

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於二零一一年一月三十一日於香港租賃之物業作出估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等根據昌利(控股)有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，就 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於香港租賃之物業作出估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零一一年一月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值作出，市值之定義為「物業在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

估值方法

於對 貴集團租用之物業進行估值時，吾等認為，由於物業不得於市場轉讓或租賃協議中載有禁止轉讓及／或分租之限制或缺乏市場價值及重大租金溢利，故並無商業價值。

業權調查

吾等並無查核該物業之業權，亦無詳細查核業權文件正本以證實業權或查證任何可能未載於交予吾等副本中之修訂。然而，吾等已獲提供 貴集團租用物業之租約副本。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等進行估值時亦假設物業在市場出售時，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資合約、管理協議或任何其他類似安排藉以影響物業之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或致使達成物業成交之任何選擇權或優先購買權，並假設沒有出現任何方式之強迫出售之情況。

估值考慮因素

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對物業之任何設施進行測試。吾等因此未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業識別資料及其他相關資料之意見。

吾等並無進行實地測量以核實物業之建築面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示建築面積為準確無誤。估值證書內之尺寸、計量及面積乃按 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦信賴 貴集團所確認，提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就物業之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響物業之價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

除另有說明者外，所列全部金額均以港元（港元）計值，且並未就任何外匯移轉作出撥備。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈
11樓1106室
昌利（控股）有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM, MASCE, MIET,
MIEEE, MASME, MIE*

高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一一年二月二十八日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會會員（產業測量），對於香港的物業估值擁有超過十八年經驗。

陳詠芬女士乃香港測量師學會會員（產業測量），對於香港的物業估值擁有超過十八年經驗。

估值概要

編號	物業	二零一一年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 灣仔 告士打道38號 美國萬通大廈 11樓1104-1106室	無商業價值
2.	香港 灣仔 告士打道38號 美國萬通大廈 9樓905-906室	無商業價值
總計：		<hr/> 零 <hr style="border-top: 3px double black;"/>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 灣仔 告士打道38號 美國萬通大廈 11樓 1104-1106室	<p>該物業包括於一九八五年落成樓高27層之辦公室樓宇11樓之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之總建築面積（「建築面積」）為約5,525平方呎（或約513.3平方米）。</p> <p>根據獨立第三方業主與昌利證券有限公司（「昌利」）訂立日期為二零零九年四月二十七日及二零零九年八月二十日之兩項租賃協議，該物業租予昌利作辦公室用途，月租總額為202,984港元，後者於二零一一年十一月三十日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

根據上述租賃協議，該物業之租戶為 貴公司之全資附屬公司昌利。租賃協議詳情概述如下：

編號	單位	協議日期	年期	建築面積 平方呎	月租 港元
1.	1104室	二零零九年 四月二十七日	二零零九年四月一日 至二零一一年 三月三十一日	1,502	57,076
2.	1105- 06室	二零零九年 八月二十日	二零零九年 十二月一日至 二零一一年 十一月三十日	4,023	145,908
總計：				<u>5,525</u>	<u>202,984</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 一月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港 灣仔 告士打道38號 美國萬通大廈 9樓 905-906室	該物業包括於一九八五年落成 樓高27層之辦公室樓宇9樓之一 個辦公室單位。 該物業之建築面積約為3,955平 方呎（或約367.4平方米）。	該物業由 貴集團佔 用作辦公室用途。	無商業價值
		根據二零一一年二月九日獨立 第三方業主提出及昌利證券有 限公司（「昌利」）接納的要約函 件，該物業租予昌利作辦公室 用途，自二零一一年二月十四 日起至二零一三年二月十三日 屆滿，為期兩年（免租期自二零 一一年二月十四日至二零一 一年三月十三日及自二零一二年 四月一日至二零一二年四月 三十日），月租為174,020港元， 惟不包括差餉、設施費用及其他 開支。		

附註：

根據上述要約函件，該物業之租戶為 貴公司之全資附屬公司昌利。