



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對樂亞國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已經進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業於二零一四年八月三十一日（「估值日期」）的市值向貴公司提供吾等的意見。

市值的定義

吾等對各物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會頒佈的估值準則（二零一二年版），市值的定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

吾等的估值並無考慮該等物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零一二年版)的規定。

於吾等對物業估值的過程中，吾等假設已獲授該等物業各自特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，及任何應付土地出讓金已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團就該等物業的業權及於該等物業的權益提供的意見及顧問金杜律師事務所就此給出的中國法律意見。就吾等的估值而言，吾等已假設受讓人擁有該等物業的可執行業權。

於對該等物業進行估值時，吾等假設該等物業的受讓人或使用者於所獲授整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用或出讓該等物業。

估值方法

於對 貴集團於中國持有的第一類物業進行估值時，吾等已採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃基於土地現行用途的市值估計，加上物業裝修的目前重置成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。該數額包括於建築限期內的應付收費及財務費用及與樓宇建築直接有關的其他相關開支。一般而言，在欠缺可識別的市場銷售的可資比較個案的情況下，折舊重置成本法為具有特定性質及樓宇設計的物業提供可靠的價值指標。折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

於對 貴集團於香港持有的第二類物業估值時，吾等參考相關市場既有的同類銷售交易，並採用直接比較法。

貴集團於香港租用的第三類物業因不能轉讓或缺乏可觀租金收入，故並無商業價值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等獲提供的有關物業辨識、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益等事宜以及所有其他相關事宜的意見。本估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

就位於香港的物業，吾等已向土地註冊處作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確證任何文件是否存在任何修訂。所有文件及租約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等未能就中國物業進行業權調查，但吾等已參考 貴集團提供予吾等的業權文件副本及中國法律意見。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部並於可能情況下亦視察其內部。實地視察由註冊中國房地產估價師梁震花女士及註冊專業測量師(產業組) Amy Ho女士於二零一四年六月進行。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。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缺陷，亦未測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件所示面積均正確無誤。

貨 幣

除另有說明外，本估值報告分別以中國的官方貨幣人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）列示所有金額。於估值日期，港元兌人民幣的匯率為1.26:1。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
長沙灣道762號
11樓C座1室
樂亞國際控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一四年九月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師（產業組），擁有逾27年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一四年 八月三十一日 貴集團應佔 於現況下的市值
第一類一貴集團於中國擁有的物業			
1. 位於 中國 廣東省惠州市 惠城區陳江鎮 勝利村吉山 的土地及多座樓宇	人民幣24,000,000元 (約相當於 30,240,000港元)	100	人民幣24,000,000元 (約相當於 30,240,000港元)
2. 位於 中國江西省贛州市 章貢區沙河工業園 興旺路 的土地及多座樓宇	人民幣14,000,000元 (約相當於 17,640,000港元)	100	人民幣14,000,000元 (約相當於 17,640,000港元)
	小計： 人民幣38,000,000元 (約相當於 47,880,000港元)		人民幣38,000,000元 (約相當於 47,880,000港元)
第二類一貴集團於香港擁有的物業			
3. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號地下 L43停車位	1,200,000港元	100	1,200,000港元
	小計： 1,200,000港元		1,200,000港元

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一四年 八月三十一日 貴集團應佔 於現況下的市值
第三類—貴集團於香港租用的物業			
4. 香港 鰂魚涌 康山道2號 康怡廣場(南) 1樓L104A號舖	無商業價值	—	無商業價值
5. 新界 荃灣 屯門 屯順街1號 屯門市廣場1期 L3(1樓)L305號舖	無商業價值	—	無商業價值
6. 九龍 紅磡 黃埔花園5及6座 地庫層B6-06號舖	無商業價值	—	無商業價值
7. 新界 天水圍 天華路33至39號 頌富廣場(2期) 1樓138號舖	無商業價值	—	無商業價值
8. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣城市中心第二期 荃灣千色百貨 1樓3001號舖	無商業價值	—	無商業價值
9. 九龍油塘 大本型 1樓110號舖	無商業價值	—	無商業價值

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一四年 八月三十一日 貴集團應佔 於現況下的市值
10. 香港 北角 英皇道416-426號 新都城大廈 1樓的劃撥空間	無商業價值	—	無商業價值
11. 九龍 尖沙咀 彌敦道111-139號、 143-161號及165-181號 柏麗大道B及C座地下 G44號舖	無商業價值	—	無商業價值
12. 九龍佐敦 彌敦道216-228A號 恒豐中心 地庫2層2-3號舖	無商業價值	—	無商業價值
13. 香港 銅鑼灣 利園山道61、63、65、 67、71及73號及波斯富 街108、110、112、 116、118及120號 寶榮大廈 Sincere寶榮店 1樓女裝部指定區域	無商業價值	—	無商業價值
14. 新界 天水圍 天恩路12-18號 置富嘉湖第2期 地下15C號舖	無商業價值	—	無商業價值
15. 新界 馬鞍山 西沙路608號 馬鞍山廣場 2樓230號舖	無商業價值	—	無商業價值

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一四年 八月三十一日 貴集團應佔 於現況下的市值
16. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 11樓C1座	無商業價值	—	無商業價值
17. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 11樓C2座	無商業價值	—	無商業價值
18. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 11樓C3座	無商業價值	—	無商業價值
	小計：	—	無商業價值
	總計：		49,080,000 港元
			49,080,000 港元

估值證書

第一類一貴集團於中國擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
1. 位於 中國 廣東省惠州市 惠城區陳江鎮 勝利村吉山 的土地及多座樓宇	<p>該物業包括總地盤面積為20,059平方米的2幅土地及一間配電房、2幢車間、2幢總建築面積為11,452.12平方米的宿舍大樓以及坐落於其上的部分配套構築物。</p> <p>該物業的樓宇於二零零五年至二零零八年落成。</p> <p>該物業位於惠州市惠城區(惠州市的市區)。附近的開發項目主要為工業及住宅開發項目。</p> <p>該物業所獲授的土地使用權年期於二零五二年十二月二十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積為2,674.82平方米的車間出租予一名獨立第三方，租期自二零一一年二月十日起至二零一六年二月十日止，每月租金為人民幣18,900元，而其餘部分則由一貴集團佔用。</p>	<p>人民幣24,000,000元 (約相當於 30,240,000港元)</p>

附註：

- 於吾等的現場視察日期，吾等注意到該地盤上建有一間總建築面積為483.36平方米的鍋爐房，而該部分並未獲發業權證明書。於估值過程中，我們已賦予鍋爐房無商業價值。
- 根據2份國有土地使用權證，總地盤面積為20,059平方米的2幅土地之土地使用權已出讓予惠州市惠嘉織造有限公司，年期至二零五二年十二月二十四日屆滿，作工業用途。

證書編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
(2004)13021800253	工業	10,036.80	二零五二年 十二月二十四日
(2004)13021800254	工業	10,022.20	二零五二年 十二月二十四日

- (3) 根據5份房地產所有權證，該物業總建築面積為11,452.12平方米的房屋所有權歸屬於惠州市惠嘉織造有限公司。

證書編號	樓宇	總建築面積 (平方米)
C3884087	宿舍大樓	2,279.32
C3884088	宿舍大樓	573.85
C3884089	1號車間	5,780.86
C6691378	車間2期	2,674.82
1100269680	配電房	143.27

- (4) 根據編號為441300400010018的營業執照，惠州市惠嘉織造有限公司成立時的註冊資本為3,000,000美元，經營期為二零零四年二月二十七日至二零五四年二月二十六日。

- (5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 惠州市惠嘉織造有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有者；
- (ii) 惠州市惠嘉織造有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 惠州市惠嘉織造有限公司已就鍋爐房取得建設規劃驗收證明書及完成消防檢查文件。目前正進行申請業權證明書所需的竣工驗收及檢查文件程序。惠州市惠嘉織造有限公司於完成鍋爐房的竣工驗收及檢查文件方面並無任何重大法律障礙，且惠州市惠嘉織造有限公司於完成申請業權證明書所需的竣工驗收及檢查文件程序時取得鍋爐房的業權證明書方面將不會遇到重大法律障礙。

- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用權證	是
房地產所有權證	是(除鍋爐房外)
營業執照	是

估值證書

第一類一貴集團於中國擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
2. 位於 中國 江西省贛州市 章貢區沙河工業園 興旺路 的土地及多座樓宇	<p>該物業包括總地盤面積為23,468.63平方米的一幅土地及坐落於其上總建築面積為9,199.97平方米的3幢車間、2幢辦公大樓及1幢宿舍大樓。</p> <p>該物業的樓宇於二零零五年至二零一三年落成。</p> <p>該物業位於贛州市沙河工業園(贛州市的市區)。附近的發展項目主要為工業發展項目。</p> <p>該物業所獲授的土地使用權年期於二零五五年七月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	人民幣14,000,000元 (約相當於 17,640,000港元)

附註：

- 根據編號為(2005)3011425的國有土地使用權證，一幅總地盤面積為23,468.63平方米的土地的土地使用權已授予贛州溢升織造有限公司，年期於二零五五年七月二十六日屆滿，作工業用途。
- 根據6份房地產所有權證，該物業總建築面積為9,199.97平方米的房屋所有權歸屬於贛州溢升織造有限公司。

證書編號	樓宇	總建築面積 (平方米)
00107970	1號車間	1,539.42
00107972	2號車間	1,539.42
S00154479	4號車間	2,207.04
00107971	3號辦公大樓	433.76
00107969	宿舍	2,854.42
S00352714	辦公大樓	625.91

- 根據編號為360700520000674的營業執照，贛州溢升織造有限公司成立時的註冊資本為3,100,000美元，經營期為二零零四年二月九日至二零五四年二月八日。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 贛州溢升織造有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有着；
 - (ii) 贛州溢升織造有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用權證	是
房地產所有權證	是
營業執照	是

估值證書

第二類一貴集團於香港擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
3. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 地下L43停車位 九龍內地段3516號 餘段的10/9488份	該物業包括一幢於一九七七年落成的12層高工業大廈地下的一個停車位。 該物業自政府租用，年期自一八九八年七月一日起計75年，可續期24年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業空置。	1,200,000港元

附註：該物業的登記擁有人為樂亞集團有限公司。

估值證書

第三類一貴集團於香港租用的物業

物業	概況及年期	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
4. 香港 鰂魚涌 康山道2號 康怡廣場(南) 1樓L104A號舖	該物業包括一幢於一九八七年落成的5層高商場1樓的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。 該物業的總建築面積約為592平方呎(55平方米)。 貴集團獲許可使用該物業，自二零一四年七月九日起至二零一五年七月八日，為期1年，每月許可費為123,387港元或每月總收入的25%(以較高者為準)(不包括差餉及管理費)。	無商業價值
5. 新界 荃灣 屯門 屯順街1號 屯門市廣場1期 L3(1樓)L305號舖	該物業包括一幢於一九八七年落成的5層高商場1樓的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。 該物業的總建築面積約為798平方呎(74.14平方米)。 貴集團獲許可使用該物業，自二零一三年四月五日起至二零一五年四月四日，為期2年，現時每月許可費為100,000港元或每月總收入的25%(以較高者為準)(不包括差餉及管理費)。	無商業價值
6. 九龍 紅磡 黃埔花園5及6座 地庫層B6-06號舖	該物業包括一幢於一九八八年落成的7層(包括3層地庫)高商業廣場地庫的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。 該物業的總建築面積約為404平方呎(37.53平方米)。 貴集團獲許可使用該物業，自二零一四年五月三十日起至二零一五年二月二十八日，為期9個月，每月許可費為52,920港元或每月總收入的25%(以較高者為準)(不包括差餉及管理費)。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
7. 新界 天水圍 天華路33至39號 頌富廣場(2期) 1樓138號舖	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成的3層高商場1樓的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為237平方呎(22平方米)。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一三年十一月四日起計為期一年七個月二十七天，月租16,590港元(不包括政府地租、管理費、空調費及其他開支)(基本租金)。倘一個月的總收入15%超過當月的基本租金，則承租人將向業主支付相當於總收入的15%減基本租金的營業額租金。</p>	無商業價值
8. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣城市中心第二期 荃灣千色百貨 1樓3001號舖	<p>該物業包括一幢於一九八九年落成的4層高商場1樓的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為271平方呎(25.18平方米)。</p> <p>貴集團獲許可使用該物業，自二零一二年九月五日起至二零一四年九月三十日，為期2年，於二零一三年九月五日至二零一四年九月三十日期間，總最低許可費為470,727港元(每月36,585港元)。</p> <p>許可費為自各日曆月銷售所得款項的28%得出的營業額許可費總和或每月最低許可費(以較高者為準)。</p>	無商業價值
9. 九龍油塘 大本型 1樓110號舖	<p>該物業包括一幢於二零一二年落成的8層高商場1樓的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為624平方呎(57.97平方米)。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一二年八月三十日起至二零一五年七月二十九日，為期3年，月租42,000港元。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
10. 香港 北角 英皇道416-426號 新都城大廈 1樓的劃撥空間	該物業包括一幢於一九七四年落成的3層高商場1樓的商舖區。該物業目前由 貴集團佔用。 該物業的總建築面積約為350平方呎(32.52平方米)。 貴集團獲許可使用該物業，自二零一四年七月一日起至二零一五年六月三十日，為期1年，每月許可費為28,000港元(不包括管理費)或每個日曆月經營商總收入的30%(以較高者為準)。	無商業價值
11. 九龍 尖沙咀 彌敦道111-139號、 143-161號及 165-181號 柏麗大道B及C座 地下G44號舖	該物業包括一幢於一九八零年落成的2層高商場地下的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。 該物業的總建築面積約為683平方呎(63.45平方米)。 該物業租予 貴集團，自二零一二年九月二十日起至二零一五年九月十九日，為期3年。自二零一二年九月二十日起至二零一四年九月十九日止期間的月租250,000港元。自二零一四年九月二十日起至二零一五年九月十九日的月租275,000港元(不包括差餉、管理費、空調費及推廣費)。	無商業價值
12. 九龍 佐敦 彌敦道216-228A號 恒豐中心 地庫2層2-3號舖	該物業包括一幢於一九八二年落成的6層高商場地庫2層的2個商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。 該物業的總建築面積約為620平方呎(57.60平方米)。 該物業租予 貴集團，自二零一二年十二月二十一日起至二零一四年十二月二十日，為期2年，月租70,350港元(不包括差餉及管理費)。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
13. 香港 銅鑼灣 利園山道61、63、 65、67、71及73號 及波斯富街108、 110、112、116、 118及120號 寶榮大廈 Sincere寶榮店 1樓女裝部指定區域	<p>該物業包括一幢於一九六七年落成的14層高綜合大樓1樓的商舖區。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為383平方呎（35.58平方米）。</p> <p>貴集團獲許可使用該物業，自二零一三年十一月二十日起至二零一四年十一月十九日，為期1年，每月許可費為80,000港元或相關日曆月的淨營業收入的33%（以較高者為準）。</p>	無商業價值
14. 新界 天水圍 天恩路12-18號 置富嘉湖第2期 地下15C號舖	<p>該物業包括一幢位於於一九九九年落成的3層高商場的地下商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為364平方呎（33.82平方米）。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一四年六月一日起至二零一六年五月三十一日，為期兩年，月租29,000港元（不包括管理費、空調費、推廣費、差餉、政府地租及其他開支）。</p>	無商業價值
15. 新界 馬鞍山 西沙路608號 馬鞍山廣場 2樓230號舖	<p>該物業包括一幢位於於一九九四年落成的5層高商場／停車場的2層的商舖單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為421平方呎（39.11平方米）。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一四年七月一日起至二零一六年六月三十日，為期兩年，月租28,500港元（不包括政府地租、差餉、管理費、空調費、推廣費、及其他支銷）。</p>	無商業價值
16. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 11樓C1座	<p>該物業包括一幢於一九七七年落成的12層高工業大廈11樓的一個工業單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,533平方呎（235.32平方米）。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十一日，為期2年，月租20,546港元（不包括差餉、管理費、水費及電費）。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
17. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 11樓C2座	<p>該物業包括一幢於一九七七年落成的12層高工業大廈11樓的一個工業單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,006平方呎(465.07平方米)。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十一日，為期2年，月租40,613港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。</p>	無商業價值
18. 九龍 長沙灣 長沙灣道760-762號 11樓C3座	<p>該物業包括一幢於一九七七年落成的12層高工業大廈11樓的一個工業單位。該物業目前由 貴集團佔用。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,158平方呎(200.48平方米)。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十一日，為期2年，月租17,504港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。</p>	無商業價值