以下為獨立物業估值師忠誠測量行有限公司發出就本集團的物業權益進行的估值的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。

敬啟者：

緒言

我們根據　閣下的指示，對勝利證券(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港所持有物業權益(「該等物業」)進行估值。我們確認我們已進行物業視察，作出有關查詢，並蒐集我們認為必要的進一步資料，以向　閣下提供我們就該等物業於2018年4月30日(「估值日」)的市值意見，以供載入　貴公司日期為[●]的文件。

本函件為我們的估值報告的一部分，解釋估值基準及估值方法，並闡明本估值所作出的假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

我們對物業權益的估值乃我們對市值(「市值」)的意見，所謂市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)估值標準的定義，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫的情況下進行交易」。

市值被理解為所估計的資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最佳售價及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致的估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

估值方法

我們根據市場基準，採用直接比較法對該等物業進行估值，乃根據可資比較物業的實際銷售變現價格進行比較。我們已分析並仔細衡量各規模、特點及位置相若的可資比較物業的優劣，以按市值作公平比較。

估值考慮

我們於評估該等物業時，已遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市資格規則第8章以及香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的所有規定。

估值假設

我們的估值基於假設業主於市場按該物業的現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值。

除另有說明外，我們已假設該等物業在興建、佔用及使用時均全面遵守所有法律，且並無受任何法律干預，惟另有說明者除外。我們亦已進一步假設，就以本報告為基準的該等物業任何用途而言，已取得一切所需牌照、許可、證書及授權。

我們已假設該等物業的業主於有關政府租契的整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用及處置該等物業。

該等物業的其他特殊假設(如有)均已於該等物業的估值證書附註載列。

業權調查

我們已就位於香港的該等物業向土地註冊處進行業權查冊。

然而，我們並無核實該等物業的擁有權，或核實送呈予我們的副本中未有顯示的任何修訂。所有文件僅供參考。

限制條件

我們已就該等物業進行實地視察。於視察過程中，我們並未注意到任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故我們無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。我們並無測試任何設施。

我們未能仔細實地量度以核實該等物業的地盤面及樓面面積，惟已假設交予我們的文件所示的面積正確。

我們在很大程度上依賴　貴集團所提供的資料，亦接納　貴集團就有關事宜，如該等物業的法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、樓面面積及識別等事宜給予我們的意見。

我們並無理由懷疑　貴集團向我們提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。　貴集團亦告知我們所提供資料並無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供足夠的資料以達致知情意見，而我們亦無理由懷疑任何重大資料被扣起。

我們的估值並無考慮物業權益有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在成交時可能產生的任何開支或稅項。我們假設該等物業概無涉及可影響其價值有過重義務性質的產權負擔、限制及支銷。

備註

我們以港元評估該等物業的價值。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
干諾道西3號
億利商業大廈
11樓1101至03室
勝利證券(控股)有限公司董事會 台照

代表
忠誠測量行有限公司
關樂平
MBA(Const. & RE) Dip.Proj.Man.(RICS) FRICS MHKIS RPS(GP)
董事
謹啟

[●]年[●]月[●]日

關先生於房地產行業工作逾42年。彼於政府及私營部門均擁有全面的經驗，包括土地行政、代理、物業管理、物業／資產估值及物業發展。關先生專注於土地事項及發展項目，負責徵集土地、發展規劃／諮詢、可行性研究、項目估值、城市規劃申請、換地、土地補價評估、項目管理、契約修訂／豁免。 彼在取得資格後於物業估值擁有逾12年經驗。

在行政上，關先生負責忠誠測量行有限公司估值分部之整體營運。

專業資格

- 註冊測量師(RPS)(GP)
- 香港測量師學會會員(MHKIS)
- 英國皇家特許測量師學會會員(FRICS)

估值證書

貴集團於香港持有供自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日現況下的市值
香港干諾道西3號億利商業大廈11樓A、E及F室 海旁地段424、425及426號餘段；海旁地段424及425號A段餘段及海旁地段425號B段餘段2001份的34份	億利商業大廈為22層高寫字樓，建於7層高停車場及商業平台之上(包括地庫及閣樓)。該大廈約於1981年落成。 根據註冊樓宇平面圖的尺寸，該物業的實用面積約為241.08平方米(約2,595平方呎)。 該物業的現有用途為辦公室單位，設有辦公室、會議室、接待處、貯物室、伺服器室及茶水間。內部狀況合理。 該物業位於海旁地段425及426號及海旁地段424號，根據政府公契持有，分別由1901年1月31日及1900年12月1日起為期999年。 政府地租： **地段編號：** **港元(每年)** ML 424 $68.01 ML 424 S.A $34.2 ML 425 S.B $37.6 ML 425 $39.2 ML 426 $36 總計： $215.01	業主佔用作辦公室用途。	47,800,000港元 (肆仟柒佰捌拾萬港元)

附註：

1. 該物業的登記業主為勝利證券有限公司。該物業以14,872,200.00港元的代價轉讓予目前業主。見日期為2009年6月30日的註冊備忘編號09072802530085。

2. 根據土地註冊處的資料，該物業受以下各項產權負擔所限：

   i. 分產契及公契及批約，見日期為1981年11月2日的註冊摘要編號UB2175451。

   ii. 抵押予創興銀行有限公司，作為一切款項的代價，見日期為2015年12月11日的註冊摘要編號16010401470048。

3. 根據2016年10月21日刊憲的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/30號，該物業屬於「商業」範圍內。

4. 誠如 貴公司所確認，該物業毋須受任何選擇權或優先購買權及 貴集團任何其他成員公司之間的任何建議交易所規限。

5. 視察於2017年1月4日由歐陽兆良*(MRICS MHKIS RPS(GP))*進行。

估值證書

貴集團於香港持有供投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日現況下的市值
香港英皇道901-907號英麗閣9樓D2室 鰂魚涌海旁地段4號A段餘段及鰂魚涌海旁地段4號B段餘段65953份的238份	英麗閣為24層高住宅，建於停車場及商業平台之上。該樓宇約於1976年落成。 根據差餉物業估價署，該物業的實用面積約為63.9平方米(約688平方呎)。 該物業的現有用途為住宅單位，設有一個客／飯廳、一間配備浴室的主人套房、兩間寢室、一個洗手間兼浴室及一個廚房連走廊。內部狀況合理。 該物業位於鰂魚涌海旁地段4號A段餘段及鰂魚涌海旁地段4號B段餘段，根據政府公契持有，由1931年4月27日起為期75年。 政府地租：根據政府租契條例釐訂自2006年4月27日起的新地租每年為2,776港元。	有關物業按月租25,000港元出租，(租金包括政府地租、差餉及管理費)，由2017年6月10日起至2019年6月9日止，為期2年，作住宅用途。	10,200,000港元(壹仟零貳拾萬港元)

附註：

1. 該物業的登記業主為勝利證券有限公司。該物業以980,000.00港元的代價轉讓予目前業主。見日期為2011年5月4日的註冊備忘編號11060100860603。

2. 根據土地註冊處的資料，該物業受以下各項產權負擔所限：

   i 公契，見日期為1977年3月8日的註冊摘要編號UB1370618。

   ii 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條所頒發第DR00101/HK/10號命令，見日期為2010年4月1日的註冊摘要編號10062900530065。

   iii. 無限抵押予創興銀行有限公司，以取得一般銀行信貸，見日期為2013年5月20日的註冊摘要編號13061100970052。

3. 根據2017年8月25日刊憲的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業屬於「住宅(甲類)」範圍內。

4. 誠如 貴公司所確認，該物業毋須受任何選擇權或優先購買權及 貴集團任何其他成員公司之間的任何建議交易所規限。

5. 視察於2017年1月4日由歐陽兆良*(MRICS MHKIS RPS(GP))*進行。