

以下為獨立估值師中證評估有限公司就本集團物業於二零二零年三月三十一日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載於本招股章程。



中證評估有限公司

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心
17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對康宏理財控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港租賃的物業權益進行估值。吾等確認曾作出有關查詢，並已收集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對有關物業於二零二零年三月三十一日市值的意見。

吾等之估值是吾等對市值的意見。有關市值，就吾等所下定義而言，指在進行適當市場推廣後，自願買家與自願賣家雙方於估值日進行物業公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

吾等採用比較法，假設物業權益在其現況下可交吉出售，並經參照有關市場可資比較銷售憑證後，對物業權益進行估值。

就貴集團於香港租賃的物業權益而言，吾等認為其對貴集團並無商業價值，主要乃因屬短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金收入所致。

吾等於進行物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及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）所載一切規定。

吾等的估值乃假設業主在市場按物業權益現況出售有關權益，且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，影響有關物業價值。

吾等的估值並無考慮物業所欠負任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進行物業權益估值時，假設業主擁有於所授出尚未屆滿年期整段期間自由使用物業的權利，且有關權利不受干擾，並假設業主有權於剩餘年期轉讓物業，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。

吾等假設有關於政府機關已就物業授出一切同意書、批文及許可證，且並無任何可能影響物業價值之苛刻條件或不合理時間延誤。除非估值報告內已指明、界定及認為屬違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、使用法規及限制。

吾等已前往土地註冊處市區註冊部進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本。在吾等的估值過程中，吾等在一定程度上依賴 貴公司所提供的法定通知、地役權、年期、佔用、建築面積、物業識別及所有其他有關事宜的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值而言屬重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。所有文件及租約均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部，而吾等已獲提供吾等進行物業估值所需有關資料。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無法視察木工及構築物其他被遮蓋、隱蔽或無法進入之部分。故此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦未曾就任何樓宇設施進行測試。

除另有指明者外，全部金額均以港元列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
港島東
華蘭路18號
港島東中心34樓
康宏理財控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司

房地產部
助理董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一零年六月二十九日

附註：

黎玉燕女士為皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、中國及亞洲區擁有逾5年物業估值經驗。

估值概要

貴集團在香港所租賃的物業權益

物業	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
1. 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈 1樓(包括地下入口、E4及E5號電梯)	無商業價值
2. 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈7樓	無商業價值
3. 香港 港島東 華蘭路18號 港島東中心32樓	無商業價值
4. 香港 港島東 華蘭路18號 港島東中心33及34樓	無商業價值
5. 香港 英皇道1065號 東達中心12樓5室	無商業價值
6. 新界 大埔西徑138A號 地下及花園、1樓、2樓及天臺	無商業價值
7. 香港 和富道68、70及72號 新和富大廈8樓A室	無商業價值
總計：	無商業價值

估值證書

貴集團在香港所租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
1. 香港 德輔道中 189號 李寶椿大廈 1樓(包括 地下入口及 E4及E5號 電梯)	<p data-bbox="432 474 890 602">該物業包括一幢帶地庫的26層高的商業大樓的整個1樓及部分地下，於一九九五年左右落成。</p> <p data-bbox="432 644 890 729">該物業的總建築面積約929平方米(10,000平方英尺)</p> <p data-bbox="432 772 890 921">根據政府租契而持有海旁地段第512及513號餘下部分，年期自一九零二年五月二十二日起計，為期999年。</p> <p data-bbox="432 963 890 1038">就上述地段應付政府的總地租為每年302港元。</p>	<p data-bbox="890 474 1209 836">該物業由獨立第三方租予貴集團，年期由二零零七年五月一日至二零一一年四月三十日，月租為554,771港元(不包括差餉、空調費、管理費及其他費用)，並可續期三年。</p> <p data-bbox="890 878 1209 1038">該物業由貴集團佔用作商舖及輔助設施(金融業務)用途。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
2. 香港 德輔道中 189號 李寶椿大廈 7樓	<p data-bbox="453 410 887 517">該物業一幢帶地庫的26層高的商業大樓的整個7樓，於一九九五年左右落成。</p> <p data-bbox="453 570 887 640">該物業的總建築面積約887平方米(9,551平方英尺)</p> <p data-bbox="453 693 887 842">根據政府租契而持有海旁地段第512及513號餘下部分，年期自一九零二年五月二十二日起計，為期999年。</p> <p data-bbox="453 895 887 959">就上述地段應付政府的總地租為每年302港元。</p>	<p data-bbox="911 410 1190 757">該物業由獨立第三方租予 貴集團，年期由二零零七年七月一日至二零一一年四月三十日，月租為321,869港元(不包括差餉、空調費、管理費及其他費用)，並可續期三年。</p> <p data-bbox="911 810 1190 878">該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
3. 香港 港島東 華蘭路18號 港島東中心 32樓	<p data-bbox="453 410 887 555">該物業包括一幢帶兩層地庫的68層高的商業大樓的整個32樓辦公單位，已於二零零八年左右落成。</p> <p data-bbox="453 608 887 676">該物業的可租用面積約1,981平方米(21,323平方英尺)。</p> <p data-bbox="453 729 887 917">根據政府租契持有鰂魚涌海旁地段第1號C段5-6分段及鰂魚涌內地段第15號D段，年期自一八八二年二月二日起計，為期999年。</p> <p data-bbox="453 970 887 1115">根據政府租契持有鰂魚涌海旁地段第2號F及G段及其延展段，年期自一九零零年四月十八日起計，為期999年。</p> <p data-bbox="453 1168 887 1236">就上述地段應付政府的總地租為每年193港元。</p>	<p data-bbox="911 410 1190 800">該物業由獨立第三方租予 貴集團，年期由二零零九年二月一日至二零一三年一月三十一日，月租為637,132港元，(不包括差餉、空調費、管理費及其他費用)，租金每三十六個月經檢討後可予調整。</p> <p data-bbox="911 853 1190 917">該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
4. 香港 港島東 華蘭路18號 港島東中心 33及34樓	<p>該物業包括一幢帶兩層地庫的68層高的商業大樓33樓及34樓整兩層，已於二零零八年左右落成。</p> <p>該物業的可租用面積約3,953平方米(42,549平方英尺)</p> <p>根據政府租契持有鰂魚涌海旁地段第1號C段5-6分段及鰂魚涌內地段第15號D段，年期自一八八二年二月二日起計，為期999年。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零八年九月一日至二零一三年一月三十一日，為期五十三個月，月租為1,271,365港元，(不包括差餉、空調費、管理費及其他費用)，租金每三十六個月經檢討後可予調整。</p>	無商業價值
	<p>根據政府租契持有鰂魚涌海旁地段第2號F及G段及其延展段，年期自一九零零年四月十八日起計，為期999年。</p>	<p>該物業由貴集團佔用作辦公用途。</p>	
	<p>就上述地段應付政府的總地租為每年193港元。</p>		

估值證書

於二零一零年
三月三十一日
的市值
(港元)

物業	概況及年期	估用詳情	無商業價值
5. 香港 英皇道1065號 東達中心 12樓05室	<p>該物業包括一幢帶2層地庫的22層高的工業大樓12樓的一個工作室，於一九八五年左右落成。</p> <p>該物業的總建築面積約244.9平方米(2,636平方英尺)</p> <p>根據政府租契持有鰂魚涌海旁地段第2號E段1分段及其延展段，年期自一九零零年四月十八日起計，為期999年。</p> <p>根據政府租契持有鰂魚涌內地段第15號C段1分段，年期自一八八二年二月二日起計，為期999年。</p> <p>就上述地段應付政府的總地租為每年180港元。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予 貴集團，租期由二零零八年十一月一日至二零一零年十月三十一日，月租為32,000 港元，(包括政府租金、差餉及管理費)，並可續期兩年。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作倉儲用途。</p>	

附註：

- 該物業現時透過日期為一九九五年十月三十一日的第UB6467118號摘要作為法定押記(「法定押記」)抵押予恒生銀行有限公司(「承按人」)。根據 貴公司所提供的資料，吾等無法確認 Winstar Investment Limited 與 貴公司簽訂日期為二零零八年十一月一日的租賃協議(「租賃協議」)之前是否已獲得恒生銀行的事先同意。 貴公司已知悉倘於簽訂租賃協議之前未獲得承按人的事先同意，則租賃協議對承按人及其繼任者不產生效力，且其業權及抵押的繼任者可將康宏理財服務有限公司(「CFS」)(該物業之出租人及 貴公司的一家附屬公司)視為侵權者並行使其佔用該物業的權利。
- 貴公司明白，可選擇續期的該租賃協議尚未於土地註冊處註冊。根據土地登記條例(香港法例第128章)第3(2)條，未能登記該選擇權可能令該租賃協議對該物業其後有價代價的真誠買家或承按人而言無法施行，且 CFS 可能失去有關其後真誠買家或承按人重續租賃協議條款的選擇權。然而，CFS 尚未因該租賃協議未能註冊而遭任何政府機構處以任何處罰或罰款。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
6. 新界 大埔 西徑 138A號地下及 花園、1樓、 2樓及天臺	<p data-bbox="453 410 887 480">該物業包括整幢3層高的村屋，於二零零七年左右落成。</p> <p data-bbox="453 527 887 640">該物業的總建築面積約195平方米(2,100平方英尺)，花園面積約93平方米(1,000平方英尺)</p> <p data-bbox="453 687 887 878">根據政府租契持有D.D.209第329號A段剩餘地段，年期自一八九八年七月七日起計，為期75年，並可續期24年，法定延期至二零四七年六月三十日。</p>	<p data-bbox="911 410 1190 678">該物業由三位獨立第三方租予 貴集團，租期由二零零八年十二月十日至二零一零年十二月九日，月租為31,500港元(不包括其他費用)。</p> <p data-bbox="911 725 1190 800">該物業由 貴集團佔用作住宅用途。</p>	無商業價值
	<p data-bbox="453 932 887 998">就DD209第329號地段應付政府的總地租為每年0.33港元。</p>		

附註： Wong Ying Kit、Ng Geoffrey Chuk-Ho及Poon Kit Ling 與康宏理財服務有限公司(貴公司的一家附屬公司) 於二零零八年十一月二十三日就該物業訂立的租賃協議已自二零一零年六月二十三日起被撤銷。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
7. 香港 和富道 68、70及72號 新和富大廈 8樓A室	<p data-bbox="453 410 887 517">該物業包括一幢24層高的住宅樓8樓的住宅單位及地面商舖，已於一九九一年左右落成。</p> <p data-bbox="453 570 887 640">該物業的總建築面積約45.34平方米(488平方英尺)</p> <p data-bbox="453 693 887 842">根據政府租契持有內地段第6870、6868及6869號，年期自一九二一年九月五日起計，為期75年，且可續期75年。</p>	<p data-bbox="911 410 1193 719">該物業由獨立第三方租予 貴集團，租期由二零零九年九月十五日至二零一一年九月十四日，月租為8,200港元，(包括政府租金、差餉及管理費)。</p> <p data-bbox="911 772 1193 842">該物業由 貴集團佔用作住宅用途。</p>	無商業價值
	<p data-bbox="453 889 887 959">就上述地段應付政府的總地租為每年2,880港元。</p>		