

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二零一一年十月三十一日進行估值而發出的函件及估值證書全文以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
6/F Three Pacific Place 1  
Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓  
電話: +852 2169 6000 傳真: +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國織材控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年十月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市值。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

鑑於樓宇及構築物之性質以及其所在位置，難以取得相關市場可資比較銷售交易。因此，該等物業權益乃按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「將資產換為其現代等價資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的市值，加上物業裝修目前重置（重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、出租和其他一切相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則等多項業權文件的文本並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就 貴集團位於中國的物業權益的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實該等物業的面積是否正確，惟假設所獲業權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等進行估值時假設該等方面條件均屬良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等的資料的真確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

吾等謹此隨附估值證書。

此致

中國織材控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一一年十二月十二日

---

附註：陳志康為特許測量師，擁有19年香港物業估值經驗，在中國擁有18年物業估值經驗，在亞太區亦具相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的 資本值 人民幣
位於 中國 江西省 宜春市 奉新縣 馮田工業區 的五幅土地、 三十一幢樓宇 及多個附屬構築物	<p>該物業包括五幅總地盤面積約297,600平方米的土地，其上建有於二零零六年至二零一一年分若干期落成的三十一幢樓宇及多個附屬構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為208,916.72平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括九幢工業樓、十七幢宿舍樓、一幢辦公樓、三幢倉儲建築及一個食堂。</p> <p>該等構築物主要包括水池、邊界圍欄、道路及大門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五二年四月二十四日至二零六零年六月二十五日期間內到期，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、員工宿舍及附屬辦公用途。</p>	<p>220,700,000 元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣220,700,000 元</p>

附註：

- 根據五份國有土地使用權證—豐國用(2006)第A1050357-1號、第A1050357-2號、豐國用(2007)第A1050433號、第A1050134號及豐國用(2010)第11050583號，該五幅總地盤面積約為297,600平方米的土地，其土地使用權已按總代價人民幣14,935,320元授予江西金源紡織有限公司(「金源」)，於二零五二年四月二十四日至二零六零年六月二十五日期間內到期，作工業用途。
- 根據19份房屋所有權證—豐房權證豐字第012763號、第012764號、第012765號、第012766號、第012767號、第012768號、第012769號、第015049號、第015048號、第017737號、第017736號、第017735號、第015840號、第015839號、第015923號、第015924號、第015925號、豐房權證豐行字第2011094號及第20111095號，該三十一幢總建築面積約為208,916.72平方米的樓宇由金源擁有。
- 根據最高額抵押合同—2011昌字第005411006號，國有土地使用權證—豐國用(2006)第A1050433號一幅面積約100,400平方米的土地的土地使用權及房屋所有權證—豐房權證字第015840號總建築面積約61,483.04平方米的多幢樓宇，已抵押予招商銀行股份有限公司南昌昌北分行，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣65,000,000元的抵押品，抵押年期由二零一一年七月八日至二零一二年七月七日。
- 根據最高額抵押合同—第04(2011)368號，國有土地使用權證—豐國用(2006)第A1050357-1號一幅面積約108,000平方米的土地的土地使用權及四份房屋所有權證—豐房權證字第012763、012764、012765及012767號總建築面積約50,775.4平方米的多幢樓宇，已抵押予Communications Limited南昌市東湖分行，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣46,250,000元的抵押品，抵押年期由二零一一年九月十六日起為期一年。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據最高額抵押合同—奉工流抵(2010)001號，國有土地使用權證—豐國用(2007)第A1050134號，一幅面積約15,600平方米的土地的土地使用權；及房屋所有權證為豐房權證字第015839、015923、015924及015925號，總建築面積約22,709.39平方米的四幢樓宇，已抵押予中國建設銀行股份有限公司奉新分行，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣38,000,000元的抵押品，抵押年期由二零一零年四月八日至二零一三年四月七日。
6. 根據最高額抵押合同—興銀贛洪高抵字第20110011號，國有土地使用權證—豐國用(2006)第A1050357-2號，一幅面積約54,000平方米的土地的土地使用權，及房屋所有權證為豐房權證字第012766、012768、012769、015049、015043及017737號，總建築面積約47,844.02平方米的13幢樓宇，已抵押予興業銀行股份有限公司南昌分行，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣30,000,000元的抵押品，抵押年期由二零一一年三月二十五日至二零一二年三月三十一日。
7. 根據最高額抵押合同—(2011)洪銀抵字第050536號，國有土地使用權證—豐國用(2010)第11050563號，一幅面積約19,600平方米的土地的土地使用權；及房屋所有權證為豐房權證奉新字第2011094及2011095號，總建築面積約25,820.11平方米的四幢樓宇，已抵押予中信銀行股份有限公司南昌分行，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣20,000,000元的抵押品，抵押年期由二零一一年九月二十二日至二零一二年九月二十三日。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供與物業權益相關的法律意見，其中包括如下：
  - a. 金源為該物業的合法業主，有權租賃、轉讓、抵押或使用該物業；及
  - b. 除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押登記或第三方權利的限制。