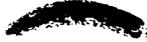


以下為獨立物業估值師嘉漫(香港)有限公司就有關本集團物業權益於二零零五年十二月三十一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本售股章程：

嘉漫(香港)有限公司  
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED  
註冊專業測量師  
房地產、礦藏、機器設備及業務評估

CASTORES  
  
MAGI

香港  
德輔道中131號  
有餘貿易中心  
402-3室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對協盛協豐控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益之物業進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業於二零零五年十二月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

吾等乃按市場價值對第一類物業權益及第二類物業權益之土地使用權進行估值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方在知情、審慎並無強逼之情況下經公平磋商並將有關物業權益進行適當市場推廣後於估值日達成物業易手所可能取得之估計金額」。市場價值被認為未計算銷售或購買成本及未抵銷任何相關稅項之估計值。

吾等對第一類物業權益及第二類物業權益之土地使用權之估值乃假設業主於公開市場將該等物業按其現況求售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以增加該等物業之價值。

第一類物業權益乃按照公開市場基準進行估值，且經參考可資比較之市場交易。該方針乃以市場價格公認為最佳價值指標為依據，並事先假設可從市場近期之交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

估計於中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）且政府租契於一九九七年六月三十日前到期之物業權益時，吾等考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府發表之聯合聲明附件三中關於香港及新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）之條文，有關條文規定上述租期可延長至二零四七年六月三十日而無須補地價，而且於續期日起，按物業價值之百分之三收取年租。

根據國際資產估價標準委員會發佈之國際估價指南第八條之規定，於第二類之物業1及2之樓宇及建築物屬於專門物業類別。由於建築物的專門性質及設計、構造、規模、位置及其他方面原因導致該類物業之獨特性，該類物業極少於公開市場銷售，除非該類物業作為業務或實體之一部份出售。因此，通常很難找到專門物業之可依賴可資比較銷售資料。

就第二類物業權益之樓宇及建築物之估值而言，吾等乃以適用於專門物業之折舊重置成本法為基礎得出。折舊重置成本法指「物業重置（重建）之現成本減實際損耗及對一切相關陳舊及優化作出扣除」折舊重置成本法為於財務申報所採用以取得專門及有限市場物業之市場價值之代用方法，而有關市場乃缺乏市場證據。折舊重置成本乃指目前改進重置（重新生產）之總成本，減去物理損毀及所有相關形式之陳舊及達到最佳化之費用。

於得出第二類物業權益之資本值時，吾等已求得樓宇及建築物於估值日之折舊重置成本及土地使用權之市場價值之總和。

於估物業權益時，吾等採納估值基準並根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）之規定作出估值假設。

吾等遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第十二條之所有規定估價於中國之物業。

有關於第二類物業權益在中國所需之主要批文、同意書及執照之現況載列如下：

文件／批文	第二類物業1	第二類物業2
建設用地規劃許可證	不適用	有
國有土地使用權出讓合同	有	有
國有土地使用證	有	有
房屋所有權證	有	有

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租、租金、地盤及樓面面積以及其他有關事宜之意見。

吾等並無就該等物業進行詳細地盤量度，以查證有關此物業面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及樓面正式圖則所列示之地盤面積均為正確。就吾等對相似物業估值之經驗而言，吾等認為此處假設合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有呎吋、量度及面積亦僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等進行估值時曾獲提供所需之有關資料，包括附帶之估值證書。吾等曾視察該等物業之外部，及在可能之情況下，亦視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量調查，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該等估價物業之任何抵押、按揭或拖欠之債項，以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等曾獲展示有關該等物業之各種文件副本，並已就香港物業於香港土地登記處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實或可能未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何修訂。由於中國土地登記系統未至完善，吾等無法查閱正本文件以證實中國物業之現有產權或該等物業可能附帶之任何重大產權負擔。

估值之範圍乃參照 貴集團所提供之物業清單而定。清單所載之所有物業已納入此估值證書之中。 貴集團已向吾等確認，除提供予吾等之清單上所載者外概無其他物業權益。

吾等無理由懷疑吾等獲 貴集團提供之資料之真實及準確程度。吾等亦曾尋求並已獲得 貴集團確認，在彼等提供之資料中，並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情之見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明者，本函件所列之金額概以港元為單位。對第二類物業進行估值時所採用之匯率為估值日之市場匯率，即1港元兌人民幣1.04元。估值日與本函件日期之間無重大匯率波動。

由於公認估值程式及慣例並非全部可輕易量化或準確，故有關價值之結論乃依據在頗大程度上依賴假設及考慮因素之公認估值程式及慣例得出。儘管吾等達致估值時已運用專業判斷，惟敬請 閣下仔細考慮報告所披露假設之性質，並審慎理解本報告。

吾等謹此證明吾等於 貴集團或所呈報之價值中並無擁有現在或潛在之利益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
荔枝角  
長裕街12號經達廣場6樓  
協盛協豐控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
嘉漫(香港)有限公司  
區志聰  
中國房地產估價師學會會員  
中國註冊房地產估價師  
註冊業務估值師

B.Sc., MRICS, MHKIS, RPS, MCI Arb, AHKI Arb

董事

二零零六年三月二十一日

附註： 區志聰先生為註冊專業測量師，在對香港物業估值及對中國一百多個城鎮之私人及國有企業之物業進行估值方面擁有超過13年經驗。彼亦擁有超過8年評估亞太地區物業之經驗。彼名列香港測量師學會所公佈之就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單內。

## 估值概要

## 第一類—貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 (港元)
1. 香港 九龍 荔枝角 長裕街12號 經達廣場 第6層第1、2、3、5、6及7室(包括天井)	10,048,000
小計：	<u>10,048,000</u>

## 第二類—貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 (港元)
1. 中國 福建省 石獅市 鴻山鎮 伍堡工業區 位處沿海路之外圍 舊廠房	130,650,000
2. 中國 福建省 石獅市 鴻山鎮 伍堡工業區 位處沿海路之外圍 新廠房	234,331,000
小計：	<u>364,981,000</u>
總計：	<u>375,029,000</u>

## 估值證書

## 第一類—貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	概況及佔用情況	租用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 (港元)
1. 香港 九龍 荔枝角 長裕街12號 經達廣場 第6層第1、2、 3、5、6及7室 (包括天井)	該物業包括一棟33層高辦公室大樓第六層全層之辦公室單位。該樓宇於一九九六年落成。  該物業之總實用面積約3,471平方呎(322.5平方米)加天井面積約1,305平方呎(121.2平方米)。	該物業目前由 貴集團佔 用作辦公室	10,048,000
新九龍內地段 5487號(「該地 段」) 8,048份之397份	該地段根據政府租契持有，由一九九八年七月一日起，租期為99年減最後三日(並已根據新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)第六節延期至二零四七年六月三十日)。	目前，每年應付地兌為該地段當時應課差餉租值之3%。	

## 附註：

1. 該物業登記業主為 貴公司之全資附屬公司Top Vast Holdings Limited。
2. 根據於二零零四年三月十二日訂立之契約備忘錄UB9181471，該物業須受一項以恒生銀行有限公司為受益人之按揭之規限，作為一般銀行信貸之抵押。

## 第二類—貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	概況及佔用情況	租用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 (港元)
1. 中國 福建省 石獅市 鴻山鎮 伍堡工業區 位處沿海路之 外圍 舊廠房	<p>該物業由三塊土地及其上之15棟不同樓宇及建築物組成。該等建築物樓高一至八層，於一九九五至一九九八年間落成。</p> <p>該等樓宇所佔用之土地總面積約39,496平方米。</p> <p>該物業整體樓面總面積42,336.3平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有，期限截止二零五二年十二月三十一日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、儲存及辦公用途。	130,650,000

## 附註：

1. 根據於二零零二年十一月二十九日石獅市國土建設局(甲方)與協盛(石獅市)染織實業有限公司(貴公司之全資附屬公司)(乙方)簽署之國有土地使用權出讓合同書，甲方同意授予乙方一幅面積為40,319.5平方米之土地，乙方支付之地價為人民幣604,793元(包括土地款人民幣592,697元及徵(撥)用地管理費人民幣12,096元)。(見附註6(a))
2. 根據石獅市人民政府於二零零四年十二月六日發出之國有土地使用證一獅鴻國用(2004)第0004號，乙方獲授予面積為22,192.13平方米工業用地之土地使用權，期限截止二零五二年十二月三十一日。
3. 根據石獅市人民政府於二零零四年十二月六日發出之國有土地使用證一獅鴻國用(2004)第0005號，乙方獲授予面積為4,834.52平方米工業用地之土地使用權，期限截止二零五二年十二月三十一日。
4. 根據石獅市人民政府於二零零四年十二月六日發出之國有土地使用證一獅鴻國用(2004)第0006號，乙方獲授予面積為12,469.42平方米工業用地之土地使用權，期限截止二零五二年十二月三十一日。
5. 該物業須石獅市人民政府於二零零四年十二月六日授予乙方之房屋所有權證一獅房權證鴻山字第00210、00211、00212、00213、00214、00215、00216、00217、00218、00219、00220、00821、00822、00823及00824號之規限。
6. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出(其中包括)：
  - (a) 根據上述三項國有土地使用權證(見附註2、3和4)，該物業之總地盤面積為39,496.07平方米，其與國有土地使用權出讓合同書(見附註1)所列之地盤面積40,319.5平方米不同。由收地產生之差異在取得土地使用權過程中乃屬正常。就此類差異而言，國有土地使用證所示之土地面積有效。

- (b) 於二零零二年十二月九日，乙方全額支付地價，其中包括分別為人民幣592,697元及人民幣12,096元之土地款及徵(撥)用地管理費。
- (c) 根據於二零零五年十一月二十一日之最高額抵押合同－(石獅)農銀高抵字(2005)第A036號，該物業面積為22,192.13平方米之土地使用權(見附註2)及整體樓面總面積17,328.13平方米之建築物部份受一項以中國農業銀行石獅市支行為受益人之按揭之規限；
- (d) 根據二零零五年十二月二十九日之最高額抵押合同－2005年石獅抵字0156號，該物業之土地使用權面積12,469.42平方米(見附註4)及總面積13,925.81平方米之樓宇部份已按予中國工商銀行石獅市支行；
- (e) 根據二零零五年六月十七日之抵押合同－2005年石工貸抵字058號及059號，該物業之土地使用權面積4,834.52平方米(見附註3)及總面積10,839.82平方米之樓宇部份已按予中國工商銀行石獅市支行；
- (f) 乙方已完成登記土地使用權及樓宇所有權之法律手續並獲得相關批准；
- (g) 乙方已全額支付獲得土地使用權及樓宇所有權之代價、稅款及其他應付費用；
- (h) 乙方可合法使用該物業之土地及樓宇；然而，於抵押期間內將土地使用權及樓宇作產權轉讓、租賃及再抵押須受有關按揭合約限制；
- (i) 該物業之部份(可出租總面積26,108.57平方米)受予乙方與本公司全資附屬公司協豐(福建)印染有限公司(「丙方」)於二零零零年三月十日所簽訂之集團內公司間租賃合約之規限，自二零零零年三月二十日起至二零一零年三月十九日止，為期十年，月租人民幣2.9元每平方米；
- (j) 乙方合法擁有土地使用權及該物業之樓宇擁有權，並有權合法出租該物業；
- (k) 乙方與丙方所簽訂之集團內公司間租賃合約乃合法及有效之租賃合約，具法律約束力及可合法執行；及
- (l) 根據上述租賃協議及相關規章及法規，丙方有權合法使用及租用該物業，丙方獲授權將該物業用作生產車間(附設配合輔助設施)。

物業	概況及佔用情況	租用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 (港元)
2. 中國 福建省 石獅市 鴻山鎮 伍堡工業區 位處沿海路之外 圍 新廠房	<p>該物業包括一幅土地及其上之6棟不同樓宇組成。該等樓宇於二零零三年落成。</p> <p>該等樓宇土地總面積約32,393平方米。</p> <p>該物業整體樓面總面積約52,537.74平方米。</p> <p>該物業土地使用權為期50年，截至二零五四年十二月十六日止。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公室及宿舍用途。	234,331,000

## 附註：

1. 根據於二零零四年十二月十五日福建協盛協豐印染實業有限公司(貴公司之全資附屬公司)(甲方)與中華人民共和國福建省石獅市國土規劃建設局(乙方)簽署之國有土地使用權出讓合同書，乙方同意授予甲方一幅面積為33,694平方米之土地，為期五十年，甲方將該土地使用權用作車間及輔助設施用途。
2. 該物業受石獅市國土規劃局於二零零四年十一月十二日發出之建設用地規劃許可證－獅規2004 158號之規限。
3. 根據石獅市人民政府就有關於提供協盛協豐印染實業有限公司建設用地於二零零四年十二月二十日發出之建議用地的批覆－獅政(2004)用地37號，該物業之土地使用期限及開發期限分別為50年及2年。
4. 根據石獅市人民政府於二零零五年三月二十八日發出之國有土地使用證－獅鴻國用〔2005〕第0004號，甲方獲授予面積為32,393.05平方米之工業用地土地使用權，期限截至二零五四年十二月十六日止。
5. 該物業受石獅市人民政府於二零零五年三月二十八日授予甲方之房屋所有權證-獅房權證鴻山字第00389、00390、00391、00392、00393、及00394 號之規限。
6. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出(其中包括)：
  - (a) 於二零零五年二月三日，甲方全額支付地價，其中包括分別為人民幣2,862,725元及人民幣48,301元之土地款及徵(撥)用地管理費；
  - (b) 甲方已完成登記土地使用權及樓宇所有權之法律手續並獲得相關批准；
  - (c) 甲方已全額支付獲得土地使用權及樓宇所有權之代價、稅款及其他應付費用；及
  - (d) 根據二零零五年六月二十九日之最高額抵押合同－2005年高抵字第95-0001號，該物業地盤面積13,431.81平方米之土地使用權(見附註4)之一部分及總樓面面積31,363.88平方米之樓宇之一部分受一項以招商銀行股份有限公司泉州支行為受益人之按揭之規限；及
  - (e) 甲方可合法使用該物業之土地及樓宇。然而，於按揭期間內轉讓、租賃及再次按揭該項土地使用權及樓宇之上述部分須受有關按揭合約之規限。