

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就漢華專業服務有限公司及其附屬公司租賃的物業權益於2011年2月28日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

牌照號碼：C-015672

敬啟者：

緒言

吾等謹提述 閣下的指示，對漢華專業服務有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）租賃的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出有關查詢並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於2011年2月28日（「估值日期」）市值的意見。

本函件構成估值報告的一部分，並說明估值的基準及方法、澄清本估值的假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、合營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

由於所有第一類及第二類的物業權益均由 貴集團租賃，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，此乃由於在估值日期，該等物業權益附有不可轉讓條款或缺乏重大溢利租金。

估值考慮

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會頒佈由2005年1月1日起生效的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載一切規定。

估值假設

吾等在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設有關於該物業的土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清任何應付土地價款。吾等亦假設物業擁有人於各整個授出的未屆滿年期內對物業擁有可強制執行的業權並擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

業權調查

吾等已獲提供多份有關該等物業權益的文件副本，並促使就香港物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益的現有業權或任何並無列於交予吾等的副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問廣東君道律師事務所就中國物業權益業權的有效性所提供的資料。

限制條件

吾等已視察該等物業的外部及內部(如可行)。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦並無就任何樓宇設施進行測試。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實面積真確性，惟吾等假設交予吾等的文件所載面積真確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、樓面面積以及辨識物業的所有其他相關事宜等事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等獲 貴集團告知所獲提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

匯率

吾等以港元對該等物業權益進行估值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心2703室
漢華專業服務有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

董事
張聖典

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU) *MHKIS, MRICS, RPS(GP), MFin, MSc, BSc*

謹啟

2011年5月25日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾15年經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	於2011年2月28日 現況下的資本值 港元
1 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心27樓 2701-02及2703-08室	無商業價值
2 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心27樓 2712-13室	無商業價值
	小計： 無

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於2011年2月28日 現況下的資本值 港元
3 中國北京市 朝陽區 朝外大街6號 萬通中心 8樓C-809室	無商業價值
4 中國北京市 朝陽區 三豐里甲12號樓 1樓104室	無商業價值
	小計： 無
	總計： 無

估值證書

第一類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2011年2月28日 現況下的資本值 港元
1. 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心27樓 2701-02及2703-08 室	<p data-bbox="491 480 890 549">該物業包括於1987年落成的35層高商業樓宇27樓的2個辦公室單位。</p> <p data-bbox="491 591 890 655">該物業的可銷售面積約為553.55平方米(5,958平方呎)。</p> <p data-bbox="491 704 890 991">該物業由獨立第三方AP Success Limited出租予 貴集團，為期3年，由2010年1月1日開始至2012年12月31日屆滿，首年月租為241,713.00港元，第二年為250,473.00港元及最後一年為258,680.00港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 (請同時參閱下文附註2及3)</p>	該物業由 貴集團及其 關連公司佔用，作辦公 室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人信萊投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據 貴公司全資附屬公司信萊投資有限公司(「特許人」)與關連方嘉進管理服務有限公司(「特許持有人」)訂立的特許使用權，特許人已特許及授權特許持有人使用及佔用該物業的2701-02室，為期3年，由2010年1月1日開始至2012年12月31日屆滿，第一年每月特許費用為87,090港元、第二年為91,850港元及最後一年為96,980港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。
3. 根據 貴公司全資附屬公司信萊投資有限公司(「特許人」)與關連方鄭錦波會計師事務所(「特許持有人」)訂立的特許使用權，特許人已特許及授權特許持有人使用及佔用該物業2703-08室的部分，為期3年，由2010年1月1日開始至2012年12月31日屆滿，第一年每月特許費用為82,290港元、第二年為84,419港元及最後一年為86,216港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。
4. 根據日期為1994年2月17日的契約備忘錄第UB5945676號，該物業的註冊業主為AP Success Limited。
5. 該物業並無任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2011年2月28日 現況下的資本值 港元
2. 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心27樓 2712-13室	<p data-bbox="491 406 890 506">該物業包括於1987年落成的35層高商業樓宇27樓的一個單獨辦公室單位。</p> <p data-bbox="491 555 890 619">該物業的可銷售面積約為104.60平方米(1,126平方呎)。</p> <p data-bbox="491 668 890 842">該物業由獨立第三方AP Success Limited出租予 貴集團，為期3年，由2010年12月1日開始至2012年12月31日屆滿，月租45,840港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人信萊投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為1994年2月17日的契約備忘錄第UB5945676號，該物業的註冊業主為AP Success Limited。
3. 該物業並無任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2011年2月28日 現況下的資本值 港元
3. 中國北京市 朝陽區 朝外大街6號 萬通中心 8樓C-809室	<p data-bbox="491 527 890 625">該物業包括於2008年落成的23層高 (包括4層地庫) 商業樓宇的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="491 676 890 740">該物業的總建築面積約為165.23平方米(1,779平方呎)。</p> <p data-bbox="491 791 890 925">該物業由獨立第三方潘武出租予 貴集團，為期1年，由2011年4月5日開始至2012年4月4日屆滿。(詳情請參閱下文附註1)</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據潘武(「出租人」)與 貴公司全資附屬公司漢華正立資本諮詢(北京)有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，總建築面積約165.23平方米的物業出租予承租人，為期1年，由2011年4月5日開始至2012年4月4日屆滿，月租人民幣27,263元，包括管理費。
2. 貴集團的中國法律顧問就租賃協議的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由出租人合法持有；
 - ii. 出租人有權將該物業出租予承租人；
 - iii. 租賃協議根據中國法律屬合法、有效並對雙方具有約束力；及
 - iv. 租賃協議尚未辦理登記，但不會影響承租人使用該物業的權利。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2011年2月28日 現況下的資本值 港元
4. 中國北京市 朝陽區 三豐里甲12號樓 1樓104室	<p data-bbox="491 406 890 470">該物業包括約於2000年落成的一座綜合大樓1樓的一個商業單位。</p> <p data-bbox="491 519 890 583">該物業的總建築面積約為60.00平方米(646平方呎)。</p> <p data-bbox="491 632 890 804">該物業由獨立第三方北京靖英美景物業管理有限公司出租予 貴集團，為期2年，由2009年12月1日開始至2011年11月30日屆滿。(詳情請參閱下文附註1)</p>	該物業由 貴集團佔用，作商業服務用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京靖英美景物業管理有限公司(「出租人」)與 貴公司全資附屬公司漢華正立資本諮詢(北京)有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議及其補充協議，總建築面積約60.00平方米的物業出租予承租人，為期2年，由2009年12月1日開始至2011年11月30日屆滿，月租人民幣2,000元。
2. 貴集團的中國法律顧問就租賃協議的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人尚未向吾等提供該物業的房地產權證及相關業權文件以作核證，出租人可能無權出租該物業予承租人；
 - ii. 租賃協議可能無效，承租人可能須遷出該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未辦理登記，但不會影響承租人使用該物業的權利。