

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團之物業權益於二零一一年八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，乃編製以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司  
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

PROFESSIONAL SURVEYORS  
PLANT AND MACHINERY VALUERS  
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUERS

讀者謹請留意，以下報告已經根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零零七年第八版)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(「香港測量師學會準則」)訂定之指引編製。兩套準則均授權估值師作出假設，而該等假設有可能經(譬如由讀者之法律代表)進一步調查後證實不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規限或引申有關標題所指段落之文字。詞彙之中英文翻譯僅供讀者識別之用，於本報告並無法律地位或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，以英文以外語文之本報告翻譯不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，本估值師行概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列之調查或估值結論乃以本報告日期估值師所知之文件及事實為基礎。倘有額外文件及事實，則估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

根據廣豪國際控股有限公司(下文稱為「貴公司」)之管理層向吾等作出之指示，吾等對 貴公司及其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(下文稱為「中國」)擁有權益之若干物業進行估值，並呈報 貴集團於香港及中國租用之若干物業權益之現況，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，支持吾等對該等物業權益於二零一一年[八月三十一日](下文稱為「估值日」)之價值之發現及結論，以作 貴公司內部管理參考用途。

吾等明白，使用吾等之工作成果(不論以任何方式呈列)會構成 貴公司對該等物業業務盡職審查之一部分，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議，或對融資安排提供意見。吾等亦明白使用吾等之工作成果，並不會取代 貴公司管理層在達致有關該等估物業權益之商業決定時所應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向 貴公司管理層提供組成其盡職審查工作一部分之參考資料，但不應作為 貴公司之唯一參考資料。吾等對該等物業價值之發現及結論已收錄於估值報告內，並於是日呈交 貴公司。

應 貴公司管理層之要求，吾等編製本簡要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之估值發現及結論，以供載入於是日刊發之本文件，旨在供 貴公司股東參考。倘無定義，本函件內所使用之詞彙與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及限制亦適用於本簡要報告。

## 貴集團所持有若干物業之估值

### 估值基準及假設

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從國際估值準則)，估值基準分為按市值基準評估及按非市值基準評估兩類。在是項委聘中，吾等乃按市值基準提供第一類物業之價值結論。

根據國際估值準則及香港測量師學會準則之定義，「市值」一詞乃指「物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及自願之情況下，於估值日公平交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，對第一類之各項物業進行估值時，吾等假設於估值日：

1. 各項該等物業之合法權益人擁有相關物業權益之絕對業權；
2. 各項該等物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；
3. 各項物業已取得相關政府對出售該物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本及稅項)規限下於市場上出售及轉讓；
4. 各項該等物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；及
5. 各項該等物業可在不受任何產權負擔規限下按現有用途於市場上作為獨有權益自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對所呈報之估值產生不利影響。

## 估值方法

有三項公認之物業估值方法以絕對業權為基準計算物業之市值，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收益法。

於對第一類第5號物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，假設該物業於估值日可交吉出售。此方法考慮同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就擁有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。

於對第一類第1、2、3及4號物業進行估值時，吾等於考慮該等物業之一般及固有特性後，已採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃程序性估值法，並為評估與該等物業類似之特定物業之其中一項成本法。此方法須按獲估物業現有用途估計其土地使用權之市值，並考慮到地盤平整成本以及將該等物業連接公用

設施之費用，而估計樓宇及其他地盤工程成本之新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出適當扣減。該等物業之土地使用權乃透過分析可比較物業之相若成交或供應或放盤之市場證據而釐定。

該等物業之估值乃假設該等物業須在充分考慮投入之總資產價值及營運性質，對貴集團業務是否有足夠之潛在盈利能力進行測試。

採用此方法時，應假設已獲得於該土地上重置現有樓宇之規劃批准，且於評估該土地時，須考慮以現有樓宇及地盤工程發展該土地之方式，以及其實現該土地全部潛在價值之程度。於考慮假想重置地盤時，一般應視其為具有與實際地盤相同之實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值之實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇之總重置成本應考慮從建設一幅新地盤至樓宇落成，可於估值日適合作及可佔用及使用作現時用途所需之一切事宜。此等估計成本並非將來興建樓宇之成本，惟指工程已於適當時間施工而於估值日可佔用之樓宇之成本。

吾等謹此聲明，吾等對第一類第1、2、3及4號物業各項之估值意見，並不一定代表在公開市場上分開出售各項物業之土地使用權或各樓宇可變現之數額。

於對第一類第2號物業進行估值時，吾等明白該物業受限於一份公司間租約。根據香港測量師學會準則，受限於公司間租約之物業應按業主自用基準進行估值，租約將不予理會。因此，吾等於進行估值時將此物業視為由業主自用。

除另有指明者外，吾等並無按重建基準進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟因素之研究，並不屬於吾等工作報告之範圍。

### **申報若干租用之物業權益**

第二類及第三類物業受多項租賃安排規限，由於租賃協議屬短期性質、物業不得轉讓或分租，或缺乏重大租金溢利，因此吾等呈報該等物業權益並無任何商業價值。

### 可能影響申報價值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本列出之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近獲批准者，吾等保留權利按此修訂吾等之報告及估值。

吾等進行估值時，未有計入該等估物業之任何押記、按揭、未付地價或欠款，或第一類物業出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃假設第一類物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於吾等就第一類物業進行估值時，吾等已假設該等物業可在市場上買賣而無任何法律障礙(尤其是來自監管機構)。倘若情況並非如此，則將會對所呈報之估值構成重大影響。謹請讀者自行對該等事宜進行法定盡職審查工作。吾等概不會負責或承擔責任。

於本文件之最後實際可行日期，吾等無法確認任何對該等物業不利之消息可影響吾等工作成果所申報價值。因此，吾等無法就其對該等物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日已存在，吾等保留權利調整本報告所申報價值。

### 確定業權

由於此委聘之目的及估值之市值基準，貴公司管理層向吾等提供有關必須文件，以支持第一類各項物業之合法權益人可自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按其現有用途轉讓、按揭或出租該物業(於此情況下，指絕對業權)，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，而貴集團有權佔用及使用該等物業。然而，吾等與貴公司管理層協定之估值程序並無要求吾等對合法權益人從有關機關獲得該物業之方式之合法性及正規性進行法律盡職審查。吾等與貴公司之管理層同意，此乃貴公司管理層法律顧問之責任。因此，吾等對該等物業業權之來源及連續性概不負責或承擔任何責任。

為進行估值，吾等已獲提供第一類物業之業權文件副本及第二類及第三類物業之租賃協議副本。吾等已向香港土地註冊處對第二類物業進行查冊。吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供文件副本中可能並未列示之任何修訂是否存在。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對涉及獲估物業權益之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地登記制度禁止吾等查閱於有關機關存檔之第一類物業文件正本，及核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能未有列示之任何修訂。吾等必須指出，吾等並非法律專業人士，且不具資格確定該等業權及申報第一類物業可能已登記之任何產權負擔。然而，吾等已遵守[●]所載規定，並僅倚賴 貴公司管理層就該等物業之業權而提供之中國法律意見副本。吾等獲悉有關中國法律意見乃由合資格中國法律顧問競天公誠律師事務所於[●]編製。吾等對該等法律意見概不負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等已假設第一類各項物業之合法權益人已取得相關機關之所有批文及／或認可，且並無有關合法權益人繼續擁有該等物業所有權之法律障礙(尤其是來自監管機構)。倘若情況並非如此，則將會對吾等於本報告之估值結論構成重大影響。謹請讀者自行對該等事宜進行法定盡職審查工作。吾等概不會負責或承擔責任。

### 根據香港測量師學會準則之估值準則第4號視察及調查該等物業

吾等已視察該等物業之外部，並在可行情況下視察其內部，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估值所要求之有關資料。吾等並無視察該等物業內被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作成果亦不應視為就該等物業之狀況作出任何暗示或聲明。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟於進行視察過程中，吾等並無注意到所視察之該等物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何公用設施(如有)進行測試，亦無法確定該等被覆蓋、未暴露或無法進入之公用設施。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件所示之面積乃正確無誤。一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及對該等物業進行估值之議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業之法定邊界。吾等必須指出，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該等物業之法定邊界是否正確。吾等對此概不負責。 貴公司管理層或於該等物業擁有權益之人士應自行就法定邊界進行盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或有害物料，因此，吾等無法申報該等物業在此方面是否並無上述各項風險，故吾等在估值中並無考慮該因素。

吾等並不知悉有任何對該等物業進行之環境審核或其他環境調查或土質調查之內容而可能指出有任何污染或可能出現任何有關污染之情況。於吾等進行工作時，吾等獲指示假設該等物業並無用作污染或可能污染之用途。吾等並無調查該等物業或任何相鄰土地之過去或現時用途，以確定上述用途或地盤有否導致該等物業出現任何污染或可能污染；因此，吾等假設上述情況不存在。然而，倘日後確認該等物業或任何相鄰土地存在污染、滲漏或污穢，或該等物業已經或正在被用作污染用途，則現時申報之價值可能會減少。

### 資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則第5號對其進行之核實

於吾等之估值過程中，吾等已獲提供有關該等物業之文件副本，並已參考該等副本而並無向有關機構及／或部門作出進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或對文件正本查驗以核實所有權或核實在呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就 貴公司管理層所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴 貴公司管理層或其委任人士所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納向吾等提供之意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、出租情況、租金、地盤及建築面積，以及所有其他相關事項之意見。

估值範圍乃參考 貴公司管理層所提供物業清單後釐定。清單上之所有物業已載於隨附之估值證書。 貴公司管理層已向吾等確認，除隨附之估值證書所披露者外， 貴公司並無物業權益。

吾等之估值僅依據吾等可獲得之建議及資料作出。由於僅向當地物業市場界人士作出有限度之一般查詢，吾等無法核實及確定有關人士所提出建議是否正確。吾等概不負責或承擔責任。

其他人士所提供之資料乃吾等全部或部分工作成果之依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或所獲資料之編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作編製吾等之工作成果之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外來數據來源及 貴公司管理層或其委任人員提供之工作成果，彼等在得出有關數字所採納之假設及限制亦適用於本報告。吾等所採納之程序並不提供審核所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等無法對 貴公司管理層或其委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求並獲得 貴公司管理層或其委任人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據 貴公司向吾等全面披露可能對吾等之工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或其委任人士所提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情觀點，亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

### **本簡要報告之限制條件**

吾等於本簡要報告內對該等物業之估值發現及結論僅就上述目的及僅於估值日有效，且僅供所述之 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本簡要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不向任何其他人士承擔責任。

吾等進行估值時，乃假設該等物業並無獲未授權之修改、加建或添置，而有關視察及本報告之用途並非旨在為該等物業進行樓宇測量。吾等已假設該等物業概無腐朽及內在危險或採用不適當物料及技術。

吾等對市況及地方政府政策之轉變概不負責，亦無義務修訂本簡要報告以反映本報告日期後發生或吾等方獲知之事件或情況。



在未取得吾等書面批准前，本簡要報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容載入任何經刊發文件、文件或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告以供 貴公司股東參考。

吾等就是次委聘提供服務所承擔之最大責任(不論是由於合約、疏忽或其他原因而採取之行動)，僅限於就產生責任之服務或工作成果部分向吾等所支付之費用。無論如何，吾等不會就任何相應而生、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於所損失之溢利、機會成本等)承擔責任，即使已獲悉可能出現上述情況。

貴公司須就吾等因吾等被追討、支付或產生任何與吾等之工作成果有關及根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等及吾等之人員作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、損害賠償或負債最終被確定為純粹吾等之委聘小組於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於此項委聘基於任何原因終止後仍然有效。

### **聲明**

此概要報告乃根據[●]所載之規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載之指引而編製。該估值由符合估值資格之估值師(見本節末附註)(作為外聘估值師)進行。

吾等將保留本簡要報告及詳細估值報告連同編製本簡要報告之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等將不允許任何人士取閱有關紀錄，惟執法機關或法院頒令除外。

該等物業之分析或估值僅依據本報告所作假設而進行，該等假設並非全部可輕易而準確地量化或確切判斷。倘若日後部分或全部假設證實不準確，將對所申報之估值構成重大影響。

吾等謹此聲明，估值費並不會視估值結論而更改，吾等並未於該等物業、貴集團或所申報之估值中擁有重大利益。

吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此致

香港  
九龍  
九龍灣  
常悅道9號  
企業廣場2座  
11樓1108-1109室  
廣豪國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

董事  
吳紅梅  
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

聯席董事  
陳雲玉  
BCom RPS(GP)

謹啟

參與估值師：  
黃德釗 BSc BBA

二零一一年[●]月[●]日

附註：

1. 吳紅梅女士自一九九四年起一直從事香港房地產物業估值，擁有逾11年中國內地物業估值經驗。彼持有金融學理學碩士學位，過往多年曾對多項金融資產、天然及人工森林進行估值。現時，彼為香港測量師學會會員，並名列香港測量師學會所發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。
2. 陳雲玉女士為香港測量師學會會員、澳洲產業學會會員及註冊專業測量師，彼於香港及澳門物業估值方面積逾6年經驗及於中國物業估值方面積逾4年經驗。
3. 黃德釗先生為畢業測量師，彼已於香港及中國參與房地產物業估值逾5年。彼獲得房地產及工商管理學士學位，曾參與多項資產估值、礦場估值、收費公路估值及農業物業資產估值。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國根據多項長期業權證持有及佔用並按市值基準估值之物業

物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	於二零一一年
	[八月三十一日] 現況下之 估值金額 人民幣		[八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
1. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 人民東路102號 廠區 郵編262200	[20,700,000]	100%	[20,700,000]
2. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 辛興鎮 孫家沙嶺村 廠區 郵編262218	[42,900,000]	100%	[42,900,000]
3. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 辛興鎮 王家沙嶺村北之 一幅發展中土地 郵編262218	[7,200,000]	100%	[7,200,000]

**附錄三**

**物業估值報告**

物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	於二零一一年
	[八月三十一日] 現況下之 估值金額 人民幣		[八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
4. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 諸城經濟開發區 206國道 吉家屯村 社區段西側 廠區 郵編 262200	[43,100,000]	100%	[43,100,000]
5. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 東坡小區 沿街商住樓 1棟6樓602室及 3棟6樓606室 郵編 262200	[660,000]	100%	[660,000]
			<b>小計：人民幣 [114,560,000元]</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第二類 — 貴集團於香港根據一項經營租約佔用之物業

物業	於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團 應估估值金額
6. 香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場2座 11樓 1108及1109室	[無商業價值]
	_____
	小計： _____ [零]



估值證書

第一類 — 貴集團於中國根據多項長期業權證持有及佔用並按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
1. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 人民東路102號 廠區 郵編262200	<p>該物業包括一幅佔地面積約為16,823.53平方米之土地連同建於其上之8幢不同主要建築物及構築物。</p> <p>主要建築物及構築物包括工場、附屬辦公室、員工宿舍、倉庫及其他輔助設施，為單層至4層高，總建築面積約為15,084.48平方米，該等建築物及構築物於一九九一年至二零零三年間落成。</p> <p>該物業受一項土地使用權所限，年期至二零五零年十二月五日止，作工業用途。(見下文附註1)</p>	<p>經 貴公司管理層視察及確認，該物業現由 貴集團佔用作製造、儲存、附屬辦公室、員工宿舍及其他輔助用途。</p>	[20,700,000]  (100% 權益)

附註：

- 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權則透過以下方式由國家授予及轉讓予 貴公司之全資附屬公司諸城裕泰針織有限公司(下文稱為「諸城裕泰針織」)：
  - 根據中國工商銀行(諸城市分行)與 貴公司全資附屬公司廣豪貿易有限公司(下文稱為「廣豪(香港)」)於二零零零年十月十日簽訂之土地廠房購買協議，一幅佔地面積約為17,865平方米之土地連同建於其上總建築面積為12,000平方米之多幢建築物及構築物已訂約轉讓予廣豪(香港)；及
  - 根據諸城市規劃國土局於二零零零年十二月二十二日發出稱為諸國用(2001)字第(20)001號之《國有土地使用權證》，一幅佔地面積約為16,823.53平方米之土地之合法權益人為諸城裕泰針織，年期至二零五零年十二月五日止，作工業用途。
- 根據諸城市房產管理局於二零零四年三月五日發出稱為諸城市房權證城區公字第03534至03536號之三份《房屋所有權證》，8幢總建築面積約為15,084.48平方米之不同建築物及構築物之合法權益人為諸城裕泰針織。

證書涵蓋之各建築物及構築物之建築面積詳細分析如下：

建築物及構築物(層數)	建築面積 (平方米)
倉庫(單層)	383.53
車棚(單層)	81.20
工場(單層)	3,657.50
警衛室(單層)	39.60
工場連附屬辦公室(四層)	6,661.50
倉庫(兩層)	753.00
工場(兩層)	1,143.10
員工宿舍／飯堂(三層)	2,365.05
	<hr/>
	<b>總計：</b>
	<b>15,084.48</b>

3. 根據最高額抵押合同(編號：2009年小抵字第017號)，該物業受限於以中國工商銀行股份有限公司(諸城分行)為受益人之按揭。
4. 根據日期為二零一一年六月二十九日之《企業法人營業執照》副本，諸城裕泰針織為有限責任公司，經營期限由二零零零年十月二十四日起至二零五零年十月二十三日止。
5. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 諸城裕泰針織已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權證；
  - (ii) [於國有土地使用權證所述之到期日前，諸城裕泰針織乃該物業之合法權益人；
  - (iii) 除下文(iv)所述之限制外，諸城裕泰針織有權佔用、使用、轉讓、按揭及以任何其他合法方式處理該物業；及
  - (iv) 該物業受限於一項以中國工商銀行股份有限公司(諸城分行)(下文稱為「中國工商銀行」)為受益人之按揭。根據最高額抵押合同，於按揭期內未得中國工商銀行書面同意，諸城裕泰針織不得租賃、出售、轉讓、饋贈或以其他方式處理該物業。]



			於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
物業	概況及年期	估用詳情	
2. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 辛興鎮 孫家沙嶺村 廠區 郵編 262218	<p>該物業包括一幅佔地面積約為 56,668 平方米之土地連同建於其上之 11 幢不同主要建築物及構築物。</p> <p>主要建築物及構築物包括工場、附屬辦公室、倉庫、飯堂及其他輔助設施，為單層至 2 層高，總建築面積約為 24,280 平方米。該等建築物及構築物於二零零四年至二零零七年間落成。</p> <p>該物業受一項土地使用權所限，年期至二零五五年九月二十三日止，作工業用途。 (見下文附註 1)</p>	<p>經 貴公司管理層視察及確認，該物業現由 貴集團佔用作製造、儲存、附屬辦公室及其他輔助用途。</p>	<p>[42,900,000]</p> <p>(100% 權益)</p> <p>(見附註 5 及 6)</p>

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權則透過以下方式授予 貴公司之全資附屬公司諸城裕泰針織有限公司(下文稱為「諸城裕泰針織」)：
  - (i) 根據辛興鎮人民政府與諸城裕泰針織於二零零四年三月一日訂立之土地收購協議，一幅佔地面積約為 101.11 畝(67,407 平方米)之土地已訂約授予諸城裕泰針織；及
  - (ii) 根據諸城市國土資源局於二零零五年十一月八日發出稱為諸國用(2005)第 16027 號之《國有土地使用權證》，一幅佔地面積約為 56,668 平方米之土地之合法權益人為諸城裕泰針織，年期至二零五五年九月二十三日，作工業用途。
2. 根據 4 份諸城市房產管理局分別於二零零六年二月十一日、二零零七年十二月七日及二零零八年二月二十七日發出稱為諸城市房權證辛興鎮私字第 09818、10262、10328 及 10329 號之《房屋所有權證》，10 幢總建築面積約為 24,108.17 平方米之不同建築物及構築物之合法權益人為諸城裕泰針織。

證書涵蓋各建築物及構築物之建築面積詳細分析如下：

建築物及構築物(層數)	建築面積 (平方米)
警衛室(單層)	21.60
泵房(單層)	16.50
工場(兩層)	6,200.33
工場(兩層)	9,968.47
工場(單層)	7,060.31
泵房(單層)	153.09
鍋爐房(單層)	342.25
污水處理房(單層)	236.16
警衛室(單層)	19.76
電掣房(單層)	89.70
	<b>總計： 24,108.17</b>

3. 根據三份不同之最高額抵押合同(編號：2009年小抵字第031，007號及085號)，該物業受限於均以中國工商銀行股份有限公司(諸城分行)為受益人之按揭。
4. 根據日期為二零一一年六月二十九日之《企業法人營業執照》副本，諸城裕泰針織為有限責任公司，經營期限由二零零零年十月二十四日起至二零五零年十月二十三日止。
5. 根據吾等之實地視察且 貴公司管理層確認，該土地上建有一個並無任何形式業權證、建築面積約為171.83平方米之臨時飯堂。在吾等之估值過程中，吾等已考慮該飯堂，並假設該建築物能與該土地、其他建築物及構築物一併作為唯一權益出售，毋須附帶其他產權負擔／溢價。作為參考目的，上述飯堂(不包括土地)之折舊重置成本應為人民幣200,000元內，倘該飯堂不能於公開市場上作為唯一權益出售，折舊重置成本應從估值金額中扣減。
6. 該物業受諸城裕泰針織與諸城裕民針織有限公司(下文稱為「諸城裕民針織」)於二零一零年一月一日訂立之租賃協議所限。根據租賃協議及如 貴公司管理層所確認，該物業租予諸城裕民針織，由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止為期三年，年租人民幣720,000元。根據香港測量師學會準則，公司根據集團內公司間租賃安排佔用之任何物業應作為由業主自用物業進行估值。因此，吾等於進行估值時將此物業視為由業主佔用。
7. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 諸城裕泰針織已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權證；
  - (ii) [於國有土地使用權證所述之到期日前，諸城裕泰針織乃該物業之合法權益人；
  - (iii) 除下文(iv)所述之限制外，諸城裕泰針織有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以任何其他合法方式處理該物業；
  - (iv) 該物業受限於三項均以中國工商銀行股份有限公司(諸城分行)(「中國工商銀行」)為受益人之不同按揭。根據最高額抵押合同，於按揭期內未得中國工商銀行同意，諸城裕泰針織不得租賃、出售、轉讓、以饋贈或任何其他方式處理該物業；

- (v) 諸城裕泰針織已取得有效土地使用權證及房屋所有權證，故有權合法將該物業出租予諸城裕民針織；；
- (vi) 於法律意見日期，雙方均已在正常情況下執行租賃協議，並無違反租賃協議之條款。並無可預見原因可導致租賃協議提早終止或註銷；及
- (vii) 租賃協議尚未登記。根據中國法律，租賃協議應向房地產租賃管理所登記。因此，雙方均應向有關主管部門登記租賃協議。否則，該所可能命令辦理登記及施加罰款。]

			於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
物業	概況及年期	估用詳情	
3. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 辛興鎮 王家沙嶺村北之一幅發展土地 郵編 262218	該物業包括一幅佔地面積約為 30,798 平方米之土地，其中建於其上之兩幢不同建築物仍在興建中。  該在建物業（「在建物業」）於落成後之規劃建築面積將約為 5,805 平方米。在建物業之建設工程預計將於二零一一年底前完成。  該物業受一項土地使用權所限，年期至二零六零年五月十日止，作工業用途。（見下文附註 1）	經 貴公司管理層視察及確認，該物業在興建中。	[7,200,000]  (100% 權益)  (見附註 2 及 6)

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權則透過以下方式授予 貴公司之全資附屬公司諸城裕民針織有限公司（下文稱為「諸城裕民針織」）：
  - (i) 根據辛興鎮人民政府與諸城裕民針織於二零零五年十月九日訂立之該協議，一幅佔地面積約為 55.15 畝 (36,767 平方米) 之土地已訂約授予諸城裕民針織；及
  - (ii) 根據諸城市國土資源局於二零一零年六月十日發出稱為諸國用 (2010) 第 16004 號之《國有土地使用權證》，一幅佔地面積約為 30,798 平方米之土地之合法權益人為諸城裕民針織，年期至二零六零年五月十日，作工業用途。
2. 根據諸城市城鎮規劃局於二零一一年八月十一日發出稱為建字第 370782201100367 號之《建設工程規劃許可證》，諸城裕民針織有限公司獲准興建多幢於落成後估計總建築面積約為 5,621 平方米之建築物。
3. 根據諸城市房屋和城鎮建設局於二零一一年八月十五日發出稱為 XX2011-001 號的《建設工程施工許可證》，諸城裕民針織有限公司獲准興建多幢於落成後估計總建築面積約為 5,621 平方米之建築物。
4. 根據最高額抵押合同（編號：2010 年小抵字第 120 號），該物業受限於以中國工商銀行股份有限公司（諸城分行）為受益人之按揭。
5. 如 貴公司管理層通知，於估值日，在建物業產生之發展成本約為人民幣 [1,800,000] 元，而完成在建物業之估計餘下成本約為人民幣 [4,400,000] 元。吾等於估值時已計及於估值日在建物業產生之成本。

6. 根據日期為二零零八年十二月一日之《企業法人營業執照》副本，諸城裕民針織為有限責任公司，經營期限由二零零四年十一月二十二日起至二零五四年十一月二十一日止。
7. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 諸城裕民針織已合法取得該物業之土地使用權；
  - (ii) [於《國有土地使用權證》到期前，諸城裕民針織乃該物業之合法權益人；
  - (iii) 除下文(iv)所述之限制外，諸城裕民針織有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以任何其他合法方式處理該物業；
  - (iv) 該物業受限於一項以中國工商銀行股份有限公司(諸城分行)(下文稱為「中國工商銀行」)為受益人之按揭。根據最高額抵押合同，於按揭期內未得中國工商銀行書面同意，諸城裕民針織不得租賃、出售、轉讓、以饋贈或任何其他方式處理該物業；及]
  - (v) 諸城裕民針織有限公司已取得《建設工程規劃許可證》及《建設工程施工許可證》。諸城裕民針織有限公司有權於許可證所述位置展開建設工程。

			於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 諸城經濟開發區 206國道 吉家屯村 社區段西側 廠區 郵編 262200	<p>該物業包括一幅佔地面積約為32,689平方米之土地連同建於其上之3幢不同主要建築物及構築物。</p> <p>主要建築物及構築物包括一個工場、一個員工宿舍及一個輔助設施室，為單層至5層高，總建築面積約為13,201.54平方米，該等建築物及構築物大於二零一零年間落成（「已落成建築物」）。</p> <p>除已落成建築物外，亦有一幢四層高工場建築物仍在興建中（「在建物業」）。在建物業於落成後之規劃建築面積將約為16,643.25平方米。在建物業之建設工程預計將於[二零一一年底前]完成。</p> <p>地盤建有14幢總建築面積約為2,184平方米之不同臨時構築物，作在建物業建築工人之臨時住宿地點。貴公司表示，該等構築物將於在建物業及其相關工程落成時清拆。</p> <p>該物業受一項土地使用權所限，年期至二零五八年五月二十七日止，作工業用途。（見下文附註1）</p>	<p>經貴公司管理層視察及確認，該物業部分現由貴集團佔用作製造、儲存、附屬辦公室、員工宿舍及其他輔助用途，而該物業部分在興建中。</p>	<p>[43,100,000]</p> <p>(100% 權益)</p> <p>(見附註8)</p>

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而該土地之使用權則透過以下方式授予貴公司之全資附屬公司山東廣豪服飾有限公司（下文稱為「山東廣豪」）：
  - (i) 根據諸城市國有資產經營總公司與諸城市土地儲備中心於二零零七年十二月二十八日發出之《國有土地使用權拍賣成交確認書》，山東廣豪為一幅佔地面積約為32,689平方米之土地之中標人，代價為人民幣4,854,317元，作工業用途；及
  - (ii) 根據諸城市國土資源局於二零零九年七月三十日發出稱為諸國用(2009)第03032號之《國有土地使用權證》，一幅佔地面積約為32,689平方米之土地之合法權益人為山東廣豪，土地使用年期至二零五八年五月二十七日止，作工業用途。

2. 根據諸城市房產管理局於[二零一零年五月三日]發出稱為魯濰房權證諸城市字第006081號之《房屋所有權證》，3幢總建築面積約為13,201.54平方米之不同建築物及構築物之合法權益人為山東廣豪。

證書涵蓋之各建築物及構築物之建築面積詳細分析如下：

建築物及構築物(層數)	建築面積 (平方米)
員工宿舍／飯堂(五層)	4,758.00
工場(四層)	8,409.88
警衛室(單層)	33.66
	<hr/>
	總計：
	<b>13,201.54</b>

3. 根據諸城市城鎮規劃局於二零一零年二月四日發出稱為建字第370782201000058至370782201000060號之三個不同《建設工程規劃許可證》，山東廣豪獲准興建多幢於落成後估計總建築面積約為29,811.13平方米之建築物。
4. 根據諸城市建設局於二零一零年二月二十日發出稱為2010-025號之《建設工程施工許可證》，山東廣豪獲准興建多幢於落成後估計總建築面積約為29,811.13平方米之建築物。
5. 根據兩份不同之最高額抵押合同(編號：2009年小抵字第087號及2010年小抵字030號)，該物業受限於均以中國工商銀行股份有限公司(諸城分行)為受益人之按揭。
6. 根據日期為二零一零年七月二十二日之《企業法人營業執照》副本，山東廣豪為有限責任公司，經營期限由二零零七年七月九日起至二零六七年七月八日止。
7. 貴公司管理層確認，於估值日，在建工程產生之發展成本約為人民幣15,000,000元，而完成工場之估計餘下成本則約為[人民幣500,000元]。吾等於估值時已計及估值日在建物業產生之成本。
8. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 山東廣豪已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) [於國有土地使用權證所述之到期日前，山東廣豪乃該物業之合法權益人；
  - (ii) 除下文(iv)所述之限制外，山東廣豪有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以任何其他方式處理該物業；
  - (iv) 該物業受限於兩項均以中國工商銀行股份有限公司(「中國工商銀行」)為受益人之不同按揭。根據最高額抵押合同，於按揭期內未得中國工商銀行同意，山東廣豪不得租賃、出售、轉讓、以饋贈或任何其他方式處理該物業；及]
  - (v) 山東廣豪已取得《建設工程規劃許可證》及《建設工程施工許可證》，並有權展開上文附註5及6所述之建設工程。

			於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額 人民幣
物業	概況及年期	估用詳情	
5. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 東坡小區 沿街商住樓 一單元6樓602室及 三單元6樓606室 郵編262200	該物業包括位於一幢6層高綜合用途樓宇6樓之兩個住宅單位，該樓宇約於二零零四年落成。  該物業之總建築面積約為173.97平方米。  該物業所座落之土地受一項土地使用權所限，並無指定年期，作住宅用途。	經 貴公司管理層視察及確認，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	[660,000]  (100% 權益)

附註：

1. 根據兩份諸城市房產管理局分別於二零零六年八月三日及二零零六年八月四日發出稱為諸城市房權證城區商品字第16781及16821號之不同《房屋所有權證》，該物業之合法權益人為貴公司之全資附屬公司諸城裕民針織有限公司(下文稱為「諸城裕民針織」)。
2. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 諸城裕民針織已合法取得該物業之房屋所有權；
  - (ii) [諸城裕民針織乃該物業之合法權益人；
  - (iii) 諸城裕民針織有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以任何其他合法方式處理該物業；
  - (iv) 諸城裕民針織有權轉讓、按揭、租賃、饋贈或准許使用該物業之全部或部分，且不受任何有關法律或合同規定或限制所規限；及
  - (v) 該物業並無受限於任何擔保、按揭、扣押或任何其他產權負擔。]
3. 根據日期為二零零八年十二月一日之《企業法人營業執照》副本，諸城裕民針織為有限責任公司，經營期限由二零零四年十一月二十二日起至二零五四年十一月二十一日止。



第二類 — 貴集團於香港根據一項經營租約佔用之物業

物業	概況及年期	於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額
6. 香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場2座 11樓 1108及1109室	<p>該物業包括位於一個三座發展項目一幢20層高辦公室樓宇11樓之兩個辦公室單位。該樓宇約於一九九二年落成。</p> <p>根據吾等獲提供之資料，該物業之總實用面積約為[2,842]平方呎(264.03平方米)。</p> <p>該物業租予 貴集團，租期由二零一零年七月二十六日起至二零一三年七月二十五日止為期3年，月租38,551.00港元，不包括管理費、差餉、地租及其他費用。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	[無商業價值]

附註：

1. 該物業之出租人為 貴集團之獨立第三方中恒投資有限公司。
2. 該物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司廣豪貿易有限公司。

第三類 — 貴集團於中國根據多項經營租約佔用之物業

物業	概況及年期	於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額
7. 中國 山東省 青島市 香港中路 招銀大廈 8樓 C戶 郵編 266071	<p>該物業包括位於一幢28層高樓宇8樓之一個辦公室單位，該樓宇約於二零零二年落成。</p> <p>根據吾等獲提供之資料，該物業之建築面積約為95.14平方米。</p> <p>該物業租予 貴集團，租期由二零一一年三月三十一日起至二零一二年三月三十一日止為期1年，年租人民幣93,450.00元(不包括管理費及其他開支)。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	[無商業價值]

附註：

1. 該物業之出租人為 貴集團之獨立第三方許健平。
2. 該物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司諸城裕民針織有限公司(下文稱為「諸城裕民針織」)。
3. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 許建平尚未取得有效房屋所有權證；
  - (ii) [許建平與諸城裕民針織訂立之租賃協議尚未登記；
  - (iii) 根據 貴公司於二零一一年三月十六日發出之承諾書，諸城裕民針織同意租賃協議屆滿後不續約。諸城裕民針織確認，該物業僅作為聯絡辦事處用途及不可用作 貴公司營運。倘租約因違反有關房屋租賃規定而終止，諸城裕民針織將立即另租辦公室，故不會對 貴公司營運構成負面影響；
  - (iv) 於法律意見日期，雙方均已在正常情況下執行租賃協議，並無違反租賃協議之條款。並無可預見原因可導致租賃協議提早終止或註銷；
  - (v) 根據中國法律，租賃協議應向房地產租賃管理所登記。因此，雙方均應向該局登記租賃協議。否則，該所可能命令辦理登記及施加處罰；及
  - (vi) 租賃協議不會構成重大不利影響。]

物業	概況及年期	於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額
8. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 皇華鎮 皇華店村 三工路中段 兩幢廠房 郵編 262229	<p>該物業包括一幢建築面積約 600 平方米之單層高廠房及一幢建築面積約 1,000 平方米之 2 層高廠房，均約於 [二零一零] 年落成。</p> <p>該物業受兩項不同租約所限，並租予 貴集團，為期 10 年，最後一份之租期於二零二零年十二月三十日屆滿，總年租人民幣 88,000 元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作工業用途。</p>	[無商業價值]

附註：

1. 該物業之出租人為 貴集團之獨立第三方諸城市華貿市場發展服務有限公司。
2. 該物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司山東廣豪服飾有限公司(下文稱為「山東廣豪」)。
3. 根據 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) [山東廣豪表示，諸城市華貿市場發展服務有限公司尚未取得該物業之房屋所有權證；
  - (ii) 根據山東廣豪於二零一一年三月十六日發出之承諾書，山東廣豪同意租賃協議屆滿後不續約；
  - (iii) 山東廣豪確認，該物業之佔用並非不可取代。倘租賃協議不獲續訂，亦不會對 貴公司營運構成負面影響；及
  - (iv) 即使該物業之出租人不提供房屋所有權證，亦不會構成重大不利影響。]

		於 二零一一年 [八月三十一日] 現況下之 貴集團應佔 估值金額
物業	概況及年期	
9. 中國 山東省 濰坊市 諸城市 皇華鎮 平日路西 3層房 郵編 262229	<p>該物業包括一幢建築面積約455平方米之3層高住宅房，約於[二零一零年]落成。</p> <p>該物業受一項租約所限，並租予 貴集團，租期由二零一零年七月二十日起至二零二零年七月二十日止為期10年，年租人民幣30,000元(不包括管理費及其他支出)。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作工業用途。</p>	[無商業價值]

附註：

1. 該物業之出租人為 貴集團之獨立第三方張慶偉。
2. 該物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司山東廣豪服飾有限公司(下文稱為「山東廣豪」)。
3. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) [山東廣豪表示，張慶偉尚未取得該物業之房屋所有權證；
  - (ii) 根據山東廣豪於二零一一年三月十六日發出之承諾書，山東廣豪同意租賃協議屆滿後不續約；
  - (iii) 山東廣豪確認，該物業之佔用並非不可取代。倘租賃協議不獲續訂，亦不會對 貴公司營運構成負面影響；及
  - (iv) 即使該物業之出租人不提供房屋所有權證，亦不會構成重大不利影響。]