

以下為獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於2012年4月30日進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，就銀仕來控股有限公司（「**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**」）持有之物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就有關物業權益於2012年4月30日（「**估值日期**」）之資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益之估值乃指市值。所謂市值，就吾等之定義而言，乃「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於估值日期達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

鑑於物業之建築物及構築物性質及其所處之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業權益乃按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代之等價資產置換資產之目前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途之估計市值，加上裝修之目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務有否足夠之潛在盈利能力而定。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所評估物業權益欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》，以及國際評估準則理事會出版之《國際評估準則》所載之所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、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。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及有關物業權益之正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所所提供有關中國物業權益有效性之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。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。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃於2011年6月及2012年3月由英國皇家特許測量師學會會員朱寶全先生及中國的合資格土地估價師張旭東先生進行。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供之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意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

本報告內所列之所有金額均以人民幣為單位。

隨函奉附吾等之估值證書。

此 致

中國
山東省
淄博市
博山經濟開發區
銀龍村333號
銀仕來控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2012年6月29日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有18年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值 人民幣元
位於中國 山東省 淄博市 博山經濟開發區 銀龍村333號的一幅土地、14幢建築物及2個輔助構築物	<p>該物業包括一幅佔地面積約76,614.9平方米的土地，以及建於其上的14幢建築物及2個輔助構築物(2個棚)，乃於2003年至2010年間分階段落成。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為56,993.26平方米。</p> <p>該等建築物包括5幢工業樓宇、2幢寫字樓、3個空氣壓縮站及4個倉庫。</p> <p>該物業獲授工業用途的土地使用權，期限於2057年6月25日屆滿。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室、倉庫及輔助用途。</p>	<p>90,036,000</p> <p>貴集團 應佔100%權益： 人民幣90,036,000元</p>

附註：

1. 根據一份由淄博市國土資源局與淄博銀仕來紡織有限公司(「銀仕來紡織」，貴公司的間接全資附屬公司)訂立的國有土地使用權出讓合同 — 第2007-28號，該物業的土地使用權已訂約出讓予銀仕來紡織，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣15,935,900元。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 淄國用(2008)第B00636號，佔地面積約76,614.9平方米的一幅土地的土地使用權已授予銀仕來紡織作工業用途，期限於2057年6月25日屆滿。
3. 根據9份房屋所有權證 — 淄博市房權證博山字第05-1021317至05-1021325號，9幢總建築面積約53,099.7平方米的建築物由銀仕來紡織擁有。
4. 吾等並無獲提供餘下5幢總建築面積約3,893.56平方米的建築物的任何相關業權證。
5. 根據一份租賃協議及一份補充租賃協議，附註2所述一幅土地中佔地面積約20,617.1平方米的一部分連同建於其上的建築物租予淄博匯銀紡織有限公司(貴公司的另一家間接全資附屬公司)，租期自2008年6月1日開始，為期20年，年租人民幣60,000元，不包括管理費、水電費用。

6. 吾等已獲 貴公司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. 銀仕來紡織獨家擁有該物業的土地使用權，並就收購該土地使用權從有關機關取得所有所需批文，而且有權合法佔用、使用、租賃、按揭或以其他方式處置該土地；
 - b. 銀仕來紡織獨家擁有附註3所述的9幢建築物，並有合法權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該等建築物；
 - c. 該物業及附註3所述的9幢建築物的土地使用權不受制於扣押、按揭或其他產權負擔；及
 - d. 銀仕來紡織尚未取得附註4所述的建築物的建設許可證。因此，銀仕來紡織可能(i)視乎對城市規劃的影響而定，被責令拆卸該等建築物、面臨該等建築物遭充公或須於若干時限內補救此違規事項；並(ii)被處以相等於建築成本最多10%的罰款。
7. 對該物業進行估值時，由於欠缺相關業權證，吾等並無賦予附註4所述的5幢建築物任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有業權證且建築物可自由轉讓，該等建築物(土地部分除外)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣5,744,000元。