

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團之物業權益於二零一零年七月三十一日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對福源集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港、澳門、印尼、約旦及美利堅合眾國（「美國」）擁有權益之物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得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權益於二零一零年七月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當之市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

然而，由於在中國及約旦物業之樓宇及構築物之性質，並無可資比較之市場銷售。因此，於第一類物業及第三類物業之物業權益已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「物業目前重置（或重建）之成本，減除實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上改造之目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

吾等採用直接比較法，對第二類物業之物業權益進行估值，乃假設物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場可資比較之銷售交易。

吾等並無賦予 貴集團租用之第四類、第五類及第六類物業權益任何商業價值，此乃由於租約屬短期性質或禁止轉讓或分租，或是由於缺乏可觀租金利潤所致。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮所估物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵照●、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會出版之《國際評估準則》所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項之意見。

吾等獲提供有關物業權益之租賃協議副本，並已於香港土地註冊處及澳門物業登記局查冊。然而，吾等並無核查文件正本證實擁有權或確定任何修訂。吾等在極大程度上依賴 貴公司海外法律顧問提供有關澳門、約旦及印尼物業權益之所有權及租賃協議效力之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之多份業權文件副本及租賃協議，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件之正本，以核實中國物業權益目前之業權、物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問－廣東恒益律師事務所提供有關中國物業權益之租賃協議效力之意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業佔地面積之準確性，惟假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及於該土地上進行任何開發之適合性。吾等編製之估值，乃基於假設該等方面均令人滿意。此外，吾等亦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，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情之意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載全部貨幣數值均以港元列值。吾等之估值採用之匯率為約1港元兌人民幣0.87元，1港元兌0.0911約旦第納爾，此乃於估值日之概約現行匯率。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

福源集團控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
董事
謹啟

二零一零年●月●日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有30年經驗，且於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團在中國擁有及佔用之物業權益

編號	物業	二零一零年 七月三十一日 現況下資本值 港元
1.	位於中國 廣東省 江門市 新會區 羅坑鎮 公梅山 陳沖墟管理區 錦豐工業開發區的三幅土地及多幢樓宇及構築物	89,300,000
	小計：	<u>89,300,000</u>

第二類－ 貴集團在香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	二零一零年 七月三十一日 現況下資本值 港元
2.	香港 九龍 長沙灣 永康街37-39號 福源廣場 19樓及2樓21-25號停車位	36,700,000
	小計：	<u>36,700,000</u>

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團在約旦持有作投資之物業權益

編號	物業	二零一零年 七月三十一日 現況下資本值 港元
3.	位於約旦 南安曼 A1 Rakim市一幅3號 土地地段1340號之 A1 Tajamouat工業城 工業大樓F座	[38,300,000]
	小計：	<u>[38,300,000]</u>

第四類－ 貴集團在中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	二零一零年 七月三十一日 現況下資本值 港元
4.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區人民南路 天安國際大廈 C座10層1001-1008室	無商業價值
5.	中國 廣東省 深圳市新秀工業區 工業3座1至2層	無商業價值
6.	中國 上海市 普陀區同普路 1175弄10號1層西區	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

附錄三

物業估值

第五類－ 貴集團在澳門租用及佔用之物業權益

編號	物業	二零一零年 七月三十一日 現況下資本值 港元
7.	澳門 羅保博士街 1至3號國際銀行大廈 14樓F室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

第六類－ 貴集團在海外國家租用及佔用之物業權益

編號	物業	二零一零年 七月三十一日 現況下資本值 港元
8.	印尼 三寶壟 Coaster街8號 Kawasan Industri Tanjung Emas 出口加工區 A06, B03-04, B05及B05申延座	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
9.	美國 紐約 百老匯大街1431號 4樓	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u>164,300,000</u>

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
1.	位於中國 廣東省 江門市 新會區羅坑鎮公梅山 陳沖墟管理區 錦豐工業開發區的 三幅土地及多幢 樓宇及構築物	該物業包括三幅總地盤面 積約65,677平方米的土地 及七幢樓宇及多幢構築 物，於二零零二年至二零 零八年間落成。 該等樓宇的總建築面積約 為37,392平方米。 該等樓宇主要包括工業廠 房、員工宿舍及商鋪等。 該物業的土地使用權已獲 授予，期限至二零五零年 七月十七日屆滿。	預期部分土地現 時已租賃予關連 方(見附註4)， 該物業現由 貴 集團佔用作生 產、配套辦公 室、員工宿舍及 倉庫用途。	89,300,000 貴集團應佔100% 權益：89,300,000 港元

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—新國用(2007)第01102號、第01103號及第01104號，總地盤面積約65,677平方米的的土地的使用權已授予江門冠暉製衣有限公司(「江門工廠」)，期限至二零五零年七月十七日屆滿，作工業用途。
2. 根據七份房地產權證—粵房地證字第C7047122號、第C7047123號、第C7047124號、第C7047125號、第C7047126號、第C7047127號及第C7047128號，總建築面積約37,392平方米之樓宇由江門工廠擁有，期限至二零五零年七月十七日屆滿，作工業用途。

3. 江門工廠為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 根據Victory City Holdings Limited (作為關連方承租人)及江門工廠(作為業主)訂立之租賃協議，該地盤包括兩幅總地盤面積約15,585平方米的土地。根據兩份國有土地使用權證—新國用(2007)第01163號及第01104號，該地盤由承租人租賃，租期由二零零九年十一月十九日起至二零一二年三月三十一日屆滿，月租為人民幣33,000元。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業由 貴集團合法擁有及 貴集團有權依法使用、轉讓、租賃及按揭該物業；及
 - b. 該物業並無附帶任何產權負擔或按揭。

估值證書

第二類一 貴集團在香港持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
2.	香港 九龍 長沙灣 永康街37-39號 福源廣場19樓及2樓 第P21至P25號停車 位 新九龍內地段第 2828號A段餘段及A 段第2分段餘段 中第30000份之 1093份	該物業包括於一座二零零 八年竣工的29層工業樓宇 19樓的一個單位及2樓五 個停車位。 該等樓宇的總建築面積約 為10,377平方呎(964.05平 方米)(不包括停車位)。 該物業乃根據賣地條款第 UB4152號持有，期限至 二零四七年六月三十日屆 滿，惟須每年按該物業當 時之應課差餉租值之3%繳 交地稅。	該物業現由 貴 集團佔用作配套 辦公室及樣品生 產用途。	36,700,000 貴集團應佔100% 權益：36,700,000 港元

附註：

1. 福源國際有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業之登記業主為福源國際有限公司，參見日期分別為二零零八年十二月二十九日及二零零九年一月十六日註冊摘要編號09011901410272、09020901960012、09020901960028、09020901960035、09020901960042及09020901960050，總代價為33,565,345港元。
3. 該物業受限於佔用許可證，參見日期為二零零八年十一月十七日註冊摘要編號08120202080191。
4. 該物業受以Savills Billion Property Management Limited (管理人)為受益人之公契及管理協議規限，參見日期為二零零八年十二月二十九日註冊摘要編號09011901410282。
5. 該物業受一項以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭規限，作為21,840,000港元(部份)有期貸款融資之抵押，參見日期為二零零九年一月十六日註冊摘要編號0902091960060。
6. 該物業受一項以星展銀行(香港)有限公司為受益人之租金收益轉讓書規限，參見日期為二零零九年六月十一日註冊摘要編號09070601540124。

估值證書

第三類一 貴集團在約旦持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
3.	位於約旦 南安曼 A1 Raqeem市 一幅3號土地 地段1340號之 A1-Tajamouat工業城 工業大樓F座	該物業包括一幅地盤面積 約5,407平方米之土地。一 幢約於二零零二年竣工之 4層工業樓宇建於該幅土地 上。 該樓宇之建築面積約為 7,815平方米。 緊鄰該樓宇乃一幢後來增 建之一幢兩層樓宇，建築 面積約為1,130平方米。 該土地為永久業權地產。	該物業現租賃予 獨立第三方作成 衣生產用途。	[38,300,000] 貴集團應佔100% 權益：38,300,000 港元

附註：

1. 根據Jerash Garments & Fashions Manufacturing Co. Ltd. (「Jerash」) (作為賣方)與Victory Apparel Jordan Garments Manufacturing Company Limited (「約旦工廠」) (作為買方)於二零零六年三月三十一日訂立之銷售協議，該物業已售予買方。
2. 約旦工廠乃 貴公司之全資附屬公司。
3. 根據Jerash (作為獨立第三方承租人)及約旦工廠(作為業主)訂立之租賃協議，該物業由承租人租賃，期限由二零零八年五月十五日起至二零一三年五月十四日屆滿，月租為20,000美元。根據日期為二零一零年五月二十六日之租賃協議，承租人及業主雙方同意於二零一零年十月三十一日終止租約。
4. 吾等獲 貴公司有關司法權區法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 約旦工廠為資產(樓宇F及其中之設備及機器)之擁有人，有權以任何合法方式對資產採取其認為適當之行動，惟日期為二零零六年三月三十一日之銷售協議尚未登記；及
 - b. 資產並無任何按揭、留置權或扣押令。

估值證書

第四類一 貴集團在中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
4.	中國 廣東省 深圳市羅湖區人民南路 天安國際大廈C座10樓 1001-1008室	該物業包括位於一座約於 一九九三年落成之31層 商業／寫字樓10樓的一個 單位。 該物業的總建築面積約為 944.60平方米。 根據福源創業信息諮詢服 務(深圳)有限公司(作為 承租人)及Bandai (H.K.) Co., Ltd.(作為獨立第三 方出租人)訂立之租賃協 議，該物業由 貴集團租 賃，期限由二零一零年二 月一日起至二零一二年八 月三十一日屆滿，月租為 人民幣47,230元，不包括 管理費及水電費。	該物業現由 貴 集團佔用作辦公 室用途。	無商業價值

附註：

1. 福源創業信息諮詢服務(深圳)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議乃合法、有效及具約束力；及
 - b. 租賃協議已於有關政府機構登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
5.	中國 廣東省 深圳市新秀工業區3座 1至2層	該物業包括於一座約於一九八七年落成的6層工業大樓一樓及二樓的兩個單位。 該物業的總建築面積約為1,634平方米。 根據福源創業信息諮詢服務(深圳)有限公司(作為承租人)及深圳市菲德實業有限公司(作為獨立第三方出租人)訂立之租賃協議，該物業由 貴集團租賃，期限由二零一零年二月一日起至二零一一年一月三十一日屆滿，月租分別為人民幣19,632元及人民幣24,480元。	該物業現由 貴集團佔用作倉庫及配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 福源創業信息諮詢服務(深圳)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議乃合法、有效及具約束力；及
 - b. 租賃協議已於有關政府機構登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
6.	中國 上海市 普陀區同普路1175弄 10號1層西區	<p>該物業包括於一座約於二 零零零年落成的3層工業 大樓一樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為 300.00平方米。</p> <p>根據福之源貿易(上海)有 限公司(作為承租人)及上 海真騰倉儲有限責任公司 (作為獨立第三方出租人) 訂立之租賃協議，該物業 由 貴集團租賃，由二零 一零年六月二十日起為期 兩年，並於二零一一年六 月十九日屆滿，租金為每 年人民幣127,020元。</p>	該物業現由 貴 集團佔用作倉庫 及配套辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 福之源貿易(上海)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議乃合法、有效及具約束力；及
 - b. 租賃協議尚未於有關政府機構登記，惟不會影響該協議的有效性。

估值證書

第五類一 貴集團在澳門租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
7.	澳門 羅保博士街 1至3號 國際銀行大廈 14樓F室	<p>該物業包括位於一座約於一九八三年落成之29層寫字樓14樓的一個單位。</p> <p>該物業之可出售面積約為58.34平方米。</p> <p>根據盈高(澳門離岸商業服務)有限公司(作為承租人)及萬國置業地產有限公司(作為獨立第三方出租代理)訂立之租賃協議，該物業由貴集團租賃，由二零零九年十月一日起至二零一零年九月三十日屆滿，月租為6,525港元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 盈高(澳門離岸商業服務)有限公司為貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業之登記業主為劉雅防。

3. 吾等獲 貴公司相關司法權區之法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 該單位不受任何申索、抵押、留置權、產權負債及任何性質的其他第三方權利制約，就吾等所知，亦無任何其他事宜、事件或情況(不論屬法律或其他性質)而可能對擁有人對該單位的所有權構成不利影響，惟該單位已根據三份按揭及一份收入轉讓就擁有人分別獲授最多22,000,000港元及價值5,000,000港元的銀行信貸抵押予中國銀行股份有限公司並已於澳門物業登記局登記，登記號碼分別為57949C、7667SC、92990C及32163F；及
 - b. 基於假設業主代表的授權書妥為簽立及本意見上述所有假設，則租賃有效存續並具法律約束力，可由各方根據澳門法律強制執行。

估值證書

第六類一 貴集團在外國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
8.	印尼 三寶瓏 Coaster街8號 Kawasan Industri Tanjung Emas 出口加工區 A06, B03-04, B05及B05申延座	<p>該物業包括一座於一九九五年至二零零零年間分階段落成的工業大樓的五個單位。</p> <p>該物業之可出租總面積約為9,221.75平方米，連天井面積約4,263.33平方米。</p> <p>根據PT. Victory Apparel Semarang (作為承租人)及PT. Lamicitra Nusantara (作為獨立第三方出租人)訂立之4份租賃協議，該物業由 貴集團租賃，租期各自有別，最後屆滿日期為二零一一年九月十五日，月租合共15,660.67美元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. PT. Victory Apparel Semarang (「印尼工廠」) 為 貴公司之全資附屬公司。
2. 吾等獲 貴公司有關司法權區法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 印尼工廠擁有權及能夠簽立及交付租賃協議，並履行其於該租賃協議項下之責任。簽立及交付租賃協議以及履行PT VAS於該協議項下之責任不會(i)違反於提出本意見當日生效之公司章程文件之任何條文，或(ii)違反於提出本意見當日一般適用於印度尼西亞共和國之任何法律；
 - b. 印尼工廠PT VAS已採取或取得一切必要公司行動或審批以授權其簽立及交付租賃協議，並履行其於該協議項下之責任；及
 - c. 印尼工廠由授權人士根據其公司章程代表，故租賃協議構成合法、有效及具約束力之責任。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
9.	美國 紐約 百老匯大街1431號 4樓	<p>該物業包括於一座約於二十世紀四十年代落成的12層寫字樓四樓的一個單位。</p> <p>該物業之可出租面積約為278.87平方米。</p> <p>根據Top Value, Inc. (作為承租人)及1431 Associates, LCC(作為獨立第三方出租人)訂立之租賃協議，該物業由 貴集團租賃，由二零一一年十一月三十日起為期五年，現時月租為8,275.02美元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. Top Value, Inc.為 貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業之登記業主為1431 Associates, LCC。