

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2012年1月31日對本集團的物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對江南集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及南非所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於2012年1月31日（「估值日」）的市值的意見，以供載入招股章程。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式就物業進行交易的估計金額」。

在對第一類的第1號物業進行估值時，吾等兼採市場及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及土地上所建的樓宇及構築物進行評估。因此，兩項結果的總和代表該物業的整體市值。吾等對土地部分進行估值時，已經參考宜興市的標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。由於基於該等樓宇及構築物本身性質使然無法按照市值進行估值，因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法考慮樓宇及修繕的現時重置（重建）成本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。一般而言，在欠缺已知可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。該方法乃受制於業務的充裕潛在盈利能力。

就 貴集團於南非租用的第二類物業權益而言，吾等並無賦予任何商業價值，主要由於禁止轉讓或分租、缺乏可觀租金溢利或該等權益屬短期性質所致。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值。此外，吾等的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

吾等並無就該等物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益的所有權文件的節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問錦天城律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

經作出盡職審慎查詢後，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、土地及樓面面積等事宜，以及有關物業識別及其他相關事宜的意見。經作出盡職審慎查詢後，吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載的一切尺寸、測量及面積均以 貴集團提供予吾等的文件所載的資料為基準，並僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分，故吾等無法呈報此等物業的任何有關部分是否並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載的規定。

除另有說明外，所有呈列的金額均為人民幣。於2012年1月31日在對位於中國的物業權益進行估值時所用的匯率為1港元兌人民幣0.8134元。人民幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

江南集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師 (產業測量)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
謹啟

2012年4月10日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc (e-com)資格，並於香港物業估值方面擁有逾二十五年經驗，以及於中國物業估值方面擁有逾十八年經驗。此外，在對於南非租用的物業進行估值時，何繼光先生已獲得一名在南非物業估值方面擁有豐富經驗的同僚的協助。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	於2012年 1月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2012年 1月31日 貴集團應佔 現況下的市值
1. 位於 中國 江蘇省 宜興市 官林鎮 新官東路53號 的一個工業綜合廠區	人民幣 304,800,000元 (相等於約 374,720,000港元)	100%	人民幣 304,800,000元 (相等於約 374,720,000港元)
小計：	人民幣 304,800,000元 (相等於約 374,720,000港元)		人民幣 304,800,000元 (相等於約 374,720,000港元)

第二類 — 貴集團於南非租用及佔用的物業權益

物業	於2012年 1月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2012年 1月31日 貴集團應佔 現況下的市值
2. Flat 21 of Section 29, Constantia Estate, Corner Bind and Van Vuuren Streets, Allen's Nek Extension 25, South Africa	無商業價值	100%	無

物業	於2012年 1月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2012年 1月31日 貴集團應佔 現況下的市值
3. Unit 27, Magnolia Gardens, Allen's Nek Extension 44, South Africa	無商業價值	100%	無
4. Unit A2, Selby Industrial Park, Corner Prop and John Streets, Selby, Erf 549 Selby Extension 11, South Africa	無商業價值	100%	無
5. Unit A1, Selby Industrial Park, Corner Prop and John Streets, Selby, Erf 549 Selby Extension 11, South Africa	無商業價值	100%	無
6. Unit 10, Mulberry Gardens, Allen's Nek Extension 44, South Africa	無商業價值	100%	無
	小計：		無
	總計：		
	人民幣 304,800,000元		人民幣 304,800,000元
	(相等於約 374,720,000港元)		(相等於約 374,720,000港元)

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 1月31日 現況下的市值
1. 位於 中國 江蘇省 宜興市 官林鎮 新官東路53號 的一個工業 綜合廠區	<p>該物業包括四幅總土地面積約為301,070.80平方米的土地，以及建於其上並在2004年至2010年期間分多個階段落成的56幢樓宇及多幢附屬構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為156,275.26平方米。該等樓宇主要包括車間、倉庫、鍋爐房、變壓房及辦公樓。</p> <p>該等構築物主要包括道路、牆壁、棚屋及水池。</p> <p>建築面積約為21,635平方米的車間正在興建中，並計劃將於2012年落成。</p> <p>該物業已獲授一項具有多個年期的土地使用權，最早屆滿日期為2052年1月9日，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公室及配套設施用途。</p> <p>該物業內總建築面積約為40,000平方米的倉庫部分以及總面積約為260,000平方米的露天倉儲空間被出租予獨立第三方中儲發展股份有限公司無錫物流中心，租期自2011年11月19日至2012年8月9日，租金為零。</p> <p>該物業內總面積約為5,000平方米的露天倉儲空間部分被出租予獨立第三方無錫安達利資產管理有限公司，租期自2011年11月15日至2013年11月15日，租金總額為人民幣1元。</p>	<p>人民幣 304,800,000元</p> <p>(相等於約 374,720,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>100%</p> <p>於2012年 1月31日 貴集團 應佔現況下 的市值</p> <p>人民幣 304,800,000元</p> <p>(相等於約 374,720,000港元)</p>

附註：

- 根據四份國有土地使用權證（文件編號：宜國用(2004)第000792號、宜國用(2006)第000176號及第000177號以及宜國用(2007)第103259號），該物業總土地面積約為301,070.80平方米的土地使用權已獲授予無錫江南電纜有限公司，作工業用途，年期分別於2054年6月24日、2052年1月29日、2052年1月9日及2057年4月2日屆滿。

2. 根據39份房屋所有權證（文件編號：宜房權證官林字第E0001237至E0001252號、第E0002728至E0002736號、第E0004527號、第E0004528號及第1000017625至1000017634號、第1000017636號及第1000017637號），39幢總建築面積約為154,032.36平方米的樓宇的房屋所有權乃由無錫江南電纜有限公司擁有。
3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予17幢總建築面積約為2,242.9平方米的樓宇任何商業價值，而該等樓宇並未取得房屋所有權證。然而，作為參考用途，假設已取得相關業權證且該等樓宇可被自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日的折舊重置成本將為人民幣1,520,000元（相等於約1,870,000港元）。
4. 根據一份按揭協議及28份他項權證（文件編號：宜他項(2010)第600417、600418及600419號以及宜房他證宜城字第1000014289至1000014301號及第1000014303至1000014314號），該物業內3幅總土地面積約為268,716.90平方米的土地及25幢總建築面積約為112,350.46平方米的樓宇乃就於2010年3月16日至2012年3月15日期間作出的借款而受限於一項以中國銀行股份有限公司宜興支行為受益人的按揭。
5. 根據一份按揭協議及一份他項權證（文件編號：宜他項(2009)第601463號），該物業內一幅土地面積約為32,353.90平方米的土地乃就於2009年12月7日至2011年12月6日期間作出的借款而受限於一項以中國農業銀行股份有限公司宜興支行為受益人的按揭。
6. 根據宜興市規劃局於2009年6月12日出具的一份建設工程規劃許可證（文件編號：建字第鎮320282200900397號），建築面積21,635平方米的車間的建設工程已符合城市建設規定，並已獲批准。
7. 根據無錫江南電纜有限公司（甲方）與中儲發展股份有限公司無錫物流中心（乙方）於2011年11月19日訂立的一份租賃協議，該物業內總建築面積約為40,000平方米的倉庫部分以及總面積約為260,000平方米的露天倉儲空間已由甲方租予乙方，租期自2011年11月19日至2012年8月9日，租金為零，目的是為乙方提供實地倉儲設施以管理及貯藏無錫江南電纜有限公司就若干銀行借款質押作為抵押品的物料。
8. 根據無錫江南電纜有限公司（甲方）與無錫安達利資產管理有限公司（乙方）於2011年11月15日訂立的一份租賃協議，該物業內總面積約為5,000平方米的露天倉儲空間部分已由甲方租予乙方，租期自2011年11月15日至2013年11月15日，租金總額為人民幣1元，目的是為乙方提供實地倉儲設施以管理及貯藏無錫江南電纜有限公司就若干銀行借款質押作為抵押品的物料。
9. 無錫江南電纜有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
10. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 除附註3所披露者外，無錫江南電纜有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並合法有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
 - (ii) 除附註4及5所披露的按揭外，該物業並無其他按揭、押記及第三方產權負擔。
 - (iii) 無錫江南電纜有限公司在使用該物業方面並無受到按揭限制。
 - (iv) 該物業現時的用途符合指定用途。

第二類 — 貴集團於南非租用及佔用的物業權益

			於2012年 1月31日 現況下的市值
物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
2. Flat 21 of Section 29, Constantia Estate, Corner Bind and Van Vuuren Streets, Allen's Nek Extension 25, South Africa	<p>該物業包括一個位於一幢在2002年落成的兩層高住宅樓宇的1樓及2樓的住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為124平方米。</p> <p>該物業乃由獨立第三方Lizel Burger租賃予南非亞洲電纜有限公司，租期自2011年11月16日至2012年11月15日，為期1年，年租為75,600南非蘭特。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 南非亞洲電纜有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業現時的用途符合指定用途。

			於2012年 1月31日 現況下的市值
物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
3. Unit 27, Magnolia Gardens, Allen's Nek Extension 44, South Africa	<p>該物業包括一個位於一幢在2002年落成的兩層高住宅樓宇的1樓及2樓的住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為138平方米。</p> <p>該物業乃由獨立第三方Move-On-Up 1064 CC租賃予南非亞洲電纜有限公司，租期自2011年12月1日至2012年11月30日，為期1年，租金總額為74,800南非蘭特，並以一次性方式支付。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 南非亞洲電纜有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業現時的用途符合指定用途。

			於2012年 1月31日 現況下的市值
物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
4. Unit A2, Selby Industrial Park, Corner Prop and John Streets, Selby, Erf 549 Selby Extension 11, South Africa	<p>該物業包括一個位於一幢在2000年落成的一層高商業樓宇的1樓的商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為415平方米。</p> <p>該物業乃由獨立第三方Stand 549 Selby (Pty) Ltd.租賃予南非亞洲電纜有限公司，租期自2011年8月1日至2014年7月31日，為期3年，月租於2011年8月1日至2012年7月31日期間為16,804.09南非蘭特；於2012年8月1日至2013年7月31日期間為18,378.32南非蘭特；及於2013年8月1日至2014年7月31日期間為20,109.98南非蘭特。該等租金已包括差餉及增值稅。</p>	該物業由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 南非亞洲電纜有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業現時的用途符合指定用途。

			於2012年 1月31日 現況下的市值
物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
5. Unit A1, Selby Industrial Park, Corner Prop and John Streets, Selby, Erf 549 Selby Extension 11, South Africa	<p>該物業包括一個位於一幢在2000年落成的一層高商業樓宇的1樓的商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為419平方米。</p> <p>該物業乃由獨立第三方Stand 549 Selby (Pty) Ltd.租賃予南非亞洲電纜有限公司，租期自2011年8月1日至2014年7月31日，為期3年，月租於2011年8月1日至2012年7月31日期間為16,720.06南非蘭特；於2012年8月1日至2013年7月31日期間為18,284.87南非蘭特；及於2013年8月1日至2014年7月31日期間為20,006.16南非蘭特。該等租金已包括差餉及增值稅。</p>	該物業由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 南非亞洲電纜有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業現時的用途符合指定用途。

			於2012年 1月31日 現況下的市值
物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
6. Unit 10, Mulberry Gardens, Allen's Nek Extension 44, South Africa	<p>該物業包括一個位於一幢在2002年落成的兩層高住宅樓宇的1樓的住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為125平方米。</p> <p>該物業乃由獨立第三方ASE Ellis租賃予南非亞洲電纜有限公司，租期於2013年2月28日屆滿，為期1年，月租為6,395南非蘭特。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 南非亞洲電纜有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業現時的用途符合指定用途。