

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本招股章程而就本集團物業權益於二零零八年三月三十一日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。



仲量聯行西門有限公司
香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對特步國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行實地視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零八年三月三十一日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審核及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

基於中國的樓宇性質及物業結構而並無可資比較的市場交易，則按折舊重置成本法對貴集團第一類物業權益進行估值。

折舊重置成本法指「現時物業重置（或重建）成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上對建構物及土地改造的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎相關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

第二類由 貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益價值。

吾等的估值報告並無考慮任何該等估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及官方規劃，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問一競天公誠就 貴集團於中國的物業權益的業權有效性所提供的法律意見。

吾等並無進行仔細實地測量，以核實物業的地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想。此外，吾等並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，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。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。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等的估值概述如下，並估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
特步國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年五月二十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗及28年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團所持有的中國物業權益

編號	物業	於二零零八年 三月三十一日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
1.	位於中國福建省泉州市 經濟技術開發區德泰路431號 的三幅土地、十幢樓宇及多座構築物	58,740,000	100%	58,740,000
2.	位於中國福建省泉州市 經濟技術開發區德泰路429號 的一幅土地、三幢樓宇 及多座構築物	41,283,000	100%	41,283,000
3.	位於中國福建省泉州市 經濟技術開發區 清濛園區以西的 一幅土地及三幢樓宇	33,379,000	100%	33,379,000
	小計：	<u>133,402,000</u>		<u>133,402,000</u>

第二類－ 貴集團所租賃及佔用的中國及香港物業權益

編號	物業	於二零零八年	於二零零八年
		三月三十一日	三月三十一日
		現況下的	貴集團
		資本值	應佔權益
		人民幣	應佔資本值
			人民幣
4.	位於中國福建省泉州市 經濟技術開發區清濛園區以西 的兩幢樓宇	無商業價值	無商業價值
5.	香港灣仔港灣道6-8號 瑞安中心2401-2402室	無商業價值	無商業價值
	小計：	無	無
	總計：	<u>133,402,000</u>	<u>133,402,000</u>

估值證書

第一類－ 貴集團所持有的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 福建省泉州市 經濟技術開發區 德泰路431號 的三幅土地、 十幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為38,112.4平方米的三幅相連土地及建於其上的十幢樓宇及多座配套構築物，於二零零零年與二零零四年間不同階段落成。</p> <p>該等樓宇總樓面面積約為72,152.59平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括兩幢工業大廈、五座宿舍、一幢辦公樓及兩座倉庫。</p> <p>該等構築物包括圍欄、道路及閘門。</p> <p>該三幅土地獲授予為期40年至50年不等的土地使用權，於二零三九年八月四日至二零四七年八月二十日間屆滿，作商業及工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作生產、辦公、倉儲、宿舍及配套用途，惟一幅總地盤面積約980.88平方米的土地部份出租予獨立第三方。(參閱附註4)</p>	<p>58,740,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 58,740,000</p>

附註：

1. 泉州市三興體育用品有限公司(「三興體育」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據泉州清濛科技工業區開發建設有限公司(一名獨立第三方)與三興體育分別於一九九九年八月五日、一九九九年五月二十六日及一九九九年十二月二十四日訂立的三項國有土地使用權轉讓合同—泉清轉(1999)合字第10號、第3號及第27號，該物業的土地使用權已轉讓予三興體育，為期40年至50年不等，於二零三九年八月四日至二零四七年八月二十日間屆滿，作商業及工業用途。土地出讓金總額為人民幣7,714,588元。
3. 根據泉州土地管理局分別於一九九九年九月十五日、一九九九年七月二十三日及二零零一年一月二十四日發出的三項國有土地使用證—泉國用(99)字第100083號及100065號及泉國用(2000)字第100007號，總地盤面積約為38,112.4平方米的三幅土地的土地使用權已轉讓予三興體育，為期40年至50年不等，於二零三九年八月四日至二零四七年八月二十日間屆滿，作商業及工業用途。
4. 根據三興體育與黃磊(一名獨立第三方)於二零零八年一月一日訂立的租賃協議，該物業一幅總地盤面積約980.88平方米的土地部份現出租予黃磊，年租為人民幣344,800元。

5. 據 貴集團告悉，上述土地上建有一幅樓面面積約310平方米的配套樓宇，由泉州電業局清濛供電公司興建，用於調節供應予該物業及其鄰近樓宇的電力。吾等並無為該樓宇進行估值。
6. 根據泉州建設委員會與泉州房地產管理局分別於二零零一年一月八日及二零零七年十二月二十九日發出的八份房屋所有權證—泉房權證清濛(清)字第00011號到00016號、泉房權證開(開)字第200715416號到200715417號，該八幢總樓面面積約66,049.88平方米的樓宇均由三興體育擁有。
7. 就總樓面面積合共約4,331.1平方米的餘下一座倉庫及一座宿舍及四層倉庫中第四層總樓面面積約1,771.61平方米的新建部份而言， 貴集團尚未取得任何房屋所有權證。據 貴集團告悉，倉庫及倉庫的新建部份現為空置。
8. 吾等為該物業進行估值時，並無向尚未取得任何正式業權證、總樓面面積約6,102.71平方米的兩幢樓宇及附註7所述的倉庫新建部份賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲發所有有關業權證及有關物業可自由轉讓，該兩幢樓宇及倉庫新建部份(不包括土地部份)於估值日的資本值將為人民幣4,144,000元，僅供參考。
9. 貴公司中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - a) 根據三興體育與中國建設銀行泉州清濛支行(「銀行」)訂立的貸款合同，六幢樓宇(泉房權證清濛(清)字第00011號到00016號)及土地均受一項以銀行為受益人的按揭所限，按揭期由二零零六年八月十六日開始至二零零八年八月十六日屆滿；
 - b) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團於取得銀行批准後自由佔用、使用、轉讓、分租或轉按；
 - c) 上述該六幢樓宇的房屋所有權均由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團於取得銀行批准後自由佔用、使用、轉讓、分租或轉按；
 - d) 根據一份同意書，銀行已批准三興體育出租部份土地予黃磊；
 - e) 其餘兩幢樓宇的房屋所有權由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團自由佔用、使用、轉讓、分租或抵押；及
 - f) 並無正式業權證的樓宇不受中國法律保障。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 位於中國 福建省泉州市 經濟技術開發區 德泰路429號的 一幅土地、 三幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括地盤面積約為8,883.1平方米的一幅土地及建於其上約於二零零三年落成的三幢樓宇及多座配套構築物。</p> <p>該等樓宇總樓面面積約為27,519.98平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢住宅樓、一幢辦公樓及一座倉庫。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄及道路。</p> <p>該物業獲授予為期50年的土地使用權，於二零四七年八月二十日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公、宿舍及倉儲用途，惟該物業的多個部份現正出租予多名獨立第三方。(參閱附註5)</p>	<p>41,283,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 41,283,000</p>

附註：

1. 特步(中國)有限公司(「特步(中國)」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據特步(中國)與泉州經濟技術開發區清濛建築發展有限公司(一名獨立第三方)於二零零五年一月十三日訂立的國有土地使用權轉讓合同—泉清轉(2005)合字第1號，該物業的土地使用權已轉讓予特步(中國)，為期50年，於二零四七年八月二十日屆滿，作住宅用途。土地出讓金為人民幣3,619,750元。
3. 根據泉州國土資源局於二零零五年五月五日發出的國有土地使用證—泉國用(2005)字第100066號，地盤面積約為8,883.1平方米的一幅土地的土地使用權已轉讓予特步(中國)，為期50年，於二零四七年八月二十日屆滿，作商業及住宅用途。
4. 根據泉州房地產管理局於二零零七年十二月二十九日發出的四份房屋所有權證—泉房權證開(開)字第200715418號到200715421號，該三幢總樓面面積約27,519.98平方米的樓宇由特步(中國)擁有。
5. 根據七份租賃協議，該物業總租賃面積約545.8平方米的七個商業單位已按不同租期出租予多名獨立第三方，並於二零零八年六月三十日至二零一零年十月三十日間屆滿，總年租為人民幣219,600元。
6. 貴公司中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - a) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團依據土地使用證的有效期限自由佔用、使用、轉讓、分租或抵押；
 - b) 該等樓宇的房屋所有權由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團自由佔用、使用、轉讓、分租或抵押。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 位於中國 福建省泉州市 經濟技術開發區 清濛園區以西的 一幅土地 及三幢樓宇	該物業包括地盤面積約 38,192.6平方米的一幅土地及 建於其上約於二零零七年落成 的三幢樓宇。 該等樓宇的總樓面面積約為 41,301.2平方米。 該等樓宇主要包括一幢工業大 廈、一座宿舍及一座倉庫。 該物業獲授予為期50年的土地 使用權，於二零五七年六月二 十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作倉 儲及宿舍用途。	33,379,000 貴集團應佔 100%權益： 33,379,000

附註：

1. 特步(中國)有限公司(「特步(中國)」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據特步(中國)與泉州國土資源局於二零零七年六月三十日訂立的國有土地使用權轉讓合同一泉地[2007]Z合111905號，該物業的土地使用權已轉讓予特步(中國)，為期50年，於二零五七年六月二十九日屆滿，作工業用途。土地出讓金為人民幣10,922,320元。
3. 根據國有土地使用證一泉國用(2007)第100124號，一幅地盤面積約38,192.6平方米的土地已轉讓予特步(中國)，為期50年，於二零五七年六月二十九日屆滿，作工業用途。
4. 根據泉州房地產管理局於二零零八年三月四日發出的房屋所有權證一泉房權證開(開)字第200802791號，該總樓面面積約31,466.2平方米的樓宇由特步(中國)擁有。
5. 據 貴集團告悉，總樓面面積約9,835平方米的宿舍及倉庫屬臨時設施。
6. 吾等為該物業進行估值時，並無向該等尚未取得任何正式業權證的樓宇賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲發所有有關業權證及該等樓宇可自由轉讓，總樓面面積合共約9,835平方米的該等樓宇(不包括土地部份)於估值日的資本值將為人民幣5,095,000元，僅供參考。
7. 貴公司中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - a) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團依據土地使用證的有效期限自由佔用、使用、轉讓、分租或抵押；
 - b) 該樓宇的房屋所有權證(按附註4所述)由 貴集團合法擁有，且可由 貴集團自由佔用、使用、轉讓、分租或抵押；及
 - c) 餘下的臨時設施(按附註5所述)尚未取得任何正式業權證，它們不受中國法律保障。

估值證書

第二類－ 貴集團所租賃及佔用的中國及香港物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 位於中國 福建省泉州市 經濟技術開發區 清濛園區以西的 兩幢樓宇	該物業包括一座五層宿舍及一 幢三層工業大廈，約於二零零 七年落成。	該物業目前由 貴集團佔用作生 產及宿舍用途。	無商業價值
	該物業總租賃面積約為 9,943.83平方米。		
	該物業由泉州歐亞萬吉體育用 品有限公司出租予柯林(福建) 服飾有限公司，為期6年，由 二零零七年二月十八日起計直 至二零一二年二月十二日屆 滿，總年租為人民幣640,000元 (不包括管理費、水電費)。		

附註：

1. 柯林(福建)服飾有限公司(「柯林(福建)」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據柯林(福建)與泉州歐亞萬吉體育用品有限公司(一名獨立第三方)訂立的租賃協議，總租賃面積約為9,943.83平方米的兩幢樓宇現出租予柯林(福建)，為期6年，總年租為人民幣640,000元(不包括管理費、水電費)，作為工業大廈及宿舍。
3. 貴公司中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見包括下列各項(其中包括)：
 - a) 泉州歐亞萬吉體育用品有限公司(「業主」)已合法地取得有效的房屋所有權證，業主因而可合法地將該等樓宇(按附註2所述)分租予 貴集團，有關租賃協議已向合適的中國機關正式註冊；
 - b) 租賃協議乃合法及可強制執行，並受中國法律保障；及
 - c) 已租賃樓宇並無抵押或任何重大產權負擔，樓宇的現有用途符合其規定的用途。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 香港灣仔港灣道 6-8號瑞安中心 2401-2402室	該物業包括約於一九八七年落成的一幢35層辦公及商業大樓24樓的兩個單位。	該物業目前由 貴集團佔用作辦 公室用途。	無商業價值
內地段 8633號 14713份之322份	該等單位總租賃面積約為 170.57平方米。	該物業由恆隆地產代理有限公司作為AP Success Limited的代理及代表AP Success Limited出租予特步國際控股有限公司，為期3年，由二零零七年十二月二十八日起開始，直至二零一零年十二月二十七日屆滿，其於二零零七年十二月二十八日至二零零八年十二月二十七日的月租為103,284港元，於二零零八年十二月二十八日至二零零九年十二月二十七日的月租為108,720港元，而於二零零九年十二月二十八日至二零一零年十二月二十七日的月租則為114,156港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	

附註：

1. 根據日期為一九九四年二月十七日的註冊摘要第UB5945676號，該物業的登記業主為AP Success Limited。
2. 根據日期為一九九四年二月十七日的註冊摘要第UB5948380號，該物業訂有公契。
3. 根據恆隆地產代理有限公司（一名獨立第三方）與特步國際控股有限公司訂立的租賃協議，該物業出租予特步國際控股有限公司，為期3年，由二零零七年十二月二十八日起開始，直至二零一零年十二月二十七日屆滿，其於二零零七年十二月二十八日至二零零八年十二月二十七日的月租為103,284港元，於二零零八年十二月二十八日至二零零九年十二月二十七日的月租為108,720港元，而於二零零九年十二月二十八日至二零一零年十二月二十七日的月租則為114,156港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。