

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就對香港、中國、盧森堡、美國及德國物業權益於二零一零年十一月三十日的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對中慧國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於香港、中國（「中國」）、盧森堡、美國及德國的物業權益進行估值（詳見隨附估值證書）。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下發表吾等所認為該等物業於二零一零年十一月三十日的估值意見。

市值的定義

吾等對各物業的估值代表物業的市值，而根據香港測量師學會頒佈的物業估值準則，市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

吾等對位於香港的物業(相關政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿)估值時，曾考慮英國政府及中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三及新界土地契約(續期)條例的條文，有關租約可續期至二零四七年六月三十日而毋須支付地價，惟自續約日期起須每年支付相當於應課差餉租值3%的租金。

對中國物業估值時，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付土地出讓金。吾等依賴 貴集團有關各項物業業權及 貴集團所持物業權益的資料。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團所提供資料及金杜律師事務所提供的意見，載於各估值證書的附註。

估值方法

吾等對 貴集團於香港持作自用的第一類物業估值時，參考相關市場既有的同類銷售交易，並採用直接比較法。

貴集團租用的第二至第六類物業主要因不能轉讓及分租或缺乏可觀租金收入，故並無商業價值。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所提供有關中國物業業權的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文、法定通告、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

實地視察

吾等曾視察各項物業的外部，並在可行情況下視察其內部。此外，吾等並無進行結構測量，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。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

貨幣

除另有說明外，本文件分別以港元、人民幣、歐元及美元顯示位處香港、中國、盧森堡與德國以及美國物業的所有金額。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中慧國際控股有限公司
香港
新界
沙田
香港科學園
科技大道西2號
生物資訊中心6樓
609-610室
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一一年一月十四日

附註：陳先生為註冊專業測量師，於香港、中國及海外多國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值概要

於二零一零年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

第一類—貴集團在香港持有及佔用的物業

- | | | |
|----|--|---------------|
| 1. | 香港
新界
沙田
坳背灣街2-12號
威力工業中心
2樓D工場 | 12,000,000 港元 |
|----|--|---------------|

第二類—貴集團在香港租賃的物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 2. | 香港
新界
沙田
香港科學園
生物資訊中心
6樓609及610室 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
新界
大埔
露輝路33號
嘉豐花園
10座
1樓B室(連同兩個停車位) | 無商業價值 |
| 4. | 香港
新界
大埔
山賢路8號
寶馬山花園
1座
10樓D室(連同一個停車位的許可證) | 無商業價值 |
| 5. | 香港
九龍
又一村
瑰麗路35號
又一居
27座
9樓A室 | 無商業價值 |

於二零二零年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

第三類—貴集團在中國租賃的物業

- | | | |
|-----|--|-------|
| 6. | 中國
廣東省
惠州
博羅縣
石灣鎮
永石大道東段
工業園 | 無商業價值 |
| 7. | 中國
廣東省
廣州
白雲區
竹料鎮
第一工業區
廣從商業北街15號 | 無商業價值 |
| 8. | 中國
廣東省
廣州
白雲區
竹料鎮
第一工業區
明亮路北區5號 | 無商業價值 |
| 9. | 中國
廣東省
廣州
白雲區
竹料鎮
第一工業區
正亮路8號 | 無商業價值 |
| 10. | 中國
廣東省
深圳市
福田區
濱河大道9003號
湖北大廈北區
19A室 | 無商業價值 |

於二零二零年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

11. 中國
廣東省
深圳市
福田區
濱河大道9003號
湖北大廈北區
19B室 無商業價值
12. 中國
廣東省
深圳市
福田區
濱河大道9003號
湖北大廈北區
27A及27B室 無商業價值

第四類－貴集團在盧森堡租賃的物業

13. 6 C,
Parc d'Activité Syrdall,
L-5365 MUNSBACH, Luxembourg 無商業價值

第五類－貴集團在美利堅合眾國(「美國」)租賃的物業

14. 4915 SW Griffith Dr.,
Suite #205
Park Place Corporate Center
Beaverton,
Oregon,
USA 無商業價值

第六類一 貴集團在德國租賃的物業

15. Industriestrasse 6,
64653 Lorsch,
Germany 無商業價值
16. Kastanienallee 8-10,
64653 Lorsch,
Germany 無商業價值
17. Seehofstrasse 64-66,
64653 Lorsch,
Germany 無商業價值

總計： 12,000,000 港元

估值證書

第一類一 貴集團在香港持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十一月三十日 現況下的資本值
1. 香港 新界 沙田 坳背灣街2-12號 威力工業中心 2樓D工場 佔沙田市鎮62、63及 64地段的第5500份之 59份	該物業包括於一九八二年落成樓高14層的工業大廈2樓一個工業單位。 該物業的總樓面面積約683.02平方米(7,352平方呎)。 該物業按新批文編號ST11288、ST11289及ST11291持有，全部自一八九八年七月一日起計為期99年。法定年期已延長至二零四七年六月三十日。物業目前每年應付的地稅相當於物業當時應課差餉租值的3%。	該物業由貴集團佔用作工業用途。	12,000,000 港元

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司Circuit Development Limited。

估值證書

第二類一 貴集團在香港租賃的物業

物業權益	概況及年期	於二零一零年 十一月三十日 現況下的資本值
2. 香港 新界 沙田 香港科學園 生物資訊中心 6樓609及610室	<p>該物業包括香港科學園生物資訊中心內的兩個單位，現由 貴集團佔用作研發及辦公室用途。</p> <p>該物業約384.62平方米(4,140平方呎)的可租賃樓面面積於二零零四年落成。</p> <p>該物業現由獨立第三方租賃予 貴集團作工業用途，自二零一零年三月一日起計為期三年，月租52,578港元(不包括差餉)。</p>	無商業價值
3. 香港 新界 大埔 露輝路33號 嘉豐花園 10座 1樓B室 (連同兩個停車位)	<p>該物業包括嘉豐花園一樓的一個住宅單位及兩個停車位作員工宿舍用途。</p> <p>該物業約150.13平方米(1,616平方呎)的總樓面面積於一九九五年落成。</p> <p>該物業現由紀宏(由 貴公司主席、執行董事兼其中一名控股股東鄭先生及鄭先生之配偶兼 貴公司其中一名控股股東鄭太太所擁有)聯繫人Modern Field Limited租賃予 貴公司間接全資附屬公司中慧有限公司，自二零一零年六月一日至二零一一年五月三十一日止為期一年，月租35,000港元，包括差餉、地稅、管理費及其他開支。業主另提供傢俱及電器。</p>	無商業價值

於二零二零年
十一月三十日
現況下的資本值

物業權益	概況及年期	
4. 香港 新界 大埔 山賢路8號 寶馬山花園 1座 10樓D室(連同一個 停車位的許可證)	<p>該物業包括寶馬山花園1座10樓的一個住宅單位連同一個停車位的許可證作員工宿舍用途。</p> <p>該物業的總樓面面積約107.77平方米(1,160平方呎)，於一九九七年落成。</p> <p>該物業現由弘訊有限公司(由 貴公司執行董事李先生擁有51%權益)租賃予 貴公司間接全資附屬公司中慧有限公司，自二零二零年六月一日至二零二一年五月三十一日止為期一年，月租20,000港元，包括差餉、地稅、管理費及其他開支。業主另提供傢俱及電器。</p>	無商業價值
5. 香港 九龍 又一村 瑰麗路35號 又一居 27座 9樓A室	<p>該物業包括又一居27座9樓的一個住宅單位作員工宿舍用途。</p> <p>該物業的總樓面面積約70.42平方米(758平方呎)，於一九九五年落成。</p> <p>該物業現由穎源投資有限公司(由 貴公司執行董事吳先生擁有99.99%權益)租賃予 貴公司間接全資附屬公司中慧有限公司，自二零二零年六月一日至二零二一年五月三十一日止為期一年，月租20,000港元，包括差餉、地稅、管理費及其他開支。業主另提供傢俱及電器。</p>	無商業價值

估值證書

第三類－貴集團在中國租賃的物業

物業權益	概況及年期	於二零一零年 十一月三十日 現況下的資本值
6. 中國 廣東省 惠州 博羅縣 石灣鎮 永石大道東段 工業園	<p data-bbox="523 506 1152 602">該物業包括於二零零二年至二零零三年期間落成總樓面面積約14,667平方米的兩個工場及宿舍，現由貴集團佔用作工業及員工宿舍用途。</p> <p data-bbox="523 644 1152 740">該物業現由獨立第三方租賃予貴集團，自二零零八年一月一日至二零一四年十二月三十一日止為期七年，月租人民幣100,000元。</p> <p data-bbox="523 783 1152 846">根據中國法律意見，租約屬合法有效，對雙方具有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
7. 中國 廣東省 廣州 白雲區 竹料鎮 第一工業區 廣從商業北街15號	<p data-bbox="523 889 1152 1017">該物業包括於一九九二年至一九九五年期間落成總樓面面積分別約13,323.80平方米及8,681.83平方米的三個工場及四間宿舍。該物業現由貴集團佔用作工業及員工宿舍用途。</p> <p data-bbox="523 1059 1152 1155">該物業現由兩名獨立第三方租賃予貴集團，自二零零九年七月一日至二零一九年六月三十日止為期十年，月租及場租為人民幣154,039.41元。</p> <p data-bbox="523 1198 1152 1336">根據中國法律意見，該物業位處暫時劃撥作工業用途(有待廣州規劃局確認)的宅基地。然而，現難以確定業主能否完善用地手續及取得該物業的業權證書，貴集團或須重置生產設施。</p> <p data-bbox="523 1378 1152 1506">此外，兩幢樓宇及一間工場的三樓為臨時建築物。上述臨時建築物並無相關規劃許可證、施工許可證及房屋所有權證，因此可能會遭地方合規機關拆除，並須繳付罰款。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一零年
十一月三十日
現況下的資本值

物業權益	概況及年期	現況下的資本值
8. 中國 廣東省 廣州 白雲區 竹料鎮 第一工業區 明亮路北區5號	<p>該物業包括於一九九六年落成總樓面面積約4,793平方米的一間宿舍，現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方租賃予 貴集團，自二零零四年四月一日至二零一四年三月三十一日止為期十年，月租人民幣33,551元。</p> <p>根據中國法律意見，該物業位處暫時劃撥作工業用途(有待廣州規劃局確認)的宅基地。然而，現難以確定業主能否完善用地手續及取得該物業的業權證書， 貴集團或須重置生產設施。</p>	無商業價值
9. 中國 廣東省 廣州 白雲區 竹料鎮 第一工業區 正亮路8號	<p>該物業包括於二零零二年落成總樓面面積約16,546.47平方米的工場，現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方租賃予 貴集團，租期於二零一九年六月三十日屆滿，總月租及場租為人民幣132,371.76元。</p> <p>根據中國法律意見，該物業位處暫時劃撥作工業用途(有待廣州規劃局確認)的宅基地。然而，現難以確定業主能否完善用地手續及取得該物業的業權證書， 貴集團或須重置生產設施。</p>	無商業價值
10. 中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河大道9003號 湖北大廈北區 19A室	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成樓高29層的辦公室大樓19樓一個辦公室單位，現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業總樓面面積約630平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方租賃予 貴集團，年期由二零一零年八月一日至二零一一年七月三十一日止，月租人民幣27,090元，不包括管理費及其他開支。</p> <p>根據中國法律意見，租約屬合法有效，對雙方具有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一零年
十一月三十日
現況下的資本值

物業權益	概況及年期	
11. 中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河大道9003號 湖北大廈北區 19B室	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成樓高29層的辦公室大樓19樓的一個辦公室單位，現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業總樓面面積約370平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方租賃予 貴集團，年期由二零一零年八月一日至二零一一年七月三十一日止，月租人民幣15,910元，不包括管理費及其他開支。</p> <p>根據中國法律意見，租約屬合法有效，對雙方具有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
12. 中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河大道9003號 湖北大廈北區 27A及27B室	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成樓高29層的辦公室大樓27樓的兩個辦公室單位，現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業總樓面面積約1,000平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方租賃予 貴集團，年期由二零零八年十月二十六日至二零一一年六月二十五日止，月租初時為人民幣43,000元，二零零九年六月二十六日至二零一零年六月二十五日期間增至人民幣44,000元，並於二零一零年六月二十六日至二零一一年六月二十五日期間增至人民幣45,000元，當中不包括管理費及其他開支。</p> <p>根據中國法律意見，租約屬合法有效，對雙方具有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

第四類—貴集團在盧森堡租賃的物業

13. 6 C, Parc d'Activité Syrdall, L-5365 MUNSBACH, Luxembourg	<p>該物業包括一幢於二零零四年落成樓高4層的辦公室大樓2樓的一個辦公室單位，現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業的總樓面面積約9.5平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方自二零零九年十月二十九日起無限期賃予 貴集團，月租820歐元。</p>	無商業價值
---	--	-------

估值證書

第五類－貴集團在美國租賃的物業

物業權益	概況及年期	於二零一零年十一月三十日現況下的資本值
14. 4915 SW Griffith Dr., Suite #205 Park Place Corporate Center Beaverton, Oregon, USA	<p>該物業包括一幢於一九八八年落成樓高3層的辦公室大樓2樓的一個辦公室單位，現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業的總樓面面積約225.10平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方分租予 貴集團，年期由二零一零年六月一日至二零一五年五月三十一日止，月租3,029美元。</p>	無商業價值

第六類－貴集團在德國租賃的物業

15. Industriestrasse 6, 64653 Lorsch, Germany	<p>該物業包括一幢於一九七零年代落成的生產貨倉及樓高2層的辦公室附屬大樓，現由 貴集團佔用作貨倉及辦公室用途。</p> <p>該物業的實用面積約814平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方自二零一零年七月一日起無限期租賃予 貴集團，月租4,960歐元，惟任何一方可按照德國法定規例或租賃所載內容終止租約。</p>	無商業價值
16. Kastanienallee 8-10, 64653 Lorsch, Germany	<p>該物業包括一幢於一九七零年代落成的單層貨倉及夾層辦公室及獨立單層辦公室大樓，現由 貴集團佔用作貨倉及辦公室用途。</p> <p>該物業的總樓面面積約802平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方自二零零九年十一月二日起無限期租賃予 貴集團，月租7,500歐元，惟任何一方可按照德國法定規例或租賃所載內容終止租約。</p>	無商業價值
17. Seehofstrasse 64-66, 64653 Lorsch, Germany	<p>該物業包括一幢於一九七零年代落成的單層貨倉綜合大樓，現由 貴集團佔用作貨倉及辦公室用途。</p> <p>該物業的實用面積約266平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方自二零零九年十一月一日起無限期租賃予 貴集團，月租510歐元，惟任何一方可按照德國法定規例或租賃所載內容終止租約。</p>	無商業價值