

以下為世邦魏理仕有限公司就本集團所有物業權益於二零零七年四月三十日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

CB Richard Ellis Ltd
34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
Telephone: 2820 2800
Facsimile: 2877 2439

香港灣仔港灣道十八號
中環廣場三十四樓
電話 2820 2800 傳真 2810 0830

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對安踏體育用品有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並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權益於二零零七年四月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

除另有指明外，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表三第34(2)，(3)段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章、應用指引第12號及應用指引第16號所載的一切規定。

吾等進行估值時，假設擁有人將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業權益的價值。

除另有指明外，所有物業權益均以比較法進行估值，假設各項物業可交吉出售。比較乃按進行實際交易時變現的價格或可資比較物業的叫價而作出。吾等會分析面積、風格及位置相近的可資比較物業，並會審慎權衡各項物業的一切有關利弊，以取得價值的公平比較。

吾等在評估 貴集團在中國持有作佔用的第一類物業權益的價值時，以直接比較法評估各項物業權益，假設各項物業權益在現況下可交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易進行估值。

貴集團分別在中國及香港租用的第二類及第三類物業權益，主要由於屬於不得轉讓或分租或缺乏可觀租金溢利，故此並無商業價值。

就 貴集團將在中國收購的物業權益，即第四類物業權益而言， 貴集團已與有關物業擁有人或政府機關訂立協議，而於估值日，貴集團仍未取得國有土地使用權證及／或仍未全數付清地價款項，吾等認為物業權益並無商業價值。

吾等對位於中國的物業權益進行估值時，乃倚賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見。吾等獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於吾等所取得的副本。所有文件僅供參考。

吾等頗為倚賴 貴集團提供的資料，尤其是(但不限於)規劃批准、法定通告、地役權、租賃及建築面積。吾等並無進行實地量度。估值證書所載的所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等於查閱獲提供的資料及作出有關查詢時，均合理審慎行事。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等已就本估值視察物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地調查，以釐定地基狀況及設施等是否適合樓宇發展，惟假定該等方面均屬滿意。吾等估值時，並無考慮土地污染，如有，則可被視作過去使用產生的後果。

吾等並無進行地盤測量，以核實物業土地面積是否真確，惟假定提供予吾等之文件及官方地盤計劃與所載面積乃屬真確。於吾等視察時，並無進行實地調查，以釐定土壤狀況及設施等是否適合任何日後發展。吾等估值乃以該等方面均屬滿意作基準。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有指明外，全部金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
福建省
晉江市
池店鎮
東山工業區
郵編：362212
安踏體育用品有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
資深董事總經理
BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
余錦雄
謹啟

二零零七年六月二十六日

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長。彼為註冊專業測量師（產業測量）、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會資深會員。彼擁有逾25年在香港、中國及亞太地區估值的經驗。

估值概要

物業權益	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於二零零七年 四月三十日 的 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團在中國持有作佔用的物業權益			
1. 位於中華人民共和國 福建省 晉江市 池店鎮 東山工業區的 一幢辦公樓、 一幢車間大樓、一幢倉庫、 兩間保安室、 四幢員工宿舍及 兩幢附屬建築物	173,000,000	100%	173,000,000
2. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 市橋街西麗路 華僑城華美苑 2號樓804房	800,000	100%	800,000
3. 位於中華人民共和國 福建省 長汀縣 騰飛經濟開發區第一期的 一幢辦公樓、 四幢工廠、 兩幢員工宿舍及 一幢附屬建築物	51,500,000	100%	51,500,000
		第一類小計：	225,300,000

於二零零七年
四月三十日
的 貴集團
應估資本值
(人民幣)

物業權益

第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益

- | | | |
|----|---|-------|
| 4. | 中華人民共和國
福建省
廈門市
思明區
曾厝垵8號1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 5. | 位於中華人民共和國
上海市
徐滙區
淮海西路55號的
申通信息廣場25樓
A、B、C及D座 | 無商業價值 |
| 6. | 位於中華人民共和國
上海市
高科西路551號的
北部商務樓2樓222室 | 無商業價值 |
| 7. | 位於中華人民共和國
福建省
晉江市
陳埭鎮
岸兜工業區的
一幢工廠大樓、
一幢員工宿舍、
一幢辦公樓及
一間保安室 | 無商業價值 |
| 8. | 位於中華人民共和國
福建省
晉江市
安海鎮
五里工業區的
兩幢工廠及其他附屬建築物 | 無商業價值 |
| 9. | 中華人民共和國
廣東省
廣州市
天河區
六運二街
坊里巷
11座401室 | 無商業價值 |

於二零零七年
四月三十日
的貴集團
應佔資本值
(人民幣)

物業權益

- | 物業權益 | 無商業價值 |
|--|-------|
| 10. 中華人民共和國
廣東省
廣州市
番禺區
市橋鎮
光明北路238號
北城雍雅園
2座603室 | 無商業價值 |
| 11. 中華人民共和國
廣東省
廣州市
番禺區
市橋鎮
光明北路238號
北城雍雅園
3座604室 | 無商業價值 |
| 12. 中華人民共和國
廣東省
廣州市
番禺區
市橋鎮
雲星白沙堡村大街9號的
一個住宅單位 | 無商業價值 |
| 13. 中華人民共和國
上海市
寶山區
牡丹江路1255號
安信商業廣場F區
一樓的三個零售店舖 | 無商業價值 |
| 14. 中華人民共和國
黑龍江省
哈爾濱市
南崗區
黃河路122號B601室 | 無商業價值 |

於二零零七年
四月三十日
的 貴集團
應佔資本值
(人民幣)

物業權益

- | | | |
|-----|---|-------|
| 15. | 中華人民共和國
廣東省
廣州市
天河區
體育西路105號1206室 | 無商業價值 |
| 16. | 中華人民共和國
廣東省
廣州市
番禺區
市橋鎮
光明北路242號5樓一個住宅單位 | 無商業價值 |
| 17. | 中華人民共和國
上海市
浦東新區
三魯路7620號的
一幢辦公樓 | 無商業價值 |
| 18. | 中華人民共和國
上海市
楊浦區
黃興路1618號
商品街
二樓的一間零售店舖 | 無商業價值 |
| 19. | 中華人民共和國
江蘇省
蘇州市
石路永福街
25號的一個單位 | 無商業價值 |
| 20. | 中華人民共和國
廣東省
廣州市
荔灣區
人民中路555號1708室 | 無商業價值 |

於二零零七年
四月三十日
的貴集團
應佔資本值
(人民幣)

物業權益

- | | |
|--|-------|
| 21. 中華人民共和國
北京市
朝陽區
建國路88號
L座0301室 | 無商業價值 |
| 22. 中華人民共和國
福建省
廈門市
仙岳路860號
台商會館大樓四樓A03室 | 無商業價值 |

第二類小計： 無商業價值

第三類 — 貴集團在香港租用的物業權益

- | | |
|---|-------|
| 23. 香港
中環
皇后大道183號
新紀元廣場
高座44樓
4408室 | 無商業價值 |
|---|-------|

第三類小計： 無商業價值

第四類 — 貴集團在中國將購買的物業權益

- | | |
|---|----------------|
| 24. 位於中華人民共和國
福建省
廈門市
思明園1期
同安工業集中區
55號的一幢工廠大樓 | 無商業價值
(附註1) |
|---|----------------|

第四類小計： 無商業價值

總計： 225,300,000

附註1： 吾等進行估值過程中，訂定物業無商業價值。根據廈門市國土資源與房產管理局同安分局與安踏廈門及廈門市全和開發有限公司於二零零六年四月三十日訂立的國有土地使用權有償使用合同及根據安踏廈門與廈門市全和開發有限公司於二零零六年四月三十日訂立的廈門市同安工業集中區(思明園)通用廠房委託建設合同，將擬在6,791.43平方米地盤上建設的總面積約為14,145.44平方米的工廠轉讓予本集團。本集團表示，土地溢價及建築成本代價已繳足。

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有作估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 中華人民共和國 福建省晉江市 池店鎮 東山工業區 的一幢辦公樓、 一幢車間大樓、 一幢倉庫 兩間保安室、 四幢員工宿舍及 兩幢附屬建築物	該物業包括一幢12層高辦公樓、一幢4層高車間大樓、一幢1層高倉庫、兩間1層高保安室、四幢7層高員工宿舍及兩幢附屬建築物，總建築面積合共約127,937.17平方米。 該物業約於二零零七年三月落成。 該物業佔用總面積約108,880.5平方米的地盤。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期於二零五一年十一月五日至二零五五年四月十九日之間屆滿，作工業用途。	一間總建築面積194平方米的辦公室及3個總建築面積100平方米的員工宿舍以總年租人民幣199,900元租賃給中國工商銀行晉江分行，年期由二零零六年五月十二日起至二零一一年五月十一日止。 一間總建築面積為2,394平方米的辦公室以年租人民幣90,000元租賃給晉江市銳動進出口有限公司，年期由二零零六年十二月一日起至二零一一年十一月三十日止。 該物業的餘下部分現由 貴集團估用。	173,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 173,000,000元)

附註：

- (i) 根據以下國有土地使用權證，具有多個土地使用年期(最遲於二零五五年四月十九日屆滿)並作工業用途的物業，其土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	發出日期	有關地盤面積 (平方米)	用途	授出人
(2003)字第00958號	二零零三年七月二十四日	16,800	工業	晉江市人民政府
(2003)字第00959號	二零零三年七月二十四日	21,906	工業	晉江市人民政府
(2006)字第01046號	二零零六年七月二十日	2,864	工業	晉江市人民政府
(2005)字第01132號	二零零五年八月一日	67,310.5	工業	晉江市人民政府
總地盤面積：		108,880.5		

- (ii) 根據晉江市規劃建設與房產管理局於二零零七年二月十三日發出的房屋所有權證晉房權證池店字第08-200102-001號，該項總建築面積約88,531.81平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。
- (iii) 根據晉江市規劃建設與房產管理局於二零零七年三月三十一日所發出的房屋所有權證晉房權證池店字第08-200178號，該項總建築面積39,405.36平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。
- (iv) 吾等已獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 貴集團已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
 - (b). 該物業的擁有人安踏中國為根據中國法律成立的有限公司，其中 貴集團擁有100%股本權益。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
2. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區市橋街 西麗路華僑城 華美苑 2號樓804房	該物業包括一幢9層高住宅建築物中 一個住宅單位，總建築面積合共約 為368.8平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業根據房地產證持有，土地使 用年期於二零六三年六月八日屆 滿，作商業／住宅用途。	該物業現由 貴集團佔用作 員工宿舍。	800,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 800,000元)

附註：

- (i) 根據廣東省人民政府於二零零六年四月十三日發出的房地產證粵房地證字第C4193808號，該項總建築面積為368.8平方米的物業的房屋所有權已授予貴集團，土地使用年期於二零六三年六月八日屆滿，並作商業／住宅用途。
- (ii) 吾等已獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (a). 貴集團已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
- (b). 該物業的擁有人安踏中國為根據中國法律成立的有限公司，其中 貴集團擁有100%股本權益。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 中華人民共和國 福建省長汀縣 騰飛經濟開發區 第一期的一幢 辦公樓、 四幢工廠、 兩幢員工宿舍及 一幢附屬建築物	該物業包括一幢2層高辦公樓、4幢3 層高工廠、2幢6層高員工宿舍及1幢 2層高附屬建築物，總建築面積約為 44,516.28平方米。 該物業約於二零零七年四月落成。 該物業佔用地盤面積約43,290平方米 的地盤。 該物業根據國有土地使用權證持 有，年期於二零五六年四月三十日 屆滿，作工業用途。	該物業現正由 貴集團佔用 作工廠、辦公室及員工宿 舍。	51,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 51,500,000元)

附註：

- (i) 根據福建省長汀縣國土資源管理局於二零零六年六月五日發出的國有土地使用權證汀國用(2006)第0403號，該物業所在地盤面積43,290平方米，年期於二零五六年四月三十日屆滿，並作工業用途，其土地使用權已授予 貴集團。
- (ii) 根據福建省長汀縣城鄉規劃建設局於二零零七年四月十三日發出的兩項房屋所有權證汀建房權證城字第200700323號及汀建房權證城字第200700324號，該項總建築面積約為44,516.28平方米的物業房屋所有權已授予 貴集團。
- (iii) 吾等已獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 貴集團已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
 - (b). 該物業的擁有人安踏長汀為根據中國法律成立的有限公司，其中 貴集團擁有100%股本權益。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區 曾厝垵 8號一樓及二樓	該物業包括一幢3層高建築物一樓及二樓的兩個辦公室單位，總建築面積約為145平方米。 該物業約於一九八六年落成。 該物業租賃予廈門投資及廈門貿易，年期分別為由二零零六年四月二十八日起計兩年半及二零零七年二月十日起計兩年，並無代價。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 根據廈門市土地房產管理局於二零零一年五月二十日發出的房屋所有權證第03-005-01-90069號，該項總建築面積約為145平方米的物業的房屋所有權已授予廈門市思明區人民政府濱海街道辦事處（「擁有人」）。
- (ii) 根據廈門投資、廈門貿易與擁有人於二零零六年四月二十八日及二零零七年二月二十四日訂立的兩項無償提供經營場所合同，該項總建築面積約145平方米的物業已訂約由廈門投資及廈門貿易使用。
- (iii) 吾等已獲告知擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供 貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房屋所有權證第03-005-01-90069號，總建築面積約為145平方米的物業的房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與廈門投資及廈門貿易訂立的兩份無償提供經營場所合同（「該等合同」），擁有人同意安踏投資及廈門貿易使用該物業，年期分別為由二零零六年四月二十八日起計兩年半及二零零七年二月十日起計兩年，並無代價。
 - (c). 該等合同均為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 擁有人有權出租該物業。
 - (e). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 上海市徐匯區 淮海西路55號的 申通信息廣場 25樓A、B、 C及D座	該物業包括一幢28層高建築物25樓 一個辦公室單位，總建築面積約為 555.07平方米。 該物業約於一九九八年落成。 該物業租賃予上海鋒線，由二零零 六年十二月十六日起計為期1年及16 日，月租人民幣70,910元(不包括管 理費)。	該物業現由 貴集團佔用作 辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 根據上海市房屋土地管理局於二零零零年十月十二日發出的房地產證滬房地市字(2000)第100159號，該物業所處總建築面積約為29,989.32平方米的樓宇的房屋所有權已授予上海申通物業發展有限公司(「擁有人」)。
- (ii) 根據上海鋒線與擁有人於二零零六年九月三十日訂立的一項上海市物業租賃協議，該項總建築面積約555.07平方米的物業已租賃予上海鋒線。
- (iii) 吾等已獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證滬房地市字(2000)第100159號，該物業所處總建築面積為約29,989.32平方米的樓宇的所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與上海鋒線於二零零六年九月三十日訂立的上海市物業租約協議(「租約協議」)，擁有人租賃總建築面積約555.07平方米的該物業予上海鋒線，由二零零六年十二月十六日起計為期1年及16日，月租人民幣70,910元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零七年一月二十二日向上海市房地產登記處登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 上海市 高科西路 551號的 北部商務樓 2樓222室	該物業包括一個辦公室單位，總建築面積約為21平方米。 該物業約於一九九五年落成。 該物業租賃予上海鋒線，由二零零六年九月二十七日至二零零八年九月二十六日為期2年，年租人民幣19,692元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 根據上海市土地房產管理局於一九九五年八月三十一日發出的房地產證滬房地市字第29202號，該物業所處總建築面積為16,930.9平方米的樓宇的房屋所有權已授予上海電力房地產有限公司(「擁有人」)。
- (ii) 根據二零零六年八月二十二日的證書，上海浦周投資管理中心(「租戶」)從擁有人處租賃物業。
- (iii) 根據上海鋒線與租戶於二零零六年九月二十七日訂立的一項租約協議，該項總建築面積約21平方米的物業已分租予上海鋒線。
- (iv) 吾等獲悉，擁有人及租戶均為貴集團的獨立第三方。
- (v) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證滬房地市字第29202號，該物業所處總建築面積為16,930.9平方米的樓宇的所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據租戶與上海鋒線(「分租戶」)於二零零六年九月二十七日訂立的租賃協議(「租賃協議」)，租戶租賃總建築面積21平方米的該物業予分租戶，由二零零六年九月二十七日至二零零八年九月二十六日為期2年，年租人民幣19,692元(不包括管理費)。
 - (c). 該租賃協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租賃協議已於二零零七年三月十六日向上海市房地產登記處登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
7. 中華人民共和國 福建省晉江市 陳埭鎮岸兜 工業區的一幢 工廠大樓、 一幢員工宿舍、 一幢辦公樓 及一間保安室	該物業包括一幢5層高工業建築物、 一幢6層高員工宿舍樓宇、一幢6層 高辦公室建築物及一間單層保安 室，總建築面積合共約為11,695.42 平方米，建於面積約3,012平方米的 地盤上(「地盤」)。 該物業於一九九九年落成。	該物業現由 貴集團佔用作 工廠、辦公室及員工宿舍。	無商業價值
	該物業租賃予安踏中國，由二零零 七年五月三日起計為期三年，年租 人民幣 701,725.2元(不包括管理 費)。		

附註：

- (i) 根據晉江市人民政府發出日期為二零零七年四月十八日的國有土地使用權證晉國用(2007)第00639號，該項面積為1,515平方米，使用年期於二零五七年四月十日屆滿並作工業用途的用地(組成地盤的一部分)的土地的使用權，已授予晉江世發。
- (ii) 根據晉江市人民政府發出日期為二零零七年四月二十七日的國有土地使用權證晉國用(2007)第00662號，該項面積為1,497平方米，使用年期於二零五七年三月三十一日屆滿並作工業用途的用地(組成地盤的一部分)的土地的使用權已授予晉江世發。
- (iii) 根據晉江市規劃建設與房產管理局發出日期為二零零七年四月三十日的房屋所有權證晉房權證陳埭字第06-200520-001號，總建築面積約11,695.42平方米的物業的房屋所有權已授予晉江世發(「擁有人」)。
- (iv) 根據晉江世發與安踏中國於二零零七年五月三日訂立的一項廠房租賃協議，總建築面積11,695.42平方米的物業已租予貴集團。
- (v) 吾等獲告知晉江世發為貴集團的關連人士。
- (vi) 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據兩份國有土地使用權證晉國用(2007)第00639號及晉國用(2007)第00662號，以及一份房屋所有權證晉房權證陳埭字第06-200520-001號，總建築面積約為11,695.42平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權已授予擁有人。

- (b) 根據安踏中國與擁有人於二零零七年五月三日訂立的廠房租賃協議（「租賃協議」），擁有人租賃總建築面積約為11,695.42平方米的該物業予安踏中國，由二零零七年五月三日起計為期三年，年租人民幣701,725.2元（不包括管理費）。
- (c) 該租賃協議為合法、有效、且對訂約雙方均具有法律約束力。
- (d) 該租賃協議並未進行租賃登記。然而，貴集團租賃該物業並不存在法律障礙。
- (e) 擁有人有權出租該物業。
- (f) 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 福建省晉江市 安海鎮五里 工業區的 兩幢工廠及 其他附屬建築物	該物業包括兩幢單層廠房及其他附屬建築物，樓面面積分別約11,405平方米及310平方米。上述建築物建於一個面積約為52,396平方米的場地。 該物業約於二零零六年落成。 該物業租賃予安踏中國，由二零零七年二月二日至二零一零年二月一日為期三年，年租人民幣843,480元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作生產現場。	無商業價值

附註：

- (i) 根據晉江市人民政府於二零零七年三月二十一日發出的國有土地使用權證晉國用(2007)第00547號，該物業所在地盤總面積52,396平方米，年期於二零五五年十一月二十八日屆滿並作工業用途的地盤的土地使用權已授予福建輕工。
- (ii) 根據於二零零七年三月三十一日發出的房屋所有權證晉房權證靈源字第18-20064號，該物業所處總建築面積為37,071.2平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予福建輕工(「擁有人」)。
- (iii) 根據安踏中國與福建輕工(擁有人)於二零零七年二月二日訂立的租約協議，該項總建築面積約11,715平方米的物業的房屋所有權已租賃予安踏中國。
- (iv) 吾等獲告知擁有人為貴集團的關連人士。
- (v) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據國有土地使用權證晉國用(2007)第00547號及房屋所有權證晉房權證靈源字第18-20064號，該物業所處總建築面積約37,071.2平方米的多幢樓宇的土地使用權及房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據安踏中國與擁有人於二零零七年二月二日訂立的租賃合同(「租賃合同」)，擁有人將總建築面積約11,715平方米的物業租賃予安踏中國，年期三年由二零零七年二月二日至二零一零年二月一日止，年租人民幣843,480元(不包括安排費用)。
 - (c). 該租賃合同為合法、有效，且對訂約雙方均具有法律約束力。

- (d). 該租賃合同並未進行租賃登記。然而，貴集團租賃該物業並不存在法律障礙。
- (e). 擁有人有權出租該物業。
- (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
9. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 天河區 六運二街 坊里巷 11座401室	該物業包括一個位於一幢8層高樓宇的住宅單位，總建築面積約為96.82平方米。 該物業約於一九八九年落成。 該物業租賃予安踏中國，由二零零六年十二月二十二日起計為期一年，月租人民幣3,000元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (i) 根據廣東省人民政府於一九九六年一月二十九日發出的房地產證穗房地證字第258616號，總建築面積為約為96.82平方米的該物業的房屋所有權已授予張曙光(「擁有人」)。
- (ii) 根據安踏中國與物業登記擁有人於二零零六年十二月二十一日訂立的物業租約協議，一個總建築面積約96.82平方米的住宅單位已租賃予安踏中國。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證穗房地證字第258616號，該項總建築面積約為96.82平方米的物業所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據登記擁有人與安踏中國於二零零六年十二月二十一日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，登記擁有人已將總建築面積約為96.82平方米的該物業租賃予安踏中國，租期由二零零六年十二月二十二日起計為期一年，月租人民幣3,000元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零六年十二月二十一日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
10. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 市橋鎮 光明北路238號 北城雍雅園 2座603室	該物業包括一幢8層高樓宇的一個住宅單位，總建築面積約為109.7平方米。 該物業約於二零零三年落成。 該物業租賃予安踏中國，租期由二零零六年十二月四日起至二零零七年六月四日，月租人民幣1,700元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (i) 根據廣東省人民政府發出的房地產證粵房地證字第C1311407號，該項總建築面積為約為109.7平方米的物業的房屋所有權已授予王晨(「擁有人」)。
- (ii) 根據安踏中國與物業擁有人於二零零六年十二月八日訂立的物業租約協議，一個總建築面積約109.7平方米的住宅單位已租賃予安踏中國。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證粵房地證字第C1311407號，總建築面積為109.7平方米的該物業的所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據登記擁有人與安踏中國於二零零六年十二月八日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約為109.7平方米的該物業租賃予安踏中國，租期由二零零六年十二月四日起至二零零七年六月四日，月租人民幣1,700元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零六年十二月二十六日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
11. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區市橋鎮 光明北路238號 北城雍雅園 3座604室	該物業包括一幢8層高樓宇的一個住宅單位，總建築面積約為97.1平方米。 該物業約於二零零三年落成。 該物業租賃予安踏中國，租期由二零零六年十二月十一日起至二零零七年五月十日，月租人民幣1,600元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (i) 根據廣東省人民政府發出的房地產證粵房地證字第C3035114號，總建築面積為約為97.1平方米的該物業的房屋所有權已授予關智光(「擁有人」)。
- (ii) 根據安踏中國與物業登記擁有人於二零零六年十一月二十八日訂立的物業租約協議，一個總建築面積約97.1平方米的住宅單位已租賃予安踏中國。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證粵房地字證字第C3035114號，總建築面積約為97.1平方米的該物業的所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據登記擁有人與安踏中國於二零零六年十一月二十八日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積為約97.1平方米的該物業租賃予安踏中國，租期由二零零六年十二月十一日起至二零零七年五月十日，月租人民幣1,600元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零七年一月十五日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區市橋鎮 雲星白沙堡村大 巷9號一個 住宅單位	該物業包括一個位於一幢6層高樓宇 的住宅單位，總建築面積約為283.9 平方米。 該物業於二零零五年落成。 該物業租賃予安踏中國，租期由二 零零七年一月一日起至二零零九年 一月三十日，月租人民幣4,000元(不 包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作 員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (i) 根據廣東省人民政府發出的房地產證粵房地證字第C0996157號，總建築面積為約為283.9平方米的該物業的房屋所有權已授予曾照桐(「擁有人」)。
- (ii) 根據安踏中國與住宅單位擁有人於二零零六年十二月二十六日訂立的物業租約協議，總建築面積為約為283.9平方米的住宅單位已租賃予安踏中國。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證粵房地證字第C0996157號，總建築面積約為283.9平方米的該物業的所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與安踏中國於二零零六年十二月二十六日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約為283.9平方米的該物業租賃予安踏中國，租期由二零零七年一月一日起至二零零九年一月三十日，月租人民幣4,000元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零七年一月十一日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
13. 中華人民共和國 上海市寶山區 牡丹江路1255號 安信商業廣場 F區一樓的三個 零售店舖。	該物業包括三間位於一個零售商場的零售店舖，總建築面積為約為739.97平方米。 該物業約於二零零六年落成。 該物業租賃予上海鋒線，租期由二零零六年十二月二十二日至二零零七年三月九日起計為期兩年，月租總計人民幣77,555元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作零售店舖。	無商業價值

附註：

- (i) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產證滬房地寶字(2006)第038016號，該物業所處總建築面積約12,889.03 平方米的樓宇的房屋所有權已授予上海安信牡丹江置地有限公司(「擁有人」)。
- (ii) 根據上海鋒線與擁有人訂立的三份物業租約協議，總建築面積約739.97平方米的三間零售店舖已租賃予上海鋒線。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證滬房地寶字(2006)第038016號，總建築面積約為12,889.03平方米的該物業所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據登記擁有人與上海鋒線於二零零六年十二月十八日、二零零七年一月十日及二零零七年二月一日訂立的三項物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約739.97平方米的物業租賃予上海鋒線，由二零零六年十二月二十二日至二零零七年三月九日起計，租期兩年，月租總計人民幣77,555元(不包括管理費)。
 - (c). 該等租約協議均為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 擁有人並未提交該等租約協議予有關中國政府行政部門登記，但並不影響上海鋒線使用該物業。
 - (e). 擁有人有權根據房地產證出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
14. 中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市南崗區 黃河路122號 B601室	該物業包括一間辦公室，總建築面積約為55平方米。 該物業約於一九九四年落成。 該物業租賃予哈爾濱鋒線，租期由二零零六年十二月一日至二零零七年八月三十一日，月租人民幣15,056元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 根據哈爾濱市房產住宅局發出的房屋所有權證哈房權證開國字第00076796號，該物業所處總建築面積約為5,780.86平方米的樓宇的房屋所有權已授予黑龍江省工商管理局(「擁有人」)。
- (ii) 根據哈爾濱鋒線與擁有人於二零零六年十二月一日訂立的物業租約協議，一個總建築面積為約為55平方米的辦公室單元已租賃予哈爾濱鋒線。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房屋所有權證哈房權證開國字第00076796號，總建築面積約5,780.86平方米的該物業的房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與哈爾濱鋒線於二零零六年十二月一日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約55平方米的該物業租賃予哈爾濱鋒線，租期由二零零六年十二月一日至二零零七年八月三十一日，月租人民幣15,056元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
15. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路 105號1206室	該物業包括一個位於29層高樓宇的住宅單位，總建築面積約為65平方米。 該物業約於二零零二年完工。 該物業租賃予安踏中國，由二零零七年一月十日起至二零零八年七月九日，月租人民幣3,500元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (i). 根據廣東省人民政府發出的房地產證粵房地證字第C4568205號，總建築面積約65平方米的該物業的房屋所有權已授予潘靈(「擁有人」)。
- (ii). 根據安踏中國與物業擁有人於二零零七年一月七日訂立的物業租約協議，一個總建築面積約為65平方米的住宅單位已租賃予安踏中國。
- (iii). 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據粵房地證字第C4568205號，該項總建築面積約為65平方米的物業房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據登記擁有人與安踏中國於二零零七年一月七日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約65平方米的該物業租賃予安踏中國，租期為由二零零七年一月十日起至二零零八年七月九日，月租人民幣3,500元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零七年二月五日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 市橋鎮 光明北路242號 五樓 一個住宅單位	該物業包括一個位於12層高樓宇的住宅單位，總建築面積約為392.3平方米。 該物業約於二零零三年完工。 該物業租賃予安踏中國，由二零零六年十二月三十日起計為期三年，月租人民幣13,000元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (i). 根據廣東省人民政府發出的房地產證粵房地證字第C2685995號，總建築面積約為392.3平方米的該物業的房屋所有權已授予王建元(「擁有人」)。
- (ii). 根據安踏中國與擁有人於二零零七年一月八日訂立的物業租約協議，總建築面積約為392.3平方米的住宅單位已租賃予安踏中國。
- (iii). 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據粵房地證字第C2685995號，總建築面積約為392.3平方米的該物業的房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據登記擁有人與安踏中國於二零零七年一月八日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約為392.3平方米的該物業租賃予安踏中國，租期為由二零零六年十二月三十日起計為期三年，月租人民幣13,000元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權根據房地產證出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 三魯路7620號的 一幢辦公樓	該物業包括一幢兩層高辦公樓，總 建築面積約為1,763.11平方米。 該物業約於二零零五年完工。 該物業租賃予上海鋒線，由二零零 七年一月十五日起計為期五年，年 租人民幣243,880元（不包括管理 費）。	該物業現由 貴集團佔用作 辦公室。	無商業價值

附註：

- (i). 根據上海鋒線與上海三林懿德水電工程有限公司（「擁有人」）於二零零七年一月十五日訂立的物業租約協議，該項總建築面積約為1,763.11平方米的物業已租賃予上海鋒線。
- (ii). 貴集團已知會吾等，擁有人無法提供該物業的房屋所有權證。
- (iii). 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - (a). 根據擁有人與上海鋒線（「租戶」）於二零零七年一月十五日訂立的物業租約協議（「租約協議」），擁有人已將該項總建築面積約為1,763.11平方米的物業租賃予租戶，租期為由二零零七年一月十五日起計為期五年，年租人民幣243,880元（不包括管理費）。
 - (b). 根據中國有關法律及規例，擁有人未取得該物業的房屋所有權，故無權出租該物業。擁有人取得該物業的房屋所有權證前，無法確認租約協議合法有效。因此，上海鋒線可能無權使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
18. 中華人民共和國 上海市 楊浦區 黃興路1618號 商品街 二樓 的一間零售店舖	該物業包括一間位於零售商場二樓的零售店舖，總建築面積約為72平方米。 該物業約於一九九九年完工。 該物業租賃予上海鋒線，由二零零七年一月十五日起至二零零八年十二月三十一日，月租人民幣23,000元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作零售店舖。	無商業價值

附註：

- (i). 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產證滬房地市字(2000)第002043號，該物業總建築面積約為41,846.39平方米的樓宇的房屋所有權已授予上海大潤發有限公司(「擁有人」)。
- (ii). 根據上海鋒線與物業擁有人於二零零七年二月一日訂立的物業租約協議，總建築面積約72平方米的零售店舖已租賃予上海鋒線。
- (iii). 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據滬房地市字(2000)第002043號，該物業所處總建築面積約為41,846.39平方米的樓宇的房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與上海鋒線為於二零零七年二月一日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將該項總建築面積約72平方米的物業租賃予上海鋒線，租期為由二零零七年一月十五日起至二零零八年十二月三十一日，月租人民幣23,000元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零七年三月八日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
19. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 石路 永福街25號 的一個單位	<p>該物業包括一個位於二十五層高樓宇的單位，總建築面積約為80平方米。</p> <p>該物業約於二零零二年完工。</p> <p>該物業租賃予蘇州鋒線，由二零零六年十一月五日起計為期兩年，月租人民幣6,666.66元（不包括管理費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及零售用途。	無商業價值

附註：

- (i). 根據蘇州市房產管理局發出的房屋所有權證第00140528號，該項總建築面積約80平方米的物業房屋所有權已授予周建華（「擁有人」）。
- (ii). 根據蘇州鋒線與擁有人於二零零七年三月二十八日訂立的物業租約協議，總建築面積約80平方米的物業已租賃予蘇州鋒線。
- (iii). 吾等獲悉告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - (a). 根據房屋所有權證第00140528號，總建築面積約80平方米的該物業的房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與蘇州鋒線於二零零七年三月二十八日訂立的物業租約協議（「租約協議」），擁有人已將該項總建築面積約80平方米的物業租賃予蘇州鋒線，租期為由二零零六年十一月五日起計為期兩年，月租人民幣6,666.66元（不包括管理費）。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已於二零零七年三月二十八日向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
20. 中華人民共和國 廣東省廣州市 荔灣區 人民中路 555號1708室	該物業包括一個位於二十七層高樓宇內的一間辦公室，總建築面積約為162.39平方米。 該物業約於一九九五年完工。 該物業租賃予廣州鋒線，由二零零六年十二月十六日起至二零零九年一月十五日，月租人民幣8,274元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i). 根據廣東省人民政府發出的房地產證粵房地證字第C3480197號，該項總建築面積約162.39平方米的物業房屋所有權已授予盛豐實業有限公司(「擁有人」)。
- (ii). 根據廣州鋒線與擁有人於二零零七年一月十二日訂立的物業租約協議及根據申請表格穗租備406700036號，總建築面積為約為162.39平方米的辦公室已租賃予廣州鋒線。
- (iii). 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房地產證粵房地證字第C3480197號，總建築面積約為162.39平方米的該物業房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與廣州鋒線於二零零七年一月十二日訂立的物業租約協議(「租約協議」)及申請表格穗租備406700036號，擁有人已將總建築面積約162.39平方米的該物業租賃予廣州鋒線，租期為由二零零六年十二月十六日起至二零零九年一月十五日，月租人民幣8,274元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
21. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 建國大街88號 L座0301室	該物業包括一間位於一幢十六層高大樓內的辦公室，總建築面積約為115.2平方米。 該物業約於二零零四年完工。 該物業租賃予北京鋒線，租期由二零零七年四月二十九日起至二零一零年四月二十八日，年租為人民幣65,000元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 根據北京市建設委員會發出的房屋所有權證京房權證市朝私第2770199號，總建築面積約為589.4平方米的該物業的所有權已授予丁世忠(「擁有人」)。
- (ii) 根據北京鋒線與丁世忠(「擁有人」)分別於二零零七年四月二十九日及二零零七年五月八日訂立的物業租約協議及補充協議，總建築面積約為115.2平方米的辦公室已租賃予北京鋒線。
- (iii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的關連人士。
- (iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據房屋所有權證京房權證市朝私第2770199號，該物業所處總建築面積約為589.4平方米的大樓的房屋所有權已授予擁有人。
 - (b). 根據擁有人與北京鋒線分別於二零零七年四月二十九日及二零零七年五月八日訂立的物業租約協議及補充協議(「租約協議」)，擁有人將總建築面積約為115.2平方米的辦公室租賃予北京鋒線，年期由二零零七年四月二十九日起至二零一零年四月二十八日止，年租人民幣65,000元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議為合法、有效，且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (d). 該租約協議已向有關政府部門登記。
 - (e). 擁有人有權出租該物業。
 - (f). 貴集團可合法使用該物業。

估值證書

於二零零七年

四月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
22. 中華人民共和國 福建省廈門市 仙岳路860號 台商會館大樓 四樓A03室	該物業包括一間位於一幢12層高大樓內的辦公室，總建築面積約138.94平方米。 該物業約於二零零一年完工。 該物業租賃予廈門鋒線，租期由二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日，月租人民幣5,349.19元(不包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i). 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地及房屋所有權證廈地房證第00511668號，該物業所處總建築面積約為17,224.05平方米的樓宇的房屋所有權已授予陳秀雄及廈門市台商會館管理有限公司及其他69家公司或個別人士(「擁有人」)，且該佔地約3,311.31平方米的樓宇的土地使用權亦已劃撥予擁有人。
- (ii). 根據廈門鋒線與擁有人於二零零七年三月二十三日訂立的物業租約協議，總建築面積約為138.94平方米的辦公室已租賃予廈門鋒線。
- (iii). 吾等已獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iv). 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (a). 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的房地產證廈地房證第00511668號，該物業所處總建築面積約為17,224.05平方米的樓宇的房屋所有權已授予擁有人，且該佔地約3,311.39平方米的樓宇的土地使用權亦已分配予擁有人。
 - (b). 根據廈門鋒線與擁有人於二零零七年三月二十三日訂立的物業租約協議(「租約協議」)，擁有人已將總建築面積約為138.94平方米的該物業租賃予廈門鋒線，租期為由二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日，月租人民幣5,349.19元(不包括管理費)。
 - (c). 該租約協議已於二零零七年四月十九日向有關政府部門登記。
 - (d). 擁有人將建於被劃撥的土地上的物業租賃予廈門鋒線。該租約協議存在法律瑕疵。廈門鋒線因此或不能合法使用該物業。

估值證書

第三類 — 貴集團在香港租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
23. 香港 中環 皇后大道183號 新紀元廣場 高座44樓 4408室	該物業包括一個位於55層高綜合大樓44樓的辦公室單位。 該物業可售面積約為218.1平方米。 該物業租賃予安大香港，租期由二零零七年三月十六日起計為期三年，月租港幣89,224元(不包括管理費、地租、政府房價及其他支出)。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 該物業的擁有人為 Ruby Property Ltd.。
- (ii) 吾等獲告知擁有人為貴集團的獨立第三方。
- (iii) 該物業位處於S/H3/21號法定圖則用作「商業(1)」用途的區域內。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國收購的其他物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
24. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明園1期 同安工業集中區55號的一幢 工廠大樓	該物業包括一幢工廠大樓，總建築面積約為14,145.44平方米，建於地盤面積約6,791.43平方米的地盤上。 該物業於二零零六年落成。	該物業為空置。	無商業價值
附註：			
<p>(i) 根據廈門市同安工業集中區(思明園)國有土地使用權有償使用合同(2006)廈地合(思明通)字036號，該物業所在總地盤面積約6,791.43平方米的土地使用權已授予貴集團，代價為人民幣2,107,670.56元。</p> <p>(ii) 根據安踏廈門與廈門市全和開發有限公司於二零零六年四月三十日訂立的廈門市同安工業集中區(思明園)通用廠房委託建設合同，總面積約為14,145.44平方米的擬興建工廠將於建成後轉讓予貴集團。</p> <p>(iii) 吾等獲告知，貴集團已於二零零七年一月全數支付該地盤的地價，而該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證正在申請中，預期將於二零零七年取得。</p> <p>(iv) 吾等已獲提供貴集團的法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：</p> <p>(a). 根據廈門市同安工業集中區(思明園)國有土地使用權有償使用合同，安踏廈門已就該地全額支付地價。貴集團獲得該國有土地使用權證概無法律障礙。</p> <p>(b). 於取得完工建築證明報告之時，貴集團獲得該物業的房屋所有權證並不存在法律障礙。</p> <p>(v) 基於上述法律意見，貴集團已訂立國有土地使用權有償使用合同，並已全數付清地價。倘貴集團於估值日已取得該物業的有效土地使用權證及房屋所有權證，則該物業於二零零七年四月三十日現況下的資本值將為人民幣15,600,000元(貴集團應佔100%權益)。</p>			