

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附 錄 三

物 業 估 值

以下為由獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一一年五月三十一日對本集團在中國及香港持有的物業權益進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

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
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵閣下的指示，對金盾控股(實業)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」)及中國香港特別行政區(「香港」)所持物業權益進行估值，吾等確認曾進行了視察，作出有關查詢、並取得吾等認為有必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年五月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的文件。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見，吾等對市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

於對第一類貴集團於中國持作自用的物業權益進行估值時，吾等混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及其上的樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得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，乃參考咸陽市的基準地價及吾等在當地可取得的銷售例證。由於樓宇及構築物的性質不能以市

值估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根該等樓宇及裝修的現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺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。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

就第二及三類物業權益而言，由於屬短期性質，禁止轉讓或分租，或者缺乏可觀租金利潤，故此，吾等將該等物業定為無商業價值。

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業權益按現狀在公開市場上求售，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而獲益。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

吾等已就位於香港的第三類物業於土地註冊處作出查冊，但吾等並未就位於中國的物業在中國相關政府機構就物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的若干業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何後續修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴貴集團中國法律顧問大成律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在相當程度上依賴貴集團提供的資料，並接納貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等的意見。吾等並無理由懷疑由貴公司向吾等提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料獲隱瞞。所有文件僅用作參考。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達成知情意見。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等於審查過程中曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等於審查過程中並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或其他部分，因此，儘管吾等於審查過程並未注意到任何嚴重損壞，吾等未能匯報該等物業權益的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

就對物業權益進行估值時，吾等已完全遵守由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、英國皇家特許測量師學會頒佈的評值及評估準則(二零零七年第六版)及香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

除非另有說明，所有貨幣金額以人民幣列值。於[二零一一年五月三十一日]對中國物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌人民幣[0.8325]元。該日至本函件日期止該貨幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致
香港
蘇杭街69號
10樓1003室
金盾控股(實業)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(產業測量組)
MRICS MHKIS MSC (e-com)
謹啟

參與估值師：

陳嘉華，聯席董事 BSc (Real Estate) MRICS MHKIS

二零一一年六月二十八日

附註：何繼光先生(特許測量師，MRICS MHKIS MSC (e-com))具備逾24年的香港物業估值經驗以及逾17年的中國、台灣、澳門及亞太地區的物業估值經驗。他於一九八九年加盟威格斯。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 現況下貴集團應佔的市值
1. 位於中國 陝西省 咸陽市 涇陽縣 文藝路 涇陽生產點 的土地及房屋	人民幣16,430,000元 (相等於約 19,740,000港元)	100%	人民幣16,430,000元 (相等於約 19,740,000港元)
2. 位於中國 陝西省 咸陽市 涇陽縣 永樂鎮 永樂貨倉 的土地及房屋 (位於3號物業 對面)	人民幣18,510,000元 (相等於約 22,230,000港元)	100%	人民幣18,510,000元 (相等於約 22,230,000港元)
3. 位於中國 陝西省 咸陽市 涇陽縣 永樂鎮 涇陽工業密集區 永樂工業園 永樂生產點 的土地及房屋 (位處2號物業 對面)	人民幣45,600,000元 (相等於約 54,770,000港元)	100%	人民幣45,600,000元 (相等於約 54,770,000港元)
小計	人民幣80,540,000元 (相等於約 96,740,000港元)		人民幣80,540,000元 (相等於約 96,740,000港元)

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值概要

第二類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 現況下貴集團應佔的市值
4. 位於中國 陝西省 渭南市 大荔縣 東新街11號 大荔生產點 的土地及房屋	無商業價值	100%	零
5. 位於中國 陝西省 渭南市 大荔縣 許莊鎮 光華生產點 的土地及房屋	無商業價值	100%	零
小計	零		零

第三類 – 本集團於香港租賃的物業權益

6. 香港 蘇杭街69號 10樓1003室	無商業價值	100%	零
總計	人民幣80,540,000元		人民幣80,540,000元
	(相等於約 <u>96,740,000港元</u>)		(相等於約 <u>96,740,000港元</u>)

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值
1. 位於中國 陝西省 咸陽市 涇陽縣 文藝路 涇陽生產點 的土地及房屋	該物業包括三幅土地及建於其上於一九七零年代至一九九零年代落成的18幢單層至4層高房屋及構築物。 該物業的總土地面積及總建築面積分別約為42,759.5平方米及43,403.7平方米。 該物業的土地使用權年期為五十年，最後屆滿日期為二零五二年十二月三十日，作工業用途。	該物業目前由貴集團佔用作工業及配套用途。	人民幣16,430,000元 (相等於約19,740,000港元) 貴集團 應佔權益 100% 於二零一一年 五月三十一日 現況下貴集團 應佔的市值 人民幣16,430,000元 (相等於約19,740,000港元)

附註:

- 根據兩份國有土地使用證(文件號:涇國用(2002)字第C-032-01號及涇國用(2005)第A-018號),該物業總土地面積約40,315.9平方米的兩幅土地的土地使用權按五十年的年期授予金盾紡織(涇陽)有限公司,最後屆滿日期為二零五二年十二月三十日,作工業及宿舍用途。

此外,根據國有土地使用權證(文件號:涇國用(2004)字第A-016號),該物業土地面積約2,443.6平方米的一幅土地的土地使用權按七十年的年期授予金盾紡織(涇陽)有限公司,作綜合大樓用途。

- 根據涇陽縣國土資源局於二零一零年十月八日發出的證明,該物業的土地使用權按五十年的年期授予金盾紡織(涇陽)有限公司,最後屆滿日期為二零五二年十二月三十日,作工業用途。經修訂的國有土地使用證將於二零一零年十月八日起三年內發出。於證明中載列之國有土地使用證詳情概述如下:

編號	概約土地面積 (平方米)	用途	年期屆滿日期	國有土地使用證 (文件號)
1	32,698.9	工業	二零五二年十二月三十日	涇國用(2002)字第C-032-01號
2	2,443.6	工業	二零五二年十二月十五日	涇國用(2004)字第A-016號
3	7,617	工業	二零五二年十二月十六日	涇國用(2005)第A-018號
合計	42,759.5			

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

3. 根據房屋所有權證（文件號：咸陽市房權證涇陽縣字第03132號），該物業總建築面積約27,425.56平方米的三幢房屋的所有權歸於金盾紡織（涇陽）有限公司。
4. 根據貴集團提供的資料，該物業包括15幢約於七十年代至九十年代期間，總建築面積約15,978.14平方米的房屋，未取得房屋所有權證。
5. 根據一份由涇陽縣住房和城鄉建設局於二零一零年十月二十六日出具的聲明，於附註4所述的15幢房屋均屬合法建築，外部情況正常，符合使用標準。
6. 由於附註4所述房屋並無相關房屋所有權證，令該等房屋不可於市場轉讓、出租及設立按揭，因此，吾等於進行估值期間並未賦予該等房屋任何商業價值。

然而，僅供說明，假設已取得附註4所述房屋的相關房屋所有權證而令該等房屋可於市場自由轉讓，於估值日期，附註4所述房屋的折舊重置成本為人民幣1,680,000元（相等於約2,020,000港元）。

7. 根據貴集團提供的資料，金盾紡織（涇陽）有限公司為於中國成立的有限公司及貴公司的間接全資附屬公司。
8. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 金盾紡織（涇陽）有限公司有權佔用、出租及轉讓該物業附註3所述土地及房屋及就該等土地及房屋設立按揭；
 - (b) 除非取得相關房屋所有權證，否則附註4所述房屋可被金盾紡織（涇陽）有限公司佔用但不可於市場轉讓、出租及設立按揭。然而，在貴集團取得房屋所有權證方面概無可預見的法律阻礙；
 - (c) 概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記、買賣指令及其他法定產權負擔；及
 - (d) 貴集團在取得經修訂的國有土地使用證方面概無可預見的法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值
2. 位於中國 陝西省 咸陽市 涇陽縣 永樂鎮 永樂貨倉 的土地及房屋 (位於3號物業對面)	該物業包括一幅土地及建於其上約於二零零九年落成的4幢單層房屋及構築物。 該物業的土地面積及總建築面積分別約為43,587.7平方米及10,227.44平方米。 就該物業已授出的土地使用權年期於二零四四年七月二十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前由貴集團佔用作儲存用途。	人民幣18,510,000元 (相等於約22,230,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零一一年 五月三十一日 現況下貴集團 應佔的市值 人民幣18,510,000元 (相等於約22,230,000港元)

附註:

1. 根據國有土地使用證(文件號:第涇國用(2002)第A-062-02號),該物業的土地使用權已授予金盾紡織(涇陽)有限公司,年期於二零四四年七月二十九日屆滿,作工業用途。
2. 根據涇陽縣棉花公司(賣方)與金盾紡織(涇陽)有限公司(買方)於二零零七年十月十七日訂立的資產轉讓協議,賣方向買方轉讓土地使用權連同建於其上的房屋及構築物,代價為人民幣5,402,500元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

3. 根據四份房屋所有權證(文件號：咸陽市房權證涇陽縣字第00006375-01號至 00006375-04號)，該物業總建築面積約10,227.44平方米的房屋部分的所有權歸於金盾紡織(涇陽)有限公司，詳情概述如下：

房屋名稱	概約建築面積 (平方米)	樓層數	房屋所有權證 (文件號)
棉花庫	2,556.86	1	咸陽市房權證涇陽縣字第00006375-01號
棉花庫	2,556.86	1	咸陽市房權證涇陽縣字第00006375-02號
棉花庫	2,556.86	1	咸陽市房權證涇陽縣字第00006375-03號
棉花庫	2,556.86	1	咸陽市房權證涇陽縣字第00006375-04號
總數	10,227.44		

4. 根據貴集團提供的資料，金盾紡織(涇陽)有限公司為於中國成立的有限責任公司及貴公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- 金盾紡織(涇陽)有限公司有權佔用及於市場出租及轉讓該物業及設立按揭；及
 - 物業之土地使用權訂有一項與中國農業發展銀行(涇陽支行)訂立日期為二零一零年九月一日而貸款額為人民幣6,850,000元之按揭。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值
3. 位於中國 陝西省 咸陽市 涇陽縣 永樂鎮 涇陽工業密集區 永樂工業園 永樂生產點 的土地及房屋 (位處2號物業對面)	該物業包括一幅土地及建於其上約於二零零九年落成的三幢單層至六層房屋及構築物。 該物業的土地面積及總建築面積分別約為54,866平方米及18,107.99平方米。 就該物業已授出的土地使用權年期為五十年，於二零六零年八月二十四日屆滿，作工業用途。	該物業目前由貴集團佔用作工業、儲存、宿舍及配套用途。	人民幣45,600,000元 (相等於約54,770,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零一一年 五月三十一日 現況下貴集團 應佔的市值 人民幣45,600,000元 (相等於約54,770,000港元)

附註:

- 根據陝西省涇陽縣人民政府(甲方)與金盾紡織(涇陽)有限公司(乙方)於二零零七年一月八日訂立的項目建設合同書，按協定該物業土地面積約82.3畝(相等於約54,866.94平方米)的土地使用權由甲方轉讓予乙方，總出讓金為人民幣2,775,500元，並無註明土地使用權年期及許可用途。
- 根據國有土地使用證(文件號：涇國用(2010)第A-020號)，該物業面積約54,866平方米的土地使用權已授予金盾紡織(涇陽)有限公司，年期於二零六零年八月二十四日屆滿，作工業用途。
- 根據三份房屋所有權證(文件號：咸陽市房權證涇陽縣字第00006374-01號至00006374-03號)，該物業總建築面積約18,107.99平方米的房屋部分的所有權歸於金盾紡織(涇陽)有限公司，詳情概述如下：

房屋名稱	概約建築面積 (平方米)	樓層數	房屋所有權證 (文件號)
車間	12,201.6	1	咸陽市房權證涇陽縣字第00006374-01號
倉庫	1,436.39	1	咸陽市房權證涇陽縣字第00006374-02號
宿舍樓	4,470	6	咸陽市房權證涇陽縣字第00006374-03號
總數	18,107.99		

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

4. 根據貴集團提供的資料，金盾紡織(涇陽)有限公司為於中國註冊成立的有限公司及貴公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 金盾紡織(涇陽)有限公司有權佔用及於市場出租及轉讓該物業及設立按揭；及
 - (b) 概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記、買賣指令及其他法定產權負擔。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值
4. 位於中國 陝西省 渭南市 大荔縣 東新街11號 大荔生產點 的土地及房屋	該物業包括十二幅土地及建於其上於一九六零年代至二零零零年代落成的33幢單層至3層高房屋及構築物。 該物業的總土地面積及總建築面積分別約為134,011.58平方米及43,675.11平方米。 授予出租人的該物業土地使用權於二零五九年四月十四日屆滿，作工業用途。	該物業由關連方出租予金盾紡織(涇陽)有限公司，年期為二十年，自二零零九年八月五日開始及於二零二九年八月四日屆滿，租金豁免。 該物業目前由貴集團佔用，作工業及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據十二份國有土地使用證(文件號：荔國用(2009)第01221至01232號)，該物業總土地面積約134,011.58平方米的土地使用權已授予陝西金盾紡織有限公司，年期於二零五九年四月十四日屆滿，作工業用途。
2. 根據兩份房屋所有權證(文件號：荔房權證登有字第4948號及荔房權證登有字第付4948號)，該物業總建築面積約43,675.11平方米的房屋部分的所有權屬於陝西金盾紡織有限公司。
3. 根據貴集團提供的資料，出租人陝西金盾紡織有限公司為關連方，該公司於中國註冊成立及由貴公司董事總經理陳先生及非執行董事林先生擁有。
4. 根據貴集團提供的資料，金盾紡織(涇陽)有限公司為於中國註冊成立的有限公司及貴公司的全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 出租人目前為該物業的註冊權屬人，有權將該物業出租予金盾紡織(涇陽)有限公司。因此，出租人與金盾紡織(涇陽)有限公司訂立的租賃協議屬有效及具法律效力；
 - (b) 租約並未正式登記；及
 - (c) 概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記、買賣指令及其他法定產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值
5. 位於中國 陝西省 渭南市 大荔縣 許莊鎮 光華生產點 的土地及房屋	該物業包括兩幅土地及建於其上於一九七零年代至二零零零年代落成的15幢單層房屋及構築物。 該物業的總土地面積及總建築面積分別約為190,485.1平方米及37,839.04平方米。 授予出租人的該物業土地使用權於二零五九年四月十四日屆滿，作工業用途。	該物業由關連方出租予金盾紡織(涇陽)有限公司，年期為二十年，自二零零九年八月五日開始及於二零二九年八月四日屆滿，付租金豁免。 該物業目前由貴集團佔用，作工業及配套用途。	無商業價值

附註:

1. 根據兩份國有土地使用證(文件號:荔國用(2009)第01233及01234號)，該物業總土地面積約190,485.1平方米的土地使用權已授予陝西金盾紡織有限公司，年期於二零五九年四月十四日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份房屋所有權證(文件號:荔房權證登有字第11153號)，該物業總建築面積約37,839.04平方米的房屋部分的所有權屬於陝西金盾紡織有限公司。
3. 根據貴集團提供的資料，出租人陝西金盾紡織有限公司為關連方，該公司於中國註冊成立及由貴公司董事總經理陳先生及非執行董事林先生擁有。
4. 根據貴集團提供的資料，金盾紡織(涇陽)有限公司為於中國註冊成立的有限公司及貴公司的全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 出租人目前為該物業的註冊權屬人，有權將該物業出租予金盾紡織(涇陽)有限公司，因此，出租人與金盾紡織(涇陽)有限公司訂立的租賃協議屬有效及具法律效力；
 - (b) 租約並未正式登記；及
 - (c) 概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記、買賣指令及其他法定產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值
6. 香港 蘇杭街69號 10樓1003室	該物業包括於一九九九年落成的32層辦公大樓於10樓的一個單位。 該物業實用面積約629平方呎。	該物業由獨立第三方租賃予貴集團，每月租金為11,951港元(不包括管理費、差餉及其他營運開支)，年期為兩年，由二零一一年五月十六日開始及於二零一三年五月十五日屆滿。 該物業目前由貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業目前的登記持有人為出租人，Forever Sky Investments Limited。
2. 該物業已向恆生銀行有限公司訂立按揭。請見日期為二零一一年一月十八日的備忘(編號：11021402780147)。
3. 該物業已向恆生銀行有限公司訂立出租轉讓。請見日期為二零一一年一月十八日的備忘(編號：11021402780157)。
4. 根據貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，且與貴集團任何董事或彼等各自聯繫人士並無關連，並獨立於彼等。