

以下為戴德梁行有限公司就其對於中國持有的物業市值於二零一一年四月三十日之估值意見而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對盈利時控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）所持之物業（「物業」）進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一一年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

市值定義

吾等對各項物業之估值乃指其市值，而市值根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）界定為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

附錄四

物業估值

吾等對位於中國的物業進行估值時，乃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，及任何應付之土地出讓金已悉數繳付。就該等物業的業權及物業權益而言，吾等依賴 貴集團提供的資料及 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所之意見。吾等對物業進行估值時，乃假設業主擁有物業之可執行業權，且於所獲授的整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等估值時並無就該等物業所涉及的任何抵押、按揭或所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。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繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已對該等物業的全部權益進行估值。

估值方法

第一類於中國的物業乃由 貴集團持作自用。對於第1項物業，吾等已採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法進行估值。折舊重置成本法指土地在現有用途下的估計市值，加上樓宇及構築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。折舊重置成本須受業務的充足潛在盈利能力所規限。

吾等對第2項物業採用直接比較法，並參考相關市場中可資比較的銷售憑證進行估值。

吾等認為 貴集團於中國及香港分別租用／承包經營的第二類及第三類物業並無商業價值，主要原因是有關物業不得轉讓及分租或無可觀租金收入。

在對該等物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號的規定以及香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》(二零零五年第一版)。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，以及 貴集團的中國法律顧問提供的中國法律意見。吾等已信納其提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業職別、佔用詳情、建築成本、發展計劃、租賃詳情、地盤及建築面積以及所有其他有關事項的意見。

附錄四

物業估值

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事項。

吾等謹此指出，所獲提供的文件主要以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權查核

吾等獲 貴集團提供物業文件的副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

現場勘查

吾等已視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行結構檢查。吾等在視察時並無發現任何嚴重缺陷，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構上的缺陷。吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並未進行任何視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。

吾等並未進行實地測量，以核實該等物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確。

貨幣

除另有說明者外，於吾等的估值中，所有金額分別以中國法定貨幣人民幣，及香港法定貨幣港元列示。

附錄四

物業估值

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈
18樓
盈利時控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師
中國房地產估價師
理學碩士
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
謹啟

二零一一年 ●

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾二十年經驗。

參與之戴德梁行深圳辦事處具專業資格中國估值師包括(但不僅限於)中國房地產估價師及中國土地估價師。

附錄四

物業估值

估值概要

| 物業 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的市值 | | 貴集團應佔 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的市值 | |
|--|---|--|---------|---------------------------|--|
| | | | 貴集團應佔權益 | | |
| 第一類－貴集團於中國持有作自用的物業 | | | | | |
| 1. | 中國 廣東省 東莞市 大朗鎮 新馬蓮村 蓮盈路1號 大朗廠房 | 人民幣 49,214,000元 (不包括未獲發 房地產所有權證 之八幢樓宇物業 之市值。 詳情見以下附 註。) | 100% | 人民幣 49,214,000元 | |
| <i>附註：</i> 部分物業(八幢樓宇)並未獲發房地產所有權證。八幢樓宇中三幢樓宇之建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房地產所有權證正在申請中。誠如 貴集團所告知，餘下五幢樓宇不會獲發房地產所有權證。由於部分物業之業權證書未獲發行，故吾等並未賦予其商業價值。然而，假設房地產所有權證妥為頒發，上述八幢樓宇於二零一一年四月三十日現況下的市值將為人民幣13,706,000元。 | | | | | |
| 2. | 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 園洲鎮寮仔村 明豐東江花園 (明豐東江府) B幢B1號樓 第2501、2502、2901、 2902、3001及3002室 | 人民幣 6,200,000元 | 100% | 人民幣 6,200,000元 | |
| | | | 總額： | 人民幣 55,414,000元 | |

附錄四

物業估值

貴集團應佔
於二零一一年四月三十日
現況下的市值

物業

第二類－貴集團於中國租用／承包經營的物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 3. | 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 湖鎮廠房 | 無商業價值 |
| 4. | 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 東風村 東風村廠房 | 無商業價值 |

第三類－貴集團於香港租用的物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 5. | 香港 干諾道中148號 粵海投資大廈 18樓 | 無商業價值 |
| 6. | 香港 九龍 油塘 茶果嶺道610號 生利工業中心 1樓2B、2C及3室 | 無商業價值 |

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國持有作自用的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的市值 |
|---|---|--------------------|---|
| 1. 中國 廣東省 東莞市 大朗鎮 新馬蓮村 蓮盈路1號 大朗廠房 | 該物業(大朗廠房)作工業發展用途，包括於一幅地盤面積約為59,009.14平方米地塊上興建的15幢樓宇。 該物業七幢樓宇之總建築面積約為32,216.87平方米，並已獲發房地產所有權證。 該物業八幢樓宇之總建築面積約為14,163.30平方米，並未獲發房地產所有權證。 貴集團已獲授該物業的土地使用權，年期為五十年，於二零五三年一月十三日屆滿，作工業用途。 | 該物業現時由貴集團佔用，作工業用途。 | 人民幣 49,214,000元 (不包括未獲發房地產所有權證之八幢樓宇物業的市值。 請參見下文附註1。) |

附註：

(1) 根據貴集團之資料，未獲發房地產所有權證之八幢樓宇之詳情載列如下：

| 用途 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-------------|----|------------------|
| 車間C | 2 | 4,490.00 * |
| 車間D2 | 4 | 5,748.30 * |
| 車間K1 | 1 | 794.00 |
| 警衛室L | 2 | 490.00 * |
| 培訓樓宇M | 3 | 725.00 |
| 倉庫P | 1 | 1,156.00 |
| 車間N | 1 | 230.00 |
| 車間S | 1 | 530.00 |
| | 合計 | <u>14,163.30</u> |

附錄四

物業估值

- * 所述總建築面積為10,728.30平方米的三幢樓宇(C車間、D2車間及警衛室L)之建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房地產所有權證正由盈利時錶業(東莞)有限公司申請。

部分物業(八幢樓宇)並未獲發房地產所有權證。八幢樓宇中三幢樓宇之建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房地產所有權證正在申請中。誠如貴集團所告知，餘下五幢樓宇不會獲發房地產所有權證。由於部分物業之業權證書未獲發行，故吾等並未賦予其商業價值。然而，假設房地產所有權證妥為頒發，上述八幢樓宇於二零一一年四月三十日現況下的市值將為人民幣13,706,000元。

- (2) 根據日期為二零零三年四月十日之國有土地使用權證第(2003)162號，盈利時錶業(東莞)有限公司已獲授該物業(包括總地盤面積59,009.14平方米)的土地使用權，年期為五十年，於二零五三年一月十三日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據日期為二零零九年十二月二十九日之七份房地產所有權證，總建築面積約為32,216.87平方米的房屋所有權由盈利時錶業(東莞)有限公司持有：

| 權證編號 | 計劃用途 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------------------|------|----|-------------------------|
| 2000099833 | 車間A | 2 | 4,854.45 |
| 2000099835 | 車間B | 2 | 4,549.39 |
| 2000099834 | 車間D1 | 3 | 8,401.68 |
| 2000099832 | 配電室 | 1 | 900.00 |
| 2000099827 | 車間H | 6 | 9,197.87 |
| 2000099821 | 車間I | 6 | 3,129.48 |
| 2000099836 | 車間J | 3 | 1,184.00 |
| | 合計 | | <u><u>32,216.87</u></u> |

- (4) 根據日期為二零一零年六月十一日之房地產產權負擔證第2000071512號，房地產所有權證第2000099833、2000099835、2000099834、2000099832、2000099827、2000099821及2000099836號之七幢樓宇已抵押予香港上海匯豐銀行(中國)有限公司東莞分行。
- (5) 根據日期為二零一零年六月二十九日之營業執照第441900400013533號，盈利時錶業(東莞)有限公司以註冊資本40,000,000港元，註冊成立為有限責任公司，運營期為自二零零二年四月四日至二零二二年四月三日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 盈利時錶業(東莞)有限公司(盈利時控股有限公司的全資附屬公司)為該物業的唯一合法持有人，包括一幅地盤面積為59,009.14平方米的地塊以及總建築面積為32,216.87平方米的七幢附屬樓宇；

附錄四

物業估值

- (ii) 該物業七幢總建築面積為32,216.87平方米的樓宇之使用須符合房地產所有權證及國有土地使用權證；
 - (iii) 該物業七幢總建築面積為32,216.87平方米的樓宇已抵押予香港上海匯豐銀行(中國)有限公司東莞分行(承按人)。該物業之轉讓及進一步抵押須取得承按人之同意；及
 - (iv) 盈利時錶業(東莞)有限公司有權佔用、使用及租賃總建築面積為32,216.87平方米的該物業的七幢樓宇；
 - (v) 八幢樓宇中三幢樓宇(C車間、D2車間及警衛室L)之建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房地產所有權證正在申請中，時間上限為二零一二年四月十九日；及
 - (vi) 就該物業八幢未獲發房地產所有權證的樓宇(總建築面積：14,163.30平方米)而言，當地政府機關可能要求盈利時錶業(東莞)有限公司在指定時期內拆除該等物業，並處以最高達相當於建築初始成本6%的罰款。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

| | |
|-----------------|-------|
| 房地產所有權證 | 有(部分) |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房地產產權負擔證 | 有 |
| 建設用地許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

第一類—貴公司於中國持有作自用的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的市值 |
|--|---|------------------------------------|---------------------------|
| 2. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣園洲鎮 寮仔村 明豐東江花園 (明豐東江府) B幢B1號樓 第2501、2502、2901、 2902、3001及3002室 | 該物業包括於二零 零九年竣工的一棟 30層住宅樓宇的6個 居住單元。 該物業之總建築面 積約為1,016.91平方 米。 貴集團已獲授該物 業的土地使用權， 年期於二零六七年 十月二十二日屆 滿，作居住用途。 | 該物業現時由 貴集團佔用作高 級管理層員工宿 舍。 | 人民幣 6,200,000元 |

附註：

- 根據博羅明豐置業有限公司(賣方)與 貴公司全資附屬公司惠州豐采貴金屬製造有限公司(前稱為惠州豐采置業有限公司)(買方)簽訂的日期為二零一一年二月二十四日的6份買賣商品房合同，買方已同意購買6個單元，總代價為人民幣5,970,000元。
- 根據日期為二零一一年五月二十四日的六份房地產所有權證，總建築面積約為1,016.91平方米的房屋所有權由 貴公司的全資附屬公司惠州豐采置業有限公司(現稱為惠州豐采貴金屬製造有限公司)持有：

| 證書編號 | 規劃用途 | 房間編號 | 建築面積 (平方米) |
|------------|------|------|-----------------|
| DJ00142874 | 住宅 | 2501 | 155.28 |
| DJ00142876 | 住宅 | 2502 | 183.69 |
| DJ00142878 | 住宅 | 2901 | 155.28 |
| DJ00142875 | 住宅 | 2902 | 183.69 |
| DJ00142877 | 住宅 | 3001 | 155.28 |
| DJ00142879 | 住宅 | 3002 | 183.69 |
| | | 合計 | <u>1,016.91</u> |

- 根據日期為二零一一年一月十三日之國有土地使用權證第(2011)9008號，博羅明豐置業有限公司已獲授該物業(地盤面積約為13,942平方米)的土地使用權，年期於二零六七年十月二十二日屆滿，作居住用途。

附錄四

物業估值

- (4) 根據日期為二零一一年六月二十二日的營業執照第441300400034912號，惠州豐采貴金屬製造有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為52,000,000港元，營運期為二零一零年六月十日至二零一二年六月十日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 惠州豐采貴金屬製造有限公司為總建築面積為1,016.91平方米的物業的唯一合法擁有人；
 - (ii) 該物業的用途乃符合房地產所有權證；及
 - (iii) 惠州豐采貴金屬製造有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

| | |
|---------------|---|
| 房地產所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－貴集團於中國租用／承包經營的物業

| 物業 | 概況及年期詳情 | 佔用詳情 | 於二零一一年四月三十日現況下的市值 |
|---|--|--|-------------------|
| 3. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 湖鎮廠房 | <p>該物業(湖鎮廠房)包括五幅毗鄰土地，總地盤面積約為697,666.67平方米(1,046.50畝)。</p> <p>該物業上建有若干臨時樓宇。</p> <p>該物業乃由貴公司全資附屬公司惠州豐采貴金屬製造有限公司(前稱為惠州豐采置業有限公司)承包經營，租期不等。租賃協議詳情請見附註(2)。</p> | <p>該物業目前空置。</p> <p>該物業規劃為一個新生產廠房，但目前尚未開始辦理相關土地出讓手續及獲得建築施工許可批文。</p> | 無商業價值 |

附註：

- 根據日期為二零零九年十二月十八日之合同文件第2009/12(18)號，五幅毗鄰土地(總地盤面積約為697,666.67平方米(1,046.50畝))的土地承包經營權以及配套設施已於二零一零年一月三十一日自兩名獨立第三方轉讓予惠州豐采貴金屬製造有限公司，代價為人民幣16,300,000元，其中，約人民幣14,000,000元已支付。
- 根據日期為二零零九年十二月十八日的五項(土地租賃合同)租賃權利及責任轉讓協議，位於惠州不同位置的五幅土地的租賃權利及責任已轉讓予惠州豐采貴金屬製造有限公司：

| 位置 | 地盤面積 (畝) | 租賃期 | 年租金 (人民幣) | 年管理費 (人民幣) |
|---|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------|
| 惠州市博羅縣 湖鎮鎮 湖鎮村 大細山塘、水基坑、 赤石邊、雞場、 旱山地、 轎管嶺、大園、亞公堂、 坑尾嶺、瓦塘寮、 軟坳、火鑱缺、 康郎口、對面嶺 | 早田：118 旱地：522.50 | 自二零一零年早田：一月三十一日 至二零五二年早地：六月十六日 | 早田：35,400 早地：41,800 | 20,000 |

附錄四

物業估值

| 位置 | 地盤面積 (畝) | 租賃期 | 年租金 (人民幣) | 年管理費 (人民幣) |
|--|-----------------|---|------------------------|---------------|
| 惠州市博羅縣 湖鎮鎮 湖鎮圍村 雞蛋果園 西村坑 | 早田：31 | 自二零一零年 一月三十一日 至二零五二年 十一月十四日 | 9,300 | 不適用 |
| 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 崗南村 毗鄰崗湖嶺、 大崗湖嶺全面 對面嶺 崗湖嶺魚塘及田地以及 若干旱田及早地 | 早田：40 早地：302 | 自二零一零年 一月三十一日 至二零五二年 六月十一日 (地盤面積約 為2畝的部分 旱地的年期於 二零五二年九 月十日屆滿) | 早田：10,800 早地：24,160 | 3,000 |
| 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 湖鎮圍村 蝴蝶室的一片荒地及 高地 | 12 | 自二零一零年 一月三十一日 至二零五二年 七月三十一日 | 4,000 | 不適用 |
| 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 地塘下湖鎮圍村的 一片旱地及高地 | 21 | 自二零一零年 一月三十一日 至二零五三年 四月三十日 | 1680 | 不適用 |
| 合計： | <u>1,046.50</u> | 合計： | <u>127,140</u> | |

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 該物業的租賃協議實際上為承包經營；
- (ii) 該物業屬農村集體土地；
- (iii) 根據日期為二零零九年十二月十八日的合同文件第2009/12(18)號，位於惠州不同位置的五幅土地及配套設施的土地承包經營權利及責任已轉讓予惠州豐采貴金屬製造有限公司，代價為人民幣16,300,000元；
- (iv) 根據農村土地承包法及農村土地承包經營權流轉管理辦法，該轉讓乃屬合法；

博羅縣湖鎮鎮人民政府已批准轉讓，且農村集體土地的經濟組織成員已放棄承接該物業的優先權；

附錄四

物業估值

- (v) 並無發現相關政府部門頒佈公告或法令對惠州豐采貴金屬製造有限公司承接該物業土地的經營權造成影響；及
- (vi) 惠州豐采貴金屬製造有限公司有權擁有及使用該物業。轉讓該物業須得到物業持有人的共識，且優先權將給予農村集體土地的經濟組織成員。以任何方式租賃、分佔及交易該物業須向物業持有人呈交記錄，且優先權將給予農村集體土地的經濟組織成員。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類—貴集團於中國租用／承包經營的物業

| 物業 | 概況及年期詳情 | 佔用詳情 | 於二零一一年四月三十日現況下的市值 |
|---|--|------------------------------|-------------------|
| 4. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 湖鎮鎮 東風村 東風村廠房 | <p>該物業(東風村廠房)包括將於一幅地盤面積為6,666平方米(10畝)的土地上興建的單層廠房與配套設施，於二零一一年五月竣工。</p> <p>該單層廠房建築面積為3,276平方米。</p> <p>該物業將自博羅明豐廚具製造有限公司(該公司的股東與姚漢明先生訂立一份代持協議，以代表姚漢明先生(董事及控股股東，因而，根據上市規則，則為盈利時控股有限公司的關連人士)持有該公司的全部股權)出租予貴公司全資附屬公司惠州豐采貴金屬製造有限公司(前稱為惠州豐采置業有限公司)，作工業用途，年期為期兩年，於二零一一年五月二十三日至二零一三年五月二十二日期間，月租金為人民幣55,000元(不包括水電費)。</p> | 該物業目前由惠州豐采貴金屬製造有限公司佔用，作工業用途。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 根據中國法律意見：
 - (i) 惠州豐采貴金屬製造有限公司與博羅明豐廚具製造有限公司訂立的工廠租賃協議對雙方而言均為合法有效；
 - (ii) 博羅明豐廚具製造有限公司已取得國有土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收記錄；及
 - (iii) 根據工廠租賃協議，惠州豐采貴金屬製造有限公司有權使用該物業。

估值證書

第三類－貴集團於香港租用的物業

| 物業 | 概況及年期詳情 | 佔用詳情 | 於二零一一年四月三十日現況下的市值 |
|-----------------------------------|---|-------------------------|-------------------|
| 5. 香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓 | <p>該物業包括於一九九六年竣工的一幢29層辦公大樓的整個18樓(A室及B室)。</p> <p>該物業之建築面積為718.41平方米(7,733平方呎)。</p> <p>A室租予 貴集團，租期自二零一零年十月十二日至二零一三年十月十一日，為期三年，月租為74,800.00港元，不包括差餉及服務費。</p> <p>B室租予 貴集團，租期自二零一零年十二月十一日至二零一三年十二月十日，為期三年，月租為121,400.00港元，不包括差餉及服務費。</p> | 該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。 | 無商業價值 |
| 6. 香港九龍油塘茶果嶺道610號生利工業中心1樓2B、2C及3室 | <p>該物業包括於一九八零年竣工的一幢12層工業大樓1樓的三個工業單元。</p> <p>該物業之總建築面積為537.07平方米(5,781平方呎)。</p> <p>該物業由姚漢明先生(董事及控股股東，因而，根據上市規則，則為盈利時控股有限公司的關連人士)租予 貴集團，租期自二零一一年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期兩年，月租為33,500港元，不包括差餉及管理費。</p> | 該物業目前由 貴集團佔用作倉庫及配套辦公用途。 | 無商業價值 |