

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對 貴集團物業權益於二零一四年三月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道151號安盛中心8樓807室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等根據所收到之指示，對超盈國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文將統稱作「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（物業之詳情載列於本報告之估值概要中）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於二零一四年三月三十一日（「估值日期」）之資本價值之意見。

物業估值

估值為吾等對物業市值之意見。香港測量師學會遵照國際評估準則委員會制定之國際評估準則，將市值釐定為「進行適當營銷後，自願買方與自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值」。

估價基準

於物業權益估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則第5章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則的所有規定。

附錄三

物業估值

吾等的估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠或任何特別價值因素或買賣成本或任何有關稅項扣減)所致估計價格升值或貶值。

物業權益分類

於吾等進行估值時，受評估的物業權益首先按 貴公司持有的權益種類分類，其後再劃分為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益
- 第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益
- 第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益
- 第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

估值方法

於吾等進行估值時(除另有所指外)，吾等已依照物業的設定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

鑑於第一類及第二類物業權益中之樓宇及構築物的設計與建造屬特定性質及用途以及其所處的特定位置，相關市場不大可能有可資比較的物業權益銷售。除去及不計已租賃部份，該等物業權益按其折舊重置成本的基準予以估值。

吾等定義「折舊重置成本」為土地按其當前用途的市值，加樓宇、構築物及其他地盤工程的估計新重置成本(包括費用及融資開支)，再按樓齡、狀況及陳舊作出扣減。一般而言，在欠缺具可資比較銷售個案的已知市場的情況下，折舊重置成本法是最可靠的物業價值指標。然而，此方法須視乎在考量基於所使用資產之總價值及業務性質以及持續用途之假設後該業務是否具備足夠盈利潛力而定。

吾等採用投資法對第三類物業權益進行估值，其中計及來自現有租賃已出租部份的租金收入，並已妥為考慮租賃的複歸收入潛力，然後將租金收入按適當之資本化比率轉化為價值。

吾等並未賦予 貴集團根據中國多項租約持有租賃的第四類物業權益任何商業價值。由於包含禁止轉讓條款或由於缺乏可觀租金利潤及該等權益屬短期性質，吾等認為 貴集團並無就該等物業權益得到任何商業價值。

業權查證

吾等已獲 貴集團提供有關物業權益的業權文件及租賃協議摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實該等中國物業權益的現時業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何修改。鑑於中國現有的登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國的物業權益的業權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司的中國法律顧問——競天公誠律師事務所就中國物業的業權有效性及租賃提供的法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由區永源MHKIS (GP) AAPI RPS (GP) 及張柏輝MRICS 於二零一三年八月至十二月期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查。因此，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。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。然而，必須強調的是，儘管吾等已就該等樓宇是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鉛水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積及樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

附錄三

物業估值

吾等並無調查與現有及／或規劃生產流程有關之工業安全、環境及衛生相關規例。吾等假設所有必要之許可、程序及措施已按照政府法規及指引得到落實。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴集團或 貴集團之法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向吾等提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之地價亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地

附錄三

物業估值

使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，所有款額以人民幣列值。下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此致

超盈國際控股有限公司
九龍
荔枝角
永康街7號
西港都會中心
8樓

董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS (GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

日期：二零一四年五月十三日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國物業估值方面擁有約七年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞及東南亞以及蒙古之物業估值方面擁有十年經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類：貴集團於中國持有及估用的物業權益

物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
1. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮麻二村新沙港工業區進港路一幅土地、多座樓宇及構築物	333,000,000	100%	333,000,000
小計：	<u>333,000,000</u>		<u>333,000,000</u>

第二類：貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
2. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮麻四村新沙港工業區進港路一幅土地及構築物	112,000,000	100%	112,000,000
小計：	<u>112,000,000</u>		<u>112,000,000</u>

第三類：貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值 人民幣元
3. 位於中國廣東省廣州市科學城科學大道科匯一街3號	57,000,000	100%	57,000,000
小計：	<u>57,000,000</u>		<u>57,000,000</u>

附錄三

物業估值

第四類：貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值
	人民幣元		人民幣元
4. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮大步村的兩座樓宇	無商業價值	—	無商業價值
5. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮大步村的一座樓宇的二樓、三樓、四樓及五樓	無商業價值	—	無商業價值
6. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮漳澎村漳澎一路的一座樓宇的一樓、二樓、三樓、四樓及五樓	無商業價值	—	無商業價值
7. 位於中國廣東省東莞市厚街鎮白濠工業區的一座工業綜合樓	無商業價值	—	無商業價值
8. 位於中國廣東省東莞市厚街鎮白濠工業區的一座工業綜合樓內的多座樓宇	無商業價值	—	無商業價值
9. 位於中國廣東省東莞市厚街鎮白濠工業區的一座工業綜合樓內的兩座樓宇	無商業價值	—	無商業價值
10. 位於中國廣東省東莞市虎門鎮金洲工業區的一座工業綜合樓	無商業價值	—	無商業價值
11. 位於中國山東省青島市李滄區京口路47號1001室	無商業價值	—	無商業價值
	小計：		
	無商業價值		無商業價值
	總計：		
	502,000,000		502,000,000

估值證書

第一類：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	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值
1. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮麻二村新沙港工業區進港路一幅土地、多座樓宇及構築物	<p>該物業由一幅佔地面積約101,728.00平方米的土地組成。其上蓋的工業綜合樓，分四期於二零零八年至二零一二年期間竣工。</p> <p>該物業位於進港路北(西部幹道)，鄰近其與S3廣深沿江高速公路的交匯點。附近地區普遍為農村，並有工業綜合樓群星羅棋佈。</p> <p>工業綜合樓群主要包括一座具備配套辦公室，部份為三層高及部份為一層高的車間(一期)、一座六層高車間(二期)、一座七層高車間(三期)、一座七層高車間(四期)、兩座污水處理設施、兩間鍋爐房、一間機房、一間機械維修室、兩間護衛室、一個煤庫、兩個廢料棄置棚、露天停車場、園林綠化區及圍牆。</p> <p>根據四份房屋所有權證書，該物業上的樓宇的註冊總建築面積約136,200.56平方米。</p>	<p>該物業面積約60平方米的部份機房租賃予貴集團的獨立第三方中國移動通信集團廣東有限公司東莞分公司，由二零零四年十月二十日計為期十年，月租為人民幣2,500元(不包括公用設施收費)。</p> <p>該物業面積約20,286平方米的部份車間租賃予貴公司的間接全資附屬公司東莞潤信彈性織物有限公司麻涌分公司，由二零一四年一月一日開始至二零一六年十二月三十一日屆滿為期三年，月租為人民幣162,288元(不包括公用設施收費)。</p> <p>於估值日期，該物業餘下部份由貴集團佔用，作生產、儲存、配套辦公室及停車位用途。</p>	人民幣 333,000,000元

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	資本價值
	根據日期為二零零五年六月二十日的國有土地使用權證，該物業的土地使用權有效至二零五五年三月二十八日。		
	該土地獲准作工業用途。		

附註：

物業擁有權

1. 根據 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，於估值日期，該物業擁有人為 貴公司間接全資附屬公司東莞超盈紡織有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權乃根據東莞市人民政府向東莞超盈紡織有限公司簽發的國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零零五年六月二十日的東府國用(2005)第特655號，該物業(佔地面積為101,728.00平方米)由東莞超盈紡織有限公司透過出讓的方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- (a) 土地用途 : 工業
- (b) 土地面積 : 101,728.00平方米
- (c) 年期 : 直至二零五五年三月二十八日

3. 該物業的房屋業權乃根據廣東省人民政府及東莞市房產管理局分別向東莞超盈紡織有限公司簽發的四份房屋所有權證而持有。

根據於二零零九年三月三十日登記由廣東省人民政府簽發的粵房地証字第C6943979號，建於該物業上蓋的以下樓宇的合法擁有人為東莞超盈紡織有限公司：

建築結構	層數	建築面積 (平方米)
鋼筋混凝土	2	23,989.09

附錄三

物業估值

根據於二零零九年三月三十日登記由廣東省人民政府簽發的粵房地証字第C6943978號，建於該物業上的以下樓宇的合法擁有人為東莞超盈紡織有限公司：

<u>建築結構</u>	<u>層數</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
鋼筋混凝土	6	31,132.96

根據於二零一二年十一月十二日登記由東莞市房產管理局簽發的粵房地權証莞字第0900438897號，建於該物業上的以下樓宇的合法擁有人為東莞超盈紡織有限公司：

<u>建築結構</u>	<u>層數</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
鋼筋混凝土	6	33,383.56

根據於二零一三年八月一日登記由東莞市房產管理局簽發的粵房地權証莞字第0900541539號，建於該物業上的以下樓宇的合法擁有人為東莞超盈紡織有限公司：

<u>建築結構</u>	<u>層數</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
鋼筋混凝土	7	47,694.95

該物業樓宇的總建築面積約為136,200.56平方米。

- 根據上述房屋所有權證，總建築面積約3,160平方米的一期頂層及三期頂層（「額外部份」）並未被包括且未有取得任何恰當業權證書。就此，吾等並未賦予額外部份任何商業價值。

中國法律意見

- 吾等已獲中國法律顧問就該物業業權的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - 額外部份本質上屬臨時構築物。
 - 該物業無任何重大產權負擔。
 - 東莞超盈紡織有限公司有權出租該物業的有關部份。有關租賃協議對訂約雙方屬合法、有效及可強制執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關登記。

該物業的土地用途劃分

- 根據上述日期為二零零五年六月二十日的國有土地使用權證，該物業獲准用於工業用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

7. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關物業業權的文件：

國有土地使用權證	是
房屋所有權證	是

附錄三

物業估值

第二類：貴集團於中國持有的發展中物業權益

			於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值								
物業	概況及年期	估用詳情	人民幣								
2. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮麻四村新沙港工業區進港路一幅土地及構築物	<p>該物業由一幅佔地面積約58,305.20平方米的土地、兩座工業大樓及於估值日期在其上興建的多個構築物組成。</p> <p>該物業位於進港路北(西部幹道)，鄰近其與S3廣深沿江高速公路的交匯點。附近地區普遍為農村，並有工業綜合樓群星羅棋佈。</p> <p>該物業的開發計劃分兩期於二零一四年竣工。於竣工後，該物業樓宇的總建築面積將約為70,433.12平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業處於開發中。	112,000,000元								
	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">期號</th> <th style="text-align: center;">規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">35,575.16</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">34,857.96</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">總計：</td> <td style="text-align: center;">70,433.12</td> </tr> </tbody> </table>	期號	規劃建築面積 (平方米)	5	35,575.16	6	34,857.96	總計：	70,433.12		
期號	規劃建築面積 (平方米)										
5	35,575.16										
6	34,857.96										
總計：	70,433.12										

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情
	<p>誠如 貴集團所告知，五期的建設成本總額估計約為人民幣90,000,000元，其中人民幣89,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>五期的開發已竣工99%，而於估值日期，六期為空置土地。</p> <p>根據日期為二零一一年一月二十五日的國有土地使用權證，該物業的土地使用權有效至二零六零年十二月十八日。</p> <p>該土地獲准作工業用途。</p>	

附註：

物業擁有權

1. 根據 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，於估值日期，該物業擁有人為 貴公司間接全資附屬公司東莞超盈紡織有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權乃根據東莞市人民政府向東莞超盈紡織有限公司簽發的國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零一一年一月二十五日的東府國用(2011)第特17號，該物業(佔地面積為58,305.20平方米)由東莞超盈紡織有限公司透過出讓的方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- (a) 土地用途 : 工業
- (b) 土地面積 : 58,305.20平方米
- (c) 年期 : 直至二零六零年十二月十八日

附錄三

物業估值

3. 根據東莞市城建規劃局簽發日期為二零一零年八月二十四日的建設用地規劃批准書2010-06-011，東莞超盈紡織有限公司已獲批准規劃該物業(佔地面積約為58,305.20平方米)。
4. 根據東莞市城鄉規劃局向東莞超盈紡織有限公司簽發的日期為二零一一年八月二十九日的建設工程規劃許可証建字第2011-06-1039號，一座建築面積約35,575.16平方米的六層樓宇(五期)獲批准興建。
5. 根據東莞市城鄉規劃局向東莞超盈紡織有限公司簽發的日期為二零一一年八月二十九日的建設工程規劃許可証建字第2011-06-1040號，一座建築面積約34,857.96平方米的六層樓宇(六期)獲批准興建。
6. 根據東莞市住房和城鄉建設局簽發日期為二零一二年三月三十一日的建築工程施工許可証4419002012033101201，相關地方機關批准一座建築面積約35,575.16平方米的六層樓宇(五期)動工建築。

中國法律意見

7. 吾等已獲中國法律顧問就該物業業權的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - 東莞超盈紡織有限公司已就該物業五期的工程自政府取得相關證書及批准。
 - 該物業六期可於相關建築工程施工許可証授出後開工。
 - 該物業訂有(其中包括)以恒生銀行(中國)有限公司東莞分行為受益人之按揭。

該物業的土地用途劃分

8. 根據上述日期為二零一一年一月二十五日的國有土地使用權證，該物業獲准用於工業用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

9. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關物業業權的文件：

國有土地使用權證	是
建設用地規劃批准書	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是

附錄三

物業估值

第三類：貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值
3. 位於中國廣東省廣州市科學城科學大道科匯一街3號	<p>該物業由一幅佔地面積約1,013.24平方米的土地組成。一座九層辦公樓由鋼筋混凝土結構及玻璃幕牆建成，於二零一一年前後竣工。</p> <p>該物業位於科學大道北，與科珠路的交匯點處。附近為商業及工業區。</p> <p>根據於二零一一年十月十七日登記的所有九份房地產所有權證書，該物業上的樓宇的註冊總建築面積約4,553.84平方米。</p> <p>根據上述證書，該物業自二零零九年八月三日起計持有五十年。</p> <p>該土地獲准作辦公室用途。</p>	<p>該物業建築面積約447.12平方米的部份樓宇租賃予貴集團的獨立第三方廣州市質品服飾有限公司，由二零一二年七月一日起計為期五年，首年的月租為人民幣15,649.2元(不包括管理費、水電收費以及其他經常收費)，餘下年期每年增加8%租金。</p> <p>於估值日期，該物業餘下部份由貴集團佔用，作辦公室用途。</p>	人民幣 57,000,000元

附註：

物業擁有權

1. 根據貴公司中國法律顧問提供的法律意見，於估值日期，該物業擁有人為貴集團間接全資附屬公司東莞超盈紡織有限公司。

附錄三

物業估值

貴公司於該物業持有的權益

- 根據於二零一一年十月十七日登記並由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的所有九份房地產所有權證(粵房地權証穗字第0520019909號、0520019913號、0520019917號、0520019919號、0520019922號、0520019924號、0520019926號、0520019932號及0520019936號)，該物業佔地面積約1,013.24平方米的土地使用權由東莞超盈紡織有限公司持有，自二零零九年八月三日起計為期五十年，作辦公室用途。
- 根據上述九份房地產所有權證，建於該物業上的以下樓宇的合法擁有人為東莞超盈紡織有限公司：

<u>房地產所有權證編號</u>	<u>建築結構</u>	<u>部份樓宇</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
0520019909	鋼筋混凝土	101 (G樓)	447.12
0520019913	鋼筋混凝土	201 (1樓)	513.34
0520019917	鋼筋混凝土	301 (2樓)	513.34
0520019919	鋼筋混凝土	401 (3樓)	513.34
0520019922	鋼筋混凝土	501 (4樓)	513.34
0520019924	鋼筋混凝土	601 (5樓)	513.34
0520019925	鋼筋混凝土	701 (6樓)	513.34
0520019932	鋼筋混凝土	801 (7樓)	513.34
0520019936	鋼筋混凝土	901 (8樓)	513.34
		總建築面積	<u>4,553.84</u>

中國法律意見

- 吾等已獲中國法律顧問就該物業業權的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - 該物業訂有(其中包括)以星展銀行(中國)有限公司東莞分行為受益人之按揭。
 - 東莞超盈紡織有限公司有權出租該物業的有關部份。有關租賃協議對訂約雙方屬合法、有效及可強制執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關登記。

該物業的土地用途劃分

- 根據上述房地產所有權證，該物業獲准用於辦公室用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

- 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關物業業權的文件：

房地產所有權證 是

原收購日期及成本

7. 吾等得悉 貴集團已透過日期均為二零一零年四月十四日的九份預售及購買協議(廣州市商品房買賣合同(預售)編號 201004136798、201004136956、201004137004、201004137155、201004137366、201004137385、201004137411、201004137464、201004137543)收購該物業，總代價為人民幣46,450,753元。

附錄三

物業估值

第四類：貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的 資本價值
4. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮大步村的兩座樓宇	<p>該物業由兩座約於二零零五年竣工的七層住宅樓宇組成。</p> <p>該物業總建築面積約4,500平方米。</p> <p>該物業毗鄰創興四路及沿江東二路。附近區域普遍為住宅區。</p> <p>該物業由莫校君租賃予東莞潤信彈性織物有限公司麻涌分公司，租期一年，自二零一三年八月一日起至二零一四年七月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立於貴集團的第三方莫校君(作為業主)與貴公司間接全資附屬公司東莞潤信彈性織物有限公司麻涌分公司(作為承租人)於二零一三年六月二十五日訂立的租賃協議，租賃予貴集團的物業租期一年，自二零一三年八月一日起至二零一四年七月三十一日屆滿，月租為人民幣45,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 由於業主尚未提供有關土地使用權及樓宇業權的相關文件以供審閱，有關租賃協議根據中國法律可能被視作無效及不可執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	資本價值
5. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮大步村的一座樓宇的二樓、三樓、四樓及五樓	<p>該物業由一座五層住宅樓宇的二樓、三樓、四樓及五樓組成。該物業約於二零零六年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約2,300平方米。</p> <p>該物業毗鄰麻涌大道及沿江東二路。附近區域普遍為住宅區。</p> <p>該物業由吳華暄租賃予東莞超盈紡織有限公司，租期於二零一四年八月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用，作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立於貴集團的第三方吳華暄(作為業主)與貴公司間接全資附屬公司東莞超盈紡織有限公司(作為承租人)訂立的租賃協議，租賃予貴集團的物業租期於二零一四年八月三十一日屆滿，月租為人民幣23,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 由於業主尚未提供有關土地使用權及樓宇業權的相關文件以供審閱，有關租賃協議根據中國法律可能被視作無效及不可執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	資本價值
6. 位於中國廣東省東莞市麻涌鎮漳澎村漳澎一路的一座樓宇的一樓、二樓、三樓、四樓及五樓	<p>該物業由一座八層住宅樓宇的一樓、二樓、三樓、四樓及五樓組成。該物業約於二零零七年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約5,829.12平方米。</p> <p>該物業毗鄰漳澎一路及麻漳公路。附近區域普遍為住宅區。</p> <p>該物業由東莞市麻涌鎮漳澎股份經濟聯合社租賃予東莞超盈紡織有限公司，租期一年，自二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立於 貴集團的第三方東莞市麻涌鎮漳澎股份經濟聯合社(作為業主)與 貴公司間接全資附屬公司東莞超盈紡織有限公司(作為承租人)訂立的租賃協議，租賃予 貴集團的物業租期為期一年，自二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣69,949.44元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 由於業主尚未提供有關土地使用權及樓宇業權的相關文件以供審閱，有關租賃協議根據中國法律可能被視作無效及不可執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本價值
7. 位於中國廣東省東莞市厚街鎮白濠工業區的一座工業綜合樓	<p>該物業由一座四層車間及五層員工宿舍的一樓及一個單層倉庫組成。該物業約於二零零六年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約24,750平方米。</p> <p>該物業毗鄰環村北路及莞太路。附近區域普遍為工業區。</p> <p>該物業由東莞市厚街鎮白濠社區居民委員會租賃予東莞潤信彈性織物有限公司，租期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作生產及員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立於貴集團的第三方東莞市厚街鎮白濠社區居民委員會(作為業主)與貴公司間接全資附屬公司東莞潤信彈性織物有限公司(作為承租人)訂立日期為二零一四年一月一日的租賃協議，租賃予貴集團的物業租期為期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣289,800元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 由於業主尚未提供有關土地使用權及樓宇業權的相關文件以供審閱，有關租賃協議根據中國法律可能被視作無效及不可執行。
 - 有關租賃協議尚未於相關政府機關進行登記，然而，其將不影響其有效性。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	資本價值
8. 位於中國廣東省東莞市厚街鎮白濠工業區的一座工業綜合樓內的多座樓宇	<p>該物業由五層辦公樓、兩層車間及四層車間組成。該物業於九十年代竣工。</p> <p>該物業總建築面積為約10,370平方米。</p> <p>該物業毗鄰莞太路及白濠工業路。附近普遍為工業區。</p> <p>該物業由盧煜光租賃予東莞潤信彈性織物有限公司，租期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作生產及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團關連方盧煜光(作為業主)與 貴公司間接全資附屬公司東莞潤信彈性織物有限公司(作為承租人)於二零一四年一月一日訂立的租賃協議，租賃予 貴集團的物業租期為期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣108,885元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 盧煜光有權出租該物業的有關部分。有關租賃協議對訂約雙方屬合法、有效及可強制執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	資本價值
9. 位於中國廣東省東莞市厚街鎮白濠工業區的一座工業綜合樓內的兩座樓宇	<p>該物業由兩座五層員工宿舍組成。該物業於九十年代竣工。</p> <p>該物業總建築面積為約7,000平方米。</p> <p>該物業毗鄰莞太路及白濠工業路。附近普遍為工業區。</p> <p>該物業由盧煜光租賃予東莞潤信彈性織物有限公司，租期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業於估值日期由貴集團估用，作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴集團關連方盧煜光(作為業主)與貴公司間接全資附屬公司東莞潤信彈性織物有限公司(作為承租人)於二零一四年一月一日訂立的租賃協議，租賃予貴集團的物業租期為期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣73,500元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 由於業主尚未提供有關土地使用權及樓宇業權的相關文件以供審閱，有關租賃協議根據中國法律可能被視作無效及不可執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	資本價值
10. 位於中國廣東省東莞市虎門鎮金洲工業區的一座工業綜合樓	<p>該物業由一座四層車間及一座六層員工宿舍組成。該物業約於一九九七年竣工。</p> <p>該物業總建築面積為約5,835平方米。</p> <p>該物業毗鄰太沙路及連升北路。附近普遍為工業區。</p> <p>該物業由盧煜光租賃予東莞潤信彈性織物有限公司虎門分公司，租期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用，作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴集團關連方盧煜光(作為業主)與貴公司間接全資附屬公司東莞潤信彈性織物有限公司虎門分公司(作為承租人)於二零一四年一月一日訂立的租賃協議，租賃予貴集團的物業租期為期三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣67,114元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 盧煜光有權出租該物業的有關部分。有關租賃協議對訂約雙方屬合法、有效及可強制執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。

附錄三

物業估值

於二零一四年
三月三十一日
現況下的
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	無商業價值
11. 位於中國山東省青島市李滄區京口路47號1001室	<p>京口路47號，即百通大廈，為一座綜合樓，由一座23層辦公樓及兩座18層住宅樓宇組成，百通大廈建於一個三層商場之上，約於二零一零年竣工。</p> <p>該物業包括百通大廈辦公樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積為約89.59平方米。</p> <p>該物業毗鄰京口路及向陽路。附近區域普遍為商務住宅混合區。</p> <p>該物業由韓德峰租賃予東莞超盈紡織有限公司，租期三年，自二零一二年八月十日起至二零一五年八月九日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團估用，作辦公用途。</p>	

附註：

1. 根據獨立於 貴集團的第三方韓德峰(作為業主)與 貴公司間接全資附屬公司東莞超盈紡織有限公司(作為承租人)於二零一二年七月十八日訂立的租賃協議，租賃予 貴集團的物業租期為期三年，自二零一二年八月十日起至二零一五年八月九日屆滿，月租為人民幣4,500元(不包括管理費及水電費)。

2. 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 韓德峰有權出租該物業的有關部分。有關租賃協議對訂約雙方屬合法、有效及可強制執行。
 - 有關租賃協議已於相關政府機關進行登記。