

以下為利駿行測量師有限公司就本集團於2010年8月31日的物業權益所編製函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師
廠房及機器估值師
業務及財務服務估值師

閱讀本報告的人士謹請留意，以下報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）」（「香港測量師學會準則」）訂定的指引編製。該項準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如閱讀本報告人士的法律代表）進一步調查可能證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落的文字的效力。謹此強調下文所呈列調查結果及結論以估值師於本報告日期所知文件及事實為基礎。倘有其他文件及事實可予提供，估值師保留修訂本報告及其結論的權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等遵照閣下向吾等發出的指示對榮豐聯合控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（連同貴公司下文統稱為「貴集團」）於香港擁有短期租賃權益的物業現時的狀況發出報告，吾等確認吾等已進行實質視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，支持吾等對物業於2010年8月31日（下文稱為「相關日期」）的調查結果及結論，以供載入本招股章程及供貴公司股東參考。

吾等明白使用吾等的估值報告（不論呈報方式）將會構成貴公司盡職審查的部分，而吾等並無獲委聘就特定買賣發表推薦建議。吾等亦明白，吾等的估值報告概不取代貴公司

就該所審閱物業作出商業決定時須進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料以供 貴公司管理層於其內部盡職審查時進行參考，吾等的工作不應為 貴公司參考的唯一因素。

調查結果

吾等並無賦予該物業(在香港受經營租賃所規限)任何商業價值，主要由於租賃協議屬短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀溢利的租金。

於本招股章程的最後實際可行日期，吾等未能發現任何有關該物業而可能影響本報告所呈報調查結果的任何負面消息。因此，吾等未能就該等消息對物業的影響(如有)發表報告及意見。然而，倘其後確定於相關日期確實存在該等消息，則吾等保留調整本報告內所載結論的權利。

業權的確立

吾等並未獲提供有關該物業的業權文件，然而，吾等已就該物業向香港土地註冊處進行業權查詢。吾等並無檢查文件正本，以核實吾等獲提供文件副本中是否可能存在未有列示的所有權及產權負擔，或查明是否存在任何租約修訂資料。所披露的所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及該物業的法定業權及權利(如有)的任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就誤解該等文件承擔任何責任。

根據香港測量師學會準則估值準則第4條對物業進行視察及勘測

吾等曾視察有關物業的外牆，及在可能情況下，亦曾視察物業的內部，並已獲得吾等工作所要求的資料。吾等未有視察該物業中被覆蓋、遮蔽、未獲安排、隔開或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等未能就該物業的狀況發表任何意見或建議，故隨附的估值證書不應被視為就該物業的狀況作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、查察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所視察物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施(如有)進行測試，亦無法確認被覆蓋、遮蔽或不能通往的設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業的各項面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等的委聘及議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。 貴公司管理層或於該物業擁有權益的一方應就其各自的法定邊界進行盡職審查。

資料來源及根據香港測量師學會準則估值準則第5條核實資料

在吾等的工作過程中，吾等獲提供有關該物業的文件副本，而該等副本為參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等的程序毋須查閱任何文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。吾等必須指出，吾等性質上並非律師，因此吾等並不適宜就 貴公司管理層所提供的文件的合法性及有效性提供建議及意見。

吾等完全依賴 貴公司管理層或其委任的人士所提供資料，未有再進行核實，且全面接納吾等所獲提供的意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、租金、樓面面積，以及所有其他相關事項。

吾等的工作範圍乃參考 貴公司管理層提供的物業清單而釐定。清單所列的該物業已載於吾等的報告內。 貴公司管理層已向吾等確認， 貴公司並無擁有吾等獲提供清單所列物業權益以外的其他物業權益。

其他人士所提供的資料乃吾等全部或部分估值報告的依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等的工作程序並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作編製本報告的任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等的工作中採納其他專業人士、外來數據來源及 貴公司管理層提供的工作成果，彼等在得出有關數字所採納的假設及限制亦適用於吾等之工作。吾等所採納的程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等並不就 貴公司管理層或其委任的人士未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得 貴公司管理層或其委任的人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及結論乃根據 貴公司向吾等全面披露可能對調查結果構成影響的重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。

本報告的規限條件

吾等於本報告內對該物業的調查結果僅就上述目的及僅於相關日期有效，且僅供所述的 貴公司使用。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等的工作乃基於下列假設，即該物業並無任何未經授權的改建、擴建或加建，而隨附的估值證書不應用作該物業的建築測量報告。倘 貴公司的管理層擬知悉該物業的狀況，則 貴公司的管理層須取得測量師在詳細視察該物業後發出的報告。

吾等不會就市況及當地政府政策轉變而承擔任何責任，亦無責任負責修訂隨附的估值證書以反映於本函件日期以後所發生或吾等得悉的事件或狀況。

在未獲得吾等書面批准所示形式及內容的情況下，本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得以任何方式收錄於任何刊發文件、招股章程或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意將本報告於本招股章程刊發，以供 貴公司股東參考。

吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動）乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去的溢利、機會成本等）承擔任何責任。

貴公司須就吾等因與吾等的工作報告有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等的員工所投入時間）向吾等作出彌償保證，並確使吾等及吾等的員工免受任何有關損害；惟倘任何該等損

失、開支、賠償或責任最終被確定為純粹因吾等在進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於是次委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

吾等根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定以及香港測量師學會準則所載指引編製吾等的報告。有關工作乃由合資格進行是次委聘目的的估值師(請參閱本節最後的附註)以外聘估值師身份進行。

吾等將保留此報告副本，連同編製本報告時採用的數據，而該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士存取有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。

吾等謹此證明，估值費並不會視估值結論而更改，吾等並未於該物業及貴集團中擁有重大利益。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道200號12樓
榮豐聯合控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事總經理
何展才
B.Sc. PgD RPS (GP)
謹啟

2010年9月27日

參與估值師：

黎宗義 ASc

附註：

何展才先生自一九八八年起於香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、澳洲、芬蘭、蘇格蘭、波蘭、德國、阿根廷、巴西、圭亞拿、加拿大及美國為不同目的進行資產估值及顧問工作。何展才先生為香港測量師學會會員，亦為名列香港測量師學會頒佈的《上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊》的估值師。

估值證書

於2010年8月31日
現況下 貴集團應佔
估值金額

物業	概況及佔用情況	估值金額
香港 灣仔 告士打道200號 12樓的部分	<p>該物業包括位於一幢30層商業大廈12樓的一個辦公室單位的部分，該大廈於1996年落成。</p> <p>根據吾等所得資料，該物業包括辦公室專用建築面積約210平方米(2,260平方呎)，連同使用公用地方及附屬設施(包括會議室、機房、廚房、接待處、洗手間及12樓的其他公用地方)的非專有權。</p> <p>根據一份榮發(亞洲)有限公司(作為業主)與榮豐聯合控股有限公司(作為租戶)於2010年6月10日訂立的租賃協議，該物業由2010年6月10日起至2013年3月31日止期間以每月租金173,766港元租賃予 貴集團，不包括管理費、政府差餉，惟包括水電及空調費，可選擇再續期為期三年，租金按當時市場租金為準，並設有不超過續期前現租金款項120%的上限。根據該協議，租戶可非專屬享用該大廈公用地方及附屬設施，例如接待處、會議室、廚房、洗手間及該大廈12樓全層的所有樓面及通道(指妥當使用及享用該物業所必要者)。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的業主及登記擁有人為榮發(亞洲)有限公司(貴公司的關連方)。
2. 該物業的承租人為榮豐聯合控股有限公司。
3. 根據租賃協議，租戶有權於上述年期首十二個月後任何時間終止協議，並可於續新後的年期內，提前不少於兩個曆月向業主發出事先書面通知或支付兩個月代通知金，隨時終止協議。
4. 該物業受限於一項以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭。根據 貴公司管理層所提供的資料，業主已獲得承押人的相關批准，以租賃該物業予租戶。