

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，評估匹克體育用品有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之物業權益，吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的詳細資料，以向閣下提供吾等認為該等物業權益於二零零九年七月三十一日（「估值日」）之市值，以供載入本文件。

吾等的估值為吾等對該等物業權益市值的意見。就吾等所下的定義而言，市值指「經適當營銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手的公平交易的估計金額」。

吾等並無就位於中華人民共和國（「中國」）之物業於中國的相關政府部門查冊，亦無查閱文件正本以核實所有權、產權負擔，或核實是否存在任何後期作出而吾等所得之副本未有顯示之修訂。在吾等進行估值時，吾等倚賴貴集團之中國法律顧問金杜律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

於評估第一類物業權益之價值時，由於缺乏類似樓宇及構築物之可識別市場交易，因此吾等兼採市場法及折舊重置成本法，分別對物業的土地部份以及其上所建樓宇及構築物進行評估，兩種方法所得結果之總和即為物業的整體市值。吾等進行土地部份估值時，已參考相關城市的標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。

折舊重置成本法乃根據該地區同類物業現時之建築費用，評估該物業在重建或重置所涉及之成本，然後扣除該物業現時可觀察之狀況或老化現況（不論因物質、功能或經濟理由而引起）之累積折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售之已知市場之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標。此方法受到該業務或整個實體的潛在盈利能力是否足夠所限。

第二類物業因其租賃屬短期性質、不得轉讓或轉租或沒有重大的盈利租金，故並無商業價值。

就該物業進行估值時，吾等假設業主有權自由且不受干擾地使用該物業，並有權將該物業的剩餘年期向任何第三方轉讓、租賃或按揭，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外的補償或負有繁苛條件之費用。所有土地使用權溢價以及其他相關公用成本及費用乃假設已悉數償付。

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業權益在市場求售而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的安排，以便提高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無假設存在任何形式的強迫性出售情況。除非另有說明，估值乃指估值證書內所述全部物業權益的價值，並非其一部份的價值。有關各項物業的其他假設（如有）已載於各項物業的估值證書之附註。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納給予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積、發展計劃、建築成本、該等物業的識別以及其他相關事宜的意見。吾等已獲 貴公司知會，所提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性，且吾等並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情見解。

各份估值證書所載的一切尺寸、量度及面積，乃根據 貴公司提供予吾等的文件所載資料，均僅為約數。吾等並無實地量度。

吾等曾視察物業的外部，在可能情況下，亦曾視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展進行調查，亦無進行任何生態或環境測量。吾等編撰估值時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。

吾等的估值並無考慮該等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承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據●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(二零零五年第一版)就物業權益進行估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

匹克體育用品有限公司
列位董事台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
董事總經理
謹啟

二零零九年●

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS、MHKIS，擁有逾二十二年香港物業估值經驗及超過十五年中國物業估值經驗。何先生自一九八九年就一直就職於威格斯集團。

估值概要

物業	於二零零九年 七月三十一日 現況下之資本值
第一類 — 貴集團於中國擁有及佔有之物業權益	
1. 位於中國江西省宜春市上高縣工業園鞋革城的一個工業綜合廠區	人民幣84,100,000元 (亦參閱證書中附註(v))
2. 位於中國福建省惠安縣城南工業區A6地段的一個工業綜合廠區	人民幣170,500,000元
	<hr/>
	小計： 人民幣254,600,000元
第二類 — 貴集團於中國租賃及佔有之物業權益	
3. 位於中國福建省泉州市東寶工業區東海街道的匹克廠區及宿舍區	無商業價值
4. 位於中國廣東省廣州市天河路242號B棟1009-10室	無商業價值
	<hr/>
	小計： <u>無</u>
	總計： <u>人民幣254,600,000元</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下的資本值
1. 位於中國 江西省 宜春市 上高縣工業園 鞋革城的 一個工業綜合 廠區	<p>該物業包括兩幅土地面積分別約為200,000平方米及133,333平方米的土地(合共333,333平方米)，以及於該等土地上建成或正在建設之樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇包括七間廠房及四棟宿舍樓，總建築面積約為55,496平方米，於二零零七年至二零零八年之間完工。</p> <p>此外，計劃總建築面積約為33,568.64平方米的三間廠房、一間鍋爐房及兩棟宿舍樓正在施工。預計完成時間約為二零一零年。(請參閱下文附註(v))。</p> <p>兩處持作工業用地的土地使用權將分別於二零五六年九月及二零五六年十一月到期。</p>	<p>該物業由 貴集團持有及佔用作製造綜合廠區。</p>	<p>人民幣 84,100,000元 (亦參閱下文 附註(v))</p>

附註：

- i. 根據國有土地使用權證工業園國用(2006)字第0111號，該物業之土地面積約為200,000平方米(300畝)，其土地使用權已授予匹克(江西)實業有限公司或「匹克江西」作工業用途，年期於二零五六年九月屆滿。

根據國有土地使用權證晉江國用(2006)字第0002-1號，該物業之土地面積約為133,333平方米(200畝)，其土地使用權已授予匹克江西作綜合用途，年期於二零五六年十一月屆滿。

- ii. 根據編號為上房權證放字第03-2008-0476及03-2008-0481至03-2008-0486的七份房屋所有權證，七棟總建築面積共計約為33,138平方米之單層建築(作為廠房用途)之業權歸匹克(江西)實業有限公司(許景南)所有。

根據編號為上房權證放字第03-2008-0477至03-2008-0480的四份房屋所有權證，四棟總建築面積共計約為22,358平方米之六層建築(第一層作商業用途，其餘各層作住宅用途)之業權歸匹克(江西)實業有限公司(許景南)所有。

- iii. 根據江西上高縣國土資源局(出讓人)與匹克江西(受讓人)於二零零六年六月二十日簽訂的國有土地使用權出讓合同，國土資源局同意將面積300畝(約為200,000平方米)的物業之土地使用權授予匹克江西作工業用途，期限為五十年。

根據江西上高縣國土資源局(出讓人)與匹克江西(受讓人)於二零零六年十一月九日簽訂的國有土地使用權出讓合同，國土資源局同意將面積200畝(約為133,333平方米)的物業之土地使用權授予匹克江西作綜合用途，期限為五十年。

根據 貴公司提供的資料，就收購土地所支付的成本約為人民幣5,602,000元。

- iv. 根據於二零零六年五月十九日發出之建設用地規劃許可證(編號：2006Y0507024)，總面積為500畝(或約333,333平方米)之有關土地之工業綜合廠區項目之建設用地規劃已獲批准。

- v. 該土地有三間廠房、一間鍋爐房、兩棟宿舍樓及四棟未竣工的宿舍樓正在施工。其規劃總建築面積約為57,200.8平方米，預期將於二零一零年前後竣工。根據 貴公司提供的資料，相關建設施工以及建設開工許可之申請正在進行。於估值日，已動用建築工程成本總額約為人民幣5,132,000元。完成該項目還需人民幣31,130,000元。吾等之估值並無考慮所用之建築成本。

- vi. 中國法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (1) 匹克江西根據土地使用權證及房屋所有權證分別合法持有土地使用權及樓宇之所有權。
- (2) 匹克江西有權根據法律依法佔有、使用、轉讓、出租、按揭其土地使用權及房屋所有權，或使用土地及樓宇。
- (3) 該物業已抵押予中國建設銀行泉州濱城支行。

- vii. 根據 貴公司提供的資料，匹克江西為 貴公司之一間間接全資附屬公司。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下的資本值
2. 位於中國 福建省惠安縣 城南工業區 A6地段的 一個工業綜合 廠區	<p>該物業包括總土地面積約 71,935.8平方米之四幅土地及 於該等土地上之建成樓宇及 構築物。</p> <p>根據 貴公司提供的資料， 該項物業將發展為一個工業 綜合廠區，包括規劃總建築 面積約為178,937平方米的廠 房及宿舍，以及包括道路及 圍牆的相關構築物。</p> <p>總建築面積約為122,226.42平 方米的樓宇已於二零零八年 完工。</p> <p>此物業以作工業用途之土地 使用權持有，並於二零五六 年到期。</p>	該物業將由 貴集 團持有及佔用作製 造綜合廠區。	人民幣 170,500,000元

附註：

- i. 根據四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積約為71,935.8平方米，其土地使用權已授予匹克（中國）有限公司或「匹克中國」作工業用途，詳情如下：

證書編號	年期之屆滿日期	土地面積 (平方米)
惠國用(2009出)字第11號	二零五六年十二月三十一日	6,829.9
惠國用(2007出)字第120044號	二零五六年十二月三十一日	26,054.0
惠國用(2008出)字第120011號	二零五六年十月二十七日	13,867.2
惠國用(2008出)字第120012號	二零五六年十二月三十一日	25,184.7
	總計：	<u>71,935.8</u>

- ii. 根據於二零零七年一月二十九日發出之建設用地規劃許可證(編號：惠規建第200705號)，總面積為89,737平方米之有關地盤之廠房及其相關建築(容積率為2.01)之建設用地規劃已獲批准。
- iii. 根據於二零零八年三月二十八日發出之建設工程規劃許可證(編號：建字第350521200800019號)，總建築面積為174,795.4平方米之廠房及其輔助設施之建設工程已獲批准。
- iv. 根據於二零零八年五月二十一日發出之建設工程施工許可證(編號：350521200805210101)，面積為129,312平方米之廠房及面積為34,174平方米之宿舍之建設工程施工已獲批准。
- v. 根據三份房屋所有權證(文件編號：房權證惠陽字第0307、0308及0309號)，總建築面積約為122,226.42平方米的樓宇已歸屬匹克中國。
- vi. 中國法律意見載有(其中包括)以下資料：
- (1) 匹克中國根據土地使用權證及房屋所有權證分別合法持有該物業的土地使用權及樓宇之所有權。
 - (2) 匹克中國有權根據法律依法佔有、使用、轉讓、出租、按揭其土地使用權及房屋所有權，或使用土地及樓宇。
 - (3) 根據相關協議以及於中國建設銀行泉州濱城支行確認，3份房屋所有權證(文件編號：房權證惠陽字第0307、0308及0309號)下持有的業權及根據4份國有土地使用權證(文件編號：惠國用(2007出)字第120044號、惠國用(2008出)字第120011及120012號，以及惠國用(2009出)字第11號)持有的土地使用權已抵押予中國建設銀行泉州濱城支行。
- vii. 根據 貴公司提供的資料，匹克中國為 貴公司之一間間接全資附屬公司。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔有之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下的資本值
3. 位於中國 福建省泉州市 東寶 工業區 東海街道的 匹克廠區及 宿舍區	該物業包括總建築面積約為 37,644平方米，約於二零零五 年竣工之四座樓宇。 該等樓宇包括以下各項： 概約總建築面積 樓宇	該物業乃租自福 建匹克集團有限 公司或「福建匹 克」（關連方），租 期將於二零一八年 十二月三十一日屆 滿，月租為人民幣 188,221.6元。 該物業由 貴集團 佔用作製造綜合廠 區。	無商業價值
	廠房A1	14,461	
	辦公樓A2	4,523	
	廠房BC	9,414	
	宿舍E	9,246	
	總計：	<u>37,644</u>	

附註：

- i. 根據福建匹克集團有限公司（租賃方）與泉州匹克鞋業有限公司或「匹克鞋業」（承租方）訂立的一份資產租賃協議，該物業已出租予 貴集團，租期自二零零八年六月一日至二零一八年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣188,221.6元，作生產及業務經營用途。租賃方負責樓宇結構之保養。承租方亦就該物業之租賃續簽及購買獲授優先購買權。
- ii. 中國法律意見載有（其中包括）以下資料：
 - (1) 根據國有土地使用權證泉國用（2008）第200022號，該物業之土地面積約為26,038.6平方米，其土地使用權已轉讓予租賃方作工業用途，租期於二零一七年六月三十日屆滿。
 - (2) 租賃方已經合法取得該等樓宇之所有權及其相應的土地，有權出租該物業。該物業並無按揭或其他重大產權負擔。
 - (3) 該租賃協議之內容具有法律效力、約束力且可強制執行。承租方有權根據租賃條款使用該物業。
 - (4) 租賃協議已根據中國法律向有關機構登記。
 - (5) 如匹克鞋業確認，該物業目前的用途與相關證書批准的用途相符。
- iii. 根據 貴公司提供的資料，匹克鞋業為 貴公司之一間間接全資附屬公司。

附錄四

物業估值

物業	概況	佔用詳情	於二零零九年七月三十一日現況下的資本值
4. 中國 廣東省 廣州市 天河路242號 B棟1009-10室	該物業包括位於一幢約於二零零六年竣工之28層綜合樓宇之第十層的一個辦公樓單位。 該物業之總建築面積約為318.54平方米。	該物業由獨立第三方高林慧租予福建泉州匹克體育用品有限公司（「匹克體育用品」），租期自二零零九年七月十日起至二零一一年七月九日止，月租為人民幣21,660元（不包括服務費用）。 該物業由 貴集團佔用作辦公樓。	無商業價值

附註：

- i. 中國法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - (1) 租賃方已與廣州豐偉房地產開發有限公司(賣方)於二零零六年十一月九日簽訂一份商品房買賣協議，以購買該物業作辦公樓用途。
 - (2) 租賃協議之內容具有法律效力、約束力且可強制執行。承租方有權根據租賃條款使用該物業。
 - (3) 租賃方已向有關行政機關辦理租賃協議的相關登記手續。
 - (4) 租賃方已取得該物業之房屋所有權證。
 - (5) 如匹克體育用品確認，該物業目前用途與租賃協議批准用途相符。
- ii. 根據 貴公司提供的資料，匹克體育用品為 貴公司之一間間接全資附屬公司。