

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於二零一一年八月三十一日的估值意見發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本文件而編製。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對時代集團控股有限公司(以下指「貴公司」、其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益的位於香港及中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提出我們認為該等物業於二零一一年八月三十一日(「估值日」)的價值。

我們對各項物業的估值乃我們認為的市值，以我們所下定義，市值指「自願買賣雙方於適當營銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日成交物業的估計金額」。

市值為買賣雙方在市場上分別合理取得的最佳價格及最優惠價格。該估計尤其排除因特別條款或情況(如非常規融資、出售及租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關的人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)而升跌的估計價格。對物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

在我們對中國物業的估值過程中，除另有說明外，我們假設有關物業的土地使用權已獲批准可在各特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已繳清應付地價。除另有指明外，我們亦假設承授人對該等物業擁有可強制執行的業權，並擁有自由及不受干擾的權利於整個獲授的未屆滿年期內使用、佔用或轉讓該等物業。

在對 貴集團於中國持有作自用的第一類物業進行估值時，由於該等物業中已建成樓宇的特殊用途，且並無現成可資比較的同類物業的市場案例，故無法按直接比較基準對該等物業進行估值。該等物業已按折舊重置成本（「折舊重置成本」）基準估值。我們就該等目的對「折舊重置成本」所下定義為我們所認為有關土地在現行用途的價值，以及對該等樓宇的新重置成本（包括費用及財務收費）之估計，並按物理、功能及環境退化等因素作出相應扣除。在對土地進行估值時，我們已採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較的市場交易，假設交吉出售而估值。在對第一類物業進行估值時，我們亦將以下因素考慮在內：部分物業產生之租金收入及建築成本，以及為建成於估值日期仍在建之部分物業而須支付之建築成本。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。

在對 貴集團於中國持有作未來發展及於香港作自用的第二類及第三類物業進行估值時，我們已假設有關物業經已交吉，並參考可資比較市場交易而評估該等物業。

對 貴集團於香港持作投資的第四類物業進行估值時，我們已參考市場可資比較市場交易。

對於 貴集團於中國租賃的第五類物業，主要由於該等物業因缺乏可觀租金利潤而不得出讓或分租，故我們認為該等物業並無商業價值。

我們已向土地註冊處查考香港的物業。然而，我們獲提供就中國物業的文件摘錄。但我們未能查考到文件正本以確認業權或查證任何修訂（該等修訂或不顯示於提供予我們的副本內）。估值過程中，我們頗為依賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所提供的有關中國物業業權的資料。我們亦接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、地盤面積及樓面面積以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供的文件所載資料計算，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們對估值甚為重要的資料是否真實及準確。 貴集團亦向我們表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲充足資料以達致知情意見。

我們已視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。我們視察該等物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。我們亦無對任何設施進行測試。我們亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。

我們的估值並未對該等物業權益的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項進行撥備。除另有指明外，我們假設該等物業權益並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

我們對物業進行估值時遵守●所載規定，及香港測量師學會所出版的物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有說明外，中國物業所示之所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示，香港物業以港元(「港元」)列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
開源道56號
大眾工業大廈
4-5樓
時代集團控股有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

劉振權

MHKIS MRICS RPS(GP)

董事

謹啟

●
附註：劉振權為合資格估值師，擁有逾19年香港及中國物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
1.	中國 廣東省 英德市 東華鎮 東寶工業區 英德工廠部分	人民幣155,200,000元
2.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮橋頭村 第三工業區 的主廠房(東莞)	人民幣49,000,000元
	第一類小計：	<u>人民幣204,200,000元</u>

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

3.	中國 廣東省 英德市 東華鎮 東寶工業區 英德工廠餘下部分	人民幣16,400,000元
	第二類小計：	<u>人民幣16,400,000元</u>

第三類 — 貴集團於香港持作自用的物業

4.	香港九龍 觀塘開源道56號 大眾工業大廈 4樓至5樓	22,600,000港元
	第三類小計：	<u>22,600,000港元</u>

第四類 — 貴集團於香港持作投資的物業

5.	香港新界 屯門湖秀路2號 悅湖山莊 地下125號舖	1,400,000港元
	第四類小計：	<u>1,400,000港元</u>

附錄四

物業估值

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
6.	中國廣東省 廣州天河區 珠江新城 珠江西路8號 高德置地廣場南座十樓 1006室部分	無商業價值
7.	中國廣東省 廣州天河區 珠江新城 花城大道85及87號 高德置地廣場地庫一層 B119室	無商業價值
8.	中國廣東省 廣州天河區 天河路228號 正佳廣場一樓 1D141至1D142室	無商業價值
9.	位於中國廣東省 東莞市厚街鎮橋頭村 第三工業區的 東莞橋頭分公司設施	無商業價值
10.	位於中國廣東省 東莞市厚街鎮 下汴工業區的 (東莞)下汴分公司設施	無商業價值
11.	位於中國廣東省 東莞市厚街鎮橋頭村 第三工業區的 (東莞)橋南分公司設施	無商業價值
12.	位於中國廣東省 英德市東華鎮 重新村委田心村民小組的 一幅土地(包括一個魚塘)	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
13.	中國北京市東城區 東直門外大街48號 東方銀座一樓17號舖	無商業價值
14.	中國北京市 朝陽區 三豐北里5號 悠唐生活廣場 二樓203A號舖	無商業價值
15.	中國山東省 濟南市經十路第22799號 購物中心101C號舖	無商業價值
16.	中國廣東省 深圳市福田區農林路 深國投廣場一層01-50/51號舖	無商業價值
17.	中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城海文路3號 獵德花園德和樓1702房	無商業價值
18.	中國廣東省 廣州市天河區 洗村路16號高德置地公寓D棟1003號	無商業價值
19.	中國廣東省 東莞厚街鎮 橋頭村博覽大道旁宿舍樓三至八樓	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
20.	中國廣東省 東莞厚街鎮 橋頭村橋頭南路148號之房屋第一至四層	無商業價值
21.	中國廣東省 東莞厚街鎮橋頭村 第三工工業區橋南路124號之倉庫	無商業價值
22.	中國廣東省 東莞厚街鎮 橋頭村第三工工業區橋南路126號之倉庫	無商業價值
第五類小計：		<u>無</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
1.	中國廣東省英德市東華鎮東寶工業區英德工廠的部分	<p>英德工廠(「該發展項目」)包括一幅地盤面積約191,741.49平方米(2,063,905平方呎)的土地。</p> <p>該物業包括該發展項目的部分土地，地盤面積約98,409.49平方米(1,059,280平方呎)，其上於二零零九年及二零一零年建有十二座單層至6層高樓宇，總建築面積78,694.92平方米(847,027平方呎)，及兩座2層至4層在建中之樓宇，總建築面積9,300.21平方米(100,107平方呎)，將於二零一一年第四季落成。</p> <p>該物業土地使用權已授出，於二零五八年十月十五日屆滿，作工業用途。</p>	<p>總建築面積約373.00平方米的物業部分，現有四項租約協議，每月總租金人民幣3,600元，該物業餘下部分由貴集團佔用作辦公室、車間、倉庫、宿舍及飯堂的用途。</p>	人民幣155,200,000元

附註：

1. 根據英德人民政府於二零零八年十月二十八日發出的國有土地使用證第英德國用(2008)1210號，地盤面積約191,741.49平方米的發展項目土地使用權，已授予貴公司全資附屬公司時代(英德)皮具製品有限公司(「時代英德」)，年期於二零五八年十月十五日屆滿，作工業用途。
2. 根據英德市東華鎮規劃建設管理所於二零零七年七月十九日發出的建設用地規劃許可證第2007087號，地盤面積約42,824.90平方米的物業土地獲准進行建築工程。

附錄四

物業估值

3. 根據英德市東華鎮規劃建設管理所於二零零七年十月十九日發出的建設工程規劃許可證第2007087號，約143,033.10平方米的建設規模獲准進行建設工程。
4. 根據英德市住房及城鄉建設局於二零一一年一月二十五日發出的建築工程施工許可證編號[2010](086)補辦，該物業約9,300.21平方米的建設規模獲准進行建設工程。
5. 根據英德房產管理局發出的12份房屋所有權證，總建築面積約78,694.92平方米的該物業的樓宇擁有權歸屬於時代英德。所有權證的詳情如下：

房屋所有權證編號	用途	樓層 數目	概約 建築面積 (平方米)	發出日期
粵房地證字第C6845811號	住宅	6	7,174.99	二零零九年四月二十四日
粵房地權證英德字 第0800100141號	宿舍	6	8,771.64	二零一零年七月二日
粵房地權證英德字 第0800100143號	宿舍	6	8,771.64	二零一零年七月二日
粵房地權證英德字 第0800100148號	宿舍	6	8,771.64	二零一零年七月二日
粵房地證字第C5964242號....	飯堂	4	5,420.20	二零零九年四月二十四日
粵房地權證英德字 第0800100146號	車間	1	3,232.48	二零一零年七月二日
粵房地證字第C5964245號....	車間	4	9,514.22	二零零九年四月二十四日

附錄四

物業估值

房屋所有權證編號	用途	樓層 數目	概約 建築面積 (平方米)	發出日期
粵房地證字第C5964244號....	車間	4	9,689.08	二零零九年四月二十四日
粵房地權證英德字 第0800100145號	車間	3	5,745.34	二零一零年七月二日
粵房地權證英德字 第0800100144號	車間	3	5,745.34	二零一零年七月二日
粵房地權證英德字 第0800100147號	車間	3	5,502.35	二零一零年七月二日
粵房地證字第C5964243號....	辦公室	1	356.00	二零零九年四月二十四日
總計：			<u>78,694.92</u>	

6. 根據租賃協議，該物業宿舍頂層樓建築面積約26.00平方米，已租予一名獨立第三方，年期為十年，由二零一零年三月三十一日開始，至二零二零年三月三十日屆滿，每年租金人民幣8,400元。
7. 根據租賃協議，該物業使用面積約140.00平方米的部分，已租予一名獨立第三方，年期由二零零九年十月一日開始，至二零一四年三月三十一日屆滿，每月租金人民幣1,400元。
8. 根據租賃協議，該物業使用面積約50.00平方米的部分，已租予一名獨立第三方，年期由二零零九年十一月一日開始，至二零一一年十月三十一日屆滿，每月租金人民幣600元。
9. 根據租賃協議，該物業建築面積約150.00平方米的部分，已租予一名獨立第三方，年期由二零一零年十月一日開始，至二零一四年三月三十一日屆滿，每月租金人民幣900元。

10. 獲 貴集團告知，為完成在建物業的估計總建築成本約人民幣8,663,000元，其中於估值日已耗用人民幣8,000,000元。我們於估值時已考慮上述金額。
11. 我們認為，在建物業部分於估值日(猶如其已落成)的資本值約人民幣11,400,000元。
12. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 時代英德已合法取得該物業的土地使用權；
 - ii. 有關已租賃的物業部分，時代英德佔用、使用、租賃、轉讓或出售該物業部分的權利，須受租約協議的限制；
 - iii. 除該物業已租賃部分，時代英德有權佔用、使用、租賃、轉讓或出售該物業餘下部分；
 - iv. 有關該物業在建部分，時代英德已根據實際施工進度取得所有必需的許可證；
 - v. 獲 貴集團確認，該物業的土地不受按揭限制；及
 - vi. 附註6、7、8及9所述的租賃協議已登記，及有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
2.	中國廣東省東莞市厚街鎮橋頭村第三工業區的主廠房(東莞)	該物業包括三幅總地盤面積約34,138.00平方米(367,461平方呎)的土地，在其上建有於一九九六年至二零零三年落成之11座樓宇及配套設施。	該物業由 貴集團用作辦公室、車間、倉庫、飯堂及宿舍。	人民幣 49,000,000元 (請參閱附註3)

獲 貴集團告知，該物業總建築面積約42,485.77平方米(457,317平方呎)，分佈如下：

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
辦公室	3,498.22	37,655
車間	6,666.32	71,756
宿舍	20,646.75	222,242
倉庫	9,466.60	101,898
綜合大樓	2,207.88	23,766
合計：	<u>42,485.77</u>	<u>457,317</u>

該物業土地使用權已授出，年期分別於二零五九年六月十八日及二零五五年三月十七日屆滿，作工業用途。

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據東莞人民政府於二零一零年二月二十三日及二零一一年一月二十四日發出的三份國有土地使用證，總地盤面積約34,138.00平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)。使用證的詳情載列如下：

編號	使用證編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日
1	東府國用(2010)第特56號	9,102.20	工業	二零五九年六月十八日
2	東府國用(2010)第特57號	8,646.40	工業	二零五九年六月十八日
3	東府國用(2011)第特11號	16,389.40	工業	二零五五年三月十七日
合計：		34,138.00		

2. 根據東莞房產管理局於二零一一年八月二十九日發出的八份樓宇擁有權證粵方地權證莞字第1600298394號、1600298397號、1600298395號、1600298396號、1600298398號、1600298399號、1600298400號及1600298401號，總建築面積達28,614.79平方米的該物業的樓宇擁有權歸屬東莞時代。
3. 我們在估值過程中，認為該物業總建築面積約13,870.98平方米的樓宇並無任何商業價值，乃因 貴集團於估值日並無獲得該物業樓宇任何有效業權文件。該物業樓宇於估值日的折舊重置成本約為人民幣13,000,000元(僅供參考)。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 東莞時代已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓或出售該物業土地使用權。
 - ii. 在未取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的情況下，附註3所述之已興建該物業三座樓宇，亦未經最後施工驗收及防火安全驗收下，佔用及使用該等物業，東莞時代為了申請房屋所有權證，可能須受相關中國法律處罰；
 - iii. 東莞時代已獲得八座樓宇之樓宇所有權證明，正在就保留三座樓宇申請房屋所有權證。根據東莞市厚街鎮人民政府相關機構所刊發的函件，東莞時代申請房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - iv. 據 貴集團確認，該物業的土地不受任何按揭限制。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
3.	中國廣東省 英德市東華鎮東 寶工業區英德工 廠的餘下部分	英德工廠(「該項目」) 包括一幅地盤面積 約191,741.49平方米 (2,063,905平方呎)的土地。	該物業現為空置。	人民幣 16,400,000元
		該物業包括該項目 部分土地地盤面積 約93,332.00平方米 (1,004,626平方呎)供日 後發展之用。		
		該物業土地使用權已授 出，年期於二零五八年 十月十五日屆滿，作工 業用途。		

附註：

1. 根據英德人民政府於二零零八年十月二十八日發出的國有土地使用證英德國用(2008)第1210號，地盤面積約191,741.49平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司時代(英德)皮具製品有限公司(「時代英德」)，年期於二零五八年十月十五日屆滿，作工業用途。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 時代英德已合法取得該物業的土地使用權；及
 - ii. 據 貴集團確認，該物業的土地不受任何按揭限制。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於香港持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
4.	香港九龍觀塘 開源道56號大眾 工業大廈4-5樓	大眾工業大廈為一棟於 一九六五年落成的12層 工業大廈。	貴集團將該物業用 作倉儲及附屬辦公 室用途。	22,600,000 港元
	觀塘內地段第58 號34份之4份	該物業包括該樓宇的 4樓及5樓全層，總實 用面積約836.31平方米 (9,002平方呎)。		
		觀塘內地段58號乃根據 政府租契持有，租期於 一九九七年六月二十七 日屆滿，已續期至二零 四七年六月三十日，毋 須補地價，惟每年地租 為該地段當時應課差餉 租值之3%。		

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司時代(香港)手袋廠有限公司。
2. 該物業受制於向恒生銀行有限公司授出之法定押記、額外押記和契據修訂書及額外押記。
3. 該物業位於日期為二零零八年七月十五日觀塘(南)分區計劃大綱圖S/K14S/16號「其他指定用途(商貿)」地帶內。

附錄四

物業估值

第四類 — 貴集團於香港持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值
5.	香港新界屯門湖秀路2號悅湖山莊地下125號舖	悅湖山莊包括一九九三年落成的15棟住宅樓宇及一棟商業樓宇。	該物業現為空置。	1,400,000 港元
	屯門市地段第360號24,515份之478份及202,883份之5,172份	該物業包括商業樓宇地層一個商舖，實用面積約23.88平方米(257平方呎)。		
		屯門市地段第360號乃根據新批地契第2988號持有，租期由一九九二年三月十三日至二零四七年六月三十日止，每年地租為該地段當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司時代(香港)手袋廠有限公司。
2. 該物業位於日期為二零一一年五月三日屯門分區計劃大綱圖S/TM/28號「住宅(甲類)」地帶內。

附錄四

物業估值

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
6.	中國廣東省廣州天河區珠江新城珠江西路8號高德置地廣場南座十樓1006室部分	<p>該物業包括一棟於二零一零年落成的二十層商業樓宇十樓一個辦公室單位的部分。</p> <p>該物業建築面積約400.79平方米(4,314.07平方呎)。</p> <p>該物業自一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣州美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由二零一零年十一月一日開始至二零一三年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議及補充協議(「租賃協議」)，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予時代零售有限公司(「時代零售」)，租期由二零一零年十一月一日開始至二零一三年十二月三十一日屆滿，每月租金約人民幣64,126.4元(不包物業管理費)。
2. 根據出租人、時代零售有限公司及廣州時代於二零一一年六月二日訂立的轉讓租賃協議的協議，所有訂約方同意，附註1中租賃協議所述的權利及責任，自時代零售有限公司轉讓予廣州時代，從二零一一年二月一日開始。
3. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人已取得該物業擁有人的授權，並有權租賃該物業；及
 - ii. 租賃協議已登記，且有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
7.	中國廣東省廣州天河區珠江新城花城大道85及87號高德置地廣場地庫一層B119室	<p>該物業包括一棟於二零一零年落成的七層商業樓宇地庫一層的一個零售單位。</p> <p>該物業建築面積約212.98平方米(2,292.49平方呎)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣州美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由二零一零年十二月十五日開始至二零一四年一月十四日屆滿。</p>	該物業由 貴集團作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議及補充協議(「租賃協議」)，該物業從一名獨立第三方(「出租人」)租予時代零售有限公司(「時代零售」)，由二零一零年十二月十五日起至二零一四年一月十四日屆滿，二零一一年一月十五日至二零一三年一月十四日每月租金約人民幣63,894元，二零一三年一月十五日至二零一四年一月十四日每月租金人民幣69,006元(不包括管理費)。
2. 根據出租人、時代零售有限公司及廣州時代於二零一一年六月二十四日訂立的轉讓租約協議的協議，所有訂約方同意，附註1租賃協議所述的權利及責任，由二零一一年一月四日開始，由時代零售有限公司轉讓予廣州時代。
3. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業擁有人尚未取得房屋所有權證，但已取得建設工程規劃許可證。根據最高人民法院的相關詮釋，租賃協議被視為有效；及
 - ii. 租賃協議已登記，且有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
8.	中國廣東省廣州天河區天河路228號正佳廣場一樓1D141至1D142室	該物業包括一棟於二零零四年落成的九層商業樓宇一樓的一個零售單位。	該物業由 貴集團作零售用途。	無商業價值

據 貴集團告知，該物業建築面積約188.00平方米(2,023.62平方呎)。

該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣州美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由二零一一年三月一日開始至二零一四年二月二十八日屆滿。

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予廣州時代，租期由二零一一年三月一日起至二零一四年二月二十八日屆滿，租金以定額每月租金或營業額租金計算，以較高者為準。租金的詳情如下：

年期	定額月租 (人民幣)	營業額月租 (%)
1	188,000	按營業額22%計
2	203,040	按營業額23%計
3	219,208	按營業額24%計

2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人已取得房屋所有權證，且有權租賃該物業；及
 - ii. 租賃協議已登記，且有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
9.	位於中國廣東省東莞市厚街鎮橋頭村第三工業區的東莞橋頭分公司設施	<p>該物業包括一棟三層車間、五層宿舍及飯堂的綜合用途樓宇，及三層辦公室及車間的綜合用途樓宇。</p> <p>據 貴集團告知，該物業建築面積約8,962.00平方米(96,467平方呎)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零零七年九月一日開始至二零一七年八月三十日屆滿。</p>	該物業由 貴集團用作車間、飯堂、宿舍、倉庫及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零零七年九月一日起至二零一七年八月三十日屆滿，每月租金約人民幣83,346.60元，租金每五年上調10%。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，東莞時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
10.	位於中國廣東省東莞市厚街鎮下汴工業區的(東莞)下汴分公司設施	<p>該物業包括一棟四層車間及倉庫的綜合用途樓宇、四層飯堂及宿舍綜合用途樓宇，及五層辦公室及宿舍的綜合用途樓宇。</p> <p>該物業總建築面積約9,325.50平方米(100,380平方呎)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零一一年六月一日開始至二零一五年六月三十日屆滿。</p>	該物業由 貴集團用作車間、倉庫、飯堂、宿舍及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零一一年六月一日起至二零一五年六月三十日屆滿，每月租金約人民幣70,000元，直至二零一三年六月三十日，而自二零一三年七月一日起，每月租金為人民幣75,000元，直至租賃屆滿。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人已取得該物業房屋所有權證，並有權租賃該物業；及
 - ii. 租賃協議已登記，且有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
11.	位於中國廣東省東莞市厚街鎮橋頭村第三工業區的(東莞)橋南分公司設施	<p>該物業包括一棟六層倉庫、辦公室及車間的綜合用途樓宇。</p> <p>該物業建築面積約9,225.00平方米(99,298平方呎)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零一零年九月十五日開始至二零一五年十月三十一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團用作倉庫、車間及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零一零年九月十五日起至二零一五年十月三十一日屆滿，每月租金約人民幣60,000元。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，東莞時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
12.	位於中國廣東省英德市東華鎮重新村委田心村民小組的一幅土地(包括一個魚塘)	<p>該物業包括一幅地盤面積約4,662.00平方米(50,182平方呎)的土地(包括一個魚塘)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司時代(英德)皮具製品有限公司(「時代英德」)，租期由二零零九年十一月二十八日開始至二零二九年十一月二十七日屆滿。</p>	該物由 貴集團業作養魚用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予時代英德，租期由二零零九年十一月二十八日起至二零二九年十一月二十七日屆滿，每年租金為人民幣3,500元。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供業權文件，以證明擁有該物業；及
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租約有可能被視為無效。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
13.	中國北京市東城區東直門外大街48號東方銀座一樓17號舖	<p>該物業包括於五層零售商場一樓的一個零售單位。</p> <p>該物業建築面積約129.00平方米(1,389平方呎)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣州美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由二零一一年八月二十日起至二零一四年八月十九日屆滿。</p>	該物業由 貴集團作零售用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，該物業從一名獨立第三方(「出租人」)租予廣州時代，租期從二零一一年八月二十日起至二零一四年八月十九日屆滿，租金以定額每月租金或營業額租金計算，以較高者為準，有四十天免租期。租金的詳情如下：

年期	定額月租 (人民幣)	營業額月租 (%)
1	129,000	按除稅前營業額18%計
2	135,450	按除稅前營業額18%計
3	141,900	按除稅前營業額18%計

- 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 出租人已取得該物業擁有人的授權，並有權租賃該物業；及
 - 租賃協議已註冊，及有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
14.	中國北京市 朝陽區三豐北里 5號悠唐生活廣場 二樓203A舖	該物業包括於六層零售商場二樓的一個零售單位。 該物業建築面積約111.00平方米(1,195平方呎)。 該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣州美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由二零一一年八月一日起至二零一三年七月三十一日屆滿。	貴集團將該物業作零售用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予廣州時代，租期從二零一一年八月一日起至二零一三年七月三十一日屆滿，租金以定額每月租金或營業額租金計算，以較高者為準，有三十天免租期。租金的詳情如下：

年期	定額月租 (人民幣/平方米)	營業額月租 (%)
1	420	按除稅前營業額18%計
2	460	按除稅前營業額18%計

- 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 出租人已取得該物業房屋所有權證，並有權租賃該物業；
 - 租賃協議有效並具法律約束力；及
 - 租賃協議尚未登記，但不影響其有效性。但根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，廣州時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
15.	位於中國山東省濟南市經十路22799號購物中心101C號舖	<p>該物業包括一家擬建購物中心一樓的一個零售單位，該購物中心計劃將於二零一一年第三季度年落成，共有八層(包括地下層)。</p> <p>該物業之建築面積約為102.00平方米(1,098平方呎)。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予 貴公司之全資附屬公司廣東美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由該購物中心開業當日開始，為期3年。</p>	該物業仍在建設中。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業已由獨立第三方(「出租人」)租予廣州時代，租期由該購物中心開業當日開始，為期3年，免租期為60日，按固定月租金每平方米人民幣420元或按除稅前營業額的15%繳租(以金額較高者為準)。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 物業擁有人並未獲得房屋所有權證，但已獲得建設工程規劃許可證。根據最高人民法院的相關解釋，租賃協議將被視為有效；
 - ii. 租賃協議有效並具法律約束力；及
 - iii. 租賃協議尚未登記，但不影響其有效性。但根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，廣州時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
16.	中國廣東省 深圳市福田區 農林路 深國投廣場 一層01-50/51號舖	<p>該物業包括一家零售購物中心一樓的一個零售單位，該零售購物中心於二零零七年落成，共有四層(包括地下層)。</p> <p>該物業之建築面積約為89.84平方米(967平方呎)。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予 貴公司之全資附屬公司廣東美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，租期由二零一一年七月十日開始，至二零一三年七月九日屆滿。</p>	該物業由 貴公司佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業已由獨立第三方(「出租人」)租予廣州時代，租期由二零一一年七月十日開始，至二零一三年七月九日屆滿，免租期為30日，按固定月租金或按營業額(以較高者為準)繳租。有關租金詳情如下：

年期	固定月租 (人民幣)	營業額月租 (%)
1.....	85,348	按營業額的24%
2.....	93,883	按營業額的24%

2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人已取得該物業的樓宇使用權證明並有權租賃該物業；及
 - ii. 租賃協議已登記，且有效並具法律約束力。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
17.	中國廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 海文路3號 獵德花園 德和樓 1702房	<p>該物業包括一幢於二零零九年落成樓高32層之住宅大廈17樓之一個住宅單位。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業之建築面積約為100.00平方米(1,076平方尺)。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣東美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，年期由二零一一年五月一日起，至二零一二年四月三十日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予廣州美樂時，租期由二零一一年五月一日起至二零一二年四月三十日屆滿，月租為人民幣4,200元，不包括管理費。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，廣州時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
18.	中國廣東省 廣州市 天河區 洗村路16號 高德置地公寓D 棟 1003號	該物業包括一幢於二零零九年落成之住宅大廈10樓之一個住宅單位。 誠如 貴集團告知，該物業之建築面積約為64.01平方米(689平方尺)。 該物業現時由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司廣東美樂時皮具有限公司(「廣州時代」)，年期由二零一一年二月一日起，至二零一二年一月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予廣州美樂時，租期由二零一一年二月一日起至二零一二年一月三十一日屆滿，月租為人民幣5,800元。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，廣州時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
19.	中國 廣東省 東莞 厚街鎮 橋頭村 博覽大道旁宿舍 樓三至八樓	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成樓高8層之宿舍樓三至八樓之宿舍。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業之建築面積約為4,552平方米(48,998平方尺)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零一零年六月一日起至二零一三年十月九日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零一零年六月一日起至二零一三年十月九日屆滿，月租為人民幣58,129元，直至二零一一年十月三十日止，自二零一一年十一月一日起月租為人民幣62,754元。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，東莞時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
20.	中國 廣東省 東莞 厚街鎮 橋頭村 橋頭南路148號之 房屋第一至四層	該物業包括一幢於二零零零年代落成樓高6層之倉庫第一至四層。 誠如 貴集團告知，該物業之建築面積約為1,200平方米(12,917平方尺)。 該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零一一年四月一日起至二零二一年三月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作倉庫用途	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零一一年四月一日起至二零二一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣10,000元，直至二零一二年三月三十一日止，自二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日止起月租為人民幣11,000元。自二零一四年四月一日起之每月租金須由訂約雙方磋商釐定。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，東莞時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
21.	中國 廣東省 東莞 厚街鎮 橋頭村 第三工工業區橋 南路124號之倉庫	該物業包括一幢於二零零三年落成樓高3層之貨倉大樓第一層之倉庫。 誠如 貴集團告知，該物業之建築面積約為300平方米(3,229平方尺)。 該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零一一年七月一日起至二零一四年六月三十日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作倉庫用途	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零一一年七月一日起至二零一四年六月三十日屆滿，月租為人民幣5,500元，直至二零一二年六月三十日止。自二零一二年七月一日起之每月租金須由訂約雙方磋商釐定。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，東莞時代可能須繳交罰款。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下的資本值
22.	中國 廣東省 東莞 厚街鎮 橋頭村 第三工工業區橋 南路126號之倉庫	該物業包括一幢於二零零三年落成樓高3層之貨倉大樓第一層之倉庫。 誠如 貴集團告知，該物業之建築面積約為300平方米(3,229平方尺)。 該物業由一名獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司東莞時代皮具製品廠有限公司(「東莞時代」)，租期由二零一一年七月一日起至二零一四年六月三十日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作倉庫用途	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方(「出租人」)租予東莞時代，租期由二零一一年七月一日起至二零一四年六月三十日屆滿，月租為人民幣5,500元，直至二零一二年六月三十日止。自二零一二年七月一日起之每月租金須由訂約雙方磋商釐定。
2. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人未能提供房屋所有權證，以證明擁有該物業。
 - ii. 倘出租人並非該物業擁有人，租賃協議有可能被視為無效；及
 - iii. 根據商品房屋租賃管理辦法，由於未登記租賃協議，東莞時代可能須繳交罰款。