

以下為摘錄自獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就其對集團的物業權益於五月三十一日的估值發出的估值報告的函件、估值概要及估值證書，乃就載入本招股章程內而編製。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

栢濬國際集團控股有限公司

敬啟者：

茲遵照指示，對於栢濬國際集團控股有限公司（以下統稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港特別行政區（以下統稱「香港」）及中華人民共和國（以下稱「中國」）所租賃的物業（有關物業的詳述於隨附的估值概要）的物業權益進行估值。吾等證實於二零一一年五月三十一日（以下稱「估值日」）曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益的市值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

就貴集團於香港及中國所租賃的物業權益而言，吾等認為其對貴集團並無商業價值，主要乃因屬短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金收入所致。

吾等的估值乃假設該物業擁有人於物業以其現有狀況於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的銷售情況。

吾等的估值並無考慮各物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於香港的該等物業，吾等在有關土地註冊處已作業權搜查唯對於中國的租賃物業並沒有作任何業權搜查。吾等概無，然而，就吾等所收到的副本概無發現可核實擁有權或確定現有任何修改租約的文件正本以供搜查。

由 貴公司提供給吾等有關業權在該物業權益載列的文件副本。吾等所收到的副本並沒發現可核實擁有權或確定現有任何修改租約的文件正本以供考察。就吾等的估值，有關該物業權益的業權吾等唯倚賴 貴公司及其中國的法律諮詢(以下稱「中國法律諮詢」)，廣東江山紅律師事務所，提供的忠告及法律意見。

吾等已視察各項物業的外貌並在可能情況下，亦視察各項物業的內部。在視察過程間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。任何服務均沒有進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業的建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的建築面積乃屬正確。附加估值證書所載的全部尺寸、量度及面積乃根據文件所載提供予吾等的資料呈列，故此等資料僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、建築面積及在有關物業權益中的所有其他相關事宜。

吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所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達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等的估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈於創業板證券上市規則中第八章的指引及於二零零五年一月一日生效香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的所有規則。

除另有說明外，吾等的估值證書所有貨幣總額均以人民幣列出。

吾等謹此確認吾等概無於 貴集團，該等物業或本估值報告所涉及的估值中擁有權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈
13樓1303室
栢濬國際集團控股有限公司
列名董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 *MRICS, MHKIS*
註冊專業測量師(*G.P.*)

二零一一年六月三十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，擁有逾19年香港及中國的物業估值的經驗。

估值概要

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值
(人民幣)

物業

第一類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

- | | | |
|---|----------------------------------------|-------|
| 1 | 香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈
13樓1303室 | 無商業價值 |
|---|----------------------------------------|-------|

小計： 不適用

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

- | | | |
|---|-----------------------------------------------------|-------|
| 2 | 中華人民共和國
深圳市南山區
南山大道2009號
億利達精英綜合樓三至六層及一層部分 | 無商業價值 |
| 3 | 中華人民共和國
深圳市福田區
彩田路3030號
橄欖鵬苑裙樓二、三層及一層部分 | 無商業價值 |
| 4 | 中華人民共和國
深圳市寶安五區
新安二路二十三號商業樓 | 無商業價值 |

物業	於二零一一年 五月三十一日的 現有市值 (人民幣)
5 中華人民共和國 深圳市羅湖區 深南路南嘉賓花園裙樓三層	無商業價值
6 中華人民共和國 深圳市南山區 商業文化中心區 海岸大廈西坐1309	無商業價值
7 中華人民共和國 深圳市南山區 常興路怡苑閣 36棟2單元701室	無商業價值
8 中華人民共和國 深圳市福田區 華富街道辦彩田路3028號 春暉苑乙棟5層01房	無商業價值

物業	於二零一一年 五月三十一日的 現有市值 (人民幣)
9 中華人民共和國 深圳市福田區 蓮花一村 9棟503單位	無商業價值
10 中華人民共和國 深圳市羅湖區 和平路1191號 海關三院 2棟402房	無商業價值
11 中華人民共和國 深圳市寶安區西部開發區 翠湖花園七棟602	無商業價值
12 中華人民共和國 深圳市南山區 海德二道和南山大道交界處 南光花園5棟706	無商業價值

	小計： _____ 不適用
	總計： _____ 不適用

估值證書

第一類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

			於二零一一年 五月三十一日的 現有市值
物業	概況及佔用		
1 香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 13樓1303室	大同大廈為一幢28層高的辦公室大廈，於二零零四年左右落成。 該物業位於大同大廈13樓一單位，佔總面積約1,218平方英尺(113.16平方米)及現由 貴公司佔用作辦公室用途。		無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年四月十八日就德成置業有限公司(業主)及栢濬國際集團控股有限公司(承租人)之間的租賃協議，業主同意向承租人出租該物業(合約為期三年)，由二零一一年四月十五日至二零一一年五月十四日為免租期及此後由二零一一年五月十五日至二零一三年四月十四日以每月租金為36,540港幣(管理費及差餉除外)。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及佔用	於二零一一年 五月三十一日日的 現有市值
2 中華人民共和國 深圳市南山區 南山大道2009號 億利達精英綜合樓 三至六層及一層部分	(億利達精英綜合樓)(大樓)於二零零六年左右落成為一幢六層集商業/住宅用途的大廈。 該物業包括大廈三樓至六樓及部分一樓位置，總建築面積約7,079平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零零七年一月一日就深圳創華合作有限公司(業主)及 貴公司主席方文(承租人)之間的租賃協議及補充條件，業主同意由二零零七年一月一日至二零一四年十二月三十一日向承租人出租該物業。

以下分別為該物業累進月租：

	月租 (人民幣)
第一至第三年	289,656
第四至第五年	349,063
第六至第八年	根據第五年間的第四季度市場租金定價

- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定以下資料：
- a) 於二零一一年三月，業主、承租人及深圳盈的旅業有限公司確認將租賃協議內的承租人改為以深圳盈的旅業有限公司作承租人，但此項改動的登記程序並未完成；以及
- b) 租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及估用	於二零一一年 五月三十一日的 現有市值
3 中華人民共和國 深圳市福田區 彩田路3030號 橄欖鵬苑裙樓 二、三層及一層 部分	(橄欖鵬苑)(大樓)於二零零五年左右落成為一幢二十七層高住宅大廈(底座為三層商業基座平台)。 該物業包括大廈二樓及樓三及部分一樓位置，總建築面積約2,116平方米。下列為總建築面積詳情：	無商業價值
		大約總建築 面積 (平方米)
	二層及三層	1,936
	部分一層部份	<u>180</u>
	合計	<u><u>2,116</u></u>

該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。

附註：

- i) 根據於二零零五年十一月二十五日就深圳億民興物業管理有限公司(業主)及方文(貴公司主席)之間的已終止租賃協議及補充條件，業主同意由二零零五年十一月二十日至二零一五年十一月十九日向方文出租該物業。以下分別為該物業累進月租(管理費計算在內)：

	月租 (人民幣)
第一至第二年	134,000
第三至第五年	155,000
第六至第八年	162,000
第九至第十年	175,000

- ii) 根據於二零一一年三月十八日就業主及深圳悅來客棧旅業有限公司之間現時的租賃協議及補充條件(以取代已終止的租賃協議)，業主同意以上述已終止的租賃協議的相同條款向深圳悅來客棧旅業有限公司出租該物業。

- iii) 就中國法律諮詢人對吾等就有關物業所提供的法律觀點如下：

- a) 按現時的租約及中國的法例，概無證據證明 貴集團不能使用該物業但倘若業主未能為物業領取租賃證明則現時的租賃協議有法律效力的風險，而深圳悅來客棧旅業有限公司可能被要求遷出有關物業；及
- b) 現時的租約具法律效力及簽訂的各方皆具法律約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
4 中華人民共和國 深圳市寶安五區 新安二路 二十三號商業樓	該物業於一九九二年左右落成為一幢四層高商業大廈，總建築面積約1,700平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年三月一日就深圳市匯盛源貿易有限公司(業主)及深圳摩登旅業管理有限公司(承租人)之間的租賃協議及補充條件，業主同意由二零一一年一月一日至二零一七年十二月三十日向承租人出租該物業。以下分別為該物業累進月租：

	月租 (人民幣)
第一至第二年	65,000
第三至第四年	68,000
第五至第六年	72,000
第七年	76,000

- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
5 中華人民共和國 深圳市羅湖區 深南路南 嘉賓花園 裙樓三層	(嘉賓花園)(大廈)於一九九九年左右落成為三幢二十一層高住宅區(底座為四層商業基座平台)。 該物業包括大廈三樓基座全層，總建築面積約2,277.14平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零零八年一月十五日就愉天石村(深圳)有限公司(業主)及方文(貴公司主席)之間的已終止租賃協議及補充條件，業主同意由二零零八年二月一日至二零一八年一月三十一日向方文以每年租金88,808.46人民幣出租該物業。
- ii) 根據於二零一一年三月十七日就愉天石村(深圳)有限公司(業主)及深圳悅來客棧有限公司(承租人)之間的現時租賃協議及補充條件(以取代已終止的租賃協議)，業主同意由二零零八年二月一日至二零一八年一月三十一日以累進月租於首年88,808人民幣，及往後每年五個百分比的增幅，向深圳悅來客棧有限公司為承租人出租該物業。
- iii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
6 中華人民共和國 深圳市南山區 商業文化中心區 海岸大廈西坐1309	該物業位於一幢於二零零八年前落成的三十層高辦公室大廈十三樓其中一座。 該物業總建築面積約130.55平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年八月十二日就葉穗香(業主)及深圳悅來客棧旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年十月一日至二零一二年九月三十日以月租10,835人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
7 中華人民共和國 深圳市南山區 常興路怡苑閣 36棟2單元701室	該物業位於一幢於一九九六年左右落成的八層高住宅大廈七樓其中一座。 該物業總建築面積約120平方米。 該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年十月二十八日就杜蘭珊(業主)及深圳盈的旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年十一月一日至二零一一年十月三十一日以月租3,000人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

	物業	概況及佔用	現有市值
8	中華人民共和國 深圳市福田區 華富街道辦 彩田路3028號 春暉苑乙棟5層01房	該物業位於一幢於二零零三年左右落成的二十二層高住宅大廈七樓其中一座。 該物業總建築面積約42.24平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年三月二十五日就深圳市騰越物業管理有限公司(業主)及深圳悅來客棧旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年三月二十五日至二零一一年三月二十四日以月租2,000人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 根據於二零一零年三月二十五日就業主及承租人之間的租賃補充協議，業主同意由二零一一年三月二十六日至二零一一年十月十八日以2,100人民幣向承租人續租該物業。
- iii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定唯業主未能提供相關房屋所有權證，承租人(如深圳悅來客棧旅業有限公司的員工)有可能需要搬離該物業。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	
9 中華人民共和國 深圳市福田區 蓮花一村9棟 503單位	該物業位於一幢於二零零零年左右落成的七層高住宅大廈五樓其中一座。 該物業總建築面積約86平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年三月二十五日就張朝貞(業主)及深圳悅來客棧旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日以月租3,100人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
10 中華人民共和國 深圳市羅湖區 和平路1191號 海關三院 2棟402房	該物業位於一幢於一九九零年左右落成的六層高住宅大廈四樓其中一座。 該物業總建築面積約132平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年八月就朱石英(業主)及深圳悅來客棧有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日以月租3,800人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	
11 中華人民共和國 深圳市寶安區 西部開發區 翠湖花園七棟 602單位	該物業位於一幢於一九九七年左右落成的七層高住宅大廈六樓其中一座。 該物業總建築面積約50.2平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年三月就鄭錦炎(業主)及深圳摩登旅業管理有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一一年三月十日至二零一二年三月十一日以月租2,000人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
12 中華人民共和國 深圳市南山區 海德二道和 南山大道交界 處南光花園 5棟706	該物業位於一幢於一九九二左右落成的七層高住宅大廈七樓其中一座。 該物業總建築面積約96.28平方米及現由 貴集團估用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年三月十六日就汪小紅(業主)及黃梅(承租人)之間的租賃協議，業主同意由二零一一年三月十六日至二零一二年三月十五日以月租3,200人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定以下資料：
 - a) 由承租人及深圳盈的旅業有限公司的確定，所有租金均由深圳盈的旅業有限公司支付作為員工宿舍；以及
 - b) 該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。