

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，對億仕登控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有的若干物業權益進行估值。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2016年9月30日（「估值日」）的市值的意見，以供載入[編纂]。

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，於估值日以公平方式進行交易的估計金額」。

在對物業權益進行估值時，吾等採用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。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益出售，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。

吾等並無就該物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關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。在對物業權益進行估值時，吾等依賴貴公司的中國法律顧問上海市錦天城律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

## 附錄三

## 物業估值

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司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、地盤及建築面積等事宜，以及有關物業識別及其他相關事宜的建議。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載的所有尺寸、測量及面積均以 貴公司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。

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下亦已視察該物業的內部。然而，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，故吾等無法呈報該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。

吾等的估值乃根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

除另有說明者外，所有呈列的金額均以人民幣計值。於2016年9月30日在對位於中國的物業權益進行估值時所使用的匯率為1新元兌人民幣4.8元。人民幣兌新元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

億仕登控股有限公司  
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

### [編纂]

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二十九年經驗，以及於中國物業估值方面擁有逾二十二年經驗。

估值證書

貴集團於中國持有用作自用及投資的若干物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年9月30日 現況下的市值
位於 中國 江蘇省 蘇州市 吳江經濟技術 開發區(松陵鎮) 江興東路1128號的 一個工業綜合區	該物業包括一幅地盤面積約 40,046.10平方米的土地(地段號 202-13)及其上6幢於2010年落成的 樓宇。  該等樓宇的總建築面積為約 36,986.22平方米。  該等樓宇主要包括車間、辦公樓、 宿舍、泵房及門衛室。  該物業的土地使用權已授出，年期 於2056年5月21日屆滿，作工業用 途。	該物業的部份(總建築面積約 13,496平方米)根據多份租賃協議 出租予多位獨立第三方租戶，月租 金總額為約人民幣145,966.33元， 最後的屆滿日期為2019年6月30 日。  該物業的其餘部分由 貴集團佔 用，作生產及辦公室用途。	人民幣 85,600,000元  (相等於約 17,833,300新元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：江國用(2006)第2600265號)，該物業(地盤面積約40,046.10平方米)的土地使用權已授予創優實業(蘇州)有限公司(「創優」)，年期於2056年5月21日屆滿，作工業用途。
2. 根據兩份房屋所有權證(文件編號：吳房權證松陵字第01060904及01060905號)，該物業6幢樓宇(總建築面積約36,986.22平方米)的房屋所有權已授予創優。
3. 為獲取人民幣19,780,000元的信貸總額度，該物業進行兩次抵押，抵押權人為大華銀行(中國)有限公司上海分行。
4. 創優為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 中國法律意見載列(其中包括)以下內容：
  - (i) 根據中國法律，創優持有的該物業的土地使用權及房屋所有權為合法有效。
  - (ii) 創優有權佔有、使用、出租和抵押該物業。
  - (iii) 為獲取人民幣19,780,000元的信貸總額度，該物業進行兩次抵押，抵押權人為大華銀行(中國)有限公司上海分行。
  - (iv) 物業抵押已根據中國法律於主管行政部門進行正式登記，屬合法有效。
  - (v) 經物業抵押事先撤銷登記及抵押權人事先同意，創優可轉讓或以其他法律方式處置物業。
  - (vi) 除附註5(iii)披露的物業抵押外，該物業並無產權缺陷和負擔。
  - (vii) 租賃協議為合法、有效且可根據中國法律強制執行。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，該物業的業權以及主要批文和許可證的授予狀況如下：
- (i) 國有土地使用權證 有
  - (ii) 房屋所有權證 有
7. 該物業由陸和絨女士（中國房地產估值師）於2016年7月27日進行視察。