

以下為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二零零九年四月三十日估值而編製的函件內文及估值證書，以供載入本招股章程。



JONES LANG  
LASALLE SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay 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：

吾等遵照閣下的指示，對霸王國際(集團)控股有限公司(「貴公司」)及霸王(廣州)有限公司(「霸王廣州」，貴公司之全資附屬公司，以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零零九年四月三十日(「估值日」)的資本價值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

就貴集團於中國租用的物業權益而言，吾等並無賦予該物業權益任何商業價值，主要原因為該物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所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(第六版)，以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、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項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的房地產權證副本，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業地盤面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的地盤面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何地盤視察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

金融市場的持續動盪和不穩定繼續加劇全球資本市場和房地產市場的波動及不確定性。房地產市場的流動性下降並且交易量顯著下滑，導致定價水平和市場驅動因素缺乏透明度。再加上房地產信心普遍轉弱，需要持續重新審視當地房地產價格。許多正在進行的交易涉及被迫出售的賣方，或買家僅會以折扣價購買。在此情況下，價格及價值處於劇烈動盪的時期，市場需受多種因素的影響才能達成交易。磋商出售所需的期限亦可能明顯超出一般預期，亦將反映該物業的性質及規模。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands  
霸王國際(集團)控股有限公司  
列位董事 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

二零零九年六月二十二日

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有26年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有29年經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國租用和估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的資本值  人民幣元 無商業價值
中國 廣東省 廣州市 白雲區	該物業由一幢6層辦公室大廈及一幢7層工業大廈組成，兩幢大廈均於一九九九年竣工。	該物業目前由霸王廣州佔用作辦公室及生產用途。	
新市鎮 華南北路8號 一幢6層	該物業的總建築面積約為16,734.81平方米。		
辦公室大廈 及一幢7層 工業大廈	該物業由廣州霸王化妝品有限公司出租予霸王廣州，為期三年，於二零一零年十二月三日屆滿，月租為人民幣184,082.91元。		

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由關連方廣州霸王化妝品有限公司（「廣州霸王」）出租予霸王廣州，為期三年，於二零一零年十二月三日屆滿，月租為人民幣184,082.91元。
2. 根據霸王廣州發出的確認函，有關租金並不包括管理費、水電費及其他費用。
3. 根據一份補充協議，經提前一個月書面通知，霸王廣州可終止附註1所述的租賃協議，而毋須向廣州霸王支付任何賠償。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 廣州霸王已就該物業取得房地產權證，以及有權出租該物業；
  - b. 該物業的租賃協議為合法、有效及可強制執行，而物業可供霸王廣州於租期內合法使用；及
  - c. 租賃協議已根據中國法律進行註冊。