

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2015年12月31日對本集團於中華人民共和國所持有的物業權益進行的估值而編製的函件全文及估值證書，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：

事由：關於中國廣東省惠州市惠城區水口街道辦事處龍和東路8號的工業綜合廠區（「該物業」）的估值

吾等謹遵照閣下的指示，對南旋控股有限公司（下文稱「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中國所持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於2015年12月31日（「估值日」）的市值的意見，以供載入貴公司於有關日期刊發的文件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

於對該物業進行估值時，吾等兼採市場及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及土地上所建的樓宇及構築物進行評估。兩項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，已經參考同區內可資比較銷售個案。由於該

等樓宇及構築物本身性質使然無法按照市值進行估值，因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據同區內類似物業現時的建築成本考慮評值該物業在新情況下之重造或重置成本，扣除據觀察狀況或老化現況（不論因物質、功能或經濟原因而引起）所證明的應計折舊額。一般而言，在欠缺已知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。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益出售，而並無得益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值。此外，吾等的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

該物業的土地部分連同其土地使用權的剩餘年期可在公開市場上自由轉讓予任何第三方（包括海外及國內），毋須向政府主管部門支付額外的土地使用權出讓金及其他繁重的費用，且以交吉形式易手。

吾等並無就位於中國的該物業的物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的所有權文件的若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問錦天城律師事務所（「中國法律顧問」）提供的有關該等物業權益的業權及權益的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積等事宜，以及識別該物業及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。所有文件僅供參考用途。吾等認為，吾等已獲達致知情意見的充足資料。

吾等已視察該物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該物業的內部，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，儘管於吾等視察過程中並無留意到任何嚴重缺陷，惟吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分，故吾等無法呈報該物業的任何有關部分是否並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

附錄三

物業估值報告

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業土地面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件及正式圖則所示的地盤面積乃屬正確，吾等並無進行實地查察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何未來發展，吾等亦無進行任何生態或環境勘察。吾等所編製估值乃假設該等方面符合要求，且於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。根據吾等於中國就類似物業進行估值之經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。吾等並無進行任何實地量度。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版）、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）所頒佈的《英國皇家特許測量師學會估值一專業準則》（2014年1月版）的所有規定及香港聯合交易所有限公司所頒佈《證券上市規則》第5章以及第12項應用指引所載規定。

除另有說明外，所有呈列的金額均為人民幣。於2015年12月31日在對位於中國的物業權益進行估值時所用的匯率為1港元兌人民幣0.84元。此貨幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此 致

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands
南旋控股有限公司
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)
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估價師
謹啟

[編纂]

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾二十六年經驗，且於進行中國、台灣、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾二十三年經驗。彼於1989年加入威格斯。

估值證書

持有作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
位於中國廣東省 惠州市惠城區 水口街道辦事處 龍和東路8號的工業 綜合廠區	該物業包括一幅土地連同其上 於2000年至2009年期間落成的 16棟樓宇。 該物業土地面積約365,700平方 米，總建築面積約350,315.09平 方米。 該物業的土地使用權乃獲授作 工業用途，年期於2051年12月 23日屆滿。	工廠2、工廠3、工廠 5及工廠6的部分出租 予上市集團旗下若干 公司，最遲租期於 2026年3月2日屆滿， 並無租金代價，作廠 房用途。該物業餘下 部分由本集團佔用作 廠房及宿舍用途。	人民幣602,100,000元 (相當於約 716,786,000港元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：惠府國用(2012)第13021700013號)，該物業土地面積約365,700平方米，其土地使用權授予惠州南旋毛織廠有限公司(下稱「南旋毛織」)作工業用途，年期於2051年12月23日屆滿。

附錄三

物業估值報告

2. 根據16份房屋所有權證，樓宇部分(總建築面積約350,315.09平方米)的所有權乃歸屬於南旋毛織。該等樓宇的詳情如下：

序號	樓宇	建築面積 (平方米)	樓層 數	落成 年份	房地產權證 (文件編號：粵房地權證 惠州字第編號)
1	A棟宿舍	23,933.52	6	2000年	1100120900
2	B棟宿舍	23,933.52	6	2000年	1100120899
3	C棟宿舍	23,933.52	6	2000年	1100120898
4	D棟宿舍	23,933.52	6	2000年	1100120897
5	E棟宿舍	23,933.52	6	2000年	1100120896
6	F棟宿舍	6,872.98	8	2005年	1100120895
7	G棟宿舍	7,840.61	9	2004年	1100120894
8	H棟宿舍	6,872.98	8	2005年	1100120893
9	1號廠房	29,469.72	5	2000年	1100120887
10	2號廠房	29,392.20	5	2000年	1100120891
11	3號廠房	29,469.72	5	2000年	1100120892
12	5號廠房	41,504.63	6	2004年	1100120888
13	6號廠房	29,469.72	5	2000年	1100120889
14	7號廠房	24,282.93	1	2006年	1100120903
15	第10棟宿舍	12,736.00	6	並無列明	1100120902
16	第11棟宿舍	12,736.00	6	並無列明	1100120901
	總計	<u>350,315.09</u>			

3. 吾等已獲提供由中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業的所有權依法歸屬於南旋毛織。
 - (b) 南旋毛織可合法使用、佔用、轉讓、租賃及按揭該物業。
 - (c) 該物業受抵押規限，未經承押人同意，該物業不可轉讓及按揭。
 - (d) 已租賃部分的租賃合法有效。
4. 該物業由經理李仕余先生(中國房地產估價師)於2015年8月14日進行視察。