

下文載列獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零零九年十月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，乃就載入本售股章程。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對洪良國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，並作出相關查詢，以及搜尋及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零九年十月三十一日（「估值日」）資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行交易之估計金額」。

吾等對第一類第2號物業之權益進行估值時，乃採用直接比較法，假設該等物業按其可即時交吉之現況出售，並參考有關市場可得之可比較的銷售交易進行估值。

基於第一類第1項物業樓宇及構築物之性質以及物業所在特定地點，不大可能有現時可得之相關市場可比較銷售，故該物業權益按折舊重置成本法為基準進行估值。

折舊重置成本法界定為「現時物業重置（重建）成本減實際損耗以及各種相關形式之陳舊及優化」。此乃就土地現有用途估計市值，加上改善工程之現時重置（重建）成本，再按實際損耗以及各種相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎相關業務是否具備足夠獲利潛力而定。

第二類及第三類由貴集團租用之物業權益因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故吾等並無對該等物業權益評定任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且不附任何可能影響該等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就物業權益進行估值時，吾等已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、皇家特許測量師學會頒布之《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)以及香港測量師學會頒布之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜之意見。

吾等獲提供一份有關第三類物業權益之租賃協議，並已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定有否任何修訂。

吾等已獲展示多份業權文件副本，包括有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及官方規劃，並作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問——競天公誠律師事務所就於中國物業權益之有效性提供之法律意見。

吾等並無進行仔細測量，以核實物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所列面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無視察土地狀況及物業設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟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。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，所提供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以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有註明，本報告所列一切貨幣數字均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

洪良國際控股有限公司

董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

董事

彭樂賢

B.Sc. FRICS FHKIS

謹啟

二零零九年十二月十四日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗及29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
1.	位於中國 福建省 福清市 陽下鎮 洪寬工業村之 一幅土地、十八幢樓宇及多座構築物	57,726,000	100%	57,726,000
2.	中國 上海 長寧區 延安西路1358號 迎龍大廈5A及5B室	25,971,000	100%	25,971,000
小計：		<u>83,697,000</u>		<u>83,697,000</u>

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
3.	位於中國 福建省 石獅市 寶蓋鎮高科技園區 8號大樓1樓辦公室及2樓倉庫、 7號大樓3樓宿舍以及 一幢7層高商業大樓1樓4個零售商舖	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		無		無

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
4.	香港 皇后大道中183號及 永樂街33號 新紀元廣場 中遠大廈 高座16樓 1601室	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		無		無
總計：		83,697,000		83,697,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

				於二零零九年 十月三十一日 現況下之 資本值 人民幣
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
1.	位於中國 福建省 福清市 陽下鎮 洪寬工業村之 一幅土地、 十八幢樓宇及 多座構築物	該物業包括一幅地盤面積約111,960平方米之土地以及建於其上且於一九九四年至二零零八年間分階段落成之18幢樓宇及多幢配套構築物。 樓宇之總建築面積約為31,756.75平方米，使用詳情及其各自之建築面積載列如下：	該物業現時由貴集團佔用作生產、倉儲、辦公室、住宅及配套設施用途。	57,726,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 57,726,000元
		用途	數目	建築面積 (平方米)
		生產	2	17,811.81
		倉儲	5	6,187.16
		辦公室	2	1,163.01
		住宅	2	5,224.10
		配套	7	1,370.67
		總計	18	31,756.75
		構築物主要包括道路、污水槽、漂白池、沉澱池、游泳池、鍋爐架、防水架及儲水塔。		
		該物業獲授由二零四五年二月二十七日起為期50年之土地使用權，作工業用途。		

附註：

- 根據福清市人民政府所發出日期為二零零七年七月三十日之國有土地使用權證 — 融陽下國用(2007)第00908號，貴公司間接全資附屬公司福清洪良染織科技有限公司(「福清洪良」)獲授地盤面積約111,960平方米土地之土地使用權，為期50年，於二零四五年二月二十七日屆滿，作工業用途。
- 根據福清市建設局所發出日期為二零零七年七月四日之5份房屋所有權證(「房屋所有權證」) — 融房權證R字第073906號至073910號，該物業14幢總建築面積約27,794.75平方米之樓宇由福清洪良擁有。

3. 就該物業餘下4幢總建築面積約3,962平方米之樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證。
- 按 貴集團表示，福清洪良正在辦領該等樓宇之業權證，有關申請已於二零零九年九月提交。按照一般審批程序預期將於二零一零年一月取得相關業權證。
4. 根據福清洪良與 貴公司間接全資附屬公司福清洪宇運動休閒用品有限公司（「福清洪宇」）所訂立租賃協議，該物業房屋所有權證 — 融房權證R字第073906號項下一幢名為洪宇大樓的工業大樓內建築面積約480平方米之部分，乃出租予福清洪宇，租期由二零零六年十二月一日至二零二三年十一月三十日止，為期17年，作生產用途，月租人民幣15,660元。據 貴集團表示，該租金不包括水電費及所有其他支出（「租約甲」）。
5. 根據福清洪良與 貴公司間接全資附屬公司福州艾克服飾有限公司（「福州艾克」）所訂立租賃協議，該物業一幢名為洪宇倉庫的建築面積約235平方米之部分，乃出租予福州艾克，租期由二零零七年六月二十日至二零三七年六月二十日止，為期30年，月租人民幣1,057.5元。據 貴集團表示，該租金不包括水電費及所有其他支出（「租約乙」）。
6. 根據最高額抵押合同 — 二零零九年建閩東福高抵字19號，該物業之土地使用權及融房權證R字第073906至073909號下12幢總建築面積約27,045.49平方米之樓宇已向中國建設銀行福清支行作出抵押。
7. 就該物業進行估值時，吾等並無對附註3所述未取得任何正式業權證之樓宇評定任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已獲取所有有關業權證及有關樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日之折舊重置成本總額將為人民幣3,284,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益作出之法律意見，其中包括下列各項：
- a. 貴集團按照中國法律合法管有該物業之土地使用權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業之土地使用權，而毋須取得政府機關任何同意或許可，或支付任何額外地價或費用；
 - b. 貴集團合法有效持有附註2所述樓宇之擁有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該等樓宇，而毋須取得政府機關任何同意或許可；
 - c. 就附註3所述樓宇而言， 貴集團將有權佔用及按指定用途使用該等樓宇，條件為已就該等樓宇取得相關房屋業權證；
 - d. 就附註6所述受抵押規限之樓宇及土地使用權而言， 貴集團於轉讓、租賃、再抵押或以其他方式處理該等樓宇及土地使用權時，應根據中國法律及最高額抵押合同的相關規定或約定，取得承押人書面同意；
 - e. 租約甲之租賃協議屬合法、有效及可依法執行；

- f. 無法確定租約乙之租賃協議之合法性，故存在倘租賃協議屬無效之情況下承租人須向出租人交還該租賃協議項下樓宇部分之風險。然而，租賃協議內所訂明有關排解爭議之獨立條款效力將不會受到影響；
- g. 無法確認租約乙之租賃協議項下樓宇部分之指定用途，故存在倘該物業協定用途與指定用途不一致之情況下租賃協議可能被視作無效之風險；
- h. 租約甲項下樓宇之協定用途與其指定用途一致；及
- i. 租約甲及租約乙須根據中國有關法律及法規於相關政府機關登記，然而，該等租賃協議之合法有效性將不會因有欠登記而受到影響。

估值證書

				於二零零九年 十月三十一日 現況下之 資本值 人民幣
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	中國 上海 長寧區 延安西路1358號 迎龍大廈5A及5B室	該物業包括一幢約於二零零四年落成、名為迎龍大廈之25層高(不包括兩層地庫)辦公室大樓5樓兩個辦公室單位。 該物業總建築面積約為1,109.83平方米。	該物業總建築面積約178平方米之部分出租予兩名獨立第三方作辦公室用途，而餘下部分現時由貴集團佔用作辦公室用途。	25,971,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,971,000元

該物業獲授由二零零二年一月四日起至二零五二年一月三日止為期50年之土地使用權，作辦公室用途。

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為二零零七年三月二日之房地產權證——滬房地長字(2007)第014155號及014156號，總建築面積約1,109.83平方米之兩個辦公室單位由貴公司間接全資附屬公司福清洪良染織科技有限公司(「福清洪良」)擁有。福清洪良已獲授該物業之相關土地使用權，由二零零二年一月四日起至二零五二年一月三日止，為期50年，作辦公室用途。
- 根據福清洪良與獨立第三方東彩印刷包裝有限公司(「東彩印刷包裝」)所訂立租賃協議，該物業5A室建築面積約178平方米之部分乃出租予東彩印刷包裝，租期由二零零八年四月十二日至二零一一年四月十一日止，為期3年，月租人民幣19,491元，不包括管理費及水電費。
- 根據福清洪良與獨立第三方上海青嘉眼鏡商貿有限公司(「青嘉眼鏡商貿」)所訂立租賃協議，該物業5B室建築面積約270平方米之部分乃出租予青嘉眼鏡商貿，租期由二零零九年十一月十八日起至二零一二年十二月十七日止，為期3年，月租人民幣26,000元，不包括管理費及水電費。
- 根據最高額抵押合同——二零零九年建閩東福高抵字第20號，該物業已向中國建設銀行福清支行作出抵押。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益作出之法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團合法有效擁有該物業，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業，而毋須取得政府機關任何同意或許可；及
 - 貴集團於轉讓、租賃、再抵押或以其他方式處理該物業時，應根據中國法律及最高額抵押合同的相關規定或約定，取得承押人書面同意。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

於二零零九年
十月三十一日
現況下之
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣																		
3.	位於中國 福建省 石獅市 寶蓋鎮高科技園區 8號大樓1樓辦公室及 2樓倉庫、7號大樓3樓 宿舍以及 一幢7層高商業大樓 1樓4個零售商舖	該物業包括於二零零一年至二零零三年間分階段落成之一幢3層高綜合大樓1樓辦公室及2樓倉庫、一幢4層高住宅大樓3樓宿舍以及一幢7層高商業大樓1樓4個零售商舖。 該物業總可出租面積約為3,504.68平方米，使用詳情及其各自之可出租面積載列如下： <table><tr><th>用途</th><th>數目</th><th>可出租面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>1</td><td>405.00</td></tr><tr><td>倉儲</td><td>1</td><td>2,019.15</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>1</td><td>938.53</td></tr><tr><td>零售店舖</td><td>4</td><td>142.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>7</td><td>3,504.68</td></tr></table> 該物業由福建省石獅市大帝集團公司(「出租人」)出租予石獅麥根服飾有限公司(「石獅麥根」)，租期由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止為期一年，年租人民幣325,728元，不包括管理費、水電費及所有其他支出。	用途	數目	可出租面積 (平方米)	辦公室	1	405.00	倉儲	1	2,019.15	宿舍	1	938.53	零售店舖	4	142.00	總計	7	3,504.68	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室、倉儲、零售及住宅用途。	無商業價值
用途	數目	可出租面積 (平方米)																				
辦公室	1	405.00																				
倉儲	1	2,019.15																				
宿舍	1	938.53																				
零售店舖	4	142.00																				
總計	7	3,504.68																				

附註：

- 根據石獅麥根與出租人所訂立租賃協議，該物業由獨立第三方出租人出租予 貴公司間接全資附屬公司石獅麥根，租期由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止，為期一年，年租人民幣325,728元。據 貴集團表示，該租金不包括管理費、水電費及所有其他支出，石獅麥根將於租賃協議屆滿時對其作出審閱。

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性作出之法律意見，其中包括下列各項：
- a. 出租人並無向 貴集團提供任何業權證，因此無法核實出租人是否物業之合法擁有人，或物業是否存在任何擔保權益；
 - b. 無法確定該物業之租賃協議之合法性，故存在倘租賃協議屬無效之情況下 貴集團須向出租人交還該物業之風險。然而，租賃協議內所訂明有關排解爭議之獨立條款效力將不會受到影響；
 - c. 無法確認該物業之指定用途，故存在倘該物業協定用途與指定用途不一致之情況下租賃協議可能被視作無效之風險；及
 - d. 該物業之租約須根據中國有關法律及法規於相關政府機關登記，然而，租賃協議之合法有效性將不會因有欠登記而受到影響。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下之 資本值 人民幣
4.	香港 皇后大道中183號及 永樂街33號 新紀元廣場 中遠大廈 高座16樓 1601室	該物業為一幢約於一九九七年落成之53層高辦公大廈16樓一個單位。 該單位之可出租面積約為1,429平方呎（即132.76平方米）。 根據 貴公司作為租戶與獨立第三方慧欣投資有限公司作為業主訂立之租賃協議，該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年十一月十六日起至二零一一年十二月十五日止，免租期由二零零九年十一月十六日至二零零九年十二月十五日止為期一個月，月租45,728港元，不包括政府地租、差餉、空調及管理費以及所有其他開支。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為慧欣投資有限公司，見日期為二零零八年七月二十三日之註冊摘要編號08072301550019。
2. 該物業已向東亞銀行有限公司作出一項法定押記及租賃轉讓，見日期為二零零八年七月二日之註冊摘要編號0807230155022及08072301550036。