

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一零年三月三十一日進行之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓  
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，就國際泰豐控股有限公司（「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」）擁有權益之物業進行估值。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其他資料，以就有關物業權益於二零一零年三月三十一日（「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」。

鑑於第一類1號物業之樓宇及構築物之性質及其所在位置，不大可能有可供比較之相關市場成交個案，因此，吾等以折舊重置成本法對該物業權益進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代的等價資產的置換成本，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，加上對建構物及土地之改造之目前重置（重建）成本，減去實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化金額計算。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。

由於貴集團租用之第二類物業權益屬於短期租賃性質或不得轉租或分租，或因其他原因缺乏可觀之租金溢利，故吾等評定該等物業權益為無商業價值。

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任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等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布之證券上市規則第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準則》(第六版)以及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)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。

吾等已獲提供有關物業權益之各種業權文件副本，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，並已作出有關查詢。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繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問天元律師事務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，且興建期間不會出現未預期之成本及延誤。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 貴集團提供予吾等之資料真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供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。

除另有指明外，本報告內所列之所有金額均以人民幣為單位。

吾等之估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此致

國際泰豐控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零一零年五月三十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有30年香港及英國之物業估值經驗，以及亞太區、法國及德國之相關經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 萊蕪市 高新科技開發區 匯源大街北面之 一幅土地、多幢樓宇及 配套構築物	82,250,000	100%	82,250,000
小計：		<u>82,250,000</u>		<u>82,250,000</u>

## 第二類 — 貴集團於中國租入及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
2.	位於 中國 山東省 萊蕪市 高新科技開發區 蓮河大街北面之 兩幅土地其中部分及 多幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
3.	位於 中國 山東省 萊蕪市 高新科技開發區 盤龍河大街兩旁及 雲台山路西面之 兩幅土地及多幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
4.	中國 山東省 萊蕪市 萊城區 大橋南路63號 四間零售店	無商業價值	100%	無商業價值
5.	位於 中國 山東省 萊蕪市 萊城區 鳳城西大街及 勝利南路交匯處之 加州步行街1035至1039單元	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中國 山東省 濟南市 歷下區 縣西巷9號 滙泉地王廣場105單元	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日		於二零一零年 三月三十一日
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團 應佔資本值 人民幣元
7.	中國 山東省 青島市 市南區 漳州路138號 一幢兩層高商業樓宇底層	無商業價值	100%	無商業價值
8.	中國 上海 長寧區 延安西路 1228弄2號 嘉利大廈32樓A及B單元	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國 上海 閔行區 老滬閔路1488號 一個單層倉庫	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：	無	無
		總計：	<u>82,250,000</u>	<u>82,250,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 萊蕪市 高新科技開發區 匯源大街北面之 一幅土地、多幢樓宇 及配套構築物	該物業包括一幅地盤面積約124,703平方米之土地，以及建於其上之22幢樓宇及多個配套構築物，乃於二零零一年至二零零九年間分階段落成。  該等樓宇之總建築面積約為79,159.68平方米。其用途及各自之建築面積詳情載列如下：	該物業目前由 貴集團佔用作生產、儲存、辦公室、住宅、研究、展覽及配套用途。	82,250,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 82,250,000元

用途	項目數量	建築面積 (平方米)
生產	4	44,210.20
儲存	4	12,190.89
辦公室	3	5,049.85
住宅	5	11,676.93
研究及展覽	1	3,568.00
配套設施	5	2,463.81
<b>總計</b>	<b>22</b>	<b>79,159.68</b>

構築物主要包括自行車棚、圍欄及閘門。

該物業獲授為期50年之土地使用權，作工業用途，於二零五三年十二月屆滿。

## 附註：

- 根據一份國有土地使用權證 — 萊蕪市國用(2008)第0021號，貴公司間接全資附屬公司山東泰豐紡織有限公司(「山東泰豐」)已獲授地盤面積約124,703平方米之該物業之土地使用權，為期50年，於二零五三年十二月屆滿，作工業用途。
- 根據二十一份房屋所有權證 — 萊房權證萊城區字第0107763號至0107783號，總建築面積約75,591.68平方米之該物業內之21幢樓宇乃由山東泰豐擁有。

3. 根據一份房地產抵押合同 — (2010)進出銀(青賣信抵)字第278號、土地他項權利證明書 — 萊蕪市他項(2010)第0039號及中華人民共和國房屋他項權證 — 萊蕪他證萊城區字第011674號，上述房屋所有權證項下物業及樓宇之土地使用權受限於向中國進出口銀行青島分行(「銀行」)作出之抵押，作為擔保銀行與山東泰豐所訂貸款合約項下本金責任(合約編號2070001992010110119)人民幣60,000,000元，擔保期為二零一零年二月九日至二零一一年一月二十七日。
4. 於該物業之估值中，吾等並無就未有取得任何正式業權證建築面積約3,568平方米之餘下樓宇賦予任何商業價值。然而，為作參考，吾等認為，假設取得所有相關所有權證及樓宇可自由轉讓，該樓宇(土地除外)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣6,732,000元。
5. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團合法獨家擁有該物業之土地使用權，因此有權佔用、使用、租賃、轉讓該物業之土地使用權或將其抵押；
  - b. 貴集團合法獨家擁有附註2所述之樓宇，因此有權根據房屋所有權證以及中國法律及法規佔用、使用、轉讓、租賃該等樓宇或將其抵押；
  - c. 附註3所述有關樓宇及土地使用權之抵押合同屬合法及有效，並已向地方機關登記。於抵押期內，山東泰豐於轉讓、租賃或出售該物業有關樓宇及土地使用權時應取得抵押權人之書面同意；及
  - d. 根據萊蕪市房地產管理局發出日期為二零一零年三月十一日之確認函件，山東泰豐正申請附註4所述樓宇(「該樓宇」)之房屋所有權證，且山東泰豐就取得房屋所有權證並無法律障礙。山東泰豐合法擁有該樓宇，並可於取得房屋所有權證前使用該樓宇作生產及經營活動。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國租入及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元															
2.	位於 中國 山東省 萊蕪市 高新科技開發區 蓮河大街北面之 兩幅土地其中部分及 多幢樓宇	<p>該物業包括兩幅土地其中部分，總地盤面積約44,512.82平方米，以及建於其上之2幢工業樓宇、貨倉及一幢宿舍第2至5層，上述各項乃於二零零四年至二零零七年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為47,088.69平方米，其用途及各自之建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數量</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>2</td> <td>41,996.64</td> </tr> <tr> <td>儲存</td> <td>1</td> <td>1,713.90</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1</td> <td>3,378.15</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>4</b></td> <td><b>47,088.69</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業由泰豐紡織集團有限公司（「泰豐紡織集團」）租予山東泰豐紡織有限公司（「山東泰豐」），租期由二零零九年五月二十二日起至二零二九年五月二十一日止，為期20年。月租人民幣350,000元，不包括水費、電費及煤氣費以及其他開支。</p>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	2	41,996.64	儲存	1	1,713.90	住宅	1	3,378.15	<b>總計</b>	<b>4</b>	<b>47,088.69</b>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、儲存及住宅用途。	無商業價值
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																	
生產	2	41,996.64																	
儲存	1	1,713.90																	
住宅	1	3,378.15																	
<b>總計</b>	<b>4</b>	<b>47,088.69</b>																	

## 附註：

- 根據一份租賃協議，該物業由泰豐紡織集團租予 貴公司間接全資附屬公司山東泰豐，租期由二零零九年五月二十二日起至二零二九年五月二十一日止，為期20年，月租人民幣350,000元，不包括水費、電費及煤氣費以及其他開支。

按租賃協議訂明，上述租金可於租期開始後三年按當時市場租金水平調整，而山東泰豐可於二零二九年五月二十一日後於租賃協議屆滿時優先選擇續租該物業。此外，山東泰豐有權根據租賃協議於上述租期向泰豐紡織集團優先購買該物業。

- 根據泰豐紡織集團與山東泰豐所訂立日期為二零零九年十一月十六日之補充協議，自二零一一年十二月三十一日起，山東泰豐有獨家權利以全權決定是否終止租賃協議。

3. 根據兩份國有土地使用權證 — 萊蕪市國用(2007)第0444及0445號，兩幅總地盤面積約165,209.7平方米之土地(包括該物業所座落之土地)之使用權已授予泰豐紡織集團，為期50年，於二零五六年十二月三十日屆滿，作工業用途。
4. 據 貴集團表示，該物業之土地使用權受一項抵押限制。
5. 泰豐紡織集團尚未就該物業之樓宇取得任何房屋所有權證。根據萊蕪市房地產管理局發出日期為二零零九年五月二十二日之確認函件，泰豐紡織集團仍在申請該等樓宇之房屋所有權證，而泰豐紡織集團於取得房屋所有權證方面將無法律障礙，泰豐紡織集團有權出租該物業以及訂立及簽立租賃協議。
6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業租賃協議及補充協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 萊蕪市房地產管理局有權發出上文附註5所述之確認函件；
  - b. 該物業之租賃協議及補充協議為合法、有效及具有約束力，且 貴集團有權佔用及使用根據租賃協議及補充協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議及補充協議尚未向地方機關登記。然而，缺乏租賃登記將不會影響租賃協議及補充協議之合法性及有效性，而 貴集團將不會因未有登記而須支付任何罰款。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
3.	位於 中國 山東省 萊蕪市 高新科技開發區 盤龍河大街兩旁及 雲台山路西面之 兩幅土地及多幢樓宇	該物業包括兩幅總地盤面積約 159,552.9平方米之土地，以及建於其 上之16幢樓宇，乃於二零零三年至二 零零四年間分階段落成。  該等樓宇之總建築面積約為108,458.57 平方米。其用途及各自之建築面積詳 情載列如下：	該物業現時由 貴集 團佔用作生產、儲 存、辦公室、住宅及 配套用途。	無商業價值

用途	項目數量	建築面積 (平方米)
生產	9	96,084.25
儲存	1	3,422.51
辦公室	1	910.49
住宅	4	6,466.00
配套設施	1	1,575.32
<b>總計</b>	<b>16</b>	<b>108,458.57</b>

該物業由泰豐紡織集團有限公司(「泰豐紡織集團」)租予山東泰豐紡織有限公司(「山東泰豐」)，租期由二零零九年五月二十二日起至二零二九年五月二十一日止，為期20年，月租人民幣775,000元，不包括水費、電費及煤氣費以及其他開支。

## 附註：

- 根據一份租賃協議，該物業由泰豐紡織集團租予 貴公司間接全資附屬公司山東泰豐，租期由二零零九年五月二十二日起至二零二九年五月二十一日止，為期20年，月租人民幣775,000元，不包括水費、電費及煤氣費以及其他開支。

按租賃協議訂明，上述租金可於租期開始後三年按當時市場租金水平調整，而山東泰豐可於二零二九年五月二十一日後於租賃協議屆滿時優先選擇續租該物業。此外，山東泰豐有權根據租賃協議於上述租期向泰豐紡織集團優先購買該物業。

- 根據泰豐紡織集團與山東泰豐所訂立日期為二零零九年十一月十六日之補充協議，自二零一一年十二月三十一日起，山東泰豐有獨家權利以全權決定是否終止租賃協議。

3. 根據兩份國有土地使用權證 — 萊蕪市國用(2005)第0158號及萊蕪市國用(2007)第0359號，該物業總地盤面積約159,552.9平方米之土地使用權已授予泰豐紡織集團，租期分別於二零五五年五月二十六日及二零五三年十二月屆滿，作工業用途。
4. 根據四份房屋所有權證 — 萊房權證高新區字第0091147號以及房權證萊房字第001745-1、001745-2及001745-3號，該物業內總建築面積約108,458.57平方米之16幢樓宇由泰豐紡織集團擁有，作工業用途。
5. 據 貴集團表示，該物業受抵押限制。
6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業租賃協議及補充協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 該物業之租賃協議及補充協議為合法、有效及具有約束力， 貴集團有權根據租賃協議及補充協議佔用及使用該物業；及
  - b. 租賃協議及補充協議尚未向地方機關登記。然而，缺乏租賃登記將不會影響租賃協議及補充協議之合法性及有效性，而 貴集團將不會因未有登記而須支付任何罰款。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
4.	中國 山東省 萊蕪市 萊城區 大橋南路63號 四間零售店	<p data-bbox="528 442 943 534">該物業包括位於一幢約於一九九三年落成之3層高工業樓宇地面之4間零售店。</p> <p data-bbox="528 580 943 640">該物業之租賃面積合共約為120平方米。</p> <p data-bbox="528 687 943 880">該物業由泰豐紡織集團有限公司(「泰豐紡織集團」)租予山東泰豐紡織有限公司(「山東泰豐」)，租期由二零零八年七月十日起至二零一一年七月十日止，為期3年，年租人民幣30,000元，不包括管理費、水費及電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由泰豐紡織集團租予 貴公司間接全資附屬公司山東泰豐，由二零零八年七月十日起至二零一一年七月十日止，為期3年，年租人民幣30,000元，不包括管理費、水費及電費。
2. 根據房屋所有權證 — 房權證萊房字第001760-3號，總建築面積約5,662.68平方米之5幢工業樓宇(包括該物業所在之樓宇)乃由泰豐紡織集團擁有。
3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業之租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 由於該物業之現時用途與其指定用途並不相符，故存在倘有任何爭議，該物業之租賃協議可能被視為無效之風險。然而， 貴集團之營運將不會遭受重大影響；及
  - b. 租賃協議尚未向地方機關登記。然而，缺乏租賃登記將不會影響租賃協議之合法性及有效性，而 貴集團將不會因未有登記而須支付任何罰款。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
5.	位於 中國 山東省 萊蕪市 萊城區 鳳城西大街及 勝利南路交匯處之 加州步行街1035 至1039單元	<p data-bbox="528 442 943 534">該物業包括位於一幢約於二零零八年落成之6層高商住樓宇地面之5個零售單位。</p> <p data-bbox="528 580 943 640">該物業之總建築面積約為265.43平方米。</p> <p data-bbox="528 687 943 917">該物業由一名獨立第三方租予山東泰豐紡織有限公司(「山東泰豐」)，租期由二零零八年八月三十一日起至二零一一年八月三十日止，為期3年，首兩年月租為人民幣20,263元，第三年則為人民幣21,478.7元，不包括管理費、水費及電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由 貴集團一名獨立第三方王麥蘭(「出租方」)租予 貴公司間接全資附屬公司山東泰豐，租期由二零零八年八月三十一日起至二零一一年八月三十日止，為期3年，首兩年月租為人民幣20,263元，第三年則為人民幣21,478.7元，不包括管理費、水費及電費。
2. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業之租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 出租方尚未就該物業取得任何權證，因此未能確定租賃協議之合法性及有效性。然而， 貴集團之營運將不會因此遭受重大影響；及
  - b. 租賃協議尚未向地方機關登記。然而，缺乏租賃登記將不會影響租賃協議之合法性及有效性，而 貴集團將不會因未有登記而須支付任何罰款。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
6.	中國 山東省 濟南市 歷下區 縣西巷9號 滙泉地王廣場105單元	該物業包括位於一幢約於二零零七年落成之3層高商業樓宇地面之一個零售單位。  該物業之建築面積約為135.11平方米。  該物業由一名獨立第三方租予山東泰豐紡織有限公司(「山東泰豐」)，租期由二零零八年十月一日起至二零一零年十月一日止，年租人民幣450,000元，不包括管理費、水費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由 貴集團一名獨立第三方買愛蓮租予 貴公司間接全資附屬公司山東泰豐，租期由二零零八年十月一日起至二零一零年十月一日止，年租人民幣450,000元，不包括管理費、水費及電費。
2. 根據房屋所有權證 — 濟房權證歷字第119350號，建築面積約135.11平方米之該物業乃由買愛蓮擁有。
3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業之租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 該物業之租賃協議為合法、有效及具有約束力， 貴集團有權根據租賃協議使用該物業；及
  - b. 租賃協議已向有關地方機關辦理登記手續。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國 山東省 青島市 市南區 漳州路138號 一幢兩層高商業樓宇 底層	該物業包括位於一幢約於二零零一年落成之2層高商業樓宇之地面單位。  該物業之建築面積約為170平方米。  該物業由一名獨立第三方租予山東泰豐紡織有限公司(「山東泰豐」)，租期由二零零八年八月三十一日起至二零一一年八月三十日止，為期3年，首兩年年租為人民幣500,000元，第三年則為人民幣530,000元，不包括管理費、水費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由 貴集團一名獨立第三方黃棟平租予 貴公司間接全資附屬公司山東泰豐，由二零零八年八月三十一日起至二零一一年八月三十日止，為期3年，首兩年年租為人民幣500,000元，第三年則為人民幣530,000元，不包括管理費、水費及電費。
2. 根據房地產權證 — 青房地權市字第326210號，總建築面積約333.02平方米之兩個零售單位(包含該物業)乃由黃棟平擁有。
3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業之租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 該物業之租賃協議為合法、有效及具有約束力， 貴集團有權根據租賃協議使用該物業；及
  - b. 該物業之租賃協議已向有關地方機關辦理登記手續。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
8.	中國 上海 長寧區 延安西路 1228弄2號 嘉利大廈32樓A及 B單元	該物業包括一幢約於二零零二年落成之35層高辦公室樓宇之兩個單位。  該物業之總建築面積約為269.17平方米。  該物業由兩名獨立第三方租予上海泰豐家紡有限公司(「上海泰豐」)，租期由二零零九年八月一日起至二零一零年七月三十一日止，為期一年，月租總額人民幣17,820元，包括管理費但不包括水費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由 貴集團兩名獨立第三方費樂園及黃亞琴租予 貴公司間接全資附屬公司上海泰豐，租期由二零零九年八月一日起至二零一零年七月三十一日止，為期一年，月租總額人民幣17,820元，包括管理費但不包括水費及電費。
2. 根據房地產權證 — 滬房地長字(2006)第002862號，總建築面積約269.17平方米之該物業乃由費樂園及黃亞琴擁有。
3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出有關該物業之租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 該物業之租賃協議為合法、有效及具有約束力， 貴集團有權根據租賃協議使用該物業；及
  - b. 租賃協議尚未向地方機關登記。然而，缺乏租賃登記將不會影響租賃協議之合法性及有效性，而 貴集團將不會因未有登記而須支付任何罰款。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
9.	中國 上海 閔行區 老滬閔路1488號 一個單層倉庫	<p>該物業包括一個約於二零零一年落成之單層倉庫。</p> <p>該物業之建築面積約為450平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方分租予上海泰豐家紡有限公司(「上海泰豐」)，租期由二零零九年四月二十七日起至二零一零年四月二十六日止，為期1年，年租人民幣106,763元，不包括管理費、水費及電費。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作儲存用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由貴集團一名獨立第三方上海豪光倉儲運輸有限公司(「上海豪光」)分租予貴公司間接全資附屬公司上海泰豐，租期由二零零九年四月二十七日起至二零一零年四月二十六日止，為期一年，年租人民幣106,763元，不包括管理費、水費及電費。  
  
吾等注意，租賃協議已於二零一零年四月二十六日屆滿。據貴集團表示，租賃協議於期滿後尚未重續，而該物業現時並非由貴集團租賃或佔用。
2. 根據房地產權證—滬房地閔字(2001)第046570號，總建築面積約3,014.01平方米之7個倉庫(包括該物業)乃由上海行南農工商實業總公司(「上海農工商」)擁有。
3. 根據上海農工商與上海豪光所訂立日期為二零零一年九月十八日之土地使用權有償使用合同，該幅土地之土地使用權連同建於其上之樓宇(包括該物業)出租予上海豪光，為期20年，於二零二一年三月三十日屆滿。
4. 根據上海農工商發出日期為二零零九年十一月二十三日之同意函，上海豪光被允許將該物業分租予上海泰豐。上海農工商已確認附註1所提述由上海豪光及上海泰豐訂立之租賃協議，而上海泰豐有權租賃及使用該物業。
5. 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問發出有關該物業之租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 該物業之租賃協議為合法及有效，貴集團有權於租期內根據租賃協議使用該物業；及
  - b. 於租期內租賃協議尚未向地方機關登記。然而，缺乏租賃登記將不會影響租賃協議之合法性及有效性，而貴集團將不會因未有登記而須支付任何罰款。