

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2011年5月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對青蛙王子國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益且位處中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲取吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業權益於2011年5月31日（「估值日」）的資本值向閣下提供吾等的意見。

吾等對各項物業權益的估值指市值。按吾等所界定，市值指「物業經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願達成的公平交易估計金額」。

由於第一類物業樓宇的性質及所處特定位置，不大可能即時獲得相關的可資比較銷售交易進行估值，故該等物業權益按折舊重置成本估值。

折舊重置成本指「以相當的新資產替換現有資產的目前成本減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現時用途的估計市值，加上有關改造的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。

由於貴集團租用的第二類物業權益屬於短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無可影響該物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會評估準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值標準委員會出版的國際估值準則的所有規定。

吾等頗為依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並作出有關查詢。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，並確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等頗為依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所有關該等中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地量度。

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，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合開發。吾等估值時假設該等方面均符合要求。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中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，亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性，亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要內容，認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列全部金額的單位均為人民幣（「人民幣」）。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
青蛙王子國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

董事
Sam B. Q. Zhu
MRICS

謹啓

2011年6月30日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗及31年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

Sam B. Q. Zhu為特許測量師，擁有13年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	2011年5月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年5月31日 貴集團應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國 福建省 漳州市 龍文工業 開發區 北環城路8號的 一幅土地、一幢樓宇及一個倉庫	23,587,000	100%	23,587,000
2.	位於中國 福建省 漳州市 龍文工業開發區 橫七路北側的 一幅土地及一幢五層高工業樓宇	81,068,000	100%	81,068,000
	小計：	104,655,000		104,655,000

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

序號	物業	2011年5月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年5月31日 貴集團應佔資本值 人民幣元
3.	中國 河南省 鄭州市 107國道與鄭尉路 交匯處的一個倉庫	無商業價值	100%	無商業價值
4.	位於中國 廣東省 廣州市白雲區 太和鎮謝家莊村 興和大道凱通物流基地 的一個倉庫及兩個房間	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	2011年5月31日	貴集團應佔權益	2011年5月31日
		現況下的資本值		貴集團應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
5.	位於中國 山東省 臨沂市 臨西十一路 南道村的一個倉庫	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於中國 陝西省 西安市 灊橋區 蘇王村的一個倉庫	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於中國 福建省 漳州市 龍文工業開發區 北環城路8號的 5幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
8.	位於中國 福建省 漳州市 龍文工業開發區 北環城路8號的 一幅土地及6幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		無
		總計：		無
				104,655,000
				104,655,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
1.	位於中國福建省漳州市龍文工業開發區北環城路8號的一幅土地、一幢樓宇及一個倉庫	該物業包括一幅地盤面積約18,769平方米的土地，以及建於其上於2009年及2011年落成的一座4層高倉庫及一座6層高宿舍。倉庫建築面積約為11,215.85平方米而宿舍建築面積約為6,264.36平方米。 已獲授該物業的土地使用權，於2059年2月25日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作倉庫及宿舍用途。	23,587,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 23,587,000元

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權出讓合約 — 第35060320090223G002號，一幅地盤面積約18,769平方米土地的土地使用權已訂約授予青蛙王子(中國)，為期50年，作工業用途。地價為人民幣4,729,788元。
3. 根據國有土地使用權證 — 漳國用(2010藍字)第007號，青蛙王子(中國)獲授一幅地盤面積約18,769平方米土地的土地使用權，作工業用途，於2059年2月25日屆滿。
4. 根據2份房屋所有權證 — 漳房權證龍字第02007677和02007678號，2幢總建築面積約17,480.21平方米的樓宇由青蛙王子(中國)擁有。
5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 上述國有土地使用權證所述到期日前，青蛙王子(中國)有權佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業土地使用權而毋須政府部門／機構批准、許可或同意；

- b. 青蛙王子(中國)有權佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的房屋所有權而毋須政府部門／機構批准、許可或同意；
- c. 該物業不存在任何擔保、按揭、扣押或其他權利限制；及
- d. 該物業不存在任何沒收、訴訟、糾紛，亦無其他可能對其有重大不利影響的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日 現況下的資本值
2.	位於中國 福建省 漳州市 龍文 工業開發區 橫七路北側的 一幅土地及 一幢五層高 工業樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 64,726平方米的土地以及建於其 上於2010年落成的一幢五層高工 業樓宇。 該樓宇建築面積約為55,853.93平 方米。 已獲授該物業的土地使用權，於 2059年2月25日屆滿，作工業用 途。	該物業現時由 貴集 團佔用作生產用途。	人民幣元 81,068,000 貴集團應佔 全部權益： 人民幣 81,068,000元

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權出讓合約 — 第35060320090223G001號，一幅地盤面積約64,726平方米土地的土地使用權已訂約授予青蛙王子(中國)，為期50年，作工業用途。地價為人民幣16,310,952元。
3. 根據國有土地使用權證 — 漳國用(2010藍字)第008號，青蛙王子(中國)獲授一幅地盤面積約64,726平方米物業的土地使用權，作工業用途，於2059年2月25日屆滿。
4. 根據房屋所有權證 — 漳房權證龍字第02007376號，青蛙王子(中國)擁有一幢建築面積約55,853.93平方米的樓宇。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 上述國有土地使用權證所述到期日前，青蛙王子(中國)有權佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業土地使用權而毋須政府部門／機構批准、許可或同意；
 - b. 青蛙王子(中國)有權佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的房屋所有權而毋須政府部門／機構批准、許可或同意；

- c. 該物業不存在任何擔保、按揭、扣押或其他權利限制；及
- d. 該物業不存在任何沒收、訴訟、糾紛，亦無其他可能對其有重大不利影響的情況。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 河南省 鄭州市 107國道與 鄭尉路交匯處 的一個倉庫	該物業包括約於2004年落成的一個單層倉庫。 該物業的租賃面積約為1,133平方米。 該物業租予 貴集團，租期自2010年11月1日起至2012年9月30日屆滿，月租為每平方米人民幣11元，不包括水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 獨立第三方河南省商城大廈有限責任公司(「河南商城」)據租約將該物業租予青蛙王子(中國)，租期自2010年11月1日起至2012年9月30日屆滿，月租為人民幣12,463元，不包括水電費。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 河南商城尚未獲得該物業的任何施工許可證及批文。由於該業權缺陷，根據中國法律，附註2所述租約或會視為無效，而青蛙王子(中國)或須終止佔有及使用該物業；
 - b. 根據河南商城於2011年2月21日發出的確認函，河南商城負責且會對因有關缺乏物業業權的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；及
 - c. 上述確認函符合中國法律，合法有效且可執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
4.	位於中國 廣東省 廣州市白雲區 太和鎮 謝家莊村 興和大道 凱通物流基地 的一個倉庫及 兩個房間	該物業包括約於2004年落成的一 個單層倉庫及兩個房間。 該倉庫的租賃面積約為460平 方米，而該等房間的估計總面值 約為39平方米。 該物業租予 貴集團，租期自 2010年12月1日起至2011年11月30 日屆滿，倉庫月租為每平方米人 民幣19元，宿舍月租為人民幣500 元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由 貴集 團佔用作倉儲及宿 舍。	無商業價值

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 獨立第三方深圳市凱通物流有限公司廣州分公司(「深圳凱通」)根據租約將該物業租予青蛙王子(中國)，租期自2010年12月1日起至2011年11月30日屆滿，倉庫月租為每平方米人民幣19元，宿舍月租為人民幣500元，不包括物業管理費及水電費。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 該物業所在土地屬集體性質，而深圳凱通尚未根據中國法律及法規就租賃活動獲得該土地擁有人的任何批文。由於該業權缺陷，附註2所述租約無效；
 - b. 根據深圳凱通於2011年2月28日發出的確認函，深圳凱通負責且會對因有關缺乏物業業權的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；及
 - c. 上述確認函符合中國法律，合法有效且可執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
5.	位於中國 山東省 臨沂市 臨西十一路 南道村的 一個倉庫	該物業包括約於2005年落成的一個單層倉庫。 該物業的租賃面積約為1,200平方米。 該物業租予 貴集團，租期自2010年11月4日起至2011年12月31日屆滿，月租為每平方米人民幣9元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 獨立第三方山東立晨物流股份有限公司(「山東立晨」)根據租約將該物業租予青蛙王子(中國)，租期自2010年11月4日起至2011年12月31日屆滿，月租為每平方米人民幣9元，不包括物業管理費及水電費。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 山東立晨向 Linyi Shi Sheng Fa Wood Industry Company Limited 租賃一個倉庫並分租建築面積約1,200平方米的部分倉庫(即該物業)予青蛙王子(中國)。山東立晨尚未獲准分租該物業。由於該業權缺陷，附註2所述租約無效；
 - b. 根據山東立晨於2011年2月28日發出的確認函，山東立晨負責且會對因有關缺乏物業業權的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；及
 - c. 上述確認函符合中國法律，合法有效且可執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
6.	位於中國 陝西省 西安市 灊橋區 蘇王村的 一個倉庫	該物業包括約於2006年落成的一個單層倉庫。 該物業的租賃面積約為600平方米。 該物業租予 貴集團作倉儲用途，租期自2010年8月1日起至2011年7月31日屆滿，首六個月月租為每平方米人民幣15.65元，後六個月月租為每平方米人民幣14元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 獨立第三方陝西悅盛科工貿有限公司(「陝西悅盛」)根據租約將該物業租予青蛙王子(中國)，租期自2010年8月1日起至2011年7月31日屆滿，首六個月月租為每平方米人民幣15.65元，後六個月月租為每平方米人民幣14元，不包括物業管理費及水電費。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 陝西悅盛尚未獲得該物業的任何施工許可證及批文。由於該業權缺陷，根據中國法律，附註2所述租約或會視為無效，而青蛙王子(中國)或須終止佔有及使用該物業；
 - b. 根據陝西悅盛於2011年2月17日發出的確認函，陝西悅盛負責且會對因有關缺乏物業業權的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；及
 - c. 上述確認函符合中國法律，合法有效且可執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
7.	位於中國 福建省 漳州市 龍文 工業開發區 北環城路 8號的 5幢樓宇	該物業包括於2004年落成的一幢辦公樓宇、兩幢工業樓宇、一個倉庫及一幢配套樓宇。 該等樓宇的總建築面積約為9,251平方米。 該物業租予 貴集團，租期三年，於2012年12月31日屆滿，總月租為人民幣53,317.5元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公、生產及倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據青蛙王子(中國)與 貴集團關連人士福建雙飛日化有限公司(「福建雙飛」)於2010年1月1日訂立的租約及2011年1月26日訂立的補充協議，總建築面積約9,251平方米的物業租予青蛙王子(中國)，自2010年1月1日起至2012年12月31日屆滿，租期三年，月租為人民幣53,317.5元，不包括管理費及水電費。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - a. 根據房屋所有權證 — 漳房權證龍字第02002669號，總建築面積約6,765平方米物業的3幢樓宇(「A部分」)由福建雙飛擁有；福建雙飛有權向青蛙王子(中國)出租該等樓宇且有關A部分的租賃合法有效且可執行；
 - b. 對於該物業總建築面積約2,486平方米的餘下2幢樓宇(「B部分」)，福建雙飛尚未獲得任何施工許可證及業權文件。由於該業權缺陷，根據中國法

律，B部分的租賃或會視為無效，而青蛙王子(中國)或須終止佔有及使用該等樓宇；

- c. 根據福建雙飛於2011年2月21日發出的確認函，福建雙飛負責且會對因有關缺乏物業業權的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；
- d. 上述確認函符合中國法律，合法有效且可執行；及
- e. 缺乏租賃登記不會影響該等協議的有效性。然而，有關租賃各方或會遭主管部門責令於指定期間內糾正該不合規事宜。倘該等不合規事宜未適時糾正，則會對有關各方處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年5月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
8.	位於中國 福建省 漳州市 龍文 工業開發區 北環城 路8號的 一幅土地及 6幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約12,255平方米的土地，及於2003年至2005年間分階段落成的兩幢辦公樓宇、兩幢工業樓宇及兩個倉庫。 該等樓宇的總建築面積約為5,560平方米。 該物業租予 貴集團，於2012年12月31日和2014年12月1日屆滿，總月租為人民幣48,802元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公、生產及倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 青蛙王子(中國)日化有限公司(「青蛙王子(中國)」)為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據獨立第三方漳州市明欣樁基礎工程有限公司(「明欣」)與 貴集團關連人士福建雙飛日化有限公司(「福建雙飛」)於2004年11月24日訂立的租約，(a)地盤面積約12,255平方米的一幅土地(包括建於其上總建築面積約714平方米的兩幢樓宇)租予福建雙飛，租期自2004年12月1日起至2014年12月1日屆滿，月租為每平方米人民幣1.8元(每月人民幣22,059元)；及(b)福建雙飛有權於上述土地上修建生產設施用作業務經營。
3. 根據青蛙王子(中國)、福建雙飛及明欣於2009年12月31日訂立的補充協議，福建雙飛同意自2010年1月1日起轉讓附註2所述租約內的權利及責任予青蛙王子(中國)。
4. 根據青蛙王子(中國)、福建雙飛及明欣於2011年2月14日訂立的租約，該物業總建築面積約4,846平方米的四幢樓宇租予青蛙王子(中國)，自2010年1月1日起至2014年12月1日屆滿，月租為人民幣26,743元，不包括管理費及水電費。

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- a. 福建雙飛尚未獲得附註4所述樓宇的任何施工許可證及業權文件。由於該業權缺陷，根據中國法律，有關租賃或會視為無效，而青蛙王子(中國)或須終止佔有及使用該等樓宇；
 - b. 根據福建雙飛於2011年2月21日發出的確認函，福建雙飛負責且會對因有關附註4所述樓宇缺乏物業業權的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；
 - c. 由於明欣尚未根據有關土地出讓合約開發及使用該土地，明欣向青蛙王子(中國)出租有關土地及樓宇的租賃活動違反中國法律及法規。由於該業權缺陷，有關租賃無效；
 - d. 根據明欣於2011年2月21日發出的確認函，明欣負責且會對因有關附註2所述土地及樓宇的業權缺陷的任何糾紛、索償或處罰而產生的所有負債及損失即時全數彌償 貴集團；及
 - e. 上述確認函符合中國法律，合法有效且可執行。