

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對本集團所持有的物業權益於二零一五年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國（「中國」）的物業權益的估值

按照僑洋實業有限公司（「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於香港及中國的物業權益（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一五年八月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手的估計金額」。

業權

吾等已獲提供有關該等物業的法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的所有權及是否存在將可能會影響該等物業的所有權的任何產權負擔。

此外，吾等已依賴中國法律顧問中倫律師事務所就中國相關法律及法規以及位於中國的物業的租賃權益性質向 貴公司提供的法律意見（「中國法律意見」）。其主要內容於隨附概述於估值證書中。

估值方法

由於該等物業屬短期租賃或不得出讓、轉租或缺乏可觀的租金收入，故此 貴集團於該等物業的租賃權益並無任何商業價值。

假設

由於該等物業由 貴集團根據租賃權益持有，吾等已假設 貴集團在有關租賃權益的整段未屆滿年期內，擁有自由及無間斷權利使用該等物業。

吾等估值的其他特別假設（如有）將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業建築面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的法律文件所示的建築面積為正確。所有文件及合約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

位於中國的物業於二零一五年二月四日由Zhou Tong先生（其為經註冊的中國註冊資產評估師）視察。位於香港的物業由Yang Jun Hao先生於二零一五年二月三日視察。吾等已視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等物業的建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築設施及設備。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於為物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的聯交所創業板證券上市規則第八章以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的所有規定。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
新界
荃灣海盛路9號
有線電視大樓
34樓3405室
僑洋實業有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一五年[●]

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，且在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業

貴集團
於二零一五年
八月三十一日應佔
的物業權益值

由 貴集團租賃的物業

1. 香港
新界
荃灣海盛路9號
有線電視大樓
34樓5室
無商業價值
2. 河源市
高新技術開發區興
工大道東面科七路
南邊
無商業價值
3. 河源市
高新技術開發區科
七路南面興業大道
西邊
無商業價值

估值證書

由 貴集團租賃的物業

物業	概況及年期	估用詳情	貴集團 於二零一五年 八月三十一日 應佔的 物業權益值
1. 新界 荃灣海盛路9號 有線電視大樓 34樓5室 荃灣市地段 第218號及荃灣 內地段第36號 的177500份 的190份	<p>該物業包括一個位於41層高的工業大樓的第34樓的工業單元，於一九九二年前後竣工。</p> <p>該物業的總建築面積及可出售建築面積分別為或約為2,681及1,895平方英尺（約為249及176平方米）。</p> <p>該物業現由 貴集團租賃，租期自二零一四年十一月一日起至二零一六年十月三十一日屆滿，為期兩年，月租為32,000港元（包括物業稅，政府租金及稅金，但不包括管理費及其他開支），作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔有，作倉庫及附屬辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊業主為JYPINK Limited（見日期為二零一零年五月十日的契約備忘錄第10060300430079號）。該物業根據新批租約第TW5008號及根據賣地條件第UB5156號授出，期限分別為99年及75年，均自一八九八年七月一日起續期24年。其已依法延長至二零四七年六月三十日，並須不時繳納年度政府租金（為應課差餉租金的百分之三）。
2. 根據日期為二零一四年十月十三日的房產租賃合同，僑洋實業有限公司（貴公司的全資附屬公司）向上述註冊業主（貴集團的一名獨立第三方）租賃該物業，租期自二零一四年十一月一日起至二零一六年十月三十一日屆滿，為期兩年，月租為32,000港元（包括物業稅，政府租金及稅金，但不包括管理費及其他開支），作工業用途。
3. 相關發展項目的公契及管理協議已進行登記（見日期均為一九九二年七月十三日的契約備忘錄第TW849489及UB5383442號），並進行重新登記（見契約備忘錄第TW1114057及UB6936717號）。
4. 該物業依法抵押予Wing Hang Bank Limited（見日期為二零一零年五月十日的契約備忘錄第10060300430081號）。
5. 該物業位於日期為二零一四年一月十七日的荃灣分區計劃大綱第S/TW/31下「其他指定用途（商貿(1)）」所劃分的區域內。

估值證書

貴集團
於二零一五年
八月三十一日
應佔的
物業權益值

物業	概況及年期	佔用詳情	物業權益值																											
2. 河源市 高新技術 開發區 興工大道東面 科七路南邊	<p>該物業包括一幅由7幢一至6層高的工業樓宇及多個附屬架構物建於其上的面積為29,607.70平方米的工業土地。</p> <p>該物業的主要樓宇於二零零六年至二零零八年間竣工，總建築面積為24,821.51平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>4</td> <td>6,428.20</td> </tr> <tr> <td>綜合工廠</td> <td>1</td> <td>1,620.62</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3</td> <td>1,822.72</td> </tr> <tr> <td>工廠</td> <td>1</td> <td>4,045.08</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>5</td> <td>2,230.16</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>3,028.79</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>6</td> <td>5,645.94</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>總計： 24,821.51</td> </tr> </tbody> </table>	用途	層數	建築面積 (平方米)	車間	4	6,428.20	綜合工廠	1	1,620.62	辦公室	3	1,822.72	工廠	1	4,045.08	宿舍	5	2,230.16	倉庫	1	3,028.79	宿舍	6	5,645.94			總計： 24,821.51	該物業(連同第3號物業)由 貴集團佔有，用作生產基地。	無商業價值
用途	層數	建築面積 (平方米)																												
車間	4	6,428.20																												
綜合工廠	1	1,620.62																												
辦公室	3	1,822.72																												
工廠	1	4,045.08																												
宿舍	5	2,230.16																												
倉庫	1	3,028.79																												
宿舍	6	5,645.94																												
		總計： 24,821.51																												
	<p>該物業現由 貴集團租賃，租期自二零一二年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿為期5年，月租為人民幣124,000元。</p>																													

附註：

- 誠如日期為二零零七年五月二十五日的國有土地使用權證(參考編號：河國用(2007)第000628號)所披露，面積為29,607.70平方米的相關土地的土地使用權由天工電子塑膠(河源)有限公司(貴集團的一名關連方)持有，土地使用年期於二零五七年三月二十七日屆滿，作工業用途。
- 誠如日期均為二零零九年二月十八日的7份房屋土地所有權證(參考編號：粵房地證字第C6475970、C6475971、C6475973、C6475974、C6475975、C6475982及C6475983號)所披露，總建築面積為24,821.51平方米的物業的相關樓宇由天工電子塑膠(河源)有限公司持有，作工業用途。
- 誠如房產租賃合同所披露， 貴集團向天工電子塑膠(河源)有限公司租賃該物業，租期自二零一二年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿為期5年，月租為人民幣124,000元。根據上述房產租賃合同的規定，該物業不得在未經業主事先同意的情況下轉租。

4. 概無對該物業進行任何環境影響評估。如 貴公司所確認，其於可預見未來並無進行任何改建或重建工作，處置或更改該物業的用途。
5. 貴公司的中國法律顧問對該物業的意見如下：
 - i. 天工電子塑膠(河源)有限公司為該物業的法定業主，有權出租上述物業。
 - ii. 房產租賃合同的各方已完成該合同所需的備案及登記手續。其對合同各方具有法律約束性及強制性作用。
 - iii. 如 貴集團所確認，該物業的現有用途為工業用途，這與該物業的業權證書所規定的許可用途一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於 二零一五年 八月三十一日 應佔的 物業權益值															
3. 河源市 高新技術 開發區科七路 南面興業大道 西邊	<p>該物業包括一幅由3幢一層至6層高的工業樓宇及多個附屬架構物建於其上的面積為22,433.30平方米的工業土地。</p> <p>該物業的主要樓宇於二零零六年至二零零八年間竣工，總建築面積為10,953.14平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>1</td> <td>6,323.58</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>4</td> <td>1,969.72</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>6</td> <td>2,659.84</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">總計：</td> <td><u>10,953.14</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業由 貴集團租賃，租期自二零一二年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿為期5年，月租為人民幣54,700元。</p>	用途	層數	建築面積 (平方米)	車間	1	6,323.58	宿舍	4	1,969.72	宿舍	6	2,659.84	總計：		<u>10,953.14</u>	該物業(連同第2號物業)由 貴集團佔有，用作生產基地。	無商業價值
用途	層數	建築面積 (平方米)																
車間	1	6,323.58																
宿舍	4	1,969.72																
宿舍	6	2,659.84																
總計：		<u>10,953.14</u>																

附註：

- 誠如日期為二零零六年十一月九日的國有土地使用權證(參考編號：河國用(2006)第01837號)所披露，面積為22,433.30平方米的相關土地的土地使用權由永勝服裝有限公司(貴集團的獨立第三方)持有，土地使用權期限於二零五六年十月二十四日屆滿，作工業用途。
- 誠如日期為二零零七年五月二十九日的2份房屋土地所有權證(參考編號：粵房地證字第C5363584及C5363585號)所披露，建築面積分別為2,659.84及6,323.58平方米的該物業的6層高的宿舍樓宇及車間由永勝服裝有限公司持有，作工業用途。
- 誠如日期為二零一一年五月三十一日的另一份房屋土地所有權證(參考編號：粵房地權證河字第1700032360號)所披露，建築面積為1,969.72平方米的該物業的4層高的宿舍樓宇由永勝服裝有限公司持有，作工業用途。
- 誠如房產租賃合同所披露， 貴集團向上述業主租賃該物業，租期自二零一二年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿為期5年，月租為人民幣54,700元(包括物業稅及土地使用權稅但不包括其他開支)。根據上述房屋租賃合同的規定，該物業不得在未經業主事先同意的情況下轉租。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

5. [概無對該物業進行任何環境影響評估。如 貴公司所確認，其於可預見未來並無進行任何改建或重建工作，處置或更改該物業的用途。]
6. 貴公司的中國法律顧問對該物業的意見如下：
 - i. 永勝服裝有限公司為該物業的法定業主，有權出租上述物業。
 - ii. 房屋租賃合同的各方已完成該合同所需的備案及登記手續。其對合同各方具有法律約束性及強制性作用。
 - iii. 如 貴集團所確認，該物業的現有用途為工業用途，這與該物業的業權證書所規定的許可用途一致。