

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業於二零一零年六月三十日進行估值所編製以供載入本招股章程之函件全文、估值概要及估值證書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

吾等按照閣下之指示對耀才證券金融集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下稱為「貴集團」）於香港持有之物業權益市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業權益於二零一零年六月三十日（「估值日期」）之價值向貴集團提供意見。

吾等對每項物業權益之估值乃代表其市值，而根據香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所界定，市值指「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日達成物業易手之公平交易所得估計金額」。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港法例第32章公司條例附表3第34(2)、(3)段及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布之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授出之特別考慮因素或優惠或任何特別價值因素）所抬高或貶低之估計價格。

吾等之估值並無考慮各物業權益所欠負之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

所有物業權益均由 貴集團根據租約持有。由於該等物業禁止轉讓或欠缺重大租金利潤，故吾等認為並無商業價值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，且已接納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇規格、佔用詳情、租約詳情、樓面面積及所有其他有關事項之意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積乃按照吾等獲提供之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供樓宇之真實性及準確性。吾等亦自 貴集團獲悉所獲提供資料並無遺漏重大事實。

吾等已視察該等物業之外部並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未對任何設施進行測試。

吾等已向香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實文件是否存在任何修訂。所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
德輔道中71號
永安集團大廈10樓
耀才證券金融集團有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

董事
黃儉邦
註冊專業測量師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一零年八月十二日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在香港物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

於二零一零年
六月三十日
之現況下資本值
港元

物業

貴集團於香港租賃之物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | 香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈
10樓 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
灣仔
皇后大道東182號
順豐國際中心
11樓 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
中環
皇后大道中58-60號及
士丹利街13-17號
振邦大廈
閣樓 | 無商業價值 |
| 4. | 香港
柴灣
祥利街7號
萬峰工業大廈
16樓C室 | 無商業價值 |
| 5. | 新界
荃灣
沙咀道289號
恒生荃灣大廈
12樓A及B室 | 無商業價值 |
| 6. | 新界
元朗
福德街18-36號及同樂街22號
B座
地下5號舖 | 無商業價值 |

物業	於二零一零年 六月三十日 之現況下資本值 港元
7. 九龍 油麻地 彌敦道525、525A、527、529、531、533、535、 537、539、541、543及543A號 寶寧大廈地下 541及541A號舖	無商業價值
8. 香港 銅鑼灣 羅素街38號 金朝陽中心 12樓1及2室	無商業價值
9. 新界 大埔 廣福道141-145號 地下及閣樓	無商業價值
10. 新界 沙田 大圍道66-72號 地下A舖及部分天井	無商業價值
11. 九龍 觀塘 康寧道25-39號、宜安街16-32號及通明街10號 金僑華廈地下18號舖及 康寧道41號 金僑華廈閣樓2室	無商業價值
12. 九龍 深水埗 欽州街39號 地庫、地下及閣樓	無商業價值
13. 新界 上水 龍琛路39號 上水廣場 20樓2007-2010號辦公室	無商業價值

估值證書

於二零一零年
六月三十日
之現況下資本值

物業	概況及租約詳情	之現況下資本值
1. 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈 10樓	<p>該物業包括於一九六七年落成32層高連地庫商業大廈之10樓全層辦公室。</p> <p>該物業之建築面積約15,946平方呎(1,481.42平方米)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由冬勝有限公司出租予 貴集團，租期由二零一零年六月九日至二零一三年三月三十一日，可選擇進一步續租三年，月租為670,000港元，不包括差餉、地稅、管理費及其他支出。</p>	無商業價值
2. 香港 灣仔 皇后大道東182號 順豐國際中心 11樓	<p>該物業包括於一九九四年落成25層高商業大廈11樓全層辦公室。</p> <p>該物業之建築面積約2,228平方呎(206.99平方米)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由溢暢有限公司出租予 貴集團，年期由二零一零年六月一日至二零一三年三月三十一日，可選擇進一步續租三年，月租為42,000港元，不包括差餉、地稅、管理費及其他支出。</p>	無商業價值
3. 香港 中環 皇后大道中58-60號及 士丹利街13-17號 振邦大廈 閣樓	<p>該物業包括於一九六七年落成之13層高(包括地庫、地面及閣樓)商業大廈閣樓全層。</p> <p>該物業之實用面積約2,914平方呎(270.72平方米)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由泓鼎有限公司出租予 貴集團，由二零一零年三月一日至二零一三年二月二十八日，為期三年(包括二零一零年三月一日至二零一零年四月十四日之45天免租期)，可選擇進一步續租三年，月租為160,000港元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	無商業價值

於二零一零年
六月三十日
之現況下資本值

物業	概況及租約詳情	
4. 香港 柴灣 祥利街7號 萬峰工業大廈 16樓C室	<p>該物業包括於一九七七年落成之25層高工業大廈16樓一個工業單位。</p> <p>該物業之建築面積約3,160平方呎(293.57平方米)，現由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業現由永成盒帶廠有限公司出租予 貴集團，由二零一零年四月一日起至二零一二年三月三十一日止，為期兩年，可選擇進一步續租三年，月租為22,120港元，包括地稅、差餉、管理費及其他支出。</p>	無商業價值
5. 新界 荃灣 沙咀道289號 恒生荃灣大廈 12樓A及B室	<p>該物業包括於一九九八年落成之23層連地庫商業大廈12樓之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之實用面積共約1,241平方呎(115.29平方米)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由高泰投資有限公司出租予 貴集團，由二零零九年十一月十六日起至二零一二年十一月十五日止，為期三年(包括二零零九年十一月十六日至二零一零年一月十五日之免租期)，月租為20,000港元，不包括差餉、冷氣費／大廈管理費。</p>	無商業價值
6. 新界 元朗 福德街18-36號 及同樂街22號 B座 地下5號舖	<p>該物業包括於一九六三年落成之6層高綜合大樓地下一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約972平方呎(90.30平方米)，連同面積為152平方呎(14.12平方米)之天井，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由陽光假期有限公司出租予 貴集團，由二零一零年四月十九日起至二零一三年四月十八日止，為期三年(包括二零一零年四月十九日至二零一零年六月二日之免租期)，可選擇進一步續租兩年，自二零一零年六月三日至二零一零年七月二日期間之月租為47,000港元、自二零一零年七月三日至二零一零年七月三十一日期間之租金為43,967.8港元、自二零一零年八月一日至二零一三年三月三十一日期間之月租為47,000港元，而自二零一三年四月一日至二零一三年四月十八日期間之租金為28,200港元，不包括地稅、差餉及其他一切支出。</p>	無商業價值

		於二零一零年 六月三十日 之現況下資本值
物業	概況及租約詳情	
7. 九龍 油麻地 彌敦道525、525A、 527、529、531、 533、535、537、 539、541、543及 543A號 寶寧大廈 地下541及541A號舖	<p>該物業包括於一九六九年落成之4層高商業平台地下兩個商舖，商業平台上建有三幢住宅樓宇。</p> <p>該物業之實用面積共約1,072平方呎(99.59平方米)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，由二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日止，為期三年(包括二零一零年四月一日至二零一零年五月十五日之免租期)，可選擇進一步續租兩年，月租為145,000港元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	無商業價值
8. 香港 銅鑼灣 羅素街38號 金朝陽中心 12樓1及2室	<p>該物業包括於一九九六年落成之28層高辦公室樓宇12樓之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之總樓面面積約3,051平方呎(283.44平方米)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由崇贊有限公司出租予 貴集團，自二零一零年四月十五日至二零一三年四月十四日止，為期三年(包括二零一零年四月十五日至二零一零年五月十四日之免租期)，可選擇進一步續租三年，月租為106,785港元，不包括管理費及冷氣費以及差餉及其他開支。</p>	無商業價值
9. 新界 大埔 廣福道141-145號 地下及閣樓	<p>該物業包括於一九七九年落成之7層高(連閣樓)唐樓之地下舖位連閣樓。</p> <p>該物業之實用面積約2,170平方呎(201.6平方米)，閣樓面積則約1,871平方呎(173.82平方米)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由妙詩有限公司出租予 貴集團，租期自二零一零年四月十五日至二零一三年三月三十一日(包括二零一零年四月十五日至二零一零年五月十四日之免租期)，可選擇進一步續租三年，月租為90,000港元，不包括差餉、管理費、地稅及其他開支。</p>	無商業價值

物業	概況及租約詳情	於二零一零年 六月三十日 之現況下資本值
10. 新界 沙田 大圍道66-72號 地下A舖及部分天井	<p>該物業包括於一九七四年落成之6層高綜合大樓地下一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約643平方呎(59.74平方米)，天井面積則約165平方呎(15.33平方米)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由金洋投資有限公司出租予 貴集團，自二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日止，為期三年(包括二零一零年四月一日至二零一零年四月三十日之免租期)，可選擇進一步續租兩年，月租為113,000港元，不包括差餉、管理費及地稅。</p>	無商業價值
11. 九龍 觀塘 康寧道25-39號、 宜安街16-32號及 通明街10號 金僑華廈地下18號舖 及康寧道41號 金僑華廈閣樓2室	<p>該物業包括於一九六六年落成之22層高連閣樓之綜合大樓之地下商舖及閣樓。</p> <p>該物業之實用面積約1,335平方呎(124.02平方米)，閣樓面積則約1,210平方呎(112.41平方米)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由威亞針織廠有限公司出租予 貴集團，自二零一零年六月一日至二零一三年五月三十一日止，為期三年(包括二零一零年六月一日至二零一零年七月三十一日、二零一一年十一月一日至二零一一年十二月三十一日及二零一三年五月一日至二零一三年五月三十一日共三段免租期)，可選擇進一步續租三年，月租為92,000港元，不包括差餉、管理費、地稅及其他相關開支。</p>	無商業價值
12. 九龍 深水埗 欽州街39號 地庫、地下及閣樓	<p>該物業包括於一九八三年落成之6層高連閣樓綜合大樓之地庫、地下及閣樓商舖。</p> <p>該物業之總建築面積約2,800平方呎(260.13平方米)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由李通明企業有限公司出租予 貴集團，自二零一零年五月一日至二零一三年四月三十日，為期三年(包括二零一零年十一月一日至二零一零年十一月三十日之免租期)，可選擇進一步續租兩年，月租為62,000港元，不包括差餉及地稅。</p>	無商業價值

		於二零一零年 六月三十日 之現況下資本值
物業	概況及租約詳情	
13 新界 上水 龍琛路39號 上水廣場 20樓2007-2010號 辦公室	<p>該物業包括於一九九五年落成之24層連3層地庫之辦公室樓宇20樓之四個辦公室單位。</p> <p>該物業之總建築面積約4,056平方呎(376.81平方米)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由新鴻基地產代理有限公司出租予 貴集團，自二零一零年六月二十一日至二零一三年六月二十日，為期三年(包括二零一零年六月二十一日至二零一零年八月二十日之免租期)，可選擇進一步續租三年，月租為64,896港元，不包括冷氣費、管理費及差餉。</p>	無商業價值