

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業權益於二零零八年三月三十一日的估值編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港中環
交易廣場二座23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照編號：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對寶勝國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下稱為「貴集團」)所擁有位於中華人民共和國(「中國」)、香港及台灣的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等認為該等物業權益於二零零八年三月三十一日的價值，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業權益的估值為吾等對物業權益市值的意見。以吾等所下定義，市值指「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方在市場可合理獲得的最高售價及買方在市場可合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回安排、合資公司、管理協議、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值並無計及買賣成本，亦不扣減任何有關稅項。

在對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，吾等均假設該等物業已按象徵式土地使用費獲得各自指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳清應付的土地出讓金。吾等信賴有關各物業所有權的資料。物業估值時，除另有說明外，吾等假設 貴集團對各物業有可執行的所有權，並於所獲授權未屆滿的相關年期內可自由而不受阻礙地使用、佔用或轉讓該等物業。

對 貴集團第一類1至4號物業及第二類7與8號物業進行估值時，吾等採用「直接比較法」，參考市場可比較交易，假設該等物業權益交吉出售而估值。就 貴集團第一類5與6號物業而言，由於物業樓宇及建築物有特殊用途，故並無現有的可識別市場比較案例，因此該等樓宇及建築物無法按直接比較法估值，而以折舊後重置成本法估值。以吾等所下定義，「折舊後重置成本法」指吾等認為有關樓宇及建築物在現有用途下的土地價值及估計的重置成本，包括專業費用及財務開支，其後就使用年期、實際狀況及功能過時進行扣減。在缺乏既有市場可比較銷售的情況下，折舊後重置成本法一般為最可靠的物業價值指標。

對 貴集團分別於中國、香港及台灣租用的第三類、第四類及第五類物業估值時，由於該等物業乃屬短期租約、且不得轉讓或分租或由於欠缺租金利潤，因此吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等已獲該等物業業權文件摘要的副本。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以確定有否並無載於吾等所獲副本的修訂。吾等於估值時相當依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供有關該等物業業權的資料。吾等亦採納所獲提供有關規劃批文或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、發展計劃、估計完成日期、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料而作出，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料(有關資料對估值而言意義重大)是否真實準確。 貴集團亦表示，吾等所獲資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料可達至知情意見。

吾等已視察該等物業的外貌，在可能的情況下視察其內部。於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施，亦無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作日後發展。吾等估值時乃假設以上各方面均令人滿意且於發展期間不會有額外開支或延誤。

吾等的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

在估價物業時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12及16項的規定，惟上市規則第5.01與5.06條、應用指引第16項第3(a)段除外及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有說明外，全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈6座
31樓3108-11室
寶勝國際(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

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零八年五月二十六日

附註：陳超國先生為合資格估值師，*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS(GP)*，擁有約23年香港物業估值經驗及約18年中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益				
1.	中國 上海 虹口區 吳淞路469號 森林灣大廈 1401、1403、1501、 1502、1503、1505、 1506、1507及1508室	人民幣48,800,000元	100%	人民幣48,800,000元
2.	中國 上海 虹口區 吳淞路469號 森林灣大廈 1405及1407室	人民幣9,000,000元	100%	人民幣9,000,000元
3.	中國 上海 虹口區 吳淞路469號 森林灣大廈 1402、1406及1408室	人民幣16,500,000元	100%	人民幣16,500,000元
4.	中國 雲南省 昆明市 五華區 東風西路19號 五華大廈 1至5樓	人民幣327,000,000元	60%	人民幣196,200,000元
5.	中國 江蘇省 昆山市 昆山開發區 兵希強巷路8號 一個工業綜合區	人民幣60,300,000元	100%	人民幣60,300,000元

編號	物業	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值
6.	中國 江蘇省 太倉市 城廂鎮 常勝北路33號 一個工業綜合區	人民幣208,000,000元	100%	人民幣208,000,000元
	小計	<u>人民幣669,600,000元</u>		<u>人民幣538,800,000元</u>

第二類 — 貴集團於中國收購的物業權益

7.	中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 珞瑜路 一幢樓宇內的 一個商業單位			無商業價值 (附註i)
8.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 解放大道340號 一幢商業樓宇			無商業價值 (附註ii)
	小計			<u>無</u>

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

9.	貴集團於中國租用的230項物業			無商業價值
	小計			<u>無</u>

編號	物業	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值
第四類 — 貴集團於香港租用的物業權益				
10.	貴集團於香港租用的4項物業			無商業價值
			小計	<u>無</u>
第五類 — 貴集團於台灣租用的物業權益				
11.	貴集團於台灣租用的18項物業			無商業價值
			小計	<u>無</u>
		總計	人民幣 669,600,000 元	<u>人民幣 538,800,000 元</u>

附註：

- i. 若已取得有效房屋所有權證及已全數支付所有代價，物業於二零零八年三月三十一日的市值將為人民幣63,000,000元（貴集團應佔60%權益：人民幣37,800,000元）。
- ii. 若已取得有效房屋所有權證及已全數支付所有代價，物業於二零零八年三月三十一日的市價將為人民幣27,500,000元（貴集團應佔60%權益：人民幣16,500,000元）。

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
1.	中國 上海 虹口區 吳淞路469號 森林灣大廈 1401、1403、 1501、1502、 1503、1505、 1506、1507及 1508室	森林灣大廈為一幢於二零零四年落成之23層高的商業大廈。該物業位於大廈的14及15樓共9個辦公室。 該物業總建築面積約為1,807.12平方米(19,452平方呎)。 該物業獲授作綜合用途，土地使用權限於二零五一年十月三日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣48,800,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣48,800,000元)

- (1) 根據上海森凌置業有限公司與 貴公司全資子公司上海寶原體育用品商貿有限公司(「上海寶原」)於二零零六年十一月十七日訂立的九份房地產交易合同，總建築面積約1,807.12平方米的物業及其相關土地使用權以總代價人民幣37,949,520元轉讓予上海寶原。物業收購詳情如下：

單位編號	收購日期	代價
1401	二零零六年十一月十七日	人民幣5,820,570元
1403	二零零六年十一月十七日	人民幣3,224,340元
1501	二零零六年十一月十七日	人民幣5,820,570元
1502	二零零六年十一月十七日	人民幣4,411,890元
1503	二零零六年十一月十七日	人民幣3,224,340元
1505	二零零六年十一月十七日	人民幣3,152,310元
1506	二零零六年十一月十七日	人民幣3,924,900元
1507	二零零六年十一月十七日	人民幣3,873,240元
1508	二零零六年十一月十七日	人民幣4,497,360元

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年二月七日發出的九份房地產所有權證書滬房地虹字(2007)第003119、003111、003109、003113、003114、003115、003110、003116及003118號，總建築面積約1,807.12平方米物業的房屋所有權授予上海寶原作綜合用途，至二零五一年十月三日屆滿。

- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 上海寶原為該物業的合法擁有人；
- ii. 上海寶原可於其擁有的土地使用權餘下期限內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以任何其他方式處置物業，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；及
- iii. 該物業並無涉及任何抵押及其他重大產權負擔。

				二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	中國 上海 虹口區 吳淞路469號 森林灣大廈 1405及1407室	<p>森林灣大廈為一幢於二零零四年落成之23層高的商業大廈。該物業位於大廈的14樓共2個辦公室。</p> <p>該物業總建築面積約為334.55平方米(3,601平方呎)。</p> <p>該物業獲授作綜合用途，土地使用權限於二零五年十月三日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣9,000,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣9,000,000元)

- (1) 根據上海森凌置業有限公司與 貴公司子公司寶信(成都)商貿有限公司上海分公司(「寶信成都上海分公司」)於二零零六年十一月十七日訂立的兩份房地產交易合同，總建築面積約334.55平方米的物業及其相關土地使用權以總代價人民幣7,025,550元轉讓予寶信成都上海分公司。物業收購詳情如下：

單位編號	收購日期	代價
1405	二零零六年十一月十七日	人民幣3,152,310元
1407	二零零六年十一月十七日	人民幣3,873,240元

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年七月二十五日發出的兩份房地產所有權證書滬房地虹字(2007)第011870及011871號，該總建築面積約334.55平方米物業的房屋所有權授予寶信成都上海分公司作綜合用途，至二零五年十月三日屆滿。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 寶信成都上海分公司為該物業的合法擁有人；
 - ii. 寶信成都上海分公司可於其擁有的土地使用權餘下期限內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以任何其他方式處置物業，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；及
 - iii. 該物業並無涉及任何抵押及其他重大產權負擔。

				二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3.	中國 上海 虹口區 吳淞路469號 森林灣大廈 1402、1406及 1408室	森林灣大廈為一幢於二零零四年落成之23層高的商業大廈。該物業位於大廈的14樓共3個辦公室。 該物業總建築面積約為611.15平方米(6,578平方呎)。 該物業獲授作綜合用途，土地使用權限於二零五年十月三日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣16,500,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣16,500,000元)

- (1) 根據上海森凌置業有限公司與 貴公司全資子公司裕晟(昆山)體育用品有限公司(「裕晟昆山」)於二零零六年十一月十七日訂立的三份房地產交易合同，總建築面積約611.15平方米的物業及其相關土地使用權以總代價人民幣12,834,150元轉讓予裕晟昆山。物業收購詳情如下：

單位編號	收購日期	代價
1402	二零零六年十一月十七日	人民幣4,411,890元
1406	二零零六年十一月十七日	人民幣3,924,900元
1408	二零零六年十一月十七日	人民幣4,497,360元

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年二月七日發出的三份房地產所有權證書滬房地虹字(2007)第003122、003124及003125號，總建築面積約611.15平方米物業的房屋所有權授予裕晟昆山作綜合用途，至二零五年十月三日屆滿。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 裕晟昆山為該物業的合法擁有人；
 - ii. 裕晟昆山可於其擁有的土地使用權餘下期限內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以任何其他方式處置物業，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；及
 - iii. 該物業並無涉及任何抵押及其他重大產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
4.	中國 雲南省 昆明市 五華區 東風西路19號 五華大廈 1至5樓	五華大廈為一幢於二零零零年落成之7層高的商業大廈。該物業為位於大廈1至5樓的零售店舖。 該物業總建築面積約為14,876.64平方米(160,132平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作零售用途。	人民幣327,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣196,200,000元)

(1) 根據五份房屋所有權證書昆明市房第權證字第200738430、200738227、200738431、200738229及200738228號，總建築面積約14,876.64平方米物業的房屋所有權授予 貴公司擁有60%權益的子公司雲南勝道體育用品有限公司(「雲南勝道」)。

(2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 雲南勝道為該物業的合法擁有人；
- ii. 除地盤面積約50平方米的物業部分存在業權爭議外，雲南勝道取得該物業的土地使用權證應無重大法律障礙；
- iii. 雲南勝道可於其擁有的土地使用權餘下期限內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以任何其他方式處置物業，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；及
- iv. 該物業並無涉及任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
5.	中國 江蘇省 昆山市 崑山開發區 兵希強巷路 8號 一個工業 綜合區	<p>該物業為建於佔地面積約96,009.00平方米(1,033,441平方呎)的一幅土地上的一幢工業綜合大樓。</p> <p>該物業為一個於二零零五年落成的工業綜合區，總建築面積約21,319.05平方米(229,478平方呎)，綜合區包括4個車間及配套樓宇以及多幢建築物。</p> <p>該物業獲授作工業用途，土地使用權限於二零五三年一月二十九日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣60,300,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣60,300,000元)

- (1) 根據二零零四年一月七日昆山市國土資源局發出的國有土地使用權證昆國用(2004)字第120041002252號，該幅佔地面積約96,009.00平方米土地的土地使用權授予 貴公司全資子公司裕晟(昆山)體育用品有限公司(「裕晟昆山」)作工業用途，土地使用權限於二零五三年一月二十九日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證書昆房權證兵希字第141001480號，總建築面積約21,319.05平方米物業的房屋所有權授予裕晟昆山。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 裕晟昆山為該物業的合法擁有人；
 - ii. 地價人民幣15,361,440元已悉數付清，裕晟昆山有權轉讓、出租、按揭該物業的土地使用權或利用該等土地使用權興建車間，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；
 - iii. 裕晟昆山不得出售該等樓宇，但在餘下土地使用權期限內有權佔用、使用、出租、按揭或以其他方式處置該等樓宇，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；及
 - iv. 該物業並無涉及任何抵押及任何其他重大產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
6.	中國 江蘇省 太倉市 城廂鎮 常勝北路33號 一個工業 綜合區	<p>該物業包括建於佔地面積約177,351.10平方米(1,909,007平方呎)的一幅土地上的一個工業綜合區。</p> <p>該物業為一幢於二零零三至二零零五年間落成的工業綜合區，總建築面積約152,853.04平方米(1,645,310平方呎)，綜合區包括19個車間及配套樓宇及多幢建築物。</p> <p>另有多幢總建築面積約50,127.30平方米(539,570平方呎)的廠房及宿舍正在興建，計劃於二零零八年初竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權限於二零五年九月五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣208,000,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣208,000,000元)

- (1) 根據二零零三年三月十日太倉市人民政府發出的國有土地使用權證太國用(2003)字第02041024號，該幅佔地面積約177,351.1平方米土地的土地使用權授予 貴公司全資子公司裕盛(太倉)鞋業有限公司(「裕盛太倉鞋業」)作工業用途，土地使用權限於二零五年九月五日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證書太房權證城廂字第00068476號，該物業總建築面積約152,853.04平方米的部份的房屋所有權授予裕盛太倉鞋業。
- (3) 該物業另一總建築面積約50,127.30平方米的部分仍然在建，故並未取得房屋所有權證書。
- (4) 根據太倉建設委員會於二零零七年九月六日至二零零七年九月二十一日簽發的2份太倉市建築工程規劃許可證202號及1077212號，規劃總建築面積約50,127.30平方米的2幢樓宇已獲准在該物業的土地上建設。
- (5) 根據太倉市規劃建設局於二零零七年九月二十四日及二零零七年九月二十八日簽發的2份太倉市建築工程施工許可證320585200709240101及320585200709280501號，上文附註(4)所述規劃總建築面積約50,127.30平方米的2幢樓宇已獲准動工建設。

- (6) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 按附註(1)及(2)所述，裕盛太倉鞋業為該物業的合法擁有人；
 - ii. 裕盛太倉鞋業有權轉讓、出租、按揭或利用該等土地使用權興建車間，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；
 - iii. 按附註(2)所述，裕盛太倉鞋業在餘下土地使用權期限內有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等樓宇，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；
 - iv. 按附註(3)所述，裕盛太倉鞋業已取得建設樓宇必需的合法有效許可證及批文。裕盛太倉鞋業於該等樓宇落成後取得相關房屋所有權證書並無法律障礙。裕盛太倉鞋業將有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等樓宇，而毋須支付額外地價或其他巨額費用；及
 - v. 該物業並無涉及任何抵押及其他重大產權負擔。

第二類 — 貴集團於中國收購的物業權益

				二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
7.	中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 珞瑜路 一幢樓宇內的 一個商業單位	該物業包括於二零零七年落成的五層高商業大廈一樓的一個商業單位。 該物業建築面積約為1,968.22平方米(21,186平方呎)。	該物業將由 貴集團收購用作零售用途。	無商業價值 (附註4)

- (1) 根據武漢市利嘉置業有限公司與 貴公司擁有60%權益的子公司湖北勝道體育用品有限公司(「湖北勝道」)訂立的商品房買賣協議，建築面積約1,968.22平方米的商業單位已按代價人民幣62,983,040元轉讓予湖北勝道，作商業用途。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 根據中國法律，上述協議為有效、合法且可執行；及
 - ii. 湖北勝道取得房屋所有權證書並無法律障礙。
- (3) 由於該物業尚未獲得房屋所有權證書，故吾等認為該物業並無商業價值。
- (4) 倘該物業獲得有效的房屋所有權證書，並假設所有代價已悉數付清，則該物業於二零零八年三月三十一日的市值為人民幣63,000,000元(貴集團應佔60%權益：人民幣37,800,000元)。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
8.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 解放大道340號 一幢樓宇	該物業包括一幢於六十年代落成的3層商業樓宇。 該物業總建築面積約為1,126.65平方米(12,127平方呎)。	該物業將由 貴集團收購作零售用途。	無商業價值 (附註4)

(1) 根據武漢典實物業投資管理有限公司與 貴公司擁有60%權益的子公司湖北勝道體育用品有限公司(「湖北勝道」)訂立的房產買賣協議，建築面積約1,126.65平方米的該物業已按代價人民幣27,500,000元轉讓予湖北勝道，作商業用途。

(2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：

i. 根據中國法律，上述協議有效、合法且可執行；及

ii. 湖北勝道取得房屋所有權證書並無法律障礙。

(3) 由於該物業尚未獲得房屋所有權證書，故吾等認為該物業並無商業價值。

(4) 倘該物業獲得有效的房屋所有權證書，並假設所有代價已悉數付清，則該物業於二零零八年三月三十一日的市值為人民幣27,500,000元(貴集團應佔60%權益：人民幣16,500,000元)。

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年																															
				三月三十一日 現況下的資本值																															
9.	貴集團於中國租用的230項物業	該等物業包括於一九六零年至二零零七年落成合共230項租賃物業。 物業用途及建築面積詳情細列如下：	該等物業由 貴集團佔用作培訓、辦公室、商舖、倉庫、住宅及車間用途。	無商業價值																															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米) (平方呎)</th> <th>物業數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>培訓室</td> <td>268.72</td> <td>2,893</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>22,656.07</td> <td>243,870</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>63,564.08</td> <td>684,203</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>46,264.74</td> <td>497,993</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,924.69</td> <td>20,718</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>車間</td> <td>58,568.74</td> <td>630,434</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>193,247.04</u></td> <td><u>2,082,111</u></td> <td><u>230</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)		物業數目	培訓室	268.72	2,893	4	辦公室	22,656.07	243,870	61	零售	63,564.08	684,203	109	倉庫	46,264.74	497,993	39	住宅	1,924.69	20,718	15	車間	58,568.74	630,434	2	總計	<u>193,247.04</u>	<u>2,082,111</u>	<u>230</u>	
用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)		物業數目																																
培訓室	268.72	2,893	4																																
辦公室	22,656.07	243,870	61																																
零售	63,564.08	684,203	109																																
倉庫	46,264.74	497,993	39																																
住宅	1,924.69	20,718	15																																
車間	58,568.74	630,434	2																																
總計	<u>193,247.04</u>	<u>2,082,111</u>	<u>230</u>																																
		該等物業根據不同租約租予 貴集團，租期最遲於二零二二年十二月屆滿。月租總額約為人民幣13,608,057元。																																	

(1) 該物業承租人為 貴公司的子公司。

(2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 上述230項租約其中185項合法有效，且由於 貴集團已自出租方取得相關房地產權證及／或業主同意出租方出租物業的同意書，故 貴集團使用物業不會有任何法律障礙；
- ii. 上文附註i所述物業的185項租約其中143項尚未註冊，然而，除非業主向其他第三方出租物業並已與該等第三方註冊相關租約，否則租約仍然具有法律約束力；

- iii. 由於 貴集團尚未就上述230項租約其中45項自出租方取得相關房地產權證及／或業主同意出租方出租物業的同意書，故仍然可能被有關當局宣佈為無效；及
- iv. 由於上述230項租約其中6項的物業實際用家並非 貴集團，且相關租約列明 貴集團不得在未得出租方同意前分租或轉租物業予其他人士，故有可能被出租方勒令終止租約並向其支付補償或賠償損失。

第四類 — 貴集團於香港租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年																		
				三月三十一日 現況下的資本值																		
10.	貴集團於香港租用的4項物業	<p>該物業包括於一九八一年至一九九四年落成合共4項租賃物業。</p> <p>物業用途及建築面積詳情細列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約 建築面積</th> <th rowspan="2">物業數目</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>415.00</td> <td>4,467</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>210.01</td> <td>2,261</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>625.01</u></td> <td><u>6,728</u></td> <td><u>4</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業根據不同租約租予裕銘國際有限公司，租期最遲於二零一零年十月屆滿，基本月租總額為535,768港元。</p>	用途	概約 建築面積		物業數目	(平方米)	(平方呎)	辦公室	415.00	4,467	1	零售	210.01	2,261	3	總計	<u>625.01</u>	<u>6,728</u>	<u>4</u>	該等物業由貴集團佔用作辦公室及零售用途。	無商業價值
用途	概約 建築面積			物業數目																		
	(平方米)	(平方呎)																				
辦公室	415.00	4,467	1																			
零售	210.01	2,261	3																			
總計	<u>625.01</u>	<u>6,728</u>	<u>4</u>																			

(1) 裕銘國際有限公司為貴公司的全資子公司。

第五類 — 貴集團於台灣租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年																		
				三月三十一日 現況下的資本值																		
11.	貴集團於台灣租用的18項物業	<p>該物業包括於一九六四年至二零二零年落成合共18項租賃物業。</p> <p>物業用途及建築面積詳情細列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約 建築面積</th> <th rowspan="2">物業數目</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,469.72</td> <td>15,820</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td><u>3,863.58</u></td> <td><u>41,588</u></td> <td><u>14</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>5,333.30</u></u></td> <td><u><u>57,408</u></u></td> <td><u><u>18</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業根據不同租約租予寶原興業股份有限公司及寶智企業股份有限公司，租期最遲於二零一一年六月屆滿，月租總額為新台幣2,474,100元。</p>	用途	概約 建築面積		物業數目	(平方米)	(平方呎)	辦公室	1,469.72	15,820	4	零售	<u>3,863.58</u>	<u>41,588</u>	<u>14</u>	總計	<u><u>5,333.30</u></u>	<u><u>57,408</u></u>	<u><u>18</u></u>	該等物業由貴集團佔用作辦公室及零售用途。	無商業價值
用途	概約 建築面積			物業數目																		
	(平方米)	(平方呎)																				
辦公室	1,469.72	15,820	4																			
零售	<u>3,863.58</u>	<u>41,588</u>	<u>14</u>																			
總計	<u><u>5,333.30</u></u>	<u><u>57,408</u></u>	<u><u>18</u></u>																			

(1) 寶原興業股份有限公司及寶智企業股份有限公司為貴公司擁有90%權益的子公司。