

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就於二零一一年十月三十一日於香港、澳門及新加坡的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

33<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓  
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：

### 指示

吾等遵照允升國際控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港、澳門及新加坡所持有或租用的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向 閣下提供吾等對物業於二零一一年十月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等乃按市值對該等物業進行估值。所謂市值，吾等所下之定義為「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

## 物業類別

在估值過程中，貴集團的物業組合分為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用的物業
- 第二類 — 貴集團於香港租用的物業
- 第三類 — 貴集團於澳門租用的物業
- 第四類 — 貴集團於新加坡租用的物業

## 估值方法

吾等透過比較法按市值基準對第一類物業作出估值，假設經參照市場上所提供之可資比較銷售個案在現況下交吉出售。吾等亦作出相應調整，以計及物業與可資比較物業在時間、樓層、大小及其他有關因素方面的差異。

吾等並無為第二至第四類物業賦予任何商業價值，因租賃屬短期性質，或不可轉讓或分租，或缺乏可觀的租金利潤。

## 業權調查

吾等已於香港土地註冊處進行土地查冊及已獲得有關物業的租賃協議副本。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂文件未載於交予吾等的文件副本中。所有文件僅供參考。

## 估值假設

吾等的估值乃假設物業以現況在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排藉以影響物業之價值。

此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或致使達成物業成交的任何選擇權或優先購買權，並假設沒有出現任何方式的強迫出售的情況。

### 估值考慮因素

吾等已視察該等物業外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對該等物業提供的任何屋宇設備進行測試，吾等因此未能匯報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業地盤／樓面面積之正確性，但假設交予吾等的文件所示地盤／樓面面積均為正確無誤。估值證書所示的尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

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，而吾等依賴 閣下所確認，提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就物業的任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明外，吾等假設物業並無附帶繁重產權負擔、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頒佈的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，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定。

### 備註

除另有說明外，本報告所列的所有金額均以港元(港元)計值，且並未就任何外匯移轉作出撥備。

茲隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍旺角  
廣東道1123號  
福安大廈  
2樓A室  
允升國際控股有限公司

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),  
SIFM, FCIM, CPA UK, MHKIS, MCI Arb, MASCE,  
MIET, MIEEE, MASME, MIE*

高級董事

陳詠芬

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

謹啟

二零一一年十二月三十日

附註：鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾18年的香港及澳門物業估值經驗及逾11年的新加坡物業估值經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾18年的香港物業估值經驗，逾12年的澳門物業估值經驗及逾7年的新加坡物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
<b>第一類 — 貴集團於香港持有及佔用的物業</b>		
1.	香港 九龍 廣東道1123號 福安工廠大廈 2樓A單元	18,700,000
	小計：	<b>18,700,000</b>
<b>第二類 — 貴集團於香港租用的物業</b>		
2.	香港 九龍 廣東道1123號 福安工廠大廈 12樓B2單元	無商業價值
3.	香港 九龍 廣東道1123號 福安工廠大廈 12樓B3單元	無商業價值
4.	香港 九龍 弼街9-15號 恆利中心 7樓2號單元	無商業價值
5.	香港 九龍 鶴園街1號 富恆工業大廈 8樓5號單元	無商業價值
	小計：	<b>無</b>

編號	物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
<b>第三類 — 貴集團於澳門租用的物業</b>		
6.	澳門 氹仔 施督憲正街21號	無商業價值
		_____
<b>小計：</b>		<b>無</b>
<b>第四類 — 貴集團於新加坡租用的物業</b>		
7.	新加坡 後港街21 212座#04-325/335單位 郵編：530212	無商業價值
8.	新加坡 惹馬塔艾耶爾9號 優芬麗園#02-57單位 郵編：759153	無商業價值
		_____
<b>小計：</b>		<b>無</b>
<b>總計：</b>		<b>18,700,000</b>
		=====

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
1.	香港 九龍 廣東道1123號 福安工廠大廈 2樓A單元  九龍內地段 第4211號 71份中之3份均等且 不可分割業權分數	該物業包括於一幢一九七一年前 後落成樓高14層樓宇2樓的 一個單元。  該物業實用面積約為4,917.36平方 呎(或約456.83平方米)。  該物業乃根據賣地條款第4041號 持有，年期由一九四零年一月 二十九日起計75年，可續期75年。	該物業由 貴集團 佔用，作辦公用途。	18,700,000

## 附註：

1. 根據於一九九四年八月十五日的備忘錄編號UB6107666，該物業註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司宏宗置業有限公司，代價為7,390,000港元。
2. 該物業有下列重大產權負擔：
  - a. 日期為一九七一年九月八日的公契連圖則，見備忘錄編號UB834135；
  - b. 以海外信託銀行有限公司為受益人，以作為取得一般銀行信貸的質押，見日期為一九九四年八月十五日的備忘錄編號UB6107667；及
  - c. 以海外信託銀行有限公司為受益人，以作為取得一般銀行信貸的二次質押，見日期為一九九四年八月十五日的備忘錄編號UB6107668。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
2.	香港 九龍 廣東道 1123號 福安工廠大廈 12樓B2單元	該物業包括於一幢一九七一年 前後落成樓高14層樓宇12樓 的一個單元。  該物業的建築面積(「建築 面積」)約為1,700平方呎(或約 157.93平方米)。	該物業由 貴集團 佔用，作辦公用途。	無商業價值
		根據鍾氏地產物業發展有限公司 與 貴公司間接全資附屬公司 宏宗建築有限公司(「宏宗建築」) 簽訂的租約，該物業由宏宗建築 租用，租期自二零一一年三月一日 起至二零一四年二月二十八日 屆滿，為期三年。月租金為16,000 港元，包括物業稅、管理費、差餉 及地租。		

## 附註：

該物業註冊業主為 貴公司獨立第三方鍾氏地產物業發展有限公司。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
3.	香港 九龍 廣東道1123號 福安工廠大廈 12樓B3單元	<p data-bbox="507 449 858 544">該物業包括於一幢一九七一年前 後落成樓高14層樓宇12樓 的一個單元。</p> <p data-bbox="507 597 858 693">該物業的建築面積（「建築 面積」）約為900平方呎（或約 83.61平方米）。</p> <p data-bbox="507 746 858 1068">根據鍾氏地產物業發展有限公司 與 貴公司間接全資附屬公司 宏宗建築有限公司（「宏宗建築」） 簽訂的租約，該物業由宏宗建築 租用，租期自二零一零年 一月二十日起至二零一二年 一月十九日屆滿，為期兩年。 月租金為4,800港元，包括物業稅、 管理費、差餉及地租。</p>	該物業由 貴集團 佔用，作存儲用途。	無商業價值

## 附註：

該物業註冊業主為 貴公司獨立第三方鍾氏地產物業發展有限公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
4.	香港 九龍 彌街9-15號 恆利中心 7樓2號單元	<p>該物業包括於一幢一九九一年前 後落成樓高15層樓宇7樓的一個 單元。</p> <p>該物業的建築面積(「建築 面積」)約為1,400平方呎(或約 130.06平方米)。</p>	該物業由 貴集團 佔用，作辦公用途。	無商業價值
		<p>根據Interports Limited 與 貴公司間接全資附屬公司宏宗 建築有限公司(「宏宗建築」)簽訂的 租約，該物業由宏宗建築租用， 租期自二零一零年六月一日起至 二零一二年五月三十一日屆滿， 為期兩年。月租金為17,000港元， 包括管理費、差餉及地租， 且於二零一零年五月十七日 至二零一零年五月三十一日期間 免租。</p>		

附註：

該物業註冊業主為 貴公司獨立第三方Interports Limited。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
5.	香港 九龍 鶴園街1號 富恆工業大廈 8樓5號單元	<p data-bbox="507 449 858 544">該物業包括於一幢一九八四年前 後落成樓高15層樓宇8樓的 一個單元。</p> <p data-bbox="507 597 858 693">該物業的建築面積(「建築 面積」)約為2,970平方呎(或約 275.92平方米)。</p> <p data-bbox="507 746 858 1068">根據卓思集團有限公司 與 貴公司間接全資附屬 公司宏宗建築有限公司(「宏宗 建築」)簽訂的租約，該物業由 宏宗建築租用，租期自二零一零年 十月一日起至二零一四年九月 三十日屆滿，為期四年。月租金 為32,670港元，包括管理費、 差餉及地租。</p>	該物業由 貴集團 佔用，作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

該物業註冊業主為 貴公司獨立第三方卓思集團有限公司。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於澳門租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
6.	澳門 氹仔 施督憲正街21號	<p data-bbox="507 527 863 587">該物業包括一幢於二十世紀七十年代前後落成的3層高樓宇。</p> <p data-bbox="507 638 863 736">該物業的建築面積(「建築面積」)約為1,700平方呎(或約157.93平方米)。</p> <p data-bbox="507 787 863 1110">根據 貴公司獨立第三方麥婉菲與 貴公司間接全資附屬公司宏宗工程(澳門)有限公司(「宏宗(澳門)」)簽訂的租約，該物業由宏宗(澳門)租用，租期自二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，為期兩年。月租金為12,000港元，包括政府稅項。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於新加坡租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
7.	新加坡 後港街21 212座 #04-325/335單位 郵編：530212	<p>該物業包括於一幢一九八四年前後落成樓高6層辦公樓宇的兩個單位。</p> <p>該物業的總建築面積（「總建築面積」）約為720平方呎（或約66.89平方米）。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值
		<p>根據 貴公司獨立第三方新加坡房屋發展委員會（「房屋發展委員會」）與 貴公司間接全資附屬公司Wan Chung Construction (Singapore) Pte. Ltd.（「宏宗（新加坡）」）簽訂的租約，該物業的#04-325由宏宗（新加坡）租用，租期自二零一零年八月一日起至二零一三年七月三十一日屆滿，為期三年。於二零一零年八月一日至二零一一年七月三十一日期間，月租金為1,155新加坡元，及於二零一一年八月一日至二零一三年七月三十一日，月租金為1,200新加坡元，包括水、氣、電及其他公用設施費用。</p>		
		<p>根據房屋發展委員會與宏宗（新加坡）簽訂的租約，該物業的#04-335由宏宗（新加坡）租用，租期自二零一零年十一月一日起至二零一一年六月三十日屆滿，為期八個月。月租金為1,750新加坡元，包括水、氣、電及其他公用設施費用。根據可續期租約，租約續期三年，自二零一一年七月一日開始至二零一四年六月三十日屆滿，月租金為1,750新加坡元，包括水、氣、電及其他公用設施費用。</p>		

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 港元
8.	新加坡 惹馬塔艾耶爾9號 優芬麗園 #02-57單位 郵編：759153	該物業包括於一幢二零零二年 前後落成樓高5層住宅樓宇的 一個單元。  該物業的總建築面積(「總建築 面積」)約為750平方呎 (或約69.68平方米)。  根據 貴公司獨立第三方 Rusidah Binte Marhaban 與 貴公司間接全資附屬公司 Wan Chung Construction (Singapore) Pte. Ltd. (「宏宗(新加坡)」)簽訂的租約， 該物業由宏宗(新加坡)租用， 租期自二零一一年三月一日起至 二零一二年二月二十九日屆滿， 為期一年。月租金為2,600新加坡 元，不包括差餉、稅收及所有 相關支出。	該物業由 貴集團 佔用，作員工宿舍 用途。	無商業價值