

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2011年2月28日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對百宏實業控股有限公司(「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」)及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及調查，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2011年2月28日(「估值日」)資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當營銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

鑑於第一類物業A部分的樓宇及構築物的性質及其所在的位置，並無可資比較的相關市場銷售個案，因此，吾等以折舊重置成本法對該等物業權益進行估值。

折舊重置成本為「以現代等價資產置換資產的現行成本，減去就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」，此乃按土地現行用途的估計市值，加有關改造的現行重置(重建)成本，再減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否有足夠潛在盈利能力而定。

在評估貴集團現在興建中的第一類物業B部分樓宇權益時，吾等假設此類物業將按照貴集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展並完工。於達致吾等估值意見時，吾等亦計及於估值日有關建設階段的建築成本及專業費用，以及完成發展項目將需要的餘下開支及費用。

由於第二類物業權益截至估值日尚未轉讓予貴集團，故此物業所有權尚未歸屬於貴集團，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

第三類由 貴集團租用的物業權益或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，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益價值。

吾等的估值報告並無考慮任何抵押、按揭或任何有關所估物業權益所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則及香港測量師學會頒佈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頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納 貴集團向吾等提供有關年期、規劃批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及官方圖則，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的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—天元律師事務所就中國的物業權益的業權有效性所提供的法律意見。

吾等並無進行仔細測量，以核實物業的面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，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貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想，且於建築期間不會引致任何不可預期的成本及延誤。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，吾等未能確定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 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣為單位。

吾等的估值概述如下，並隨附估值證書。

此致

百宏實業控股有限公司
董事局 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

首席評估師

聯席董事

彭樂賢

姚贈榮

B.Sc. FRICS FHKIS

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

2011年5月5日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗並具有31年香港及英國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

姚贈榮為特許測量師，擁有17年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2011年 2月28日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	中國 福建省 晉江市 龍湖縣 楓林工業區一號 兩幅土地、多幢樓宇 及構築物	992,637,000	100%	992,637,000
	小計：	992,637,000		992,637,000

第二類－貴公司於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2011年 2月28日 貴集團應佔資本值 人民幣
2.	中國 福建省 泉州市 豐澤區 東海鎮 景觀東路東北及 緯五路東南的 一幅土地	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的物業權益

編號	物業	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2011年 2月28日 貴集團應佔資本值 人民幣
3.	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 15樓01室	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		無
		總計：		992,637,000

估值證書

第一類—貴公司於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣																					
1.	中國 福建省 晉江市 龍湖縣 楓林工業區一號 兩幅土地、多幢 樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約268,519平方米的土地及其上於2005年至2010年分期建成的63幢樓宇及多項配套構築物。「A部分」</p> <p>A部分樓宇的總建築面積約384,289.08平方米。各樓宇的用途及各自的建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目 數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>26</td> <td>285,948.24</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>6</td> <td>22,302.39</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1</td> <td>7,429.75</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍 及餐廳</td> <td>6</td> <td>60,512.91</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>24</td> <td>8,095.79</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>63</td> <td>384,289.08</td> </tr> </tbody> </table> <p>A部分構築物主要包括道路、游泳池及圍牆。</p> <p>物業A部分的土地使用權已獲授出，為期50年，於2055年7月30日屆滿，作工業用途。</p> <p>除A部分外，此物業還包括臨近物業A部分的另一幅地盤面積約6,878.50平方米的土地及一幢建於其上在建中的四層工業樓宇(指額外25,000噸/年產能的生產設施)「B部分」。</p> <p>如貴集團告知，B部分的發展計劃將於2011年8月完工。完工後的B部分樓宇的建築面積約為28,450.57平方米。</p> <p>如貴集團告知，發展B部分的總建造成本預計約為人民幣54,540,000元，其中約人民幣17,911,000元已於估值日付清。</p> <p>物業B部分的土地使用權已獲授出，年期於2056年1月26日屆滿，作工業用途。</p>	用途	項目 數目	建築面積 (平方米)	生產	26	285,948.24	倉儲	6	22,302.39	辦公	1	7,429.75	員工宿舍 及餐廳	6	60,512.91	配套設施	24	8,095.79	總計	63	384,289.08	<p>物業A部分現由貴集團佔用作生產、倉儲、辦公、員工宿舍、餐廳及配套設施用途。物業B部分樓宇正進行施工。</p>	<p>992,637,000</p> <p>貴公司應佔 100%權益： 人民幣 992,637,000元</p>
用途	項目 數目	建築面積 (平方米)																							
生產	26	285,948.24																							
倉儲	6	22,302.39																							
辦公	1	7,429.75																							
員工宿舍 及餐廳	6	60,512.91																							
配套設施	24	8,095.79																							
總計	63	384,289.08																							

附註：

A部分：

1. 根據晉江市國土資源局與福建百宏聚合纖維實業有限公司於2005年11月10日簽訂之國有土地使用權出讓合同—晉地合(2005)協字第299號，一幅地盤面積約268,519平方米的國有土地的土地使用權授予福建百宏聚合纖維實業有限公司作工業用途。總土地出讓金額為人民幣7,483,625元。
2. 如 貴公司告知，福建百宏聚合纖維實業有限公司為福建百宏聚纖科技實業有限公司(「百宏福建」，為 貴公司之間接全資附屬公司)之前稱。
3. 根據國有土地使用證—晉國用(2008)第00856號，一幅地盤面積約268,519平方米的國有土地的土地使用權已授予百宏福建，為期50年，作工業用途，於2055年7月30日屆滿。
4. 根據11份房屋所有權證—晉房權證龍湖字第002264號、第002390號至第002399號，物業A部分之61幢樓宇(總建築面積約383,960.76平方米)由百宏福建持有。
5. 就物業A部分餘下的兩幢樓宇(總建築面積約328.32平方米)而言，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。該等兩幢樓宇有一部分位於A部份土地範圍之外。
6. 為物業A部分估值時，吾等並無賦予並未獲任何房屋所有權證之兩幢樓宇(總建築面積約328.32平方米)(見附註5)任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已獲得所有房屋所有權證及樓宇可自由轉讓，該等樓宇(不包括土地)於估值日之總折置成本為人民幣462,000元。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就A部分物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已就該物業A部分土地使用權獲取國有土地使用權證，並為該物業A部分土地唯一的合法使用者；
 - b. 貴集團已獲取附註4所述樓宇之房屋所有權證，並為有關樓宇的唯一合法擁有人；
 - c. 物業A部分土地的現有用途符合國有土地使用證中規定的用途。在土地使用權期限內， 貴公司對物業A部分的土地使用權擁有完整、合法、有效的權利，並有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置物業A部分的土地使用權。為獲得物業A部分的土地使用權， 貴公司已獲取了所有必須的批准/許可/同意及已合法履行相關的登記、備案手續；
 - d. 概毋須就獲得物業A部分土地使用權支付額外成本或土地出讓金。此外，概無訴訟、爭議及重大不利事由能強制收回土地使用權。該地塊並無受任何抵押及其他產權負擔之規限；
 - e. 貴集團完整、合法及有效擁有附註4所述之樓宇之擁有權，及擁有上述樓宇的使用、抵押、租賃或出售權利，並已就獲得有關樓宇之擁有權取得一切批准/許可/同意及合法履行相關的註冊程序；及
 - f. 因附註5中的部分樓宇位於附註3所提及之國有土地使用證所規定的土地範圍外， 貴集團可能會被當地土地管理機構要求歸還額外所佔用的土地或沒收有關樓宇或處以懲罰或其他行政處罰。然而，此類樓宇的建築規模小及只是作配套用途，因此即使有關樓宇被沒收亦不會對百宏福建的生產及經營產生重大不利影響。

B部分：

8. 根據福建明泰生態紡織科技有限公司與百宏福建訂立的日期為2010年10月10日的國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積為約6,878.50平方米的土地的土地使用權已獲訂約轉讓予百宏福建，作工業用途，代價為人民幣2,063,550元。
9. 根據一份國有土地使用權證—晉國用(2011)第00244號，一幅地盤面積為約6,878.50平方米的土地的土地使用權已獲授予百宏福建，於2056年1月26日屆滿，作工業用途。
10. 根據授予百宏福建的一份建設用地規劃許可證—晉建規字第2094755號，一幅地盤面積為約6,878.5平方米的土地已獲批准授予百宏福建。
11. 根據授予百宏福建的建設工程規劃許可證—建字第晉建規字第3091074號，一幢建築面積約28,450.57平方米的樓宇已獲准興建。
12. 根據授予百宏福建的建築工程施工許可證—350582201102250101號，已獲有關當局授權開展建築工程。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就B部分物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已取得物業B部分土地使用權的國有土地使用證，並為物業B部分地塊的唯一合法使用者；
 - b. 於土地使用權期限內，貴集團完整、合法、有效擁有物業B部分的土地使用權，並有權使用、轉讓、租賃或以其他方式處置物業B部分的土地使用權之權利。貴集團為取得物業B部分的土地使用權，已取得所有必要批准/許可/同意並合法完成相關登記、備案手續；
 - c. 概毋須為取得物業B部分的土地使用權支付額外成本或土地溢價。此外，並無任何訴訟、糾紛或可能導致土地使用權被強制收回的重大不利事由。該地塊並無受抵押及其他產權負擔之規限；及
 - d. 根據晉江市規劃建設與房產管理局之確認，貴集團已獲得於附註10、11及12所述所有有關興建B部分的樓宇所須之建設許可，並已獲准繼續進行建築工程。於樓宇竣工驗收後，貴集團取得B部分樓宇的房屋所有權並無法律障礙，貴集團將不會因在以前缺少必須的工程許可證的情況下開始動工興建而受到相關主管部門的任何處罰且貴集團的生產經營不會因此受到重大不利影響。

估值證書

第二類—貴公司於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 福建省 泉州市 豐澤區 東海鎮 景觀東路東北及 緯五路東南的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 11,227.5平方米的土地。 根據 貴公司最近的發展計 劃，建議物業開發為一個營 運中心，總計劃建築面積約 76,347平方米。 如 貴集團告知，整個發展 項目預期於2013年竣工。	物業現時為空置。	無商業價值

附註：

- 根據泉州市國土資源局與福建百宏聚纖科技實業有限公司(「百宏福建」，貴公司之間接全資附屬公司)於2010年9月20日簽訂之國有土地使用權出讓合同—泉地(2010)合第38號，一幅地盤面積約11,227.5平方米的土地的土地使用權已訂約授予百宏福建作綜合辦公室、商業及住宅用途。總土地出讓金額為人民幣36,700,000元。
- 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，因此物業的業權並未歸屬於 貴集團。因此吾等並無賦予該物業商業價值。
- 為物業估值時，吾等並未賦予尚未獲得任何國有土地使用證的物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為假設已獲得國有土地使用證及物業可自由轉讓，此物業於估值日的資本值為人民幣38,174,000元。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供之法律意見，指百宏福建已完全付清土地出讓金，及根據國有土地使用權出讓合同及相關法律，其有權申請該物業的國有土地使用證，因此，百宏福建獲得該物業的國有土地使用證方面將不會面對重大法律阻礙。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年2月28日 現況下的資本值 人民幣
3.	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 15樓01室	<p data-bbox="544 476 903 566">該物業包括於1990年竣工的一幢49層辦公大樓15樓的一個辦公單位。</p> <p data-bbox="544 604 903 661">該物業的建築面積約為272.76平方米。</p> <p data-bbox="544 702 903 974">該物業乃由兩名獨立第三方出租予百宏發展(香港)有限公司(「百宏發展」, 貴公司之間接全資附屬公司), 租期自2011年1月1日開始並於2012年12月5日屆滿, 月租為102,760港元(不包括管理費、地租、差餉及所有支出)。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為2010年12月20日的租賃協議, 建築面積為約272.76平方米的物業乃由兩名獨立第三方Hadilukito Prajogo及Yenny Prajogo(「業主」)出租予百宏實業有限公司(「百宏香港」, 貴公司之關連方), 為期兩年, 自2010年12月6日開始並於2012年12月5日屆滿, 月租為102,760港元(不包括管理費、地租、差餉及所有支出)。
2. 根據一份由百宏香港(「承租人」)及百宏發展(「替代承租人」)協定的日期為2011年2月7日的更新協議, 替代承租人須承擔租賃協議下承租人的責任。此外, 業主已同意替代承租人根據租賃協議代替承租人, 自2011年1月1日起生效。因此, 該物業已出租予百宏發展, 租期自2011年1月1日開始並於2012年12月5日屆滿, 月租為102,760港元(不包括管理費、地租、差餉及所有支出)。
3. 該物業的註冊擁有人為Hadilukito Prajogo及Yenny Prajogo, 請參閱日期為2002年2月25日的註冊摘要第UB8631916號。