

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於二零一二年七月三十一日所租賃位於香港之物業之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
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

吾等遵照新利控股有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)所租賃位於香港之物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一二年七月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃基於市值，所謂市值乃定義為「自願買方與自願賣方進行適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受強迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

估值方法

因短期租賃性質或禁止轉讓或分租或其他因缺乏可觀租金溢利，我們認為該等物業並無商業價值。

業權查核

於進行對 貴集團所租賃物業權益估值時，吾等獲提供有關該等物業之租賃協議副本。吾等已向香港土地登記處作出查詢。然而，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定文件有否任何並無在交予吾等之副本上出現之修改。所有文件僅用作參考。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業權益在市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響物業價值之其他類似安排。此外，並無計及任何有關或促成物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何形式之強迫出售情況。

估值考慮

於二零一二年五月十六日至二零一二年五月十八日期間，王逸詩女士(理科碩士(房地產))曾視察物業外貌及內部。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構檢查，亦無對該等物業提供之任何服務進行任何測試，因而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。

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，並採納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之地盤／樓面面積之準確性，且吾等假設送交予吾等之文件所示之地盤／樓面面積乃準確無誤。估值證書所載之所有尺寸、計量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，而且吾等依賴 貴集團之確認，即所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致專業意見。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售或購買時可能產生之任何費用或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等之估值乃按照公認之估值程序及依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章之規定編製。

備註

除另有說明者外，本報告所述所有金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
筲箕灣
興民街68號
海天廣場
2字樓201室
新利控股有限公司

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),
SIFM, FCIM, CPA UK, MHKIS, MCI Arb,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIIE*

謹啟

高級董事

陳詠芬

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

謹啟

二零一二年九月二十七日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業組)會員，於香港及中華人民共和國物業估值擁有逾19年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業組)會員，於香港物業估值擁有逾19年經驗，並擁有逾13年之中華人民共和國物業估值經驗。

估值概要

貴集團於香港租賃之物業

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現狀下之市值 港元
1.	位於 香港 興民街68號 海天廣場 2樓201室	無商業價值
2.	香港九龍 宏開道8號 其士商業中心 12樓1214-15室	無商業價值
3.	香港新界 粉嶺 丈量約份第76約地段第1474號B地段	無商業價值
總計：		<u>無</u>

估值證書

貴集團於香港租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 興民街68號 海天廣場 2樓201室	<p data-bbox="507 519 879 608">該物業包括一幢於一九九四年落成之21層高商業大廈內位於2層之辦公室單位。</p> <p data-bbox="507 646 879 704">該物業的可售面積約為2,772平方尺。</p> <p data-bbox="507 742 879 1057">根據獨立第三方Triple Reach International (CI) Limited與新利地基工程有限公司(「新利」)於二零一零年五月六日訂立的租賃協議，該物業租賃予新利，從二零一二年三月一日開始為期兩年，及於二零一四年二月二十八日屆滿，月租為43,582港元，不含差餉、地租、管理費、空調費、清潔服務費、所有租客開支及其他支出。</p>	該物業由 貴集團 佔用作為辦公用途。	無商業價值

附註：

新利為 貴公司全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港九龍 宏開道8號 其士商業中心 12樓1214-15室	該物業包括位於約於一九九二年 竣工共21層的商業樓宇中第12層 的兩個辦公單位。 該物業可售總面積約為2,380平方 尺。 根據超怡集團有限公司與實力工 程有限公司(「實力」)於二零一 一年六月一日訂立的租賃協議，該 物業的第十四號單位租賃予實力 為期三年，於二零一一年六月一 日起開始及於二零一四年五月 三十一日屆滿，月租為23,770港 元，不含差餉、地租、管理費、所 有租客開支及其他支出。 根據實力集團有限公司與實力於 二零一一年六月一日訂立的租賃 協議，該物業的第十五號單位租 賃予實力為期三年，於二零一 一年六月一日起開始及於二零一 四年五月三十一日屆滿，月租為 23,770港元，不含差餉、地租、管 理費、所有租客開支及其他支出。	該物業由 貴集團 佔用作為辦公用途。	無商業價值

附註：

實力為 貴公司全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之市值 港元
3.	香港新界 粉嶺 丈量約份第76約地 段第1474號B地段	該物業包括一塊地盤面積約為 1,319.5平方米(或約14,203平方尺) 的土地。	該物業由 貴集團 佔用作貨倉用途。	無商業價值
		根據獨立第三方葉育傑與實力工 程有限公司(「實力」)於二零一 一年十月二十八日訂立的一項分租 協議，該物業租賃予實力為期兩 年，於二零一一年十月二十八日 開始及於二零一三年十月二十七 日屆滿，月租為54,000港元，不 含差餉、地租、管理費、所有租客開 支及其他支出。		

附註：

實力為 貴公司全資附屬公司。