

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團物業權益於二零零七年七月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



Sallmanns



企業估值及顧問

www.sallmanns.com

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國動向(集團)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」)及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並收集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零七年七月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等對物業權益之估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，對第一類物業的物業權益進行估值，乃假設物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易。

吾等在評估興建中的第二類物業權益時，吾等假設該物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展建議開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已考慮截至估值日時的建築成本和專業費用，以及為完成發展而須支付的餘下成本和費用。

由於第三類及第四類由 貴集團租用的物業權益屬於短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於進行物業權益估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的一切規定；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會之估價及估值準則》(二零零三年五月第五版)；以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)所載一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的各類業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該物業權益可能附帶的重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問海問律師事務所就 貴集團的物業權益業權的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業地盤面積是否準確，但假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所示地盤面積均屬正確。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。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業之外部，並在可能之情況下視察其內部。然而，吾等並無就確定地質狀況及物業設施等是否適合進行調查。吾等編撰估值報告時乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國動向(集團)有限公司
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-111
Cayman Islands
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零七年九月二十五日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有24年中國物業估值經驗及27年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

編號	物業	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 北京市 朝陽區 廣渠門外大街1號 富力城之A2-3005、 C3-808及C5-1107室	無商業價值
5.	位於中國北京市 豐台區 五里店259號 7個倉庫及5個辦公室	無商業價值
6.	中國上海市 浦東新區 豐和路1號 樓宇3212、3214、 3216、3217及3219室	無商業價值
7.	中國上海市 浦東新區 乳山路227號 樓宇101-89室	無商業價值
8.	中國上海市 浦東新區 浦電路438號 樓宇606-6室	無商業價值
9.	中國江蘇省 太倉市 世紀苑印月園 9-104室	無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 中國北京市 北京經濟技術開發區 景園北街2號 三幢辦公室樓宇 (21棟、22棟及 37棟)	該物業包括三幢4層高的辦公大樓， 於二零零五年及二零零六年落成。 該等樓宇的總建築面積約7,408.54平 方米。 該物業獲授的土地使用權為期50 年，於二零五二年十二月二十六日 屆滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用 作辦公用途。	59,327,000

附註：

- 根據北京經濟技術開發區國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證 — 經開股份國用(2002)字第081號，一幅土地(地盤面積約119,235.6平方米)的土地使用權已授予 貴公司的獨立第三方北京經開投資開發股份有限公司，為期50年，於二零五二年十二月二十六日屆滿，作工業用途。該3幢樓宇乃坐落於此塊土地上，而土地上亦建有其他樓宇。
- 根據北京經濟技術開發區國土資源和房屋管理局分別於二零零五年十二月十二日、二零零六年十二月十四日及二零零六年十二月十九日發出的3份房屋所有權證 — 京房權證開股字第0740017、0740040及0740042號，3幢樓宇(總建築面積約7,408.54平方米)均由 貴公司全資附屬公司北京動向體育發展有限公司(「北京動向」)擁有。由於該等樓宇並無獨立的土地使用權證，未能得悉該物業的分攤面積。

根據北京動向與北京經開投資開發股份有限公司分別於二零零五年十月十三日、二零零五年十二月十八日及二零零六年五月二十五日訂立的3份買賣合同 — Y119775、BDA002592及Y252773，該3幢樓宇由北京動向購買，總購買價格為人民幣40,362,491元。

- 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業由北京動向合法擁有。
 - 2幢樓宇(於房屋所有權證 — 京房權證開股字第0740017及0740042號登記總建築面積約5,329.29平方米的樓宇)並無受抵押或其他第三方權益，而北京動向可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等樓宇。
 - 餘下的樓宇(於房屋所有權證 — 京房權證開股字第0740040號登記建築面積約2,079.25平方米的樓宇)曾受一項以交通銀行北京經濟技術開發區支行為受益人的抵押，而該抵押已於二零零七年八月六日到期。北京動向可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該樓宇。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有發展中的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣												
2. 位於中國 江蘇省 太倉市 經濟開發區 一幅土地、 興建中的 四幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約22,022.9平方米的土地，其上有在建中的4幢樓宇及多項構築物，作工業、辦公及附屬用途。</p> <p>該物業預計將於二零零七年十月完成。落成後的樓宇總規劃建築面積將約17,108平方米。</p> <p>該等樓宇的總規劃建築面積載列如下：</p>	該物業現正興建中。	24,758,000												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>10,195.88</td> </tr> <tr> <td>飯堂及住宅大樓</td> <td>5,655</td> </tr> <tr> <td>辦公室大樓</td> <td>1,209.12</td> </tr> <tr> <td>崗亭</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>17,108</td> </tr> </tbody> </table>		建築面積 (平方米)	車間	10,195.88	飯堂及住宅大樓	5,655	辦公室大樓	1,209.12	崗亭	48	總計	17,108		
	建築面積 (平方米)														
車間	10,195.88														
飯堂及住宅大樓	5,655														
辦公室大樓	1,209.12														
崗亭	48														
總計	17,108														
	<p>總建築成本估計約人民幣24,798,000元，當中於估值日已支付約人民幣17,328,000元。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期50年，於二零五七年二月八日屆滿作工業用途。</p>														

附註：

- 根據貴公司全資附屬公司上海泰坦體育用品有限公司太倉分公司（「太倉分公司」）與太倉市國土資源局於二零零六年十一月九日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 太土讓合(2007)第16號，該物業的土地使用權約授予太倉分公司，由二零零七年二月九日起，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣3,138,263元。
- 根據太倉市人民政府發出日期為二零零七年三月的國有土地使用權證 — 太國用(2007)第502003169號，一幅地盤面積約22,022.9平方米的土地的土地使用權已授予太倉分公司，為期50年，於二零五七年二月八日屆滿，作工業用途。
- 根據太倉建設委員會發出日期為二零零七年四月十四日的建設工程規劃許可證 — 70號，總規劃建築面積約17,108平方米的樓宇工程已獲批准。
- 根據太倉規劃委員會發出日期為二零零七年五月十五日的建築工程施工許可證 — 320585200705150101號，有關地方機構已批准該物業展開工程。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業的土地使用權由太倉分公司擁有，太倉分公司並可由太倉分公司自由轉讓、出租或抵押。
 - 興建中物業的發展屬合法及有效。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 北京市 崇文區 天玉大廈 6樓618室	<p data-bbox="327 501 704 592">該物業包括位於一幢9層高的辦公大樓6層的一個單位，於二零零六年落成。</p> <p data-bbox="327 637 666 661">該物業的租用面積約40平方米。</p> <p data-bbox="327 705 704 868">該物業現由一名獨立第三方租予北京動向體育發展有限公司，租賃期限於二零零八年八月二十二日屆滿，為期一年，年租金為人民幣43,800元，包括管理費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京中天億房地產開發有限公司第一分公司（「出租人」， 貴公司的獨立第三方）與北京動向體育發展有限公司（「承租人」， 貴公司的全資附屬公司）於二零零七年八月二十三日訂立的租賃協議，該物業由出租人出租予承租人，為期一年，租賃期限於二零零八年八月二十二日屆滿，年租金為人民幣43,800元，包括管理費。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

於二零零七年
七月三十一日
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
4. 中國 北京市 朝陽區 廣渠門外大街 1號富力城 之A2-3005、 C3-808及 C5-1107室	該物業包括位於3幢住宅大樓的3個單位，約於二零零四年落成。 該物業的總租用面積約259.58平方米，該物業各單位的租用面積載列如下：	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值
		租用面積 (平方米)	
	單位編號	樓層	
	A2-3005	26	59.11
	C3-808	7	63.58
	C5-1107	10	136.89
	總計		259.58
	該物業現由多名獨立第三方租予北京動向體育發展有限公司，年期一年，分別於二零零八年一月二十四日、二零零七年九月十一日及二零零八年一月十五日屆滿，年租金合共為人民幣172,800元，包括管理費。		

附註：

- 根據劉彪（貴公司之獨立第三方）與北京動向體育發展有限公司（「承租人」，貴公司的全資附屬公司）於二零零七年一月二十五日訂立的租賃協議，劉彪已將單位A2-3005租予承租人，為期一年，於二零零八年一月二十四日屆滿，年租金為人民幣45,600元，包括管理費。
- 根據金城行房地產經濟有限公司（貴公司的獨立第三方）與承租人於二零零六年九月十一日訂立的租賃協議，金城行房地產經濟有限公司已將單位C3-808租予承租人，為期一年，於二零零七年九月十一日屆滿，年租金為人民幣45,600元，包括管理費。該租賃協議目前已屆滿，而承租人將不會續租。
- 根據程洸（貴公司的獨立第三方）與承租人於二零零七年一月十一日訂立的租賃協議，程洸已將單位C5-1107租予承租人，為期一年，於二零零八年一月十五日屆滿，年租金為人民幣81,600元，包括管理費。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - 租賃協議為合法及有效，承租人於租賃期間可合法使用該物業；
 - 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 位於中國北京市 豐台區 五里店 259號 7個倉庫及 5個辦公室	該物業包括位於8幢樓宇中的7個倉庫及5個辦公單位，約於一九八零年落成。 該物業的總租用面積約12,169平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲及辦公用途。	無商業價值
	該物業現由一名獨立第三方按多個租賃年期租予北京動向體育發展有限公司，租賃期限分別於二零零七年十月三十一日至二零零八年四月十五日期間屆滿，現時年租金合共為人民幣1,958,925.52元，包括管理費。		

附註：

1. 根據北京外運陸運公司（「出租人」，貴公司的獨立第三方）與北京動向體育發展有限公司（「承租人」，貴公司的全資附屬公司）訂立的8份租賃協議，該物業由出租人按多個租賃年期出租予承租人，租賃年期分別於二零零七年十月三十一日至二零零八年四月十五日期間屆滿，現時年租金合共為人民幣1,958,925.52元，包括管理費。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6. 中國上海市 浦東新區 豐和路1號 樓宇3212、 3214、3216、 3217及3219室	該物業包括位於一幢3層高的辦公大樓2層的5個單位，約於一九九五年落成。 該物業的總租用面積約285.17平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
	該物業現向一名獨立第三方按多個租賃年期租用，租賃期限分別於二零零七年十二月二十二日至二零零八年三月二十二日期間屆滿，現時年租金合共為人民幣327,444元，包括管理費。		

附註：

1. 根據上海國際港務(集團)股份有限公司海灣分公司(「出租人」，貴公司的獨立第三方)與貴公司三間全資附屬公司上海泰坦體育用品有限公司(「上海泰坦」)、上海雷德體育用品有限公司(「上海雷德」)及上海卡帕體育用品有限公司(「上海卡帕」)訂立的4份租賃協議，該物業由出租人分別按多個租賃年期出租予上海泰坦、上海雷德及上海卡帕(「承租人」)，租賃年期分別於二零零七年十二月二十二日至二零零八年三月二十二日期間屆滿，現時年租金合共為人民幣327,444元，包括管理費。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國 上海市 浦東新區 乳山路227號 樓宇101-89室	該物業包括位於一幢4層高的辦公大樓1層的一個單位，約於一九九五年落成。 該物業的租用面積約80平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
	該物業現由一名獨立第三方租予上海泰坦體育用品有限公司，租賃年期為期四年，於二零零九年一月二十七日屆滿，年租金為人民幣1,200元。		

附註：

1. 根據上海浦東新區人民政府梅園新村街道辦事處（「出租人」，貴公司的獨立第三方）與上海泰坦體育用品有限公司（「承租人」，貴公司的全資附屬公司）於二零零五年一月二十八日訂立的租賃協議，該物業由出租人出租予承租人，租賃年期為期四年，於二零零九年一月二十七日屆滿，年租金為人民幣1,200元。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8. 中國上海市 浦東新區 浦電路438號 樓宇606-6室	<p data-bbox="326 419 704 512">該物業包括位於一幢17層高的辦公大樓6層的一個單位，約於二零零四年落成。</p> <p data-bbox="326 556 669 582">該物業的租用面積約25平方米。</p> <p data-bbox="326 626 704 786">該物業現由一名獨立第三方租予上海卡帕體育用品有限公司，為期兩年，租賃期限於二零零八年十一月十二日屆滿，年租金為人民幣36,000元。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海灘坊投資管理中心（「出租人」， 貴公司的獨立第三方）與上海卡帕體育用品有限公司（「承租人」， 貴公司的全資附屬公司）於二零零六年十一月十三日訂立的租賃協議，該物業由出租人出租予承租人，為期兩年，租賃年期於二零零八年十一月十二日屆滿，年租金為人民幣36,000元。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9. 中國 江蘇省 太倉市 世紀苑 印月園 9-104室	該物業包括位於一幢6層高的住宅大樓1層的一個單位，約於二零零三年落成。 該物業的租用面積約138.16平方米。 該物業現由一名獨立第三方租予上海泰坦體育用品有限公司，為期九個月，租賃年期限於二零零七年十月三日屆滿，月租為人民幣4,000元（不包括水費及電費）。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據趙春秀（貴公司的獨立第三方）與上海泰坦體育用品有限公司（「承租人」，貴公司的全資附屬公司）於二零零七年一月三日訂立的租賃協議，該物業由趙春秀出租予承租人，為期九個月，租賃年期於二零零七年十月三日屆滿，月租為人民幣4,000元（不包括水費及電費）。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10. 位於中國 江蘇省 昆山市 陸家鎮 合豐開發區 2個倉庫	該物業包括2幢單層倉庫，約於二零零五年落成。 該物業的總租用面積約5,771.61平方米。 該物業由一名獨立第三方租予北京動向體育發展有限公司，為期三年，租賃年期於二零一零年五月七日屆滿，年租為人民幣918,370元(不包括水費及電費)。	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據昆山市振威鋼業塑膠有限公司(「出租人」，貴公司的獨立第三方)與北京動向體育發展有限公司(「承租人」，貴公司的全資附屬公司)於二零零七年五月七日訂立的租賃協議，該物業由出租人出租予承租人，為期三年，租賃年期於二零一零年五月七日屆滿，年租金為人民幣918,370元(不包括水費及電費)。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11. 中國黑龍江省 哈爾濱市 道里區 中央大街139號 1至4樓及地庫	該物業包括位於一幢20層高的大樓的1至4層及地庫，約於二零零三年落成。 該物業的租用面積約405.90平方米。 該物業由一名獨立第三方租予北京動向體育發展有限公司，為期五年，租賃年期於二零一二年八月四日屆滿，為期五年，年租為人民幣5,000,000元（不包括水費及電費）。	該物業現時由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據哈爾濱萬象城經貿有限公司（「出租人」， 貴公司的獨立第三方）與北京動向體育發展有限公司（「承租人」， 貴公司的全資附屬公司）於二零零七年七月五日訂立的租賃協議，該物業由出租人出租予承租人，為期五年，租賃年期於二零一二年八月四日屆滿，年租金為人民幣5,000,000元（不包括水費及電費）。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i) 租賃協議為合法及有效。
 - ii) 承租人於租賃期間可合法使用該物業。
 - iii) 未進行租賃登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可執行性，並對 貴集團使用該物業的權利並無重大不利影響。概無非法使用該物業。

估值證書

第四類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12. 香港 金鐘道89號 力寶中心2座 13樓9室	<p data-bbox="327 495 704 586">該物業包括位於一幢41層高的辦公大樓13樓的一個辦公單位，約於一九八七年落成。</p> <p data-bbox="327 633 704 693">該物業的實用面積約62.80平方米(676平方呎)。</p> <p data-bbox="327 739 704 965">該物業由一名獨立第三方租予貴公司之全資附屬公司香港動向體育發展有限公司，為期兩年，租賃年期於二零零九年七月二日屆滿，月租為33,800港元(不包括差餉及管理費)，而二零零七年七月三日至二零零七年七月十五日為免租期。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊業主為至尊寶國際有限公司，已按日期為二零零七年二月十二日之備忘錄編號07022300940172登記。