

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於2011年2月28日估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下的指示，對理文手袋集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、泰國及香港擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於2011年2月28日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「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自願進行交易」。

基於第一類及第二類物業之樓宇及構築物性質以及該等物業所處之特定位置，現時可能並無可比較之相關市場交易。因此，吾等採用折舊重置成本法對該等物業權益進行估值。

折舊重置成本指「以現代等同資產取代一項資產的現行成本，減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出的扣減」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行物業改造的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

就貴集團租用的第三類物業權益而言，吾等並無賦予該物業權益任何商業價值，主要原因為該物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，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，從而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則；以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多項業權文件副本，包括國有土地使用證、房地產權證及官方圖則，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問國信聯合律師事務所及泰國法律顧問Bamrung Suvicha Apisakdi Law Associates分別就中國及泰國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及官方地盤圖則所載的地盤面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，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，吾等並無進行任何地盤視察，以確定地質狀況及設施等是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且於建造過程中不會引致任何額外成本及延遲。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以港元為單位。在估值時，吾等採用的匯率約為1港元兌人民幣0.84元及1港元兌3.924泰銖。

吾等估值概要載列於下文，及隨函附奉估值證書。

此 致

理文手袋集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

2011年5月31日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有31年經驗，以及在泰國及亞太地區的若干國家擁有相關經驗。

姚贈榮為特許測量師，擁有17年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2011年 2月28日 應佔的資本值 港元
1.	位於中國廣東省 東莞市高埗鎮 高埗管理區 稍潭村的9幅土地、多幢建築 物及構築物	64,944,000	100%	64,944,000
2.	位於中國廣東省 東莞市石碣鎮 劉屋管理區 的一幅土地、多幢建築物 及構築物	28,251,000	100%	28,251,000
	小計：	<u>93,195,000</u>		<u>93,195,000</u>

第二類－貴集團於泰國持有作投資的物業權益

序號	物業	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2011年 2月28日 應佔的資本值 港元
3.	位於 No.189 Chachoengsao- Nakornratchasima Road Lad-Takien Sub-District Kabinburi District Prachinburi Province Thailand 的一幅土地、 多幢建築物及構築物	25,887,000	100%	25,887,000
	小計：	<u>25,887,000</u>		<u>25,887,000</u>

第三類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2011年 2月28日 應佔的資本值 港元
4.	香港九龍觀塘敬業街 61-63號利維大廈 5樓部分及8樓全層	無商業價值	100%	無商業價值
5.	香港九龍觀塘麗港城 麗港街5號18座12樓C室	無商業價值	100%	無商業價值
		小計： 零		零
		總計： 119,082,000		119,082,000

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元
1.	位於中國廣東省 東莞市高埗鎮 高埗管理區 稍潭村 的9幅土地、 多幢建築物 及構築物	<p>該物業包括9幅總地盤面積約68,798.80平方米的土地及建於其上的34幢建築物及多項輔助構築物，該等建築物及構築物於1987年至2005年分階段落成。</p> <p>該等建築物總建築面積為約86,673.68平方米。</p> <p>該等建築物主要包括車間、辦公樓、宿舍、車庫及飯堂等。</p> <p>該等構築物主要包括車棚、道路及圍牆等。</p> <p>總地盤面積約為40,512平方米的6幅土地的土地使用權已獲授出，一致為期50年，於2046年12月9日、2047年1月6日及2047年4月10日屆滿，作工業及配套設施用途（如附註1所述）。剩餘總地盤面積約為28,286.8平方米的3幅土地為集體擁有土地（如附註2所述）。</p>	貴集團現時佔用該物業作生產、倉庫、宿舍及輔助辦公室用途。	64,944,000 貴集團應佔 100%權益： 64,944,000

附註：

- 根據東莞市人民政府頒發的6份國有土地使用證—東府國用(1997)字第特83號、84號、85之一號、85之二號、86號及97號，總地盤面積約為40,512平方米的6幅土地的土地使用權已授予理文洋行有限公司，一致為期50年，於2046年12月9日、2047年1月6日及2047年4月10日屆滿，作工業及配套設施用途。

2. 該物業的土地剩餘部分的土地使用權須受約於以下3份土地使用權轉讓合同：
- a) 根據東莞市高埗鎮對外經濟發展公司(「賣方」)與理文洋行有限公司(「買方」)於2001年4月28日訂立的土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積約為4.24畝(約2,826.68平方米)的土地的土地使用權轉讓予買方，代價為人民幣508,800元。根據該合同，土地使用年期為50年，自2001年7月1日起至2051年6月30日屆滿。買方必須於年期內每畝支付年土地管理費人民幣3,730元，且土地管理費將每五年增加8%；
 - b) 根據賣方與買方於2003年3月28日訂立的土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積約為25.90畝(約17,266.75平方米)的土地的土地使用權及建於其上的總建築面積約為18,326.70平方米的建築物的房屋使用權轉讓予買方，總代價為人民幣10,438,680元。根據該合同，土地使用年期為50年，自2003年1月1日起至2052年12月31日屆滿。買方必須於年期內每畝支付年土地管理費人民幣3,730元，且土地管理費將每五年增加8%；
 - c) 根據賣方與買方於2004年4月9日訂立的土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積約為12.29畝(約8,193.37平方米)的土地的土地使用權及建於其上的總建築面積約為6,854.80平方米的建築物的房屋使用權轉讓予買方，總代價為人民幣4,216,720元。根據該合同，土地使用年期為50年，自2004年7月1日起至2054年6月30日屆滿。買方必須於年期內每畝支付年土地管理費人民幣3,730元，且土地管理費將每五年增加8%。

誠如 貴集團告知，上述三份土地使用權轉讓合同的代價均已悉數付清，且 貴集團正在申請相關國有土地使用證。

3. 理文洋行有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
4. 根據東莞市人民政府頒發的23份房地產權證—粵房地證字第0574668至0574670號、0574672至0574676號、0574685至0574691號、1003079號、1003081至1003085號、1820344號及1492763號，總建築面積約為44,658.18平方米的23幢建築物的房屋所有權為理文洋行有限公司擁有。
5. 誠如 貴集團所告知及根據吾等的實地視察，建築面積約為343.1平方米的房地產權證—粵房地證字第0574686號項下所述的樓宇已拆除。
6. 就總建築面積約為42,358.6平方米的剩餘12幢建築物而言，吾等尚未獲提供任何業權文件。
7. 於吾等估值中，吾等並未賦予尚未取得適當業權證書在附註2所述總地盤面積約為28,286.8平方米的三幅土地及在附註6所述總建築面積約為42,358.6平方米的12幢建築物任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，於估值日，該等土地及建築物的資本值為56,029,000港元(假設已取得所有相關土地使用證及房地產權證且亦可自由轉讓)。

8. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (a) 貴集團已獲得附註1所述土地的相關國有土地使用證，並因此合法地擁有該等地塊的土地使用權，且該等土地使用權受中國法律管轄及保護。在相關國有土地使用證規定的使用期限內，貴集團有權將附註1所述土地的土地使用權轉讓、出租及抵押予國內及國外人士或企業法人，除法定稅費外，毋須支付任何額外土地出讓金或其他付款；
 - (b) 貴集團已獲得附註4所述建築物的相關房地產權證，並因此合法擁有該等建築物的房屋所有權。在相關土地使用證規定的使用期限內，貴集團有權將該等建築物連同其坐落的地塊轉讓、出租、抵押或贈予國內及國外機構、公司或自然人，除法定稅費外，毋須支付任何額外土地出讓金或其他付款；
 - (c) 該物業的土地及建築物不受限於任何抵押或其他權益或轉讓，且並未遭受任何查封或不利於該等土地及其上的建築物的訴訟及糾紛；及
 - (d) 待貴集團向相關政府當局提交相關必要文件及資料後，貴集團取得附註2所述土地的國有土地使用證及附註6所述建於該等土地之上的建築物的房地產權證並無法律障礙。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值 港元
2.	位於中國廣東省東莞市石碣鎮劉屋管理區的一幅土地、多幢建築物及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約21,699平方米的土地及建於其上的20幢建築物及多項輔助構築物，該等建築物及構築物於1988年至1991年分階段落成。</p> <p>該等建築物總建築面積為約22,634.441平方米。</p> <p>該等建築物主要包括車間、倉庫、辦公樓及宿舍等。</p> <p>該等構築物主要包括道路、圍牆、車棚及運動場等。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，為期50年，自1996年9月12日起至2046年9月11日屆滿，作工業及配套設施用途。</p>	貴集團現時佔用該物業作生產、倉庫、宿舍及輔助辦公室用途。	<p>28,251,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 28,251,000</p>

附註：

- 根據東莞市人民政府於1996年2月9日頒發之國有土地使用證—東府國用(1996)字第特383號，一幅地盤面積約21,699平方米的土地的土地使用權已授予理文洋行有限公司，為期50年，自1996年9月12日起至2046年9月11日屆滿，作工業及配套設施用途。
- 根據東莞市人民政府頒發之20份房產權證—粵房地證字第0800923至0800942號，總建築面積約22,634.441平方米的20幢建築物的土地使用權及房屋所有權為理文洋行有限公司擁有。
- 理文洋行有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

4. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (a) 貴集團已獲得附註1所述土地的相關國有土地使用證，並因此合法地擁有該等地塊的土地使用權，且該土地使用權受中國法律管轄及保護。在相關國有土地使用證規定的使用期限內，貴集團有權將附註1所述土地的土地使用權轉讓、出租及抵押予國內及國外人士或企業法人，除法定稅費外，毋須支付任何額外土地出讓金或其他付款；
 - (b) 貴集團已獲得附註2所述建築物的相關房地產權證，並因此合法擁有該等建築物的房屋所有權。在相關土地使用證規定的使用期限內，貴集團有權將該等建築物連同其坐落的土地轉讓、出租、抵押或贈予國內及國外機構、公司或自然人，除法定稅費外，毋須支付任何額外土地出讓金或其他付款；及
 - (c) 該物業的土地及建築物不受限於任何抵押或其他權利或轉讓，且並未受限於任何查封或不利於該等土地及其上的建築物的訴訟及糾紛。

估值證書

第二類－貴集團於泰國持有作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元
3.	位於No.189 Chachoengsao-Nakornratchasima Road Lad-Takien Sub-District Kabinburi District Prachinburi Province Thailand 的一幅土地、多幢建築物及構築物	該物業包括一幅地盤面積約64,776平方米的土地及建於其上的5幢建築物及多項輔助構築物，該等建築物及構築物自20世紀90年代中期至2000年分階段落成。 該等建築物建築面積為約9,617.5平方米。 該等建築物包括一幢倉儲／辦公樓、一幢製造大樓、一幢倉庫、一幢員工宿舍及一個飯堂。 該等構築物主要包括籃球場、儲水庫、水處理井及圍牆等。	該物業現時為空置並且自2001年起未被佔用。	25,887,000 貴集團應佔 100%權益： 25,887,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司 Lee & Man Handbag (Thailand) Company Limited (「LM Handbag Thailand」)。
2. 該物業根據泰國巴真府甲民武里區土地所有權狀第4623號持有。
3. 貴公司的泰國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - (a) LM Handbag Thailand 為泰國巴真府甲民武里區土地所有權狀第4623號項下土地的法定擁有人；
 - (b) LM Handbag Thailand 對土地的所有權並未受限於按揭或其他留置權並且完全無礙，唯受下文附註(c)的限制所規限；及
 - (c) 根據泰國法律，外資控股過半數公司通常不得擁有泰國土地。泰國投資促進委員會(「BOI」)可能授予外資控股過半數公司特別許可，以擁有土地並於其上就BOI促進項目經營工廠。土地及工廠應於終止BOI促進業務後一年內出售。倘若業主未於一年

內出售土地，並不會對業主進行任何制裁，但土地管理局有權代表業主出售該物業。除非LM Handbag Thailand收到土地管理局的通知或指示強制出售該物業，否則該物業可於市場上自由轉讓。然而，實際上土地管理局很少這樣做。根據LM Handbag Thailand告知，其直至本報告日期尚未收到土地管理局的該等通知或指示。通常情況下，土地的業主在超過一年期間後繼續持有土地，直至找到合適價格的買家。並無對業主可擁有物業的最長時間作出規定。除最初的一年期間屆滿後土地管理局有權出售物業外，未出售物業或保留物業並無任何法律後果。

由於LM Handbag Thailand於2001年暫停工廠營運，其可能不再進行其BOI促進業務。因此，LM Handbag Thailand負有持續責任將該物業以合適價格出售予買家。據吾等了解， 貴公司已聯繫代理，意圖出售該物業。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元
4.	香港九龍觀塘 敬業街61-63號 利維大廈5樓部 分及8樓全層	<p>該物業包括一幢於1978年落成的12層高工業大廈的5樓一部分及8樓全層。</p> <p>該物業總租賃面積為約16,198平方呎。</p> <p>根據於2011年5月18日訂立的租賃協議，該物業由關聯方理文置業有限公司租賃予貴公司的全資附屬公司理文管理有限公司，為期三年，自2011年1月1日起至2013年12月31日屆滿，月租金為129,584港元，不包括差餉、管理費及其他開支。租戶可選擇按當時的市場租金續租3年。</p>	貴集團現時佔用該物業作工業、倉庫及輔助辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 該物業5樓的註冊擁有人為理文造紙有限公司(參見日期為2001年2月28日的備忘錄第UB8346776號)。經貴公司告知，該物業5樓的受益所有權人為貴公司的關聯方理文置業有限公司。
- 該物業8樓的註冊擁有人為貴公司的關聯方Lee & Man Magnetic Tapes (USA) Limited (經貴集團告知，為理文置業有限公司的前稱)(參見日期為1989年11月25日的備忘錄第UB4282814號)。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 港元
5.	香港九龍觀塘 麗港城麗港街 5號18座12樓C室	<p>該物業包括一幢於1993年落成的26層高住宅大廈12樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積為約639平方呎。</p> <p>根據於2011年2月23日訂立的租賃協議，該物業由一名獨立第三方租賃予貴公司的全資附屬公司理文洋行有限公司，為期2年，自2011年3月1日起至2013年2月28日屆滿，月租金為11,000港元，包括差餉、地租及管理費，但不包括水、電及煤氣費用。</p>	貴集團現時佔用該物業作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Au Yeung Fu (參見日期為2010年7月7日的備忘錄第10080300470155號)。