

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司為於2011年10月31日的中國及香港物業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

33rd 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

吾等遵照浩沙國際有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港所持有或租用的物業進行估值。吾等確認已視察有關物業及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等所認為該等物業於2011年10月31日(「估值日」)的市值。

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

吾等估值時，將 貴集團的物業組合分為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業

第二類 — 貴集團於中國租用的物業

第三類 — 貴集團於香港租用的物業

估值方法

吾等採用折舊重置成本法為第一類物業估值。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於重置現時佔用物業的價值」。使用此基準是由於既有市場並無可比較的同類交易，在欠缺已知二手市場的情況下，此基準通常能夠提供最可靠的資產估值指標。此估值意見並不代表在市場出售有關資產可實現的金額，並須視乎業務與所動用的資產總值比較是否具有充足的盈利能力。

吾等並無為 貴集團所租用的第二類及第三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，或欠缺實質的租值利潤。

業權調查

吾等已獲得業權文件／租賃資料副本， 貴集團亦表示並無編製其他相關文件。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有載於吾等所獲的文件副本中。進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國的物業業權所提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等的估值乃假設物業以現況在市場出售，且並無附有任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無任何形式的強迫出售。

為該等物業估值時，吾等依賴 貴集團所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該等物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買對價已全數繳付。

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，因此未能匯報有關物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等進行估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納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的地盤／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 閣下確認所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等的估值並無考慮有關物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無計及買賣物業時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等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(2005年初版)編製估值。

吾等的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章及第12項應用指引的規定。

備 註

除另有指明外，本報告所列的所有款額均以人民幣(人民幣)為單位，且並無考慮任何外匯換算。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
浩沙國際有限公司
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, MIIIE*

高級董事
陳詠芬

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

謹啟

2011年12月6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年的香港及中華人民共和國物業估值經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，分別擁有逾18年及逾12年的香港及中華人民共和國物業估值經驗。

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 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業		
1.	中國 福建省 晉江市 深滬鎮 華山工業區 的一個工業廠區	42,000,000
小計：		<u>42,000,000</u>
第二類 — 貴集團於中國租用的物業		
2.	中國 北京市 朝陽區 建國門外大街甲6號 A及B座 SK大廈 第三十二層3201至3202室	無商業價值
3.	中國 北京市 東城區 海運倉胡同 8號樓10單元603號	無商業價值
4.	中國 北京市 通州區 新華聯家園南區 7號樓422號	無商業價值
小計：		<u>無</u>
第三類 — 貴集團於香港租用的物業		
5	香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心41樓 4105至4108室	無商業價值
小計：		<u>無</u>
總計：		<u><u>42,000,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業

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 人民幣元
1.	中國 福建省 晉江市 深滬鎮 華山工業區 的一個工業廠區	該物業包括五幅總地盤面積約24,243平方米的土地，以及其上於1997年至2006年間分階段落成的8幢樓宇和多項附屬構築物。 該等樓宇總建築面積(「總建築面積」)約為36,762.4平方米。 該等樓宇主要包括貨倉、工廠及宿舍。 該等構築物主要包括道路、圍牆及大門。 該物業獲授土地使用權，有效期均為50年，最後的屆滿日期為2057年6月30日，作工業用途。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	42,000,000

附註：

- 根據兩份日期均為2010年12月24日的土地及房屋買賣合同，該物業按總對價人民幣40,884,000元訂約轉讓予浩沙實業(福建)有限公司(「浩沙實業」)。
- 根據五份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積約24,243平方米)的土地使用權已授予浩沙實業，年期為50年，最後的屆滿日期為2057年6月30日，作工業用途。詳情於下表概述：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
1.	晉國用(2011)第00019號	497	2057年6月30日
2.	晉國用(2011)第00020號	1,960	2055年3月8日
3.	晉國用(2011)第00021號	5,132	2055年3月24日
4.	晉國用(2011)第00022號	5,382	2055年3月8日
5.	晉國用(2011)第00023號	11,272	2057年6月30日
總計：		24,243	

3. 根據三份房屋所有權證 — 晉房權證深滬字第003830、003832及003844號，浩沙實業合法擁有總建築面積約36,762.4平方米的8幢樓宇的房屋所有權。
4. 根據 貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
5. 貴集團中國法律顧問的意見如下：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權已合法歸屬浩沙實業；及
 - b. 浩沙實業可合法佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權。
6. 浩沙實業為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	中國 北京市 朝陽區 建國門外大街甲6號 A及B座 SK大廈 第三十二層3201至3202 室	該物業包括一幢35層高辦公大廈第三十二層的兩個辦公室單位。該大廈約於2006年落成。 該物業的總可出租面積約為803.76平方米。 根據一份租賃合同，該物業按月租人民幣152,714.4元出租予浩沙實業，為期三年，於2013年7月7日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述由浩沙實業(福建)有限公司(「浩沙實業」)與獨立第三方訂立的租賃合同，該物業出租予浩沙實業，為期三年，於2013年7月7日屆滿，月租人民幣152,714.4元，不包括全部相關開銷。
2. 貴集團中國法律顧問的意見如下：
 - a. 倘物業出租人已取得該物業的土地使用權或已獲授權簽署相關租賃協議，租賃合同即合法及有效，而承租人擁有使用該物業的權利；
 - b. 租賃合同尚未登記；及
 - c. 未登記不會影響租賃合同的合法性。
3. 浩沙實業為 貴公司的間接全資附屬公司。

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 人民幣元
3.	中國 北京市 東城區 海運倉胡同 8號樓10單元603號	該物業包括一幢6層高、約於2003年落成的大廈的一個住宅單位。 該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為80.71平方米。 根據一份租賃合同，該物業按月租人民幣7,300元出租予浩沙實業，為期一年，於2012年7月23日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述由浩沙實業(福建)有限公司(「浩沙實業」)與獨立第三方訂立的租賃合同，該物業出租予浩沙實業，為期一年，於2012年7月23日屆滿，月租人民幣7,300元，不包括全部相關開銷。
2. 貴集團中國法律顧問的意見如下：
 - a. 倘物業出租人已取得該物業的土地使用權或已獲授權簽署相關租賃協議，租賃合同即合法及有效，而承租人擁有使用該物業的權利；
 - b. 租賃合同尚未登記；及
 - c. 未登記不會影響租賃合同的合法性。
3. 浩沙實業為 貴公司的間接全資附屬公司。

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 人民幣元
4.	中國 北京市 通州區 新華聯家園南區 7號樓422號	該物業包括一幢6層高、約於2002年落成的大廈的一個住宅單位。 該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為90.52平方米。 根據一份租賃合同，該物業按月租人民幣2,800元出租予浩沙實業，為期一年，於2012年10月23日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述由浩沙實業(福建)有限公司(「浩沙實業」)與獨立第三方訂立的租賃合同，該物業出租予浩沙實業，為期一年，於2012年10月23日屆滿，月租人民幣2,800元，包括管理費、空調費及保養費。
2. 貴集團中國法律顧問的意見如下：
 - a. 倘物業出租人已取得該物業的土地使用權或已獲授權簽署相關租賃協議，租賃合同即合法及有效，而承租人擁有使用該物業的權利；
 - b. 租賃合同尚未登記；及
 - c. 未登記不會影響租賃合同的合法性。
3. 浩沙實業為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

第三類 — 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 人民幣元
5.	香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心41樓 4105至4108室	該物業包括一幢於1980年落成的高層商業大廈41樓的4個辦公單位。 該物業的總租用面積約為1,074平方呎(或約100平方米)。 根據一份由 貴公司的間接全資附屬公司浩沙集團控股有限公司與 Speedway Assets Limited訂立的租賃協議，該物業按月租81,624港元出租予浩沙集團控股有限公司，為期兩年，由2011年6月20日起至2013年6月19日屆滿，不包括差响、服務及管理支出，免租期由2011年6月20日起至2011年7月19日止。	該物業由 貴集團佔用作辦公室途。	無商業價值

附註：

該物業的登記擁有人為 貴公司的獨立第三方Speedway Assets Limited。