

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團之物業權益於二零零七年十一月三十日的估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對時富金融服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，就公眾披露之需要，向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年十一月三十日市值之意見。

吾等對各項物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「在交易雙方均在知情、審慎及無脅迫的情況下，以及經過適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平交易所得的概約價格」。

此市值尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售或特別價值的任何元素有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，令估計價格上漲或下降。物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

第一類物業乃由 貴集團擁有並經參考可資比較之市場交易後進行估值。就 貴集團於香港租用及佔用之第二類物業而言，由於租賃期短或被禁止轉讓或分租，或因為缺乏可觀之溢利租金，吾等認為該等物業權益無商業價值。

吾等在相當程度上倚賴 貴集團提供之資料。吾等亦接納就法定通告、地役權、物業識別、租期、佔用詳情、樓面面積，以及所有其他有關資料等方面所獲提供之資料。吾等已就該等物業到土地登記處進行查冊，然而，吾等並未對正本文件進行審查以證實該等物業的業權，亦未對可能不包括在吾等所獲副本的任何修訂進行審查。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該真實性及準確性對本估值甚為重要。吾等亦已獲 貴集團知會，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見。所有文檔及租約僅用作參考。所有尺寸、度量和面積均為約數。

吾等曾視察被估價物業的外部。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並未進行結構測量，因此無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並未對任何設備進行測試。

吾等的估值並未考慮被估價物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在編製本行的估值報告時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之條文所載的一切規定。

茲附上吾等的估值概要及估值報告。

此 致

時富金融服務集團有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心21樓  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
吳紹林  
*MHKIS MRICS RPS(GP)*  
謹啟

二零零八年一月三十日

附註：吳紹林，*MRICS, MHKIS, RPS(GP)*自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有22年經驗，並自一九八八年起於中華人民共和國及亞太地區從事物業估值。

## 估值概要

## 第一類－貴集團在香港擁有的物業

物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值
1. 九龍油麻地新填地街163號 時新大廈2樓A號舖及B號舖	5,000,000港元
小計：	5,000,000港元

## 第二類－貴集團在香港租用及佔用的物業

物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值
2. 香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈 紐約人壽大樓17樓1709-10室	無商業價值
3. 香港上環皇后大道中181號新紀元廣場低座7樓	無商業價值
4. 香港上環皇后大道中181號新紀元廣場低座9樓及21樓	無商業價值
5. 九龍深水埗長沙灣道202號至204號 瑞星商業大廈3樓A室	無商業價值
6. 九龍深水埗長沙灣道202號至204號 瑞星商業大廈1樓全層	無商業價值

物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值
7. 九龍紅磡寶其利街81號及孖庶街2號 大利大廈地下A號舖及B號舖及1樓全層	無商業價值
8. 香港中環皇后大道中99號中環中心26樓2613室	無商業價值
	<hr/>
	小計： 無
	<hr/>
	總計： 5,000,000港元
	<hr/> <hr/>

## 估值報告

## 第一類－貴集團在香港擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
1. 九龍油麻地新填地街163號時新大廈2樓A號舖及B號舖	該物業包括一幢於一九九四年落成25層高之綜合大樓2樓兩個商舖單位。	該物業現為空置。	5,000,000港元
九龍內地段第10080、9946及10132地段1,466份之128份	該物業之實用面積約為2,365平方呎。  該物業根據三項重新批地條件持有，均由一八九六年三月三十日起計為期150年。  每年就該等地段應支付之總地租為190港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為金畔實業有限公司。
- (2) 該物業位於日期為二零零七年八月三十一日之第S/K2/19號油麻地分區計劃大綱圖劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。

## 第二類－貴集團在香港租用及佔用的物業

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
2. 香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈紐約人壽大樓17樓1709-10室	<p>該物業包括一幢建於17層（包括地庫）商業／停車場裙樓之上之24層高寫字樓紐約人壽大樓17樓兩個相連寫字樓單位。整個發展項目命名為皇室大廈。該項目約於一九七九年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為1,492平方呎。</p>	<p>該物業由 貴集團旗下成員公司向獨立第三方租用，租期由二零零七年四月十九日起計，為期兩年。每月租金為61,538港元，不包括差餉及服務費。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業位於日期為二零零五年九月十三日之第S/H6/14號銅鑼灣分區計劃大綱圖劃作「商業／住宅」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司萬事成有限公司租用。

物業	概況	估用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
3. 香港上環皇后大道中181號新紀元廣場低座7樓	<p>該物業包括一幢30層(包括地庫)商業樓宇新紀元廣場低座7樓全層。該發展項目座落於一個花園廣場上,包括高座及低座兩幢商業樓宇。該物業於一九九八年落成。</p> <p>該物業之總建築面積及實用面積分別約為14,740平方呎及11,870平方呎。</p>	<p>該物業由 貴集團旗下成員公司向獨立第三方租用,租期由二零零四年四月十六日起計,為期43個月。每月租金為158,064港元,不包括差餉、空調費、管理費及其他開支。由二零零四年四月十六日至二零零四年七月十五日、由二零零五年四月十六日至二零零五年七月十五日及由二零零七年九月一日至二零零七年十一月十五日之期間,給予免租期共8個半月。</p> <p>有關租期(連同同一幢樓宇9樓及21樓)已獲延續,租期由二零零七年十一月十六日起計,為期三年。每月租金總額為1,622,355港元,不包括差餉、空調費及管理費。從二零零七年十一月十六日至二零零八年三月二十五之期間,給予免租期。</p> <p>該物業現由 貴公司估用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註:

1. 該物業位於日期為二零零六年三月十七日之第S/H3/21號西營盤及上環分區計劃大綱圖劃作「商業(1)」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司時富亞洲投資有限公司租用。



物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
4. 香港上環皇后大道中181號新紀元廣場低座9樓及21樓	<p>該物業包括一幢30層(包括地庫)商業樓宇新紀元廣場低座9樓及21樓全層。該發展項目座落於一個花園廣場上,包括高座及低座兩幢商業樓宇。該物業於一九九八年落成。</p> <p>該物業之總建築面積及實用面積分別約為30,054平方呎及24,193平方呎。</p>	<p>該物業乃由 貴集團之成員公司向獨立第三方租用,租期由二零零四年三月十六日起計,為期44個月。每月租金為316,746港元,不包括差餉、空調費、管理費及其他開支,並有權按當時之公開市場租金續租三年,並授予三個泊車位之使用權,於二零零四年三月十六日至二零零七年十一月十五日期間使用,每個泊車位每月之許可費為3,000港元。從二零零四年三月十六日至二零零四年四月三十日之期間,給予免租期。</p> <p>有關租期(連同同一幢樓宇7樓)已獲延續,租期由二零零七年十一月十六日起計,為期三年。每月租金總額為1,622,355港元,不包括差餉、空調費及管理費。從二零零七年十一月十六日至二零零八年三月二十五之期間,給予免租期。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註:

1. 該物業位於日期為二零零六年三月十七日之第S/H3/21號西營盤及上環分區計劃大綱圖劃作「商業(1)」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司時富亞洲投資有限公司租用。

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
5. 九龍深水埗長沙灣道202-204號瑞星商業大廈3樓A室	<p>該物業包括位於一幢13層高商業樓宇3樓之一個寫字樓單位及一間盥洗室。該物業於一九七八年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為662平方呎。</p>	<p>該物業乃由 貴集團之成員公司向獨立第三方租用，租期由二零零七年九月十六日起計，為期兩年。每月租金為12,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業位於日期為二零零七年六月一日之第S/K5/30號長沙灣分區計劃大綱圖劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司時富電子交易有限公司租用。

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
6. 九龍深水埗長沙灣道202號至204號瑞星商業大廈1樓全層	<p>該物業包括一幢13層高商業樓宇之1樓全層。該物業於一九七八年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為3,213平方呎。</p>	<p>該物業乃由 貴集團之成員公司向獨立第三方租用，租期由二零零六年六月一日起計，為期兩年。每月租金為51,480港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業位於日期為二零零七年六月一日之第S/K5/30號長沙灣分區計劃大綱圖劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司時富電子交易有限公司租用。

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
7. 九龍紅磡寶其利街81號及孖庶街2號大利大廈地下A號舖及B號舖及1樓全層	<p data-bbox="370 431 680 661">該物業包括一幢15層高綜合發展項目(包括兩層商業裙樓及一幢13層高住宅樓)之兩間地下商舖及1樓全層。該物業於一九八三年落成。</p> <p data-bbox="370 710 680 857">該物業之總建築面積及實用面積分別約為2,983平方呎及2,236平方呎,另加平台約180平方呎。</p>	<p data-bbox="718 431 963 740">該物業乃由 貴集團之成員公司向獨立第三方租用,租期由二零零六年三月二十六日起計,為期兩年。每月租金為36,000港元,不包括差餉及管理費。</p> <p data-bbox="718 789 963 857">該物業由 貴集團佔用作商業用途。</p>	無商業價值

## 附註:

1. 該物業位於日期為二零零六年十一月二十四日之第S/K9/19號紅磡分區計劃大綱圖劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司時富電子交易有限公司租用。

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值
8. 香港中環皇后大道中99號中環中心26樓2613室	<p data-bbox="370 431 680 740">該物業包括位於一個5層高商業裙樓／停車場（地庫B1至B3、地下、高層地下及入口大堂樓層）之上的一幢58層高（不包括3個E&amp;M樓層及空中走廊）商業樓宇26樓的一個辦公室單位。該物業於一九九八年落成。</p> <p data-bbox="370 793 680 900">該物業之總建築面積及實用面積分別約為2,425平方呎及1,413平方呎。</p>	<p data-bbox="718 431 963 985">該物業乃有 貴集團之成員公司向獨立第三方租用，租期由二零零六年七月一日起計，為期兩年。每月租金為72,750港元，不包括差餉及管理費。由二零零六年七月一日至二零零六年七月三十一日及由二零零八年六月一日至二零零八年六月三十日之期間，給予免租期合共兩個月。</p> <p data-bbox="718 1038 963 1098">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業用途

## 附註：

1. 該物業位於日期為二零零六年三月十七日之第S/H3/21號西營盤及上環分區計劃大綱圖劃作「商業(2)」用途之區域內。
2. 該物業由 貴公司於香港註冊成立為有限公司之全資附屬公司勵凱資本有限公司。