

以下為獨立估值師●就本集團物業權益於二零一三年九月三十日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對時尚環球控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜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於二零一三年九月三十日（「估值日期」）的估值意見。

吾等對物業權益的估值，乃指吾等對市值的意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就一項資產或負債經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項情況下一項資產或負債的估計價值。

吾等對物業權益的估值乃假設業主於市場上將有關物業按其現況出售，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以增加有關物業的價值。

第一組第一項物業的土地使用權乃按市場基準並經參考嘉興市國土資源局頒佈的嘉興市基準地價後進行估值，嘉興市基準地價被視為市價基點。該方法乃以公認為最佳價值指標的市價為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變化因素。

吾等乃根據專門物業之估值所採用的折舊重置成本法，對第一組第一項物業之樓宇及構建物進行估值。成本法可在達致作財務申報目的的專門物業之價值時進行應用（方法）。在可資比較銷售資料不足但有關成本及應計折舊之市場資料又很充足的情況下，折舊重置成本法不失為一種更適用的方法。作為成本法的一種應用，折舊重置成

本法乃基於替代物的原則。折舊重置成本法乃基於土地現行用途之估計市值，加上以其當前等值資產替代某一資產的現有替代成本，再按實際損耗及一切相關形式之老化及優化作出扣減計算。

折舊重置成本法之應用，須取決於業務是否具備充足潛在盈利能力，並會適當考慮所選用的資產總值。此外，由折舊重置成本法得出之樓宇及構建物市值，僅適用於作為單一權益的樓宇及構建物，並無假設進行物業樓宇及構建物之零碎交易。

吾等並無賦予第二至五組租賃及持有許可物業任何商業價值，主要因為該等物業屬不可轉讓或分租／轉授許可，或缺乏重大租金溢利。

對物業權益進行估值時，吾等已根據香港測量師學會出版的香港測量師學會估值標準(二零一二年版)採納估值基準並作出估值假設。



有關中國規定第一組物業權益所需之主要批文、同意書及許可證之現況載列如下：

文件／批文	第一組 第一項物業
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金、牌照、地盤及樓面面積，以及一切其他相關事項的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業的準確面積，但已假設所接獲文件及正式圖則所列的樓面面積準確無誤。根據吾等對類似物業的估值經驗，吾等認為就此作出的假設屬合理。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

下述簽署人士分別於二零一三年五月二十八日及二零一三年六月十一日曾視察中國及香港物業之外部(惟位於美利堅合眾國(「美國」)的租用及以特許形式使用之物業並無商業價值除外)，而在可能情況下亦已視察其內部，並就此獲得吾等進行估值所需的資料。然而，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缺陷。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缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的報告並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔(如按揭及已抵押債券)、限制及支銷。

吾等已獲得有關該等物業的各項文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲文件副本上可能並無顯示的任何修訂。吾等並無查閱文件正本以核實中國物業的現有業權或任何可能附加於該等物業的重大產權負擔。然而，吾等已參考 貴公司中國法律顧問●就 貴集團於中國物業的業權提供之中國法律意見。

估值範圍乃參考 貴集團所提供的物業清單後釐定。本估值證書涵蓋清單上所有物業。 貴集團已向吾等確認，除向吾等提供的清單上所列者外，概無擁有其他物業權益。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已向 貴集團尋求確認，而 貴集團亦已確認所提供的資料並無重大遺漏。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，所有呈列的貨幣金額均為港元。吾等對 貴集團物業權益的估值所採用的匯率為估值日期的現行匯率，即1港元兌人民幣0.7913元，而自該日起至本函件日期止期間並無出現重大匯率波動。

估值結論乃以公認估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上依賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或準確確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露假設的性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

吾等謹此確認，吾等現時及預期並無於 貴集團或所申報的估值中擁有任何權益。

下文載列吾等之估值概要並隨函附奉吾等之估值證書。

此致

時尚環球控股有限公司
香港
九龍
長沙灣
青山道476號
百佳大廈14樓

列位董事 台照

代表
●
謹啟

二零一三年●月●日

附註： ●

附錄三

物業估值

估值概要

物業

於二零一三年
九月三十日
現況下的資本值
(港元)

第一組 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

1. 中國	78,569,000
浙江省	
嘉興市	
秀洲區	
大德路493號	
一幅土地及其上興建的多幢樓宇。	
	<hr/>
合計：	<u><u>78,569,000</u></u>

第二組 — 貴集團於香港租用的物業

1. 香港	無商業價值
九龍	
荔枝角	
青山道476號	
百佳大廈13樓1303A室。	
2. 香港	無商業價值
九龍	
荔枝角	
青山道476號	
百佳大廈14樓全層。	
3. 香港	無商業價值
九龍	
荔枝角	
青山道500號	
百美工業大廈	
2樓C6室。	
	<hr/>
合計：	<u><u>無</u></u>

附錄三

物業估值

物業

於二零一三年
九月三十日
現況下的資本值
(港元)

第四組 — 貴集團於香港以特許形式使用的物業

- | | |
|--|-------|
| 1. 香港
九龍
荔枝角
青山道476號
百佳大廈14樓客用升降機大堂。 | 無商業價值 |
| 2. 香港
九龍
荔枝角
青山道476號
百佳大廈地下L3號泊車位。 | 無商業價值 |
| 3. 香港
九龍
荔枝角
青山道476號
百佳大廈地下L4號泊車位。 | 無商業價值 |

合計： 無

第五組 — 貴集團於美國以特許形式使用的物業

- | | |
|---|-------|
| 1. Office Nos. 259 and 260 on Second Floor,
Regus-Petaluma Marina,
755 Baywood Drive,
Petaluma,
Sonoma County,
California,
The USA. | 無商業價值 |
|---|-------|

合計： 無

總計： 78,569,000

估值證書

第一組 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 (港元)
1. 中國 浙江省 嘉興市 秀洲區 大德路493號 一幅土地及其上興建 的多幢樓宇。	<p>該物業包括一幅土地，及其上興建的3幢不同的樓宇。該等樓宇樓高2至5層，於二零零七年落成。</p> <p>該等樓宇所在土地之地盤面積為13,068.3平方米。</p> <p>該物業的總建築面積約為19,262平方米。</p> <p>該物業乃根據土地使用權持有，期限直至二零五三年十月八日止。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為生產、儲存及配套辦公室用途。	78,569,000

附註：

1. 根據中華人民共和國浙江省嘉興市國土資源局(「甲方」)與嘉興信諾服飾有限公司(現稱時尚環球服飾(嘉興)有限公司(「時尚嘉興」)，為貴公司間接全資附屬公司)(「乙方」)於二零零七年三月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同—嘉土秀洲讓合[2007]1045號，甲方同意按土地出讓金人民幣2,626,200元向乙方授出一幅地盤面積為13,131平方米的土地，期限直至二零五三年十月八日止，作為工業用途；
2. 根據嘉興市人民政府出具日期為二零零八年五月十四日的國有土地使用證—嘉興國用(2008)第1474號，時尚嘉興獲授予土地使用權，該幅土地的地盤面積為13,068.3平方米，期限直至二零五三年十月八日止，作為工業用途；
3. 該物業受3份房屋所有權證(嘉房權證秀洲字第00278550、00274451及00274452號)約束，該3份房屋所有權證的日期均為二零零八年四月十七日，由嘉興市規劃與建設局就3幢樓宇出具予時尚嘉興，該等樓宇的總建築面積約為19,262平方米；
4. 該物業於估值日期的市值為78,569,000港元，其中65,989,000港元歸屬於樓宇及建築物，而12,580,000港元歸屬於土地使用權；
5. 根據時尚嘉興與中國銀行股份有限公司嘉興市分行訂立日期為二零一零年十一月三日的最高額抵押合同—JX2X2010人抵339，前者抵押一幢建築面積為14,276.42平方米的樓宇(根據房屋所有權證—嘉房權證秀洲字第00274452號持有)及其佔用之部份土地，抵押上限金額為人民幣21,721,608元，期限由二零一零年十一月三日開始至二零一三年十二月三十一日止；及

6. 根據嘉興市國土資源局發佈的基準地價，該物業屬於工業用地類別下第二級範圍。根據第二級價格指數，地積比率為1的指數化價格為每平方米人民幣600元。當評估土地使用權價值時，已對1.46的地積比率及住宅用地剩餘期限作出調整，因此，土地使用權的市值為每平方米人民幣761.74元。
7. 貴公司法律顧問●所表達之法律意見指出(其中包括)：
 - (a) 時尚嘉興為該土地使用權唯一持有人，有權佔用及使用該土地，其由中國法律保護；
 - (b) 就法律觀點而言，時尚嘉興該樓宇唯一持有人；
 - (c) 就附註5所述之抵押而言，時尚嘉興有權佔用及使用該已抵押樓宇及土地(下稱「已抵押資產」)。然而，倘承押人欲轉讓或出售全部或部分已抵押資產，則須獲出押人同意；及
 - (d) 嘉興信諾服飾有限公司(現稱時尚嘉興)已悉數支付土地溢價。

附錄三

物業估值

第二組 一 貴集團於香港租用之物業

			於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 香港 九龍 荔枝角 青山道476號 百佳大廈13樓1303A室。	<p>該物業包括於一幢樓高22層之辦公大樓13樓之一個辦公室。該樓宇於一九八四年落成。</p> <p>該物業之可出租面積約為1,505平方呎(139.8平方米)。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室之用。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，為期兩年，由二零一二年九月一日至二零一四年八月三十一日止，月租24,832.5港元，不包括管理費、空調維修費用及政府差餉。</p>	無商業價值

附註： 租戶為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。

附錄三

物業估值

			於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港 九龍 荔枝角 青山道476號 百佳大廈14樓 全層。	<p>該物業包括於一幢樓高22層之辦公大樓14樓之全部辦公室。該樓宇於一九八四年落成。</p> <p>該物業之可出租面積約為6,301平方呎(585.4平方米)。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室之用。</p>	<p>該物業由 貴集團出租，為期兩年，由二零一二年九月一日至二零一四年八月三十一日止，月租112,157港元，不包括管理費、空調維修費用及政府差餉。</p>	無商業價值

附註： 租戶為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。

附錄三

物業估值

於二零一三年
九月三十日
現況下
之資本值
(港元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
3. 香港 九龍 荔枝角 青山道500號 百美工廠大廈 2樓C6室。	<p>該物業包括一幢樓高15層之工業樓宇內2樓之廠房單位。該樓宇於一九七一年落成。</p> <p>該物業之租用面積約為565平方呎(52.5平方米)。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用，作庫存之用。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，租期由二零一二年十月六日至二零一四年八月三十一日止，月租5,300港元，包括管理費、地租及政府差餉，惟不包括水電、煤氣、電話及其他費用。</p>	無商業價值

附註：

1. 租戶為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督所頒發之第UB2/U13-17/0049107號命令，日期為二零零九年八月三十一日，內容有關未獲授權下移除防火門及安裝之捲閘、金屬閘及不符合防火標準之門；及
3. 該樓宇(該物業為其一部分)須遵守建築事務監督所頒發之第UB2/U13-17/0057/07號命令，日期為二零零九年八月三十一日，內容有關該樓宇之部分未獲授權建築工程。

附錄三

物業估值

第三組一 貴集團於美國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
1. Western Portion of 16th Floor, 260 West 39th Street, Manhattan, New York, The USA.	<p>該物業包括一幢樓高19層的辦公大樓內16樓的一個辦公室單位。該樓宇於一九二八年落成。</p> <p>該物業的租用面積約為2,162平方呎(200.9平方米)。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用，作辦公室及陳列室用途。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，為期五年，由二零一一年八月一日至二零一六年七月三十一日止，每月基本租金介乎8,365美元至9,750美元(不包括房產稅)。(見附註2)</p>	無商業價值

附註：

1. 租戶為Runway Fashions, Inc.，為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業的基本租金以下表載列如下：

租賃期限	每月租金 (美元)	每年租金 (美元)
二零一一年八月一日至二零一一年十二月三十一日	8,365	41,825
二零一二年一月一日至二零一二年七月三十一日	8,550	59,850
二零一二年八月一日至二零一三年七月三十一日	8,750	105,000
二零一三年八月一日至二零一四年七月三十一日	9,250	111,000
二零一四年八月一日至二零一五年七月三十一日	9,550	114,600
二零一五年八月一日至二零一六年七月三十一日	9,750	117,000

附錄三

物業估值

			於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. Suites B0692 on 6th Floor in Building B, No. 110 East Ninth Street, California Market Center, Los Angeles, California, The USA.	<p>該物業包括一幢樓高13層的辦公大樓內6樓的一個辦公室單位。該樓宇於一九六三年落成。</p> <p>該物業的租用面積約為440平方呎(40.9平方米)。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用，作辦公室及陳列室用途。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，為期兩年，由二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日止，每月基本租金為440美元(不包括直接開支)。</p>	無商業價值

附註： 租戶為Runway Fashions, Inc.，為 貴公司之間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
3. Suites B0801/803 on 8th Floor in Building B, No. 110 East Ninth Street, California Market Center, Los Angeles, California, The USA.	<p>該物業包括一幢樓高13層的辦公大樓內8樓的一個辦公室單位。該樓宇於一九六三年落成。</p> <p>該物業的租用面積約為2,423平方呎(225.1平方米)。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用，作為辦公室及陳列室用途。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，為期五年，由二零一三年七月一日至二零一八年六月三十日止，每月基本租金介乎4,846美元至5,141.12美元(不包括直接開支)。(見附註2及3)</p>	無商業價值

附註：

- 租戶為Runway Fashions, Inc.，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 該物業的基本租金以下表載列如下：

租賃期限	每月基本租金 (美元)
二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日	4,846.00
二零一五年七月一日至二零一七年六月三十日	4,991.38
二零一七年七月一日至二零一八年六月三十日	5,141.12

- 倘租戶並無違反任何其對業主之責任，則業主將容許租戶賒欠下列金額：

租賃期限	每月賒欠租金 (美元)
二零一三年十二月一日至二零一三年十二月三十一日	2,423.00
二零一四年十二月一日至二零一四年十二月三十一日	2,423.00
二零一八年六月一日至二零一八年六月三十日	5,141.12

附錄三

物業估值

第四組一 貴集團於香港以特許形式使用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
1. 香港 九龍 荔枝角 青山道476號 百佳大廈14樓 客用電梯大堂。	<p>該物業包括於一幢樓高22層之辦公大樓14樓之電梯大堂。該樓宇於一九八四年落成。</p> <p>該物業之特許使用面積約為420平方呎(39平方米)。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室接待處之用。</p>	<p>該物業由 貴集團以特許形式使用，為期兩年，由二零一二年九月一日至二零一四年八月三十一日止，每月特許使用費為10港元，不包括管理費及政府差餉。</p>	無商業價值

附註：特許使用人為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。

附錄三

物業估值

			於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港 九龍 荔枝角 青山道476號 百佳大廈地下 L3號泊車位。	該物業包括於一幢樓高22層之辦公大樓地下之泊車位。該樓宇於一九八四年落成。 該物業目前由 貴集團佔用，作泊車之用。	該物業由 貴集團以特許形式使用，為期兩年，由二零一二年九月一日至二零一四年八月三十一日止，每月特許使用費為2,800港元，不包括管理費及政府差餉。	無商業價值

附註：特許使用人為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。

附錄三

物業估值

			於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 香港 九龍 荔枝角 青山道476號 百佳大廈地下 L4號泊車位。	<p>該物業包括於一幢樓高22層之辦公大樓地下之泊車位。該樓宇於一九八四年落成。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用，作泊車之用。</p>	<p>該物業由 貴集團以特許形式使用，由二零一二年九月一日起至二零一四年八月三十一日止，為期兩年，每月特許使用費為3,300港元，不包括管理費及政府差餉。</p>	無商業價值

附註：特許使用人為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。

附錄三

物業估值

第五組一 貴集團於美國以特許形式使用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下 之資本值 (港元)
1. Office Nos.259 and 260 on Second Floor, Regus-Petaluma Marina, 755 Baywood Drive, Petaluma, Sonoma County, California, The USA.	<p>物業包括於一幢樓高兩層之辦公大樓二樓之兩間辦公室。樓宇於二零零二年落成。</p> <p>該物業之特許使用總面積約為266平方呎(24.7平方米)。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室之用。</p>	<p>該物業由 貴集團以特許形式使用，為期兩年，由二零一三年九月一日至二零一五年八月三十一日止，每月特許使用費為1,628美元，不包括增值稅/稅項及服務費用。</p>	無商業價值

附註：特許使用人為 貴公司間接全資附屬公司時尚環球有限公司。