

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零一四年十月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道 145 號安康商業大廈 9 樓 901 室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的估值

根據時間由你國際控股有限公司有關對 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一四年十月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手的估計金額」。

業權

吾等已獲提供有關該等物業的法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的所有權及是否存在將會影響該等物業所有權的任何產權負擔。

此外，吾等乃依賴 貴公司有關中國相關法律及法規的中國法律顧問北京市環球（深圳）律師事務所就物業的權益性質向 貴公司提供的法律意見（「中國法律意見」）。其主要內容於隨附的估值證書中概述。

估值方法

根據其上所建樓宇及建築物的性質，第1項及第2項物業乃採用折舊後重置成本法(DRC)予以估值。採用DRC作評估須估計土地作現有用途的市值，並估計樓宇、建築物及其他地盤工程於估值日期的新重置(重建)成本，再按樓齡、樓宇狀況及功能性陳舊情況等予以相應扣減。吾等採用比較法評估該等物業的土地部分的市值。

由於 貴集團租賃的該等物業屬短期租賃或不得出讓、轉租或沒有可觀的租金收入，故此 貴集團於所租賃該等物業的權益並無任何商業價值。

假設

吾等的估值乃假設業主將該等物業的權益在市場出售，並無憑藉可能會影響該等物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就業主以中國政府批授的長期土地使用權持有的該等物業而言，吾等乃假設業主在有關土地使用權的整段相關未屆滿年期內，有權自由及不受干預地使用該等物業。

除另有說明外，吾等乃假設該等物業的業主有權向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式處置該等物業，而毋須向政府機關支付任何額外地價或大額費用。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮所估值的該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業建築面積的正確性，惟假設吾等所獲提供的法律文件所示建築面積為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

王聖朝先生於二零一三年六月及周通先生於二零一四年六月對位於中國的物業進行了視察，彼等均為中國註冊物業估價師。然而，吾等並無對其進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報所視察的樓宇及建築物是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的所有規定。

吾等以人民幣為物業估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

時間由你國際控股有限公司

董事會 台照

代表

中誠達資產評估顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

[編纂]

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
第一類－貴集團持作自用的物業	
1. 位於中國福建省漳州市 薌城區金峰工業區 金馬路與金閩路交界處 第4079011-2號地段的廠房綜合大樓	35,500,000
2. 位於中國福建省漳州市 薌城區芝山鎮新星工業邨 第L0000083號地段的廠房綜合大樓	1,270,000
3. 位於中國福建省漳州市 薌城區金峰工業區 金華路第4079075號地段的廠房綜合大樓	39,200,000
	<hr/>
	小計： 75,970,000
第二類－貴集團租賃的物業	
4. 位於中國福建省漳州市 薌城區金峰工業區 第4079011-1號地段的倉庫	無商業價值
	<hr/>
	小計： 無商業價值
	<hr/>
	總計： 75,970,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

第一類－貴集團持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
1. 位於中國 福建省 漳州市 薌城區 金峰工業區 金馬路與金閩路 交界處 第4079011-2號 地段的廠房 綜合大樓。	<p>該物業包括一幅與第4項物業相鄰的地盤面積約為24,041.20平方米的工業地塊，其上建有一幢三層高工業樓及一幢四層高綜合樓。</p> <p>上述樓宇的建築面積分別約為10,004.89平方米及7,756.05平方米，於二零零四年前後完工。此外，該物業亦建有一間191.52平方米的配電室及兩間傳達室。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年四月五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產基地用途。	35,500,000

附註：

1. 如漳州市人民政府於二零零四年四月三十日發出的土地使用權證(參考編號：漳薌國用(2004)字第00022號)所示，貴公司全資附屬公司漳州宏源表業有限公司獲授地盤面積為24,041.20平方米的標的地塊(第4079011-2號地段)的土地使用權作工業用途，土地使用權年期於二零五四年四月五日屆滿。
2. 漳州市房地產管理局於二零零八年三月二十日以漳州宏源表業有限公司的名義就該物業建築面積分別為10,004.89平方米及7,756.05平方米的工業樓及綜合樓發出兩份房屋所有權證(參考編號：漳州房權證薌字第01068843號及漳州房權證薌字第01068844號)。
3. 除上述兩幢樓宇外，並無就該物業餘下的樓宇及建築物發出房屋所有權證或建設工程規劃許可證。由於尚未取得任何業權文件，吾等並無賦予該等樓宇及建築物任何商業價值。
4. 根據興業銀行股份有限公司漳州分行(作為承按人)與漳州宏源表業有限公司(作為按揭人)於二零一三年一月十四日訂立的按揭協議，標的地塊已就按揭貸款予以質押，貸款最高本金額為人民幣38,000,000元，貸款期自二零一三年一月十四日至二零一六年一月十四日。如漳州市國土資源局於二零一三年一月二十一日發出的房屋他項權證(參考編號：漳薌他項(2013)第14號)所示，按揭貸款已予登記。

5. 如漳州市房地產交易與房屋權屬登記發證中心所發於二零一三年一月二十一日登記的房屋他項權利證明書(參考編號：漳房他證字第201300372號)，標的物業的樓宇已就按揭予以質押，受益人為興業銀行股份有限公司漳州分行。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見(其中包括)如下：
 - i. 因獲發土地使用權證及兩份房屋所有權證，漳州宏源表業有限公司已合法取得該物業標的地塊的土地使用權以及工業樓及綜合樓的房屋所有權。其為土地使用權及房屋所有權的唯一合法持有人。根據土地使用權證及房屋所有權證所述土地使用限制，該公司合資格於整個土地使用權年期內擁有並使用該地塊、工業樓及綜合樓。
 - ii. 根據漳州市土地管理局於二零一三年一月二十一日向漳州宏源表業有限公司發出的土地他項權利證明書(參考編號：漳鄉他項(2013)第14號)，地盤面積為24,041.20平方米的標的地塊受限於以興業銀行股份有限公司漳州分行為受益人的按揭，貸款期自二零一三年一月十四日至二零一六年一月十四日。除上述按揭外，標的地塊的土地使用權並無產權負擔及查封令。
 - iii. 根據漳州市房地產交易與房屋權屬登記發證中心於二零一三年一月二十一日向漳州宏源表業有限公司發出的房屋他項權利證明書(參考編號：漳房他證鄉字第201300372號)，建築面積分別為10,004.89平方米及7,756.05平方米的工業樓及綜合樓受限於以興業銀行股份有限公司漳州分行為受益人的按揭。除上述按揭外，工業樓及綜合樓並無產權負擔或查封令。
 - iv. 在獲上述按揭承按人事先同意的情況下，漳州宏源表業有限公司有權租賃、轉讓、加按或以其他方式處置標的地塊及標的樓宇。
 - v. 除上述樓宇外，漳州宏源表業有限公司亦於標的地塊上建有一間191.52平方米的配電室及兩間傳達室。漳州宏源表業有限公司尚未就建設該等附加樓宇完成相關申請程序，亦無獲發該等樓宇的房屋所有權證。
 - vi. 根據城鄉規劃法及建設工程質量管理條例，相關城鄉規劃主管部門可於採取改正措施能消除對規劃實施的不利影響情況下，責令漳州宏源採取措施限期改正，並可處建設工程造價5%至10%的罰款。倘無法採取改正措施消除影響，相關部門有權責令限期拆除建築物，並處建設工程造價不多於10%的罰款。此外，建設行政主管部門可以責令漳州宏源限期改正，並處工程合同價款2%至4%的罰款。經 貴公司確認，配電室及傳達室不屬於生產性質且規模較小。其違規之處對漳州宏源的業務經營不會造成任何重大負面影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
2. 位於中國 福建省 漳州市 薌城區 芝山鎮 新星工業邨 第L0000083號 地段的廠房 綜合大樓。	該物業包括一幅地盤面積約為 1,162平方米的工業地塊，其上建 有一幢三層高工業樓、一幢四層 高綜合樓及一幢單層傳達室。 上述樓宇的建築面積分別約為 763.37平方米、434.48平方米及 15.00平方米，於一九九五年前後 完工。 該物業已獲授土地使用權，年期 於二零五三年十一月十日屆滿， 作工業用途。	該物業目前空置。	1,270,000

附註：

1. 如漳州市人民政府於二零一四年五月十九日發出的土地使用權證(參考編號：漳國用(2014)第158624號)所示，貴公司全資附屬公司漳州宏源表業有限公司獲授地盤面積為1,162平方米的標的地塊的土地使用權作工業用途，土地使用權年期於二零五三年十一月十日屆滿。
2. 漳州市房地產管理局於二零一四年四月二十二日以漳州宏源表業有限公司的名義就標的地塊(第L0000083號地段)上的標的樓宇發出一份房屋所有權證(參考編號：漳房權證薌字第01155763號)。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見(其中包括)如下：
 - i. 因獲發土地使用權證及房屋所有權證，漳州宏源表業有限公司已合法取得標的地塊的土地使用權以及三幢標的樓宇的房屋所有權。其為土地使用權及房屋所有權的唯一合法持有人。根據土地使用權證及房屋所有權證所述土地使用限制，該公司合資格於整個土地使用權年期內擁有並使用該地塊及標的樓宇。
 - ii. 漳州宏源表業有限公司有權租賃、轉讓、加按或以其他方式處置標的地塊及標的樓宇。
 - iii. 標的地塊的土地使用權及標的樓宇的房屋所有權並無產權負擔、按揭及查封令。此外，其亦毋須遵守政府機關的任何強制收購令。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
3. 位於中國 福建省 漳州市 薌城區 金峰工業區 金華路 第4079075號 地段的廠房 綜合大樓。	該物業包括一幅地盤面積約為33,486.30平方米的工業地塊，其上建有一幢四層高工廠大廈。 該樓宇的建築面積為17,672.44平方米，於二零零九年前後完工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五七年四月八日屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集團佔 用作生產基地用途。	39,200,000

附註：

1. 如漳州市人民政府於二零零七年十二月二十九日發出的土地使用權證(參考編號：漳薌國用(2007)字第00163號)所示，貴公司全資附屬公司福建省歐沃斯鐘錶精密技術有限公司獲授地盤面積為33,486.30平方米的標的地塊(第4079075號地段)的土地使用權作工業用途，土地使用權年期於二零五七年四月八日屆滿。
2. 漳州市房地產管理局於二零一零年三月二十四日以福建省歐沃斯鐘錶精密技術有限公司的名義就標的樓宇發出一份房屋所有權證(參考編號：漳州房權證薌字第01086587號)。
3. 根據中國農業銀行股份有限公司漳州薌江支行(作為承按人)與福建省歐沃斯鐘錶精密技術有限公司(作為按揭人)於二零一二年二月十六日訂立的按揭協議，標的地塊及標的樓宇已就按揭貸款予以質押，貸款最高本金額為人民幣28,360,000元，貸款期自二零一二年二月十六日至二零一五年二月十五日。如漳州市房地產交易中心所發出於二零一二年二月二十九日登記的房屋他項權利證明書(參考編號：漳房他證字第201200737號)所示，按揭貸款已予登記。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見(其中包括)如下：
 - i. 因獲發土地使用權證及房屋所有權證，福建省歐沃斯鐘錶精密技術有限公司已合法取得該物業標的地塊的土地使用權以及標的樓宇的房屋所有權。其為土地使用權及房屋所有權的唯一合法持有人。根據土地使用權證及房屋所有權證所述土地使用限制，該公司合資格於整個土地使用權年期內擁有並使用該地塊及標的樓宇。

- ii. 根據漳州市房地產交易與房屋權屬登記發證中心向福建省歐沃斯鐘錶精密技術有限公司發出的房屋他項權利證明書(參考編號：漳房他證薌字第201200737號)，該物業標的樓宇連同標的地塊受限於以中國農業銀行股份有限公司漳州薌江支行為受益人的按揭。除上述按揭外，該物業並無產權負擔及查封令。
- iii. 在獲上述按揭承按人事先同意的情況下，福建省歐沃斯鐘錶精密技術有限公司有權租賃、轉讓、加按或以其他方式處置該物業。

估值證書

第二類－貴集團租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
4. 位於中國 福建省 漳州市 薌城區 金峰工業區 第 4079011-1號 地段的倉庫。	<p>該物業包括地下一幢四層高倉庫樓及三幢單層倉庫。該等樓宇建於與第1項物業相鄰的地盤面積約13,700.10平方米的一幅工業地塊上。</p> <p>標的樓宇的總建築面積約為5,992.08平方米，於二零零四年前後完工。</p> <p>該物業自二零一四年七月一日起出租予 貴集團為期三年，每季租金為人民幣107,857.4元（不包括管理費及其他支出）。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 如漳州市國土資源局於二零零四年四月三十日發出的土地使用權證（參考編號：漳薌國用（2004）字第00021號）所示，福建宏邦電子有限公司獲授地盤面積為13,700.10平方米的標的地塊（第4079011-1號地段）的土地使用權作工業用途，土地使用權年期於二零五四年四月五日屆滿。
2. 根據福建宏邦電子有限公司與 貴公司全資附屬公司漳州宏源表業有限公司於二零一四年七月二十二日訂立的租賃協議，後者向前者租用該物業，租期為自二零一四年七月一日起計三年，每季租金為人民幣107,857.4元（不包括管理費及其他支出）。根據租賃協議的現定，該物業獲准由租戶作工業用途。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見（其中包括）如下：
 - i. 經 貴公司確認，福建宏邦電子有限公司尚未就標的樓宇完成申請程序，亦無取得相關規劃許可證（如建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證）或房屋所有權證。標的物業存在被相關機構責令拆除的風險，這將導致漳州宏源表業有限公司無法佔有並使用標的物業。

- ii. 根據「最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋」，涉及未獲授權樓宇及建築物的物業租賃協議無效。然而，倘於人民法院判決終結前取得相關政府機構對於相關建設工程規劃的批准或同意，法院應判決租賃協議有效。倘租賃協議無效而租戶請求按照租賃協議就持續佔有支付租金，人民法院應作出有利於租戶的判決。倘租戶就因租賃協議無效引起的損害賠償提出申索，則人民法院應按照合同法及判例法對申索進行審訊。

- iii. 據 貴公司書面確認所披露，標的物業乃由 貴集團佔有僅作貨倉用途，且漳州宏源表業有限公司會能夠找到其他合適替代物業，而不會對其業務造成任何重大不利影響。