

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零一零年九月三十日的估值所發出的函件，估值概要及估值證書全文，以便載入本招股章程內。



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：

茲遵照閣下指示，對友川集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及澳門的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察，作出有關查詢及調查，並取得我們認為必需的其他資料，以就該等物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供我們的意見。

我們對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就我們所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方就有關物業經過適當市場推廣後於估值日達成公平交易的估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們對第二類物業權益進行估值時採用了直接比較法，即假設各項物業權益依照其現狀及可即時交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行估值。

基於第一類物業的建築物及構築物的性質以及其於中國所在特定位置，因此不大可能即時獲得相關的可資比較的市場銷售交易，物業權益乃按其折舊重置成本的基礎進行估值。

折舊重置成本的定義是「以現代等同資產取代一項資產的現行成本，減去實際損耗和各種相關形式的陳舊及優化作出的扣減」。此乃按土地現行用途的估計市值，加上重置（重建）

改造物業的現行成本，減去實際損耗和各種相關形式的陳舊以及優化作出的扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎相關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

我們對 貴集團租賃的第三類物業權益並無賦予商業價值，原因為有關物業權益的租賃年期短或不容轉讓或分租或因其他原因缺乏可觀租金溢利。

我們的估值假設賣方在市場出售該等物業權益，並未憑藉影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠。

我們的估值報告並未考慮被估值的物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦未考慮任何因銷售而可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，我們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；皇家特許測量師學會出版的「皇家特許測量師學會估值準則」；香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則」；以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則。

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向我們提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

我們未獲提供在澳門之物業權益之業權文件副本，惟已於澳門Conservatoria do Registo Predial(澳門物業登記局)進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何修訂。

我們已獲提供多項業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及有關物業權益的圖則，並已提出有關查詢。在可行情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益是否附有任何繁重產權負擔，或是否存在租約修訂。我們在頗大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問 — 通商律師事務所 — 就 貴集團在中國的物業權益的有效性所提供的法律意見。

我們並未仔細地進行量測以核實物業面積的準確性，但我們假設提交予我們的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均準確無誤。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量測及面積均為約數。我們並未進行任何實地量測。

我們已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部情況。但是，我們並未進行任何調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。我們的估值假設此等方面令人滿意。此外，我們並無進行任何結構測量，但在視察過程中並未發現任何嚴重損壞。然而，我們無法報告有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，而我們亦沒有測試任何設施。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供資料並未遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，而我們並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切金額均以人民幣為單位。在估值時，我們採用的匯率約為1澳門元兌人民幣0.832元，與估值日的通行匯率相若。

我們的估值概要列載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

澳門
新口岸北京街
澳門金融中心
12樓L座
友川集團控股有限公司
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

二零一零年十二月三十一日

註： 彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗及30年於香港、英國物業估值經驗，並在亞太區擁有相關經驗。

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	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於 中國 廣東省 惠州市 惠環鎮 西坑工業園區 的兩幅土地、多幢建築物及 多項構築物	48,645,000	100%	48,645,000
小計：		<u>48,645,000</u>		<u>48,645,000</u>

第二類 — 貴集團於澳門持有及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
2.	澳門 新口岸北京街 230-246號 澳門金融中心 12樓L座	1,700,000	100%	1,700,000
小計：		<u>1,700,000</u>		<u>1,700,000</u>

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 北京市 朝陽區 百子灣路29號 一幢辦公樓的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>
總計：		<u>50,345,000</u>		<u>50,345,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於 中國 廣東省 惠州市 惠環鎮 西坑工業園區 的兩幅土地、多幢 建築物及多項構築物	該物業包括兩幅地盤面積共約62,029平方米的土 地及建於其上的11幢建築物及多項輔助構築 物，該等建築物及構築物於二零零一年至二零零 九年分階段落成。 上述建築物總建築面積約44,544.824平方米，其 各用途及建築面積詳情如下：	貴集團現時佔用該 物業作生產、倉 儲、配套辦公室及 員工宿舍用途。	48,645,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣48,645,000元
		用途	項目數目	建築面積 (平方米)
		生產	5	25,290.67
		倉儲	2	9,342.754
		辦公室	1	1,330.73
		員工宿舍	1	4,720.49
		輔助設施	2	3,860.18
		總計	11	44,544.824
		構築物主要包括道路、門衛室及圍牆。		
		該物業的土地使用權經已獲授出，為期50年，於 二零四八年十二月四日屆滿。		

附註：

1. 惠州市駿洋塑膠有限公司(「惠州駿洋」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證 — 惠府國用(2001)字第13021400064號及惠府國用(2001)字第13021400006號，兩幅土地(地盤面積共約62,029平方米)的土地使用權已出讓予惠州駿洋，作工業用途，為期50年，於二零四八年十二月四日屆滿。
3. 根據8份房地產權證 — 粵房地證字第C0582068、C0582069、C0582070、C0598896、C0598900、C1677052、C1677053及C1677054號，該物業8幢總建築面積約30,151.024平方米的建築物由惠州駿洋擁有。

4. 至於該物業附註5所述的餘下3幢建築物(總建築面積約14,393.8平方米)，我們尚未獲提供任何房地產權證。
5. 根據兩份關於臨時報建的批覆 — 日期為二零零九年八月十二日的惠環臨建(2009)第003號及日期為二零一零年五月二十八日的惠環臨建(2010)第003號，惠州市惠城區惠環街道辦事處同意惠州駿洋建設建築面積2,140.8平方米的臨時車房／倉庫，以及總建築面積12,253平方米的兩個臨時生產車間，有效使用年期兩年，隨後須進行申請延期手續。於使用年期內，若當地城規機關要求清拆該三幢臨時建築物，屆時該等建築物須無條件清拆。
6. 根據惠陽市城市管理行政執法局發出日期為二零一零年六月二十四日的確認函件，惠州駿洋獲確認，於二零一二年五月二十八日前可佔用及使用附註5所述的三幢臨時建築物，而該局將不會要求於二零一二年五月二十八日前清拆該等建築物。
7. 在對該物業估值時，我們對附註4至6所述尚未有取得適當的業權證書的三幢建築物(總建築面積約14,393.8平方米)並無賦予商業價值。然而，作為參考用途，假設已經取得所有有關業權證書，而且可自由轉讓，我們認為該等建築物的折舊重置成本(不包括土地)於估值日合共為人民幣8,415,000元。
8. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向我們提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 惠州駿洋藉獲出讓土地的方式，經已取得附註2所述的兩幅土地的土地使用權證，於訂明的土地使用權期內擁有全權佔用、使用、出租、抵押及轉讓土地使用權。
 - b. 惠州駿洋經已取得附註3所述建築物的房地產權證，於房地產權證訂明的使用權期內擁有全權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該等建築物。
 - c. 惠州駿洋就附註4至6所述臨時建築物經已向惠州市惠城區惠環街道辦事處辦理規劃審批手續，惠州駿洋被當局要求於二零一二年五月二十八日前清拆該等臨時建築物的可能性較小。

估值證書

第二類 — 貴集團於澳門持有及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
2.	澳門 新口岸北京街 230-246號 澳門金融中心 12樓L座	<p>該物業包括一九九四年落成的一幢21層高商業大廈12樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的實用面積約為69.4平方米。</p> <p>該物業的土地使用權有效期為25年，由一九九一年四月十二日起計，並可進一步續期至二零四九年十二月十九日。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。	1,700,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司駿昇有限公司 — 澳門離岸商業服務。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 北京市 朝陽區 百子灣路29號 一幢辦公樓的一個單位	<p>該物業包括一幢四層高辦公樓三樓的一個辦公室單位，約於一九九六年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為32平方米。</p> <p>獨立第三方向 貴公司間接全資附屬公司北京單寶康醫療科技發展有限公司(「單寶康醫療」)出租該物業，由二零一零年六月一日起至二零一一年五月三十一日止為期一年，月租人民幣2,200元，不包括水電費及其他開支。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月的租賃協議，獨立第三方(「出租人」)向單寶康醫療出租該物業，由二零一零年六月一日起至二零一一年五月三十一日屆滿，月租人民幣2,200元，不包括水電費及其他開支。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議合法性向我們提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 租賃協議合法及有效，對單寶康醫療及出租人具有法律約束力；及
 - b. 儘管租賃協議未曾登記備案，惟其合法性將不受影響。