

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對本集團於香港持有之物業及根據加工協議於中國佔用之物業於二零一零年九月三十日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室

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

吾等謹遵照Brilliance Worldwide Holdings Limited (「貴公司」) 向吾等發出之指示，對 貴公司及／或其附屬公司 (統稱「貴集團」) 於香港持有之物業及 貴集團根據加工協議 (定義見 貴公司於二零一零年十一月十八日刊發之招股章程) 於中華人民共和國 (「中國」) 佔用用作生產之物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向 貴公司提供吾等對該等物業於二零一零年九月三十日 (「估值日」) 之市值之意見。

### 估值基準

吾等乃根據市值對有關物業進行估值，而市值乃定義為「物業由自願買家及自願賣家經適當市場推銷後，於雙方知情、審慎及不被脅迫之情況下於估值日按公平合理原則交易時之估計金額」。

## 物業分類

於吾等之估值過程中，貴集團之物業組合乃按以下類別分類：

第一類 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業

第二類 — 貴集團根據加工協議於中國佔用作生產之物業

## 估值方法

就貴集團於香港持有之物業進行估值時，吾等採用比較法按公開市場基準估值，假設物業於其現況下交吉出售，並參照相關市場可獲得之可資比較銷售個案而釐定。吾等就物業與可資比較個案之間之差別根據樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素作出適當調整。

就貴集團根據加工協議於中國佔用之物業進行估值時，吾等認為，由於各租約內載有禁止轉租及／或分租之限制或缺乏市場價值及／或豐厚利潤租金，故其並無商業價值。

## 業權調查

就位於香港之物業而言，吾等已於土地註冊處對該等物業進行土地查冊並獲提供業權文件副本。吾等獲貴集團告知概無其他相關文件須予提供。然而，吾等尚未查看文件之正本，以核實業權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無顯示之任何修訂。所有文件僅供參考用途。

於對貴集團根據加工協議佔用之物業權益進行估值時，吾等已獲提供有關位於中國之物業之租賃協議及加工協議副本。然而，吾等尚未查詢該物業之業權及尚未詳細查看文件之正本，以核實業權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無顯示之任何修訂文件。所有文件僅供參考用途。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該等物業於公開市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他可影響物業價值之類似安排。

此外，吾等之估值並無計及有關或達成物業出售之任何選擇權或優先購買權，並假設並無任何方式之強迫出售情況。

## 估值之考慮因素

吾等曾視察物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此，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。並無對任何公益設施進行測試。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之地盤／樓面面積之準確性，惟吾等假設送交予吾等之文件所示之地盤／樓面面積準確無誤。估值證書內所載之尺寸、計量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件所載之資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，且吾等相信 閣下確認所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等進行估值時並無就該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有所指外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序並遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則而編製。

備註

除另有所指外，本估值所列之所有金額均以港元列值，且並無就任何匯兌轉撥計提撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
新界沙田火炭  
坳背灣街30-32號  
華耀工業中心  
1樓16室  
**Brilliance Worldwide Holdings Limited**  
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),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIIE*

**高級董事**  
**陳詠芬**

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

謹啟

二零一零年十一月十八日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港及中華人民共和國之物業估值擁有超過十七年經驗。

陳詠芬小姐乃香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港物業估值擁有超過十七年經驗，而對於中華人民共和國之物業估值則擁有超過十一年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值 港元
第一類 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業		
1.	香港 新界 沙田火炭 坳背灣街30-32號 華耀工業中心 1樓16室	1,470,000
	小計：	<u>1,470,000</u>
第二類 — 貴集團根據加工協議於中國佔用作生產之物業		
2.	中國 廣東省 惠州市 河南岸 惠南街33號之工業城及土地	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u><u>1,470,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值 港元
1.	香港 新界 沙田火炭 坳背灣街 30-32號 華耀工業中心 1樓16室  沙田市地段第 142號第1,895 份之4份不可 分割之相等部 份	該物業包括一個18層高工業大廈1樓之辦公單位，該大廈於一九八八年落成。  該物業之建築面積及實用面積分別約為1,322平方呎（或約122.8平方米）及974平方呎（或約90.5平方米）。  該物業乃由 貴集團根據新批約第11611號持有，自一八九八年起計為期九十九年，並已根據法例條文延期直至二零四七年六月三十日止。就該地段須支付之每年政府租契為600港元。	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	1,470,000

## 附註：

- 該物業之註冊業主為 貴公司一間全資附屬公司有高製衣有限公司，見於二零零九年十二月二十三日訂立編號為10012100860048之契約備忘錄（代價為1,000,000港元）。
- 該物業須受受益人為星展銀行（香港）有限公司之按揭規限，見於二零零九年十二月二十三日訂立編號為10012100860051之契約備忘錄。
- 經 貴公司香港法律方面之法律顧問告知， 貴集團之該物業現時作其辦公室用途，此並未嚴格遵守政府租契及入伙紙所規定之用戶條款，而有關條款規定該物業僅可作工業用途。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團根據加工協議於中國佔用作生產之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值 港元
2.	中國 廣東省 惠州市 河南岸 惠南街33號之 工業城及土地	<p>該物業包括約於一九八八年落成之一幢4層高及一幢5層高工業大廈、員工大廈及其他附設大廈(「該等大廈」)，連同一幅鄰近該等大廈之地盤面積約為3,000平方米(或約32,292平方呎)之空地(「空地」)。</p> <p>該物業之總建築面積約為4,433.7平方米(或約47,724平方呎)。</p> <p>根據獨立第三方業主、惠州紡織品進出口有限公司(「加工方」)與高高製衣廠於二零零九年十二月二十三日訂立之租賃協議，該物業乃出租予高高製衣廠，作生產、宿舍及其他配套用途，自二零一零年一月十五日起計及於二零一三年一月十五日期滿，每月租金約為人民幣53,000元。</p>	該物業乃佔用作生產、宿舍及其他配套用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之承租人為高高製衣廠，乃根據加工方與貴集團訂立之加工協議組成之一間生產設施。
2. 中國法律顧問君道律師事務所於二零一零年十一月十八日向貴集團提供之意見如下：
  - a. 根據租賃條款，高高製衣廠並未獲准與其他方分租該物業或經營業務。此外，加工方有權終止租賃協議或尋求補償；
  - b. 該物業之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於加工方。加工方有權將該等大廈出租予高高製衣廠，而出租空地之權利取決於有關土地使用權轉讓合約所指之發展計劃及條件能否達成；
  - c. 除附註2b進一步所述者外，租賃協議乃合法有效、可強制執行及對合約方具約束力；
  - d. 高高製衣廠於租期內有權合法使用該物業，作生產及宿舍用途；
  - e. 租賃協議尚未註冊。然而，租賃協議之未註冊將不會影響其合法性、有效性及可強制執行性。高高製衣廠及貴集團將免受相關政府部門作出之任何處罰；及
  - f. 由於貴集團並非租賃協議之承租人，故此毋須承擔任何有關法律責任。