

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就貴集團於香港、澳門及中國租用的物業於二零一零年九月二十四日的估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，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

吾等遵照富譽控股有限公司（「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、澳門及中華人民共和國（「中國」）租賃的物業進行估值。吾等確認吾等曾視察有關物業並作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零一零年九月二十四日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等對有關物業的估值乃基於市值，市值乃指「經適當市場推銷後，自願買家與自願賣家在雙方均知情、審慎及不被脅迫的情況下於估值日期以公平交易的方式進行物業交易的估計金額」。

## 物業類別

於吾等的估值過程中，貴集團的物業組合乃分以下類別：—

- 第一類 — 貴集團於香港租用的物業
- 第二類 — 貴集團於澳門租用的物業
- 第三類 — 貴集團於中國租用的物業

## 估值方法

我們並無對貴集團租賃的物業賦予任何商業價值，此乃由於租約的短期性質，或禁止轉讓或分租，或由於缺乏可觀的租金收益。

## 業權調查

我們已獲提供租賃協議的副本，並已獲貴集團告知，沒有其他有關文件。然而，我們並無查閱文件正本以核實擁有權或確認是否有任何修訂文件，而並無於提供予吾等之副本上列出。估值過程中，吾等倚賴貴集團中國法律顧問方達律師事務所對在中國的物業租約的合法性及有效性提供的意見及資料。所有文件僅用作參考。

## 估值假設

吾等的估值乃假設物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合同、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他可能影響物業價值類似安排的利益。

此外，並無考慮任何有關達成該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權利。吾等的估值假設並無任何方式的強迫銷售情況。

## 估值的考慮因素

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量或測試物業提供的任何服務。因此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。

於進行估值的過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予的有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業鑒別及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業的建築面積是否準確，惟假設送交吾等的文件所示的建築面積準確無誤。估值證書所載的量度、測量及面積乃按貴集團提供予吾等的文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦相信 貴集團證實所提供的資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料作出知情意見。

吾等進行估值時並無就物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會公告的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）而編製。

吾等已根據公認的估值程序，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第八章所載的規定進行估值。

### 備註

除另有訂明外，就位於香港的物業而言，所有款額均以港元（「港元」）為單位。並無就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
德輔道西103號  
樂基商業中心  
10樓4室  
富譽控股有限公司  
董事會 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, MCIArb, AFA, SIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIE*

高級董事

陳詠芬

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

謹 啟

二零一零年九月三十日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員（產業測量），在評估香港、澳門及中華人民共和國物業方面擁有逾17年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），在評估香港與澳門及中華人民共和國物業方面分別擁有逾17年及11年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
----	----	----------------------------------

## 第一類－貴集團於香港租用的物業

1.	香港 上環 威利麻街6號 威華商業中心 6樓601室	無商業價值
2.	香港 德輔道西103號 樂基商業中心 10樓4室	無商業價值

總計：無

編號	物業	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
----	----	----------------------------------

## 第二類－貴集團於澳門租用的物業

3.	澳門南灣大馬路429號 南灣商業中心F7	無商業價值
----	-------------------------	-------

總計：無

編號	物業	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
第三類－貴集團於中國租用的物業		
4.	中國上海市嘉定區 馬陸鎮立新村嘉富路518弄 15號之多幢工業建築物	無商業價值
總計：		<hr/> <hr/> <u>無</u>

## 估值證書

## 第一類－貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
1.	香港 上環 威利麻街6號 威華商業中心 6樓601室	該物業包含一幢於一九九六年落成的27層高辦公室6樓的一個寫字樓單位。  該物業的總樓面面積約為578平方呎(或約53.7平方米)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值
		根據一名獨立第三方業主與順聯貿易有限公司(以下簡稱「順聯」)所訂立日期為二零零八年十月十四日的租賃協議,該物業乃出租予順聯作辦公室之用,租期由二零零八年十月二十二日至二零一零年十月二十一日止為期兩年,每月租金為4,500港元(不包括差餉、管理費和水電費)。		

## 附註:

根據上述租賃協議,該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司順聯。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
2.	香港 德輔道西103號 樂基商業中心 10樓4室	<p data-bbox="507 527 863 634">該物業包含一幢於一九九一年落成的24層高辦公室10樓的一個寫字樓單位。</p> <p data-bbox="507 687 863 751">該物業的總樓面面積約為1,072平方呎（或約99.6平方米）。</p> <p data-bbox="507 804 863 1155">根據一名獨立第三方業主與順聯貿易有限公司（以下簡稱「順聯」）所訂立日期為二零一零年九月二十二日的租賃協議，該物業乃出租予順聯作辦公室之用，租期由二零一零年九月二十二日至二零一二年九月二十一日止為期兩年，每月租金為11,500港元（包括差餉及管理費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司順聯。



## 估值證書

## 第二類－貴集團於澳門租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
3.	澳門南灣 大馬路429號 南灣商業中心F7	該物業包含一幢於一九八二年落成的30層高辦公室7樓的一個寫字樓單位。	該物業由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值
		該物業的總樓面面積約為570平方呎（或約53平方米）。		
		根據一名獨立第三方業主與津銘（澳門離岸商業服務）有限公司（以下簡稱「津銘」）所訂立日期為二零零九年七月十四日的租賃協議，該物業出租予津銘作辦公室之用，租期由二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日止為期兩年，每月租金為4,500港元（不包括管理費、水電費和其他支出）。		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司津銘。

## 估值證書

## 第三類－貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月二十四日 現況下的市值 港元
4.	中國上海市 嘉定區 馬陸鎮立新村 嘉富路518弄 15號 之多幢工業 建築物	該物業包含兩個車間及多座配套大廈，乃約於二零零一年及二零零五年落成。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值
		該物業的總樓面面積約為4,901.63平方米（或約52,761平方呎）。		
		根據一名獨立第三方業主與瑞怡食品（上海）有限公司（以下簡稱「瑞怡」）所訂立日期為二零零六年七月三日的租賃協議及日期為二零一零年七月八日的確認函，該物業出租予瑞怡作工業用途，租期由二零零七年一月一日至二零二一年十二月三十一日止為期15年，由二零零七年一月一日至二零一一年十二月三十一日止以及由二零一二年一月一日至二零二一年十二月三十一日止的每年租金分別為人民幣702,000元及人民幣750,000元（不包括水電費和電話費）（「租約」）。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司瑞怡。
2. 中國法律顧問一方達律師事務所給予 貴集團的意見如下：
  - a. 租賃協議對締約各方法律效力和約束力；
  - b. 瑞怡有權於租約年期內佔用該物業財產並把該物業用作工業用途；及
  - c. 雖然租賃協議尚未註冊，但租賃協議的有效性並未受影響。但是，當該物業的業主把該物業出售予第三方時，瑞怡未必可行使優先購買權的權利，或繼續租用物業。