

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團於二零零七年八月三十一日於香港之物業權益進行估值後所編製函件之全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程中。誠如附錄六「備查文件」一段所述，函件、估值概要及估值證書之副本將可供公眾查閱。

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：

吾等已根據閣下之指示對十友控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)租賃之物業權益進行估值。吾等確認吾等曾進行視察，作出有關查詢，並收集吾等認為必要之其他資料及研究，以便向閣下提供有關該等物業權益於二零零七年八月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

第一類物業並無賦予任何商業價值，原因為該等物業屬短期租約性質、受禁轉租或分租或缺少可觀之租金利潤。

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營公司、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊並獲提供該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在未收錄於所提供予吾等之副本中之後期修訂條款。所有文件僅供參考。估值證書中所有尺寸、量度及面積僅為約數。

於評估根據於一九九七年六月三十日前到期之政府租約持有之物業時，吾等已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府之聯合聲明附錄三中有關香港及一九八八年新界租約(續期)條例之問題所載之條文，該等條文訂明該等租約已延期至二零四七年六月三十日為止，毋須補地價，並由續期日起每年須繳付相等於物業應課差餉租值3%之地租。

吾等曾視察物業外部及內部；然而，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等進行估值時，並無考慮估物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何重大性質且可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

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頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、公司條例(香港法例第32章)以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)之所有規定。

除非另有載明，否則所列明之所有貨幣金額均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
觀塘  
敬業街69-71號  
利華科技中心25樓  
十友控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啟

二零零七年十一月六日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有MRICS及MHKIS資格，具有逾二十年香港及澳門物業估值經驗，並擁有逾十三年中國物業估值經驗。何先生於一九八九年加入威格斯集團。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零七年 八月三十一日 之市值
1. 香港九龍 觀塘敬業街69-71號 利華科技中心25樓	無商業價值
2. 香港九龍 觀塘敬業街69-71號 利華科技中心23樓 2301-2302室	無商業價值
3. 香港九龍 觀塘敬業街69-71號 利華科技中心6樓 604-605室	無商業價值
4. 香港九龍 觀塘鴻圖道55號 幸運工業大廈6樓E室	無商業價值
5. 香港九龍 觀塘鴻圖道55號 幸運工業大廈10樓 A、B、F、I、J及K室	無商業價值
6. 香港九龍 觀塘鴻圖道55號 幸運工業大廈11樓F室	無商業價值
7. 香港九龍 觀塘鴻圖道55號 幸運工業大廈地下C6號泊車位	無商業價值
合計	<u>無</u>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 之市值
1. 香港 九龍 觀塘 敬業街69-71號 利華科技中心 25樓	該物業為一幢於一九九五年 落成之24層高工業樓宇之 25樓全層。  該物業之總建築面積約 5,460平方呎。	該物業由獨立第三方租 予 貴集團，由二零零二年一 月十四日起至二零零五年一月 十三日止，為期三年，每月租 金為38,379港元(包括政府差餉 及地租，但不包括管理費及水 電費)，該租約已續期三年， 由二零零五年一月十四日起至 二零零八年一月十三日止，每 月租金為38,379港元(包括差餉 及地租，但不包括管理費及水 電費)。  該物業目前由 貴集團佔用作 倉庫及附屬辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人利偉地產發展有限公司。
2. 該物業已按予星展銀行(香港)有限公司(參閱日期為二零零七年六月二十五日之契約備忘錄07072301640424號)。
3. 該物業訂有一項以星展銀行(香港)有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零七年六月二十五日之契約備忘錄070723016434號)。
4. 出租人利偉地產發展有限公司乃一獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
5. 該物業之承租人十友洋行有限公司為一家於一九九六年三月二十八日在香港註冊成立之有限責任公司，並為 貴公司之全資附屬公司。

## 估值證書

於二零零七年  
八月三十一日  
之市值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
2. 香港 九龍 觀塘 敬業街69-71號 利華科技中心 23樓2301-2302室	該物業為一幢於一九九五年落成之24層高工業樓宇之23樓兩個單位。  該物業之總建築面積約2,384平方呎。	該物業由獨立第三方租予 貴集團，由二零零五年十月一日起至二零零七年九月三十日止，為期兩年，每月租金為20,264港元(不包括管理費、地租、差餉及水電費)。  該物業目前由 貴集團佔用作倉庫及附屬辦公室用途。	

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人利偉地產發展有限公司。
2. 根據一份於二零零七年九月二十八日簽訂之加簽文件，該物業之租期由二零零七年十月一日起延長三個月及十三日，每月租金為21,456港元(不包括管理費、差餉、地租及水電費)。
3. 該物業已按予星展銀行(香港)有限公司(參閱日期為二零零七年六月二十五日之契約備忘錄07072301640424號)。
4. 該物業訂有一項以星展銀行(香港)有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零七年六月二十五日之契約備忘錄07072301640434號)。
5. 出租人利偉地產發展有限公司乃一獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
6. 該物業之承租人十友洋行有限公司為一家於一九九六年三月二十八日在香港註冊成立之有限責任公司，並為 貴公司之全資附屬公司。

## 估值證書

			於二零零七年 八月三十一日 之市值
物業	概況	佔用詳情	
3. 香港 九龍 觀塘 敬業街69-71號 利華科技中心 6樓604-605室	該物業為一幢於一九九五年落成之24層高工業樓宇之6樓兩個單位。  該物業之總建築面積約2,010平方呎。	該物業由獨立第三方租予貴集團，由二零零七年三月十四日起至二零零八年一月十三日止，為期十個月，每月租金為24,723港元（包括管理費、差餉及地租，但不包括水電費）。  該物業目前由貴集團佔用作倉庫及附屬辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人利偉地產發展有限公司。
2. 該物業已按予星展銀行(香港)有限公司(參閱日期為二零零七年六月二十五日之契約備忘錄07072301640424號)。
3. 該物業訂有一項以星展銀行(香港)有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零七年六月二十五日之契約備忘錄07072301640434號)。
4. 出租人利偉地產發展有限公司乃一獨立第三方，與貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
5. 該物業之承租人十友洋行有限公司為一家於一九九六年三月二十八日在香港註冊成立之有限責任公司，並為貴公司之全資附屬公司。

## 估值證書

於二零零七年  
八月三十一日  
之市值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
4. 香港 九龍 觀塘 鴻圖道55號 幸運工業大廈 6樓E室	該物業為一幢於一九七八年落成之14層高工業樓宇之6樓一個單位。  該物業之建築面積約1,331平方呎。	該物業由獨立第三方租予貴集團，由二零零七年六月一日起至二零零八年一月十三日止，每月租金為7,000港元（包括差餉及地租，但不包括管理費及水電費）。  該物業目前由貴集團佔用作倉庫用途。	

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人陳猛及陳柔。
2. 出租人陳猛及陳柔乃獨立第三方，與貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
3. 該物業之承租人潮藝(香港)有限公司為一家於二零零四年十月十五日在香港註冊成立之有限責任公司，並為貴公司之全資附屬公司。



## 估值證書

於二零零七年  
八月三十一日  
之市值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
5. 香港九龍觀塘鴻圖道55號 幸運工業大廈 10樓A、B、F、 I、J及K室	該物業為一幢於一九七八年落成之14層高工業樓宇之10樓六個單位。  該物業之總建築面積約8,062平方呎。	該物業乃根據多項協議租賃予貴集團，詳情概述於附註2。  該物業目前由貴集團佔用作倉庫及附屬辦公室用途。	

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人，詳情概述如下：

室	現時之註冊業主
A	黃潔瑜及黃潔瑋
B	林素芬
F	兆東發展有限公司
I	胡祖福
J	許坤華
K	胡祖福

2. 根據多項協議，該物業租賃予貴集團。協議詳情如下：

室	建築面積 (平方呎)	租賃期限	每月租金	關連人士
A	1,563	由二零零五年六月一日起至二零零八年一月十三日止	6,200港元 (不包括管理費、差餉、地租及水電費)	是
B	1,331	由二零零五年六月一日起至二零零八年一月十三日止	5,270港元 (不包括管理費、差餉、地租及水電費)	是
F	1,563	由二零零五年六月一日起至二零零八年一月十三日止	7,500港元 (包括管理費、差餉、地租但不包括水電費)	是

室	建築面積 (平方呎)	租賃期限	每月租金	關連人士
I	1,137	由二零零六年 六月一日起至 二零零八年 一月十三日止	6,300港元 (包括差餉及地租， 但不包括 管理費及水電費)	否
J	1,137	由二零零六年 六月一日起至 二零零八年 一月十三日止	5,500港元 (包括差餉及地租， 但不包括 管理費及水電費)	是
K	1,331	由二零零六年 六月一日起至 二零零八年 一月十三日止	8,000港元 (包括差餉及地租， 但不包括 管理費及水電費)	否
合計	<u>8,062</u>		<u>38,770港元</u>	

- I及K室之出租人胡祖福乃獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
- A室之出租人黃潔瑜及黃潔璋乃 貴公司董事黃世明先生(「黃先生」)之胞妹，因此就上市規則而言彼等為關連人士。
- B室之出租人林素芬乃黃先生兄長之妻子，因此就上市規則而言彼為關連人士。
- F室之出租人兆東發展有限公司乃於香港註冊成立之有限公司，董事分別為黃先生之甥女蔡賢慧及蔡賢婷以及甥男蔡賢遜及甥女蔡賢泳，彼等各擁有25%權益，因此就上市規則而言兆東發展有限公司為關連人士。
- J室之出租人許坤華乃 貴公司董事及控股股東，因此就上市規則而言彼為關連人士。
- 該物業之承租人潮藝(香港)有限公司為一家於二零零四年十月十五日在香港註冊成立之有限責任公司，並為 貴公司之全資附屬公司。

## 估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 之市值
6. 香港 九龍 觀塘 鴻圖道55號 幸運工業大廈 11樓F室	該物業為一幢於一九七八年落成之14層高工業樓宇之11樓一個單位。  該物業之建築面積約1,563平方呎。	該物業由獨立第三方租予貴集團，由二零零五年六月一日起至二零零八年一月十三日止，每月租金為7,000港元（包括地租、差餉及管理費，但不包括水電費）。  該物業目前由貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人容民山投資有限公司。
2. 出租人容民山投資有限公司乃獨立第三方，與貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
3. 該物業之承租人潮藝(香港)有限公司，為一家於二零零四年十月十五日在香港註冊成立之有限責任公司，並為貴公司之全資附屬公司。

## 估值證書

於二零零七年  
八月三十一日  
之市值

物業	概況	佔用詳情	
7. 香港 九龍 觀塘 鴻圖道55號 幸運工業大廈 地下C6號泊車位	該物業為一幢於一九七八年落成之14層高工業樓宇之一個地下泊車位。	該物業由獨立第三方租予貴集團，由二零零六年六月一日起至二零零八年一月十三日止，每月租金為2,500港元（包括地租及差餉）但不包括管理費及水電費）。	無商業價值
		該物業目前由貴集團佔用作泊車用途。	

## 附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之註冊業主為出租人胡鴻輝及胡詠詩。
2. 出租人胡鴻輝及胡詠詩乃獨立第三方，與貴集團之任何董事或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。
3. 該物業之承租人潮藝(香港)有限公司，為一家於二零零四年十月十五日在香港註冊成立之有限責任公司，並為貴公司之全資附屬公司。