

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二零一三年八月三十一日對本集團於中華人民共和國及香港持有的物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

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：

吾等謹遵照閣下的指示，對家夢控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）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其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一三年八月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入貴公司於有關日期刊發的招股章程。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「資產或負債經適當市場推廣後，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物業進行交易的估計金額」。

在對貴集團第一類物業進行估值時，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。因此，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，已經參考標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。由於基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。折舊重置成本法考慮樓宇及修繕的現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減。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。該方法乃受制於業務的充裕潛在盈利能力。

就 貴集團於香港及中國租用的第二類及第三類物業權益而言，吾等並無賦予任何商業價值，主要由於禁止轉讓或分租、缺乏可觀租金溢利或該等權益屬短期性質所致。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益求售，而並無憑藉遞延條款合約、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。

吾等並無就該等物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。就於香港的物業權益而言，吾等已向土地註冊處進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的所有權文件的節錄部分。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 貴集團的中國法律顧問廣東信達律師事務所提供的法律意見(「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、土地及樓面面積等事宜，以及有關物業識別及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司所提供對本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。

估值證書所載的一切呎吋、測量及面積均以 貴集團提供予吾等的文件所載的資料為基準，並僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。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，故吾等無法呈報此等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。

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。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章所載的規定。

除另有說明外，所有呈列的金額均為人民幣。於二零一三年八月三十一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0.79元。本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。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
尖沙咀東
麼地道61號
冠華中心
L1樓33室

家夢控股有限公司
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

二零一三年九月三十日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc (e-com)資格，並於香港物業估值方面擁有逾二十五年經驗，以及於中國及亞太區物業估值方面擁有逾十八年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一三年 八月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值
1. 位於中國 廣東省 增城市 石灘鎮 民營工業園 一個工業綜合廠區	人民幣24,870,000元 (相當於約 31,480,000港元)	99%	人民幣24,621,300元 (相當於約 31,165,200港元)
小計：	<u>人民幣24,870,000元</u> (相當於約 31,480,000元)		<u>人民幣24,621,300元</u> (相當於約 31,165,200港元)

第二類 — 貴集團於香港租用的物業權益

物業	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一三年 八月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值
2. 香港 九龍 尖沙咀東 麼地道61號 冠華中心 L1樓33室	無商業價值	100%	零
小計：	<u>零</u>		<u>零</u>

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一三年 八月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值
3. 中國 廣東省 東莞市 莞城區 東縱大道 盈鋒家居廣場1期 G16單元	無商業價值	99%	無
4. 中國 廣州市 白雲區 黃石西路222號 B 2-10單元	無商業價值	99%	無
	小計：		無
	總計： 人民幣 24,870,000 元		人民幣 24,621,300 元
	(相等於約 31,480,000 港元)		(相等於約 31,165,200 港元)
	<u><u>31,480,000 港元</u></u>		<u><u>31,165,200 港元</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值
1. 位於中國 廣東省 增城市 石灘鎮 民營工業園 一個工業 綜合廠區	<p>該物業包括兩幅地塊(「地塊1」及「地塊2」)連同於二零零五年至二零一一年期間在上述地塊上落成的九棟樓宇。</p> <p>地塊1擁有地盤面積約46,583.70平方米。於該地塊落成的一個車間、一棟辦公樓、一棟宿舍及兩個倉庫擁有總建築面積約13,440平方米。</p> <p>地塊2擁有地盤面積約16,838畝(11,225平方米)，於該地塊上建成的兩個倉庫及兩棟宿舍擁有總建築面積約25,985.62平方米。</p> <p>該物業地塊1之土地使用權乃獲授作工業用途，年期於二零五七年六月二十八日屆滿。</p>	<p>該物業目前由本集團佔用作生產、辦公室及宿舍用途。</p> <p>吾等進行地盤視察時，該物業樓宇狀況良好。</p>	<p>人民幣24,870,000元 (相當於約31,480,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>99%</p> <p>於二零一三年 八月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值</p> <p>人民幣24,621,300元 (相當於約31,165,200港元)</p>

附註：

- 根據國有土地使用證(文件編號：增國用(2010)第B05000252號)，地盤面積約46,583.70平方米的該物業地塊1之土地使用權授予本公司擁有99%權益的附屬公司廣東家夢健康寢具股份有限公司作工作用途，年期於二零五七年六月二十八日屆滿。

2. 根據三份房地產權證，建於該物業地塊1(擁有總建築面積約10,107平方米)的3棟樓宇的所有權乃歸屬於廣東家夢健康寢具股份有限公司。有關詳情如下：—

樓宇	房地產證編號	建築面積(平方米)
車間	粵房地權證自字第662163號	6,002.79
辦公樓	粵房地權證自字第662164號	2,367.32
宿舍1	粵房地權證自字第662165號	1,736.89
總計：		10,107.00

3. 誠如 貴公司告知，建於該物業地塊1的兩個倉庫(擁有總建築面積約3,333平方米)尚未取得房地產權證。該兩個倉庫各自之建築面積如下：—

樓宇	建築面積(平方米)
倉庫3	1,115
倉庫4	2,218
總計：	3,333

4. 就物業估值而言，由於缺乏相關業權文件，吾等並無賦予建於地塊1的該兩個倉庫任何商業價值。為作參考用途，假設已取得相關業權證且彼等可於公開市場上自由轉讓，吾等認為該兩個倉庫於估值日的折舊重置成本將為人民幣800,000元(相等於約1,010,000港元)。

5. 誠如 貴公司告知，擁有地盤面積約16.838畝(約11,225平方米)的該物業地塊2及建於該地塊上總建築面積約25,985.62平方米的樓宇尚未取得國有土地使用證及房地產權證。該等樓宇各自之建築面積如下：—

樓宇	建築面積(平方米)
倉庫1	2,940.00
倉庫2	3,888.00
宿舍2	9,578.81
宿舍3	9,578.81
總計：	25,985.62

6. 就物業估值而言，由於缺乏相關業權文件，吾等並無賦予地塊2及建於該地塊上的樓宇的任何商業價值。為作參考用途，假設已取得相關業權證且彼等可於公開市場上自由轉讓，吾等認為地塊2及建於該地塊上的樓宇於估值日的市值將為人民幣25,960,000元（相等於約32,860,000港元）。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問編製對該物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
 - (a) 廣東家夢健康寢具股份有限公司合法擁有地塊1及建於該地塊的樓宇。
 - (b) 廣東家夢健康寢具股份有限公司有權佔用、使用及租賃地塊1及建於該地塊的樓宇。然而，地塊1及建於該地塊的樓宇須受按揭所限，因此，彼等於轉讓時須取得承按人同意。
 - (c) 地塊1及建於該地塊的樓宇須受限於以中國工商銀行新塘分行為受益人的按揭所限，有關按揭可提取貸款金額為人民幣26,000,000元，期限自二零一一年一月十日至二零一五年十二月三十一日止。
 - (d) 廣東家夢健康寢具股份有限公司（「廣東家夢」）尚未取得地塊2（擁有地盤面積約16,838畝（11,225平方米））及建於該地塊的兩棟宿舍及兩個倉庫（總建築面積約25,985.62平方米）的土地使用權及房屋所有權。根據增城市石灘鎮人民政府（「當局」）於二零一二年七月十六日發出之函件，當中確認廣東家夢為上述土地及樓宇的實益擁有人。當局將協助廣東家夢取得上述土地及樓宇的土地使用權及房地產權證。
8. 該物業由許曉雲女士（中國房地產估價師）於二零一二年六月二十二日進行視察。
9. 近年來，可與該物業土地部份相比較的工業地塊的銷售交易非常稀少。故此，吾等已蒐集及考慮二零一零年九月三十日至二零一三年四月三十日臨近地區（即石灘鎮）工業地塊的4項銷售交易。該等交易地塊擁有地盤面積介乎16,900平方米至92,014平方米，單位交易價格介乎每平方米人民幣300元至每平方米人民幣360元。在將可比較地塊與該物業土地部份相比較時，吾等已考慮該物業土地部份與可比較地塊在面積、位置及交通便利方面的差異。該物業土地部份的評估市值與上述可比較地塊的單價（按人民幣元/平方米計算）相符。吾等已採納每平方米人民幣314元的單價以評估該物業土地部份的市值。

第二類 — 貴集團於香港租用的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值
2. 香港 九龍 尖沙咀東 麼地道61號 冠華中心 L1樓33室	<p data-bbox="459 455 831 555">該物業包括於一九九二年落成的一棟16層高辦公樓低層一樓的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="459 604 831 668">該物業擁有實用面積約257平方呎(23.88平方米)。</p> <p data-bbox="459 717 831 929">該物業由獨立第三方冠華鏡廠集團有限公司租賃予嘉華實業有限公司，年期自二零一二年八月十日至二零一四年三月三十一日止，月租為7,200港元(不包括政府地租、服務費、管理費及其他支出)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處記錄，該物業之目前登記擁有人為出租方冠華鏡廠集團有限公司。
2. 嘉華實業有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 該物業由特許測量師譚肇基先生於二零一二年十二月七日進行視察。

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值
3. 中國 廣東省 東莞市 莞城區 東縱大道 盈鋒家居廣場1期 G16單元	<p>該物業包括商業大廈內的一個商舖單位。</p> <p>該物業擁有建築面積約354.95平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方東莞市盈鋒物業發展有限公司租賃予廣東家夢健康寢具股份有限公司，年期自二零一二年九月十五日至二零一四年九月三十日，月租為人民幣19,522元，包括管理費、稅費及其他水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作商舖用途。	無商業價值

附註：

1. 廣東家夢健康寢具股份有限公司為 貴公司間接擁有99%權益之附屬公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問編製對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：—
 - (a) 該物業的租賃合同屬合法及有效，並已於東莞市房屋租賃管理局登記。
 - (b) 出租人已取得該物業的房地產權證，並為該物業的擁有人。
 - (c) 出租人有權租賃該物業。
3. 該物業由許曉雲女士(中國房地產估值師)於二零一三年六月十八日進行視察。

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下的市值
4. 中國 廣州市 白雲區 黃石西路222號 B 2-10單元	<p data-bbox="459 378 831 442">該物業包括商業大廈內的一個商舖單位。</p> <p data-bbox="459 491 831 555">該物業擁有建築面積約284.20平方米。</p> <p data-bbox="459 604 831 812">該物業由獨立第三方廣州建喜達家居市場管理有限公司租賃予廣東家夢健康寢具股份有限公司，年期自二零一二年十月一日至二零一四年九月三十日，月租為人民幣24,157元。</p>	該物業現由 貴集團佔用作商舖用途。	無商業價值

附註：

1. 廣東家夢健康寢具股份有限公司為 貴公司間接擁有99%權益之附屬公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問編製對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下信息：—
 - (a) 租賃合同已於廣州市國土資源和房屋管理局白雲區分局登記。
 - (b) 由於出租人並無向 貴公司提供該物業的房地產權證，故 貴集團中國法律顧問無法確定該物業的租賃合同是否有效及出租人是否為該物業的唯一擁有人。
 - (c) 租賃合同存在可由第三方聲稱無效的風險。最終可使廣東家夢健康寢具股份有限公司(「家夢」)無法使用該物業。
 - (d) 出租人已發出日期為二零一三年六月六日的確認函，保證出租人為該物業的唯一擁有人，並將補償家夢無法使用該物業時產生的任何損失。
3. 該物業由許曉雲女士(中國房地產估值師)於二零一三年六月十八日進行視察。