

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團的物業權益於2012年9月30日估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對卡撒天嬌集團有限公司（「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，作出有關查詢及調查，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2012年9月30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。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

在對於估值日正在建設中的物業權益進行估值時，吾等已假設物業將按照貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完工。在達成吾等的價值意見時，吾等已考慮於截至估值日有關施工階段的建設成本及專業費用以及完成其餘部分的發展所需花費的成本及費用。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無受惠於足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無就所評估的物業權益的任何押記、按揭或欠款或任何於出售時可能產生的任何開支或稅項而作出任何撥備。除另有說明外，吾等已假設物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、公司條例附表三第34(2)段及公司條例公告第6條（豁

免公司及招股章程遵從條文)、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則，以及國際評估準則委員會出版的國際估值準則的一切規定。

於達致吾等對中國物業的價值意見時，吾等倚賴 貴集團中國法律顧問國浩律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供該等物業權益的相關業權文件摘要。然而，吾等並無查閱所有文件的正本，以核實有關所有權或是否有吾等所獲提供的副本中未有顯示的修訂。所有文件僅供參考用途。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟假設交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

實地視察由藍奇峰於2012年6月27日作出，彼為香港測量師學會的見習測量師，於中國物業估值方面擁有兩年經驗及於香港物業估值方面擁有三年經驗。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

下文隨附吾等的估值證書。

此致

香港新界沙田
火炭黃竹洋街9-13號
仁興中心5樓
卡撒天嬌集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2012年11月13日

附註：陳志康為特許測量師，於中國物業估值方面擁有19年經驗及於香港、英國物業估值方面擁有20年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於2012年9月30日 現況下的資本值 人民幣元								
位於中國廣東省 惠州市東興區東 江高新科技開發 區的一幅土地、 三幢樓宇及若干 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約86,690.9平方米的土地及一個在建並帶有員工宿舍的工業發展區。</p> <p>項目建設計劃於2012年12月竣工。待竣工後，該發展區的總建築面積將約為40,807.04平方米，有關詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>一期</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>8,141.44</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>32,665.60</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>40,807.04</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴公司所告知，一期的估計總建築成本約為人民幣81,760,000元，其中直至估值日已產生人民幣52,900,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授50年期限，於2061年7月5日到期，作工業用途。</p>	一期	建築面積 (平方米)	住宅	8,141.44	工業	32,665.60	合計：	<u>40,807.04</u>	於估值日，該物業正處於施工中。	77,000,000
一期	建築面積 (平方米)										
住宅	8,141.44										
工業	32,665.60										
合計：	<u>40,807.04</u>										

附註：

- 根據國有土地使用權證－惠府國用(2011)第13021750008號，一幅地盤面積約86,690.9平方米的土地的土地使用權被授予卡撒天嬌(惠州)，為期50年，於2061年7月5日到期，作工業用途。
- 根據以卡撒天嬌(惠州)為受益人的建設用地規劃許可證－地字第DJ2011YD003號，規劃地盤面積約86,690.9平方米的目標土地的許可證已授予卡撒天嬌(惠州)。
- 根據以卡撒天嬌(惠州)為受益人的建設工程規劃許可證－建字第DJ2011GC003K-1號、DJ2011GC003K-2號及DJ2011GC003K-3號，總建築面積約40,807.04平方米的三幢樓宇已獲批准建設。
- 根據以卡撒天嬌(惠州)為受益人的建設工程施工許可證－第441305201203201101號，總建築面積約40,807.04平方米的三幢樓宇已獲批准建設。

5. 於竣工後，估計資本值為人民幣106,000,000元。
6. 吾等已就物業權益獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，當中載有（其中包括）下列事項：
- 卡撒天嬌（惠州）已結清土地出讓金付款；
 - 卡撒天嬌（惠州）有權使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業及受中國法律保護；及
 - 卡撒天嬌已從有關部門取得批文及有權於該物業進行建築活動。
7. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 不適用 |
| f. | 建設工程竣工驗收證／表 | 無 |
8. 該物業對 貴集團的經營具有重大影響及吾等認為該物業乃 貴集團持有的主要物業：

主要物業詳情

- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| (a) | 該物業所在位置的總體說明： | 位於東興區東江高新科技開發區的一幅土地以及一期的在建三幢樓宇及若干構築物。 |
| (b) | 該物業的產權負擔、留置權、質押及按揭詳情： | 該物業概無受限於任何留置權、抵押、產權負擔、衡平權、索償、瑕疵、選擇權或限制。 |
| (c) | 環境事宜： | 根據《關於卡撒天嬌家居（惠州）有限公司環境影響報告表的批覆》，惠州市環境保護局仲愷高新技術產業開發區分局已批准卡撒天嬌（惠州）於工業區投資及建設床上用品生產項目。於最後可行日期，該物業並無環境問題。 |
| (d) | 調查、通知、未決訴訟、違法或業權缺失詳情： | 據 貴公司中國法律顧問所告知，該物業概無受限於任何留置權、抵押、產權負擔、衡平權、索償、瑕疵、選擇權或限制。 |
| (e) | 建設、翻新、改善或發展該物業的未來計劃： | 在建工程分為兩期，即一期和二期。一期包括員工宿舍、工業樓宇及附屬樓宇，總建築面積約40,807.04平方米。其計劃於2012年竣工。二期尚處於規劃階段。 |