

附錄四

物業估值報告

來自獨立估值師●有關其對本集團於2013年10月31日的物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文載列如下，以供載入本文件。

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國創意家居集團有限公司（「**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**」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，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2013年10月31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。吾等將市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

基於位於中國物業的樓宇及構築物性質，現時並無可用的可資比較市場銷售，第一類樓宇及構築物的物業權益乃參照折舊重置成本按成本法估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。定義乃基於土地現時用途的估計市值，加上有關改造的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。計算土地部分的價值時已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個廠區或發展，且假設該等廠區或發展不會拆散交易。

吾等並無賦予第二類物業權益任何商業價值，該類物業權益於估值日未轉讓予貴集團，故該物業的業權並未歸屬貴集團。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無可影響該物業權益價值的延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

附錄四

物業估值報告

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守●所載的一切規定。

吾等頗為倚賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並作出有關查詢。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，並確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等頗為倚賴 貴公司中國法律顧問●有關該等中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所顯示的面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查以確定土地狀況及設施是否適合開發。吾等進行估值時假設該等方面均符合要求。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有指明外，本報告所列全部金額均指人民幣（「人民幣」）。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
上環
永樂街116-118號
昌生商業大廈
3樓A(23)室

中國創意家居集團有限公司
董事會

代表
●
董事
●
謹啟

2013年●月●日

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類— 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於2013年 10月31日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2013年 10月31日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國福建省泉州市 鯉城區江南街道火炬社區 的一幅土地、兩座樓宇及 多個構築物	1,593,000	100%	1,593,000
2.	位於中國福建省泉州市 鯉城區江南街道社區 興賢路232號的一幅土地及 兩座樓宇	110,251,000	100%	110,251,000
3.	位於中國福建省泉州市 洛江區河市鎮莊田村的 兩幅土地、十座樓宇及 多個構築物	119,560,000	100%	119,560,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2013年 10月31日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2013年 10月31日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
4.	位於中國福建省泉州市 泉港區工業區的 五幅土地、18座樓宇及 多個構築物	147,160,000	100%	147,160,000
小計：		<u>378,564,000</u>		<u>378,564,000</u>

第二類— 貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於2013年 10月31日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2013年 10月31日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
5.	位於中國福建省泉州市 洛江區河市鎮莊田村的 兩幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>零</u>		<u>零</u>
合共：		<u>378,564,000</u>		<u>378,564,000</u>

附錄四

物業估值報告

估值證書

第一類— 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2013年10月31日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南街道 火炬社區的一幅 土地、兩座樓宇 及多個構築物	物業包括地盤面積為約2,118 平方米的一幅土地以及其上於 1997年落成的兩座樓宇及多個 配套構築物。 樓宇的總建築面積為約2,100平 方米。 樓宇包括一座工業樓宇及一座 宿舍。 構築物主要包括圍牆、院子及 柵欄。 該物業已獲出讓土地使用權至 2061年8月17日屆滿，為期50年， 作工業用途。	物業現時空置。	1,593,000 貴集團應佔100% 權益： 人民幣1,593,000元

附註：

1. 亞倫中國有限公司(「亞倫中國」)為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據日期為2011年8月17日的國有土地使用權出讓合同—泉地(2011)ZB合12號，物業的土地使用權已訂約出讓予亞倫中國，為期50年至2061年8月17日，作工業用途。土地出讓金為人民幣1,319,514元。
3. 根據國有土地使用權證—泉國用(2009清)第136號，地盤面積為約2,118平方米的物業的土地使用權已訂約出讓予亞倫中國，為期50年至2061年8月17日，作工業用途。
4. 吾等未獲提供建築面積約2,100平方米的兩座樓宇的任何權證，其詳情載列如下：

編號	樓宇	層數	用途	建築面積 (平方米)
1.	工業樓宇	一層	生產	1,000
2.	宿舍	三層	輔助服務	1,100

5. 根據泉州市城鄉規劃局(「泉州市城鄉規劃局」)日期為2013年8月8日的確認信，亞倫中國就取得附註4所述樓宇的建設用地規劃許可證及建築工程規劃許可證上並無任何法律障礙，而泉州市城鄉規劃局將不會要求亞倫中國拆毀上述樓宇或於取得房屋所有權證前施以任何罰款。

附錄四

物業估值報告

6. 根據泉州市住房和城鄉建設局(「**泉州市住房和城鄉建設局**」)日期為2013年8月23日的確認信，亞倫中國就取得附註4所述樓宇的有關建設許可證及房屋所有權證上並無任何法律障礙，而泉州市住房和城鄉建設局將不會要求亞倫中國拆毀上述樓宇或於取得房屋所有權證前施以任何罰款。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 亞倫中國已取得物業的土地使用權證。於土地使用權期內，亞倫中國為該幅土地的唯一合法使用者，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業的土地使用權；及
 - b. 泉州市城鄉規劃局及泉州市住房和城鄉建設局有權發出附註5及6所述確認信。亞倫中國正申請有關許可證及所有權證，並無取得有關許可證及所有權證的任何法律障礙。
8. 對物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見，並無賦予物業兩座樓宇任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲相關權證及樓宇可自由轉讓，樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣779,000元。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2013年10月31日
				現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國福建省泉州市鯉城區江南街道社區興賢路232號的一幅土地及兩座樓宇	物業包括地盤面積為約4,419.1平方米的一幅土地以及其上分別於1996年及2012年落成的兩座樓宇。 樓宇的總建築面積為約29,671.9平方米。 樓宇包括兩座辦公樓。 該物業已獲出讓土地使用權至2055年6月9日屆滿，為期50年，作工業用途。	物業於估值日空置。物業的一部分現時向第三方出租，作商業用途，並正進行裝修。	110,251,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣110,251,000元

附註：

1. 亞倫中國有限公司(「亞倫中國」)為 貴公司(稱為亞倫集團福建有限公司(「亞倫福建」))全資附屬公司。
2. 根據日期為2005年6月9日的國有土地使用權出讓合同—泉地(2005)合24號，物業的土地使用權已訂約出讓予亞倫福建，為期50年至2055年6月9日，作工業用途。土地出讓金為人民幣388,880.8元。
3. 根據國有土地使用權證—泉國用(2010)第100075號，地盤面積約4,419.1平方米的物業的土地使用權出讓予亞倫中國，為期50年至2055年6月9日，作工業用途。
4. 按照會議記錄—泉三舊聯(2013)1號，附註3提述的土地用途原則上獲准由工業用途改變為商業用途。
5. 根據兩份房屋所有權證—泉房權證鯉城區(鯉)第201006420號及第201216502號，亞倫中國擁有總建築面積約為29,671.9平方米的兩座樓宇。
6. 根據最高額抵押合同，房屋所有權證泉房權證鯉城區(鯉)第201216502號上的樓宇已抵押予中國建設銀行股份有限公司泉州鯉城支行(「該銀行」)，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣18,300,000元的抵押品，抵押年期由2012年1月19日至2014年2月19日。
7. 根據租約，向獨立第三方出租總建築面積約23,167.67平方米的物業的一部分作商業用途，為期18年至2031年12月31日，首三年每年租金總額為人民幣8,594,476.68元，之後每三年按前次往租金增加6%(不包括水電費用)。
8. 根據附註7所述協議的補充協議，於取得批准將物業從工業用途更改成商業用途前，租客不會將租賃物業用作商業用途。

附錄四

物業估值報告

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 亞倫中國在改變附註4所述的土地使用方面並無重大法律障礙。
 - b. 亞倫中國已取得物業的土地使用權證。於土地使用權期內，亞倫中國為該幅土地的唯一合法使用者，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業的土地使用權；
 - c. 亞倫中國已取得物業的房屋所有權證，並為物業樓宇的唯一合法擁有人。除附註6所述的按揭外，亞倫中國已悉數、合法及有效取得物業樓宇的所有權。附註6所述的按揭為合法有效；及
 - d. 附註7及8所述之租約及補充協議屬有效。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2013年10月31日	
				現況下的資本值 人民幣元	
3.	位於中國福建省泉州市洛江區河市鎮莊田村的兩幅土地、十座樓宇及多個構築物	物業包括總地盤面積為約46,673平方米的兩幅土地以及其上分別於2011年至2013年間分期落成的10座樓宇及多個配套構築物。 樓宇的總建築面積為約40,716.56平方米。 樓宇包括兩座工業樓宇、一座辦公樓、一個宿舍、一個飯堂及一個警衛室。 構築物主要包括圍牆、道路及柵欄。 該物業已獲出讓土地使用權分別至2057年6月28日及2059年12月9日屆滿，為期50年，作工業用途。	物業現時向 貴公司全資附屬公司出租，作生產、儲存及配套辦公室用途(現時空置，面積為約210平方米的一座樓宇除外(見附註8至10))。	119,560,000	貴集團應佔100%權益： 人民幣119,560,000元

附註：

1. 亞倫中國有限公司(「亞倫中國」)為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據兩份日期分別為2007年6月29日及2009年12月15日的國有土地使用權出讓合同—泉洛地合(2007)第68號及第35050420091210G006號，物業的土地使用權已訂約出讓予亞倫集團福建有限公司(現時稱為亞倫中國)，為期50年，分別至2057年6月28日及2059年12月9日屆滿，作工業用途。總土地出讓金為人民幣14,966,768元。
3. 根據兩份國有土地使用權證—洛國用(2011)第14號及第114號，總地盤面積約為46,673平方米的兩幅土地的使用權已出讓予亞倫中國，為期50年，分別至2057年6月28日及2059年12月9日，作工業用途。
4. 根據三份房屋所有權證—泉房權證洛江區(洛)字第201115167、201115168及201115169號，亞倫中國擁有三座樓宇，總建築面積為約32,876.56平方米。

附錄四

物業估值報告

5. 吾等未獲提供餘下七座總建築面積約7,840平方米的樓宇的任何權證，其詳情載列如下：

編號	樓宇	層數	用途	建築面積 (平方米)
1.	警衛室	兩層	輔助服務	500
2.	飯堂	一層	輔助服務	800
3.	展室及倉庫	兩層	儲存	400
4.	倉庫	一層	儲存	300
5.	倉庫	一層	儲存	70
6.	工業樓宇	一層	生產	5,560
7.	商店	一層	零售	210

6. 根據泉州市洛江區住房和城鄉規劃建設局(「**泉州市洛江區住房和城鄉規劃建設局**」)日期為2013年8月15日的確認信，亞倫中國就取得附註5所述樓宇的有關建設許可證及房屋所有權證上並無任何法律障礙，而泉州市洛江區住房和城鄉規劃建設局將不會要求亞倫中國拆毀上述樓宇或於取得房屋所有權證前施以任何罰款。
7. 根據兩份最高額抵押合同，附註4所述的三座樓宇已抵押予中國建設銀行股份有限公司泉州鯉城支行(「**該銀行**」)，作為擔保主要合約責任最高額為人民幣29,000,000元的抵押品，抵押年期由2012年2月29日至2014年2月19日。
8. 根據兩份租約，向藍星亮及賴火星(兩名獨立第三方)出租建築面積約210平方米的物業，租約於2018年2月14日屆滿，年租金總額為人民幣60,000元，包括水電費用。
9. 根據兩份日期為2013年11月8日的租賃終止函，附註8所述的租賃協議自2013年11月30日起已終止。
10. 根據三份租約，除附註8所述樓宇外的物業出租予 貴公司全資附屬公司福建亞倫電子電器科技有限公司，並無固定年期，年租金總額為人民幣7,200,000元。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 亞倫中國已取得物業的土地使用權證。於土地使用權期內，亞倫中國為該幅土地的唯一合法使用者，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業的土地使用權；
 - 亞倫中國已取得附註4所述物業的房屋所有權證，並為樓宇的唯一合法擁有人。除附註7所述的按揭外，亞倫中國已悉數、合法及有效取得附註4所述樓宇的所有權證。附註7所述的按揭為合法有效；
 - 泉州市洛江區住房和城鄉規劃建設局有權發出附註6所述的確認信。亞倫中國現正申請有關許可證及產權證，概無取得有關許可證及產權證的法律障礙；及
 - 附註10所述的租約屬有效，遭受罰款的可能較低。當亞倫中國取得有關許可證及產權證，租約將具法律效力。
12. 對物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見，並無賦予餘下七座物業樓宇任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲相關所有權證書及樓宇可自由轉讓，樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣20,367,000元。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2013年10月31日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國福建省泉州市泉港區工業區的五幅土地、18座樓宇及多個構築物	物業包括總地盤面積為約170,659.7平方米的五幅土地及其上分別於2002年至2011年間分期落成的18座樓宇及多個配套構築物。 樓宇的總建築面積為約77,870.67平方米。 樓宇主要包括宿舍、工業樓宇、倉庫、變壓室、辦公樓及警衛室。 構築物主要包括圍牆、道路及柵欄。 該物業已獲出讓土地使用權為期介乎50至70年，於2052年至2072年間屆滿，作工業用途以及商業及住宅的綜合用途。	物業現時由 貴集團佔用，作生產用途(現時空置，總建築面積為約2,647平方米的37個宿舍單位的物業除外)。	147,160,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣147,160,000元

附註：

1. 泉州亞倫輕工有限公司(「泉州亞倫」)為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據四份日期於2002年至2005年間的國有土地使用權出讓合同—泉港(2002)合第Z010號及第Z011號，以及泉港(2005)合第B002號及第Z017號，物業的土地使用權已訂約出讓予泉州亞倫，為期介乎50至70年，分別於2052年至2072年間屆滿，分別作工業用途以及商業及住宅的綜合用途。總土地出讓金為人民幣13,775,179元。
3. 根據五份國有土地使用權出讓合同—泉港國用(2005)字第082號及第083號、泉港國用(2005)第143號及泉港國用(2002)字第024號及第0025號，總地盤面積約為170,659.7平方米的五幅土地的土地使用權已出讓予泉州亞倫，為期介乎50至70年，分別於2052年5月27日、2055年5月4日及2072年5月21日屆滿，分別作工業用途以及商業及住宅的綜合用途。

附錄四

物業估值報告

4. 根據八份房屋所有權證—泉房權證泉港字第002896號、第004152號、第007842號、第0004320號及第000509至000512號由泉州亞倫擁有，總建築面積為約60,940.67平方米。

5. 吾等未獲提供餘下十座總建築面積約16,930平方米的樓宇的任何產權證，其詳情載列如下：

編號	樓宇	層數	用途	總樓面面積 (平方米)
1.	飯堂I	一層	輔助服務	1,412
2.	飯堂II	一層	輔助服務	1,288
3.	變壓室	一層	輔助服務	30
4.	辦公樓	兩層	辦公室	400
5.	倉庫	一層	儲存	400
6.	倉庫	一層	儲存	750
7.	倉庫	一層	儲存	4,800
8.	倉庫	一層	儲存	5,800
9.	變壓室及洗手間	一層	輔助服務	250
10.	辦公樓	三層	辦公室	1,800

6. 根據泉州市泉港區住房和城鄉規劃建設局(「**泉州市泉港區住房和城鄉規劃建設局**」)日期為2013年8月16日的確認信，泉州亞倫就取得附註5所述樓宇的有關建設許可證及房屋所有權證上並無任何法律障礙，而泉州市泉港區住房和城鄉規劃建設局將不會要求泉州亞倫拆毀上述樓宇或於取得房屋所有權證前施以任何罰款。

7. 根據三份最高額抵押合同，國有土地使用權證泉港國用(2005)字第082號及第083號的兩幅土地的土地使用權以及房屋所有權證泉房權證泉港字第002896號、第007842號及第004152號的三座樓宇已設三份按揭，抵押予中國建設銀行股份有限公司泉州鯉城支行(「**中國建設銀行**」)，作為擔保三份主要合約的義務(最高額為人民幣12,160,000元)的抵押品，抵押年期由2012年至2015年。

8. 根據一份最高額抵押合同，國有土地使用權證泉港國用(2002)字第024號的一幅土地的土地使用權及房屋所有權證泉房權證泉港字第000510號及第000512號的兩座樓宇已抵押予招商銀行股份有限公司泉州泉秀支行(「**招商銀行**」)，作為擔保主要合約義務最高額為人民幣30,000,000元的抵押品，抵押年期由2013年7月10日至2014年7月9日。

9. 根據一份最高額抵押合同，國有土地使用權證泉港國用(2002)字第0025號的一幅土地的土地使用權以及房屋所有權證泉房權證泉港字第000509號、第000511號及第0004320號的三座樓宇已抵押予興業銀行股份有限公司泉州分行(「**該銀行**」)，作為擔保合約項下主要合約義務最高額為人民幣38,000,000元的抵押品，抵押年期由2013年8月26日至2016年8月25日。

10. 根據27份租約，總建築面積約2,647平方米的物業的37個宿舍樓宇出租予多個獨立第三方，作商業用途，年期不一，於2014至2016年間屆滿，年租金總額為人民幣219,468元(不包括水電費用)。

附錄四

物業估值報告

11. 根據27份租賃終止函，附註10提述的租約已自2013年11月30日終止。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 泉州亞倫已取得物業的土地使用權證。於土地使用權期內，泉州亞倫為該幅土地的唯一合法使用者，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業的土地使用權；
 - b. 泉州亞倫已取得附註4所述物業的房屋所有權證，並為樓宇的唯一合法擁有人。除附註7、8及9所述的按揭外，泉州亞倫已悉數、合法及有效取得附註該等樓宇的所有權。附註7、8及9所述的按揭為合法有效；及
 - c. 泉州市泉港區住房和城鄉規劃建設局有權發出附註6所述的確認信。泉州亞倫現正申請有關許可證及產權證，概無取得有關許可證及產權證的法律障礙。
13. 對物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見，並無賦予餘下十座物業樓宇任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲相關所有權證書及樓宇可自由轉讓，樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣21,599,000元。

附錄四

物業估值報告

第二類— 貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2013年10月31日 現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國 福建省 泉州市 洛江區 河市鎮莊田村的 兩幅土地	物業包括總地盤面積為約19,033 平方米的兩幅土地。	物業於估值日為空置。	無商業價值

附註：

1. 福建亞倫電子電器科技有限公司(「**福建亞倫**」)為 貴公司全資附屬公司。
2. 貴集團與泉州市森富海產食品有限公司及泉州市洛江區森海冷藏有限公司分別訂立日期為2013年6月14日的兩份國有土地使用權出讓合同，以購買總地盤面積為約19,033平方米的兩幅土地，總代價為人民幣18,543,500元。
3. 於估值日，物業尚未轉讓予 貴集團，故業權尚未歸屬予 貴集團，因此吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設 貴集團已獲相關所有權證書及有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業，物業於估值日的資本值為人民幣6,795,000元。
4. 誠如 貴集團所確認，截至估值日， 貴集團合共已付總代價約人民幣18,543,500元購買物業。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

附註2所述的合約對簽立雙方而言屬合法、有效及可執行。有關產權證將於交易完成後隨即授予福建亞倫。