

以下為獨立物業估值師豐盛評估有限公司對本集團於二零一一年三月三十一日持有的物業權益進行估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載於本招股章程。



香港
德輔道中121號
遠東發展大廈604室

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對喜尚控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及查冊，以及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關之物業權益於二零一一年三月三十一日（「估值日期」）的資本值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。根據香港測量師學會物業估值準則，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均為知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額。」

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第8章、香港測量師公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）及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則所載的一切規定。

吾等的估值乃假設業主將該等物業在公開市場出售而無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以增加該等物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮有關或影響出售物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

該等物業權益乃由 貴集團在香港根據多份租約持有。吾等乃假設該等物業權益在其現況下出售而採用直接比較法進行估值。吾等並無賦予該等物業權益商業價值，此乃由於該等物業權益附有不可轉讓條款或由於缺乏重大溢利租金及屬短期性質。

於對香港的物業（其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿）進行估值時，吾等已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三所載的聲明及一九八八年新界土地契約（續期）條例，有關租約將可在毋須支付地價的情況下續期至二零四七年六月三十日，惟自續約日期起須每年支付相當於現時應課差餉租值百分之三的經修訂年租。

吾等已就位於香港的該等物業權益向香港土地註冊處查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。此外，在若干情況下，吾等獲 貴集團提供有關在香港租用的該等物業權益的租賃協議的副本摘要。在可能情況下，吾等已審查文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的文件副本。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的樓面面積的準確性，惟假設呈交予吾等的文件及正式圖則中載列的面積乃屬正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。吾等亦假設該等物業於視察日期與估值日期之間並無出現任何重大變動。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排視察該等設備，但在視察過程中，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。就吾等視察的該等物業而言，吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及年齡以及水電及燃氣設備的配備情況後就該等物業的整體狀況編製意見。

然而，必須強調的是，儘管吾等已就該等樓宇是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無進行調查以確定該等物業內（或樓宇或項目所處位置）的機械及電子系統於二零零零年或以後將受到不利影響，故此，吾等假設該等物業將不受影響。

除另有指明外，吾等將在很大程度上依賴閣下或閣下的法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、地役權、年期、物業鑑定、佔用詳情、租賃、租金、樓面面積、年期相關事項、租約及其他有關事項提供的資料。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已向貴集團尋求確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情意見，吾等並無理由懷疑貴集團隱瞞任何重要資料。

吾等的報告並無考慮被估值的任何物業權益所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等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。

本報告內容摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

除非另有載明，本報告中所列明的所有貨幣金額均以港元計值。

吾等的估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此致

香港特別行政區

新界

元朗

西菁街10號

好順泰大廈地下46號舖

喜尚控股有限公司

董事會 台照

代表

豐盛評估有限公司

袁國良 *MRICS MHKIS*

註冊專業測量師

總經理 – 房地產

謹啟

二零一一年六月三十日

附註：袁國良先生為特許估價測量師及註冊專業測量師，在中國、香港及東南亞物業估值方面擁有逾十五年經驗。袁國良先生亦為香港測量師學會所公佈的就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業估值師名單內的估值師。

估值概要

貴集團於香港租用及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
1.	香港新界 元朗西菁街10號 好順泰大廈1樓1號及2號部份	無商業價值
2.	香港新界 屯門藍地藍地大街1號 (不包括建於其中的廟宇)	無商業價值
3.	香港新界 屯門藍地藍地大街6號	無商業價值
4.	香港新界 屯門屯利街1號華都花園2樓6號及4H號舖 (即第6、8S1、8T1、8U1及11號舖或稱作七號酒樓)	無商業價值
5.	香港新界 屯門青山道185號 荃勝大廈1樓(連同毗鄰天台)及2樓	無商業價值
6.	香港新界 沙田大涌橋路20-30號河畔花園裙樓地下33號舖 (部份)、1樓33號舖(全部)及1樓81號停車位	無商業價值
7.	香港新界 元朗西菁街10號 好順泰大廈地下46號舖	無商業價值
8.	香港新界 屯門藍地丈量約份130號 地段759RP號及764BRP號	無商業價值
總計：		<u>無商業價值</u>

估值證書

貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
1. 香港 新界 元朗 西菁街10號 好順泰大廈 1樓1號及2號 部份	該物業包括位於三層高商業及停車基座一樓的兩個相連商業單位，該停車基座上建有兩幢28層高住宅大廈。該發展項目約於一九八八年落成。 該物業的總實用面積約18,428平方呎（1,712平方米）。	該物業由兩方根據兩份獨立租約租予 貴集團，為期十年，於二零零七年五月一日至二零一二年四月三十日及二零一二年五月一日至二零一七年四月三十日的總月租分別為523,000港元及565,000港元（不包括差餉、管理費及所有其他開支）。 吾等獲告知，於估值日期，該物業已由 貴集團佔用作「喜尚嘉喜宴會廳」品牌旗下一間中式酒樓的主要部份。	無商業價值

附註：

1. 根據科俊投資有限公司與喜尚嘉喜有限公司於二零零六年七月十一日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業1號部份已出租予 貴集團，為期十年，於二零零七年五月一日至二零一二年四月三十日及二零一二年五月一日至二零一七年四月三十日的月租分別為200,000港元及220,000港元（不包括差餉、管理費及所有其他開支）。然而，根據科俊投資有限公司、喜尚嘉喜有限公司及喜尚有限公司於二零一一年一月二十八日簽訂的更替契據，於二零一一年一月一日，主租約項下有關餘下期限的所有權利及責任已轉讓予喜尚有限公司。
2. 根據競康投資有限公司與喜尚嘉喜有限公司於二零零六年八月十八日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業2號部份已出租予 貴集團，為期十年，其於二零零七年五月一日至二零一二年四月三十日及於二零一二年五月一日至二零一七年四月三十日的月租分別為323,000港元及345,000港元（不包括差餉、管理費及所有其他開支）。然而，根據競康投資有限公司、喜尚嘉喜有限公司及喜尚有限公司於二零一一年一月二十八日簽訂的更替契據，於二零一一年一月一日，主租約項下有關餘下期限的所有權利及責任已轉讓予喜尚有限公司。

3. 該物業1號部份的業主科俊投資有限公司由劉女士持有18%權益，劉女士為 貴公司的行政總裁兼執行董事。劉女士亦為 貴公司的控股股東（定義見創業板上市規則）及黃先生的配偶。黃先生為 貴公司的主席兼執行董事以及 貴公司的控股股東（定義見創業板上市規則）。
4. 該物業2號部份的業主競康投資有限公司為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
5. 該物業的租戶為 貴公司的間接全資附屬公司喜尚有限公司。
6. 根據日期為二零一一年三月的元朗分區計劃大綱圖編號S/YL/19，該大廈位於列為「住宅（甲類）」用途的地區。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
2. 香港 新界 屯門 藍地 藍地大街1號 (不包括建於 其中的廟宇)	該物業包括一幢兩層高商業大廈(不包括地下其中有一座廟宇的部份)。該樓宇於一九七零年代落成。 該物業的總實用面積約5,175平方呎(480.77平方米)。	該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，為期二年六個月，其於二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日的月租為50,500港元，而該租約餘下年期的月租則為55,000港元(不包括差餉、地租、管理費及空調費)。 吾等獲告知，於估值日期，該物業已由 貴集團佔用作「季季紅風味酒家」品牌旗下一間中式酒樓的主要部份。	無商業價值

附註：

1. 根據慈航蓮院有限公司與天河酒樓有限公司於二零一一年六月十五日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期二年六個月，其於二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日及二零一一年七月一日至二零一三年六月三十日的月租分別為50,500港元及55,000港元(不包括差餉、地租、管理費及空調費)。
2. 該物業的業主慈航蓮院有限公司為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
3. 該物業的租戶為 貴公司間接擁有60%權益的附屬公司天河酒樓有限公司。
4. 根據日期為二零零六年三月的藍地及亦園分區計劃大綱圖編號S/TM-LTY/6，該大廈位於列為「鄉村式發展」用途的地區。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
3. 香港 新界 屯門 藍地 藍地大街6號	該物業包括一幢於一九七零年代落成的單層樓宇。 該物業的實用面積約1,236平方呎 (114.83平方米)。	該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，為期兩年，其於二零零九年七月一日至二零一一年六月三十日的月租為9,000港元 (包括地租、差餉及管理費)。 貴集團已向業主續期租賃該物業之租賃協議，租期為兩年，自二零一一年七月一日起計，至二零一三年六月三十日屆滿。 吾等獲告知，於估值日期，該物業已由 貴集團佔用作「季季紅風味酒家」品牌旗下一間中式酒樓的一部份。	無商業價值

附註：

1. 根據慈航蓮院有限公司與誠嘉有限公司於二零零九年八月二十日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期兩年，其於二零零九年七月一日至二零一一年六月三十日的月租為9,000港元 (包括地租、差餉及管理費)。然而，根據慈航蓮院有限公司、誠嘉有限公司及天河酒樓有限公司於二零一一年一月一日簽訂的更替契據，於二零一一年一月一日，主租約項下有關餘下期限的所有權利及責任已轉讓予天河酒樓有限公司。
2. 該物業的業主慈航蓮院有限公司為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
3. 該物業的租戶為 貴公司間接擁有60%權益的附屬公司天河酒樓有限公司。
4. 根據日期為二零零六年三月的藍地及亦園分區計劃大綱圖編號S/TM-LTYY/6，該大廈位於列為「鄉村式發展」用途的地區。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
4. 香港 新界 屯門 屯利街1號 華都花園2樓6號 及4H號舖(即第 6、8S1、8T1、 8U1及11號舖或 稱作七號酒樓)	該物業包括位於三層高商業及 停車裙樓三樓的兩個相連商業 單位，該停車裙樓上建有四幢 26層高住宅大廈。該發展項目 約於一九八二年落成。 該物業的總實用面積約8,512平 方呎(790.78平方米)。	該物業由一名獨立第 三方租予 貴集團， 為期三年八個月，其 於二零零九年十二月 十五日至二零一零年 八月十四日及二零一 零年八月十五日至二 零一三年八月十四日 各期間的基本月租分 別為400,000港元及 411,000港元或每月 總收入的12%(不包 括差餉、地租及管理 費，以較高者為準)。 吾等獲告知，於估 值日期，該物業已 由 貴集團佔用作 「季季紅風味酒家」 品牌旗下一間中式酒 樓。	無商業價值

附註：

1. 根據華都地產有限公司與季季紅有限公司於二零零九年十二月二十四簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期三年八個月，其於二零零九年十二月十五日至二零一零年八月十四日及二零一零年八月十五日至二零一三年八月十四日各期間的基本月租分別為400,000港元及411,000港元或每月總收入的12% (不包括差餉、地租及管理費，以較高者為準)。
2. 該物業的業主華都地產有限公司為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
3. 該物業的租戶為 貴公司的間接全資附屬公司季季紅有限公司。
4. 根據日期為二零一零年九月的屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/27，該大廈位於列為「住宅(甲類)十一」用途的地區。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
5. 香港 新界 屯門 青山道185號 荃勝大廈1樓 (連同毗鄰天台) 及2樓	該物業包括一幢約於一九八零年落成的23層高綜合大廈的一樓及二樓。 該物業的總實用面積約10,866平方呎(1,009.48平方米)加上平台面積約231平方呎(21.46平方米)。	該物業由一名獨立第三方出租予 貴集團，為期六年，其於二零一零年五月三日至二零一三年五月二日、二零一三年五月三日至二零一四年五月二日、二零一四年五月三日至二零一五年五月二日及二零一五年五月三日至二零一六年五月二日各期間的月租分別為380,000港元、420,000港元、430,000港元及440,000港元(不包括差餉及管理費)。 吾等獲告知，於估值日期，該物業已由 貴集團佔用作「季季紅風味酒家」品牌旗下一間中式酒樓。	無商業價值

附註：

1. 根據Hip Shing Hong (Agency) Limited (作為Handsome Construction & Investment Company Limited的指定代理) 與季季紅美食有限公司於二零一零年五月十日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期六年，其於二零一零年五月三日至二零一三年五月二日、二零一三年五月三日至二零一四年五月二日、二零一四年五月三日至二零一五年五月二日及二零一五年五月三日至二零一六年五月二日各期間的月租分別為380,000港元、420,000港元、430,000港元及440,000港元(不包括差餉及管理費)。
2. 該物業的業主Hip Shing Hong (Agency) Limited (作為Handsome Construction & Investment Company Limited的指定代理) 為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
3. 該物業的租戶為 貴公司的間接全資附屬公司季季紅美食有限公司。
4. 根據日期為二零一零年十二月的荃灣分區計劃大綱圖編號S/TW/27，該大廈位於列為「住宅(甲類)」用途的地區。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
6. 香港 新界 沙田 大涌橋路20-30號 河畔花園 裙樓地下33號舖 (部份)、1樓33號 舖(全部)及 1樓81號停車位	該物業包括位於三層高商業及 停車裙樓地下的一個商業單位 的主要部份、1樓的一個商業單 位及1樓的一個停車位，該停車 裙樓上建有三幢33層高住宅大 廈。該發展項目約於一九八四 年落成。 該物業的商業單位的總實用面 積約9,466平方呎(879.41平方 米)。	該物業由一名關連人 士租予 貴集團，為 期五年，其於二零一 零年一月一日至二零 一四年十二月三十一 日的月租為250,000 港元(不包括差餉、 地租及管理費)。 吾等獲告知，於估 值日期，該物業已 由 貴集團佔用作 「季季紅風味酒家」 品牌旗下一間中式酒 樓及員工停車場。	無商業價值

附註：

1. 根據御投資有限公司與季季紅集團有限公司於二零一零年一月一日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期五年，其於二零一零年一月一日至二零一四年十二月三十一日的月租為250,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。
2. 該物業的業主御投資有限公司為 貴公司控股股東的聯繫人，根據創業板上市規則為 貴公司的關連人士。
3. 該物業的租戶為 貴公司的間接全資附屬公司季季紅集團有限公司。
4. 根據日期為二零一一年二月的沙田分區計劃大綱圖編號S/ST/24，該大廈位於列為「住宅(甲類)」用途的地區。

			於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況	佔用詳情	
7. 香港 新界 元朗 西菁街10號 好順泰 大廈地下46號舖	該物業包括位於三層高商業及停車裙樓地下的一個商業單位，該停車裙樓上建有兩幢28層高住宅大廈。該發展項目約於一九八八年落成。 該物業的實用面積約582平方呎(54.07平方米)。	該物業由兩名獨立第三方出租予 貴集團，為期三年，其於二零一零年九月十六日至二零一三年九月十五日的月租為16,000港元，可選擇再續期兩年，惟該期間的月租為18,000港元(包括差餉、地租及管理費)。 吾等獲告知，於估值日期，該物業已由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據李群勝、曾秀儀與喜尚有限公司於二零一零年七月十四日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期三年，其於二零一零年九月十六日至二零一三年九月十五日的月租為16,000港元，可選擇再續期兩年，惟該期間的月租為18,000港元(包括差餉、地租及管理費)。
- 該物業的業主李群勝及曾秀儀為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
- 該物業的租戶為 貴公司的間接全資附屬公司喜尚有限公司。
- 根據日期為二零一一年三月的元朗分區計劃大綱圖編號S/YL/19，該大廈位於列為「住宅(甲類)」用途的地區。

			於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況	佔用詳情	
8. 香港 新界 屯門 藍地丈量 約份130號地段 759RP號及 764BRP號	<p>該物業包括兩塊其上建有若干幢單層臨時樓宇及堆有集裝箱的相連土地。該等樓宇於一九九零年代落成。</p> <p>該物業的總地盤面積約10,290平方呎 (955.96平方米)。</p>	<p>該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，為期23.5個月，其於二零零九年七月十五日至二零一一年六月三十日的月租為68,000港元 (包括差餉、地租及管理費)。租賃協議期滿將不再續期。</p> <p>吾等獲告知，於估值日期，該物業已由 貴集團佔用作倉庫。</p>	無商業價值

附註：

- 根據羅森達國際投資有限公司與季季紅風味酒家於二零零九年六月十六日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業已出租予 貴集團，為期23.5個月，其於二零零九年七月十五日至二零一一年六月三十日的月租為68,000港元 (包括差餉、地租及管理費)。吾等已進一步獲 貴公司香港法律顧問告知及確認，該租賃協議項下物業的租戶應為誠嘉有限公司，該公司以季季紅風味酒家的名稱營業。
- 該物業的業主羅森達國際投資有限公司為獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及／或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。
- 該物業的租戶為誠嘉有限公司，該公司以季季紅風味酒家的名稱營業。誠嘉有限公司為一間由 貴公司間接擁有其60%權益的附屬公司。
- 根據日期為二零零六年三月的藍地及亦園分區計劃大綱圖編號S/TM-LTY/6，該樓宇位於列作「綜合發展區」用途的地區。
- 根據自香港土地註冊處獲得的土地查冊記錄，該物業的現有登記擁有人為To Shan (或 San) Yan Tso。吾等獲 貴公司進一步告知，該業主並無獲准出租或分租該物業。