

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就 貴集團於中國持有或租用的物業於二零零九年十月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件內。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

茲提述吾等遵照美克國際控股有限公司（「貴公司」）指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有或租用的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對有關物業於二零零九年十月三十一日（「估值日期」）市值的意見。

估值基準

吾等乃按市值對有關物業進行估值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，雙方在知情、審慎及自願情況下在公平交易中買賣物業的估計金額」。

物業類別

於吾等的估值過程中，貴集團的物業組合乃分類為以下各個類別：

- 第一類 — 貴集團於中國持作業主自用的物業
- 第二類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業
- 第三類 — 貴集團於中國租用的物業

估值方法

第一類

就第1及2項物業而言，由於使用性質及缺乏可資比較的市場銷售例子，故該等物業乃按折舊重置成本法估值。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值，與重置有關建築物及其他地盤工程的成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能老化及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於重置現時佔用物業的價值。」使用該基準乃因缺乏可資比較的成熟市場。但是，在無已知的成熟市場情況下，該方法通常能夠提供最為可靠的資產估值數據。此估值意見並不一定代表在公開市場出售有關資產可能變現所得的金額，並受業務的潛在盈利能力是否充足所規限。

第二類

就第3項物業估值而言，吾等採用比較法按市值基準估值，假設按現有狀況可即時交吉情況下求售並參考有關市場可提供的可資比較出售憑證而估值，吾等亦作出相應的調整，以計算物業與可資比較物業在時間、位置、大小及其他有關因素方面的差異。

第三類

在對貴集團於中國租賃的物業進行估值時，吾等認為該等權益並無商業價值，因其不能在公開市場轉讓或該租賃協議內載有禁止轉讓及／或分租的條文或缺市場及可觀的租金收益。

業權調查

吾等已獲提供業權文件的副本，並獲貴集團告知，並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於交予吾等的

文件副本內。於進行估值時，吾等依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問福建至理律師事務所就物業業權所提供的建議及資料。所有文件僅供參考。

在對 貴集團租用的物業進行估值時，吾等獲提供有關位於香港的物業的租賃協議副本。然而，吾等並無進行物業業權查冊，亦無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂文件並未載於交予吾等的副本。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等的估值乃假設物業在公開市場上以現況出售，且並無附有任何影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售或購買。

就該等物業估值而言，吾等依賴 貴集團所提供的意見及 貴集團中國法律顧問的法律意見，包括 貴集團對該等物業擁有可自由轉讓的有效及可強制執行業權， 貴集團在整個未屆滿年期的期間有權自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須的應繳土地金／應付購買代價已經全數繳付。

估值考慮因素

吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量及對該等物業所提供的任何設施進行測試，因此未能匯報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於吾等的估值過程中，吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業的地盤／樓面面積，但假設交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積均為正確無誤。估值證書所示的尺寸、量度及面積，是以吾等獲 貴集團提供的文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，而吾等依賴 貴集團確認所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或物業結欠債項，或進行買賣時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年初版)編製估值。

吾等亦根據公認估值程序編製估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引的所有規定。

備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣為單位，且並無考慮任何外匯換算。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國福建省
晉江市
陳埭鎮
溪邊村
美克工業園
美克國際控股有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

鄭澤豪博士

BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
MHKIS, MCIArb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE

董事總經理

陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

高級董事

謹啟

二零一零年●月●日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾17年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾11年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下的 市值 人民幣
第一類 – 貴集團於中國持作業主自用的物業		
1.	中國福建省 晉江市 陳埭鎮 溪邊村 沿江路108號 的工業城	57,600,000
2.	中國福建省 泉州市 惠安縣 山霞鎮 山霞村 山霞街180號 的工業城	44,100,000
	小計：	<hr/> 101,700,000
第二類 – 貴集團於中國持作日後發展的物業		
3.	中國福建省 泉州市 惠安縣 山霞鎮 山霞村 山霞街180號 的兩幅土地	37,400,000
	小計：	<hr/> 37,400,000

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

於二零零九年
十月三十一日
現況下的
市值
人民幣

編號 物業

第三類－ 貴集團於中國租用的物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 4. | 中國福建省
晉江市
陳埭鎮
溪邊村
沿江路109號
的兩棟廠房 | 無商業價值 |
| 5. | 中國福建省
福州市
倉山區
倉山科技園
葉廈片6區107號
的倉庫 | 無商業價值 |
| 6. | 中國福建省
福州市
倉山區
首山路
濱海嘉年華
A區2號樓01店面 | 無商業價值 |
| 7. | 中國福建省
福州市
馬尾區
君竹路47號
西提城市廣場
4號樓5及6號店面 | 無商業價值 |

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下的 市值 人民幣
8.	中國福建省 福州市 閩侯縣 甘蔗街心路86號 的商舖	無商業價值
9.	中國福建省 福州市 晉安區 鼓山鎮 鼓二村235號 的商舖	無商業價值
	小計：	無
	總計：	<u>139,100,000</u>

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持作業主自用的物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣										
1. 中國福建省 晉江市 陳埭鎮 溪邊村 沿江路108號 的工業城	<p>該物業由3幅相連的平整地塊組成，即地塊一、地塊二及地塊三，總地盤面積約為35,993平方米(或約387,429平方呎)，其上建有於二零零零年至二零零三年分階段落成的15幢單層至7層高樓宇及各種附屬構築物。該等地塊的地盤面積列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>5,420</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>5,890</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>24,683</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>35,993</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為53,067.44平方米(或約571,218平方呎)。</p> <p>該等樓宇包括一幢辦公室及宿舍樓宇、5幢工業大廈、4間宿舍、4個保安室及一個配電房。</p> <p>主要附屬構築物主要包括門閘、道路、牆壁等。</p> <p>地塊一及地塊三的土地使用權已授出作工業用途，年期同於二零五五年六月二十五日屆滿。地塊二的土地使用權已授出作工業用途，年期於二零五七年三月二十五日屆滿。</p>	地塊	地盤面積 (平方米)	一	5,420	二	5,890	三	24,683	合計：	<u>35,993</u>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	57,600,000
地塊	地盤面積 (平方米)												
一	5,420												
二	5,890												
三	24,683												
合計：	<u>35,993</u>												

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據晉江市國土資源局與恒強(福建)鞋塑發展有限公司(「恒強福建」)訂立的5份國有土地使用權出讓合同，前者同意向後者授出該物業的土地使用權作工業用途，該物業的總地盤面積為35,993平方米，土地金總額為人民幣3,078,033元，為期50年。該等合同的主要詳情如下：

合同編號	發出日期	開始日期	地盤面積 (平方米)	土地金 (人民幣)
晉地合(2006)集字第28號	二零零六年 六月十五日	二零零五年 六月二十五日	1,800	86,400
晉地合(2006)補字第50號	二零零六年 六月十五日	二零零五年 六月二十五日	1,560	74,880
晉地合(2006)補字第51號	二零零六年 六月十五日	二零零五年 六月二十五日	5,000	127,500
晉地合審(2006)補字第046號	二零零六年 八月十三日	二零零六年 七月二十六日	1,296	972,000
晉地合(2007)清協字第061號	二零零七年 四月二十七日	二零零七年 三月二十五日	26,337	1,817,253
		合計：	<u>35,993</u>	<u>3,078,033</u>

2. 根據晉江市國土資源局發出的3份國有土地使用證，該物業總地盤面積為35,993平方米，其土地使用權已授予福建美克休閒體育用品有限公司(前稱恒強福建)(以下稱「福建美克」)作工業用途。主要的條款及條件概述如下：

地塊	證書編號	發出日期	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
一	晉國用(2009)第00891號	二零零九年十月十三日	二零五五年六月二十五日	5,420
二	晉國用(2009)第00728號	二零零九年八月二十四日	二零五七年三月二十五日	5,890
三	晉國用(2009)第00892號	二零零九年十月十三日	二零五五年六月二十五日	24,683
			合計：	<u>35,993</u>

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據晉江市規劃建設與房產管理局於二零零九年十一月十九日發出的2份房屋所有權證，10幢樓宇的總建築面積約為52,744.1平方米，其房屋所有權證由福建美克依法擁有作工業用途。有關詳情概述於下表：

編號	證書編號	樓宇	層數	落成年份	建築面積 (平方米)
1.	晉房權證陳埭字第000679號	F樓	3	二零零三年	6,919.9
2.	晉房權證陳埭字第000679號	6號宿舍	6	二零零一年	4,251.2
3.	晉房權證陳埭字第000680號	化工樓 (A幢)	3	二零零二年	981.6
4.	晉房權證陳埭字第000680號	鞋廠一 (C幢)	3	二零零一年	13,662.7
5.	晉房權證陳埭字第000680號	高頻樓 (D幢)	5	二零零一年	6,597.4
6.	晉房權證陳埭字第000680號	綜合樓	3	二零零二年	3,333.8
7.	晉房權證陳埭字第000680號	辦公樓連宿舍	4	二零零零年	5,305.8
8.	晉房權證陳埭字第000680號	3號宿舍	6	二零零一年	2,453.0
9.	晉房權證陳埭字第000680號	2號宿舍	4	二零零零年	3,659.7
10.	晉房權證陳埭字第000680號	5號宿舍	7	二零零一年	5,579.0
				合計：	<u>52,744.1</u>

4. 吾等尚未就總建築面積約323.34平方米的餘下5幢樓宇獲得任何業權證。

5. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及許可的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

6. 貴集團告知，如附註4所述，未取得業權證的5幢樓宇的總建築面積約為323.34平方米。故此，吾等未能賦予該等樓宇任何商業價值。僅供閣下參考之用，吾等認為，該等樓宇的折舊重置成本約為人民幣220,000元，此乃假設倘貴集團可嚴格遵守規定的程序並提交所有必需的申請文件，則取得上述業權文件。5幢樓宇的詳情概述於下表：

編號	樓宇	層數	落成年份	建築面積 (平方米)
1.	西保安室	1	二零零二年	14.18
2.	南保安室	1	二零零二年	22.90
3.	北保安室	1	二零零二年	15.84
4.	新大門保安室	1	二零零二年	40.47
5.	配電房	1	二零零二年	229.95
合計：				<u><u>323.34</u></u>

7. 根據福建美克與中國工商銀行股份有限公司晉江陳埭支行於不同日期訂立的最高額抵押合同(14080121-2009年晉江(抵)字0275號)及3份流動資金借款合同，前者已將該物業地塊三(地盤面積為24,683平方米)的土地使用權及8棟樓宇(總建築面積約為41,573平方米)的房屋所有權按予後者作為貸款總額人民幣43,000,000元的抵押品。銀行貸款是用作為貴集團提供額外營運資金。該3份流動資金借款合同的主要詳情如下：

協議編號	發出日期	貸款起始日	貸款到期日	貸款額 (人民幣元)
14080121-2009年 晉江字第0926號	二零零九年 十二月二十九日	二零零九年 十二月二十九日	二零一一年 十二月二十一日	17,000,000
14080121-2008年 晉江字第0175號	二零零八年 三月十九日	二零零八年 三月十九日	二零一零年 三月十日	17,000,000
14080121-2009年 晉江字0526號	二零零九年 七月八日	二零零九年 七月八日	二零一零年 六月二十日	9,000,000
合計：				<u><u>43,000,000</u></u>

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

8. 根據福建美克與中國農業銀行晉江市支行分別於二零零八年四月十六日及二零零九年四月二十三日訂立的最高額抵押合同(35906200800002797號)及借款合同(35101200900003190號)，後者已將該物業地塊一(地盤面積5,420平方米)的土地使用權及2棟樓宇(總建築面積約11,171.1平方米)的房屋所有權按予前者作為貸款額人民幣11,000,000元的抵押品，自二零零九年四月二十三日起至二零一零年三月二十二日止為期1年。銀行貸款是用作為 貴集團提供額外營運資金。
9. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權除附註6所述樓宇外依法歸福建美克所有；
 - b. 所有土地金已悉數付清；
 - c. 該物業的現時用途符合有關國有土地使用證及房屋所有權證所述准許用途；
 - d. 福建美克有權依法使用及佔有該物業；然而，由於物業部分訂有按揭，故福建美克未經按揭人同意不得轉讓、租賃或以其他方式出售該部分物業；
 - e. 除附註7及附註8所述按揭外，該物業並無其他重大產權負擔；及
 - f. 福建美克可能須就沒有業權證的樓宇繳付罰款或被要求拆卸該等樓宇，所產生的全部虧損及成本將由 貴公司主席兼總裁丁思強先生全數彌償。此外，由於該等用作保安室或配電室的樓宇的建築面積並不重大，故福建美克的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。
10. 福建美克乃 貴公司的間接全資附屬公司。

估值概要

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
2. 中國福建省 泉州市 惠安縣 山霞鎮 山霞村 山霞街180號 的工業城	<p>該物業由1幅平整地塊組成，總地盤面積約為41,798平方米(或約449,914平方呎)，其上建有於二零零八年至二零零九年落成的8幢單層至4層高樓宇及各種附屬構築物(「落成物業」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為14,737.6平方米(或約158,635平方呎)。</p> <p>該等樓宇包括一幢辦公室大樓、3棟工業大樓、一個宿舍、一個配電房及一個閘門室。</p> <p>主要附屬構築物主要包括門閘、道路、牆壁、防波堤等。</p> <p>除落成物業外，該物業亦包括一幢發展中樓宇(「在建物業」)。</p> <p>在建物業擬於落成時發展為一座規劃建築面積約7,168.5平方米(或約77,162平方呎)的宿舍。估計總建築本約為人民幣9,079,389元，其中約人民幣4,198,681元已於截至估值日支付。在建物業的建築工程預計約於二零一零年六月完成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作工業用途，年期於二零五七年六月三十日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔 用作工業用途。	44,100,000

附註：

1. 根據中華人民共和國福建省惠安縣國土資源局與泉州市美克體育用品有限公司(「泉州美克」)於二零零七年六月五日訂立的國有土地使用權出讓合同，前者同意向後者出讓該物業(地盤面積41,798平方米)的土地使用權，總土地金為人民幣5,329,245元，為期50年，作工業用途。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- 根據惠安縣國土資源局於二零零七年十一月二十四日發出的國有土地使用證(惠國用(2007)出字第090038號)，該物業(地盤面積41,798平方米)的土地使用權已授予泉州美克作工業用途，年期於二零五七年六月三十日屆滿。
- 根據惠安縣規劃建設局於二零零九年六月二日發出的兩份房屋所有權證，7幢樓宇(總建築面積約為14,722.44平方米)的房屋所有權證由泉州美克依法擁有。有關詳情概述於下表：

編號	證書編號	用途	層數	落成年份	建築面積 (平方米)
1.	房權證慧霞字第00410號)	辦公樓	3	二零零九年	1,730.67
2.	房權證慧霞字第00410號	宿舍	4	二零零八年	3,938.78
3.	房權證慧霞字第00410號	車間	1	二零零八年	2,437.75
4.	房權證慧霞字第00410號	車間	1	二零零九年	2,412.99
5.	房權證慧霞字第00410號	貨倉	1	二零零八年	1,106.30
6.	房權證慧霞字第00411號	車間	1	二零零八年	2,946.23
7.	房權證慧霞字第00411號	配電房	1	二零零八年	149.72
				合計：	<u>14,722.44</u>

- 吾等尚未就建築面積約15.12平方米的餘下一幢樓宇獲提供任何業權證。
- 根據惠安縣規劃建設局於二零零七年五月二十三日發出的建設用地規劃許可證(急規建村規(2007)103號)，泉州美克獲准開發總地盤面積41,798平方米的該物業上地塊。
- 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及許可的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有
房屋所有權證	有

附錄四

物業估值

7. 貴集團告知，一棟樓宇如附註4所述並無業權證。故此，吾等未能賦予其任何商業價值。僅供閣下參考之用，吾等認為，該樓宇的折舊重置成本約為人民幣100,000元，此乃假設倘 貴集團可嚴格遵守規定的程序並提交所有必需的申請文件，則取得上述業權文件。
8. 貴集團告知，在建物業尚未取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。故此，吾等未能賦予其任何商業價值。僅供 閣下參考之用，截至估值日，在建物業所用總成本約為人民幣4,198,681元。
9. 根據福建美克休閒體育用品有限公司與中國工商銀行股份有限公司晉江陳埭支行分別於二零零九年五月二十六日及二零零九年六月五日訂立的最高額抵押合同(14080121-2009年晉江(抵)字0107號)及一份流動資金借款合同(14080121-2009年晉江(抵)字0455號)，前者已將該物業(地盤面積約41,798平方米)的土地使用權按予後者作為貸款額人民幣11,000,000元的抵押品，年期自二零零九年六月五日起至二零一零年五月二十日止。銀行貸款是用作為 貴集團提供額外營運資金。
10. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權除附註7所述樓宇外依法歸泉州美克所有；
 - b. 所有土地金已悉數付清；
 - c. 該物業的現時用途符合有關國有土地使用證及房屋所有權證所述准許用途；
 - d. 於按揭一幅土地時，其上所建樓宇應視為根據中華人民共和國房產法一併按揭；
 - e. 泉州美克有權依法使用及佔有該物業；然而，由於該物業訂有按揭，故福建美克未經按揭人同意不得轉讓、租賃或以其他方式出售該物業；
 - f. 除附註9所述按揭外，該物業並無其他重大產權負擔；
 - g. 泉州美克可能因沒有建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證而須被罰款及暫停建築工程。然而，由於 貴公司主席兼總裁丁思強先生(「丁先生」)已承諾全數彌償所產生的全部虧損及成本，因此泉州美克的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響；及
 - h. 泉州美克可能須就沒有業權證的樓宇繳付罰款或被要求拆卸該樓宇，所產生的全部虧損及成本將由丁先生全數彌償。此外，由於該用作保安室的樓宇的建築面積並不重大，故泉州美克的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。
11. 泉州美克乃 貴公司的間接全資附屬公司。

估值概要

第二類－ 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	中國福建省 泉州市 惠安縣 山霞鎮 山霞村 山霞街180號 的兩幅土地	該物業為兩幅相連平整地塊，總地盤面積約為153,396.4平方米（或約1,651,159平方呎），乃填海而成。 該物業的土地使用權已授出作工業用途，年期同於二零五八年五月二十三日屆滿。	該物業現時空置。	37,400,000

附註：

1. 根據福建省海洋與漁業局於二零零八年四月三十日發出的海域使用權證書（國海證083570015號），該物業（面積約178,901平方米）的海域使用權已按代價人民幣13,417,500元授予泉州市美克體育用品有限公司（「泉州美克」）作填海用途，年期由二零零八年四月三十日開始，於二零五八年四月二十九日屆滿。
2. 根據中華人民共和國福建省惠安縣國土資源局與泉州美克於二零零八年五月訂立的國有土地使用權出讓合同第08-009號，前者同意向後者轉讓該物業（地盤面積約153,396平方米）的土地使用權作工廠及附屬用途，為期50年。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據惠安縣國土資源局同於二零零九年十月發出的兩份國有土地使用證，該物業的地盤面積為153,394.4平方米，其土地使用權已授予泉州美克作工業用途。主要的條款及條件概述如下：

證書編號	土地使用權 屆滿日期	允許用途	地盤面積 (平方米)
惠國用(2009)出字第090014-1號	二零五八年五月二十三日	工業	36,545.8
惠國用(2009)出字第090014-2號	二零五八年五月二十三日	工業	116,850.6
合計：			<u>153,394.4</u>

4. 根據惠安縣規劃建設局於二零零八年五月二十三日發出的建設用地規劃許可證地字第350521200800021號，泉州美克獲准開發總地盤面積153,396.4平方米的該物業。

5. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及許可的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有

6. 根據福建美克休閒體育用品有限公司與中國工商銀行股份有限公司晉江陳埭支行分別於二零零九年五月二十六日及二零零九年五月三十一日訂立的最高額抵押合同(14080121-2009年晉江(抵)字0109號)及一份流動資金借款合同(14080121-2009年晉江(抵)字0437號)，前者已將該物業(地盤面積約153,396.4平方米)的土地使用權按予後者作為貸款額人民幣45,000,000元的抵押品，年期自二零零九年五月三十一日起至二零一零年五月二十五日止。銀行貸款是用作為 貴集團提供額外營運資金。

7. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：

- a. 泉州美克已完成附註1所述海域的填海工程，並以相關海域使用證交換國有土地使用證(惠國用(2008)出字第090011號)，該證於其後分為附註3所述的兩份國有土地使用證；
- b. 該物業的土地使用權依法歸泉州美克所有；
- c. 所有土地金已悉數付清；
- d. 該物業的現時用途符合有關國有土地使用證所述准許用途；

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- e. 泉州美克有權依法使用及佔有該物業；然而，由於該物業訂有按揭，故泉州美克未經按揭人同意不得轉讓、租賃或以其他方式出售該物業；及
 - f. 除附註6所述按揭外，該物業並無其他重大產權負擔。
8. 泉州美克乃 貴公司的全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值概要

第三類－ 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十月三十一日現況下的市值 人民幣
4.	中國福建省晉江市陳埭鎮溪邊村沿江路109號的兩棟廠房	<p>該物業由二零零五年落成的兩幢3層高工廠大廈內一及二樓多個工業單位組成。</p> <p>該物業的總建築面積（「建築面積」）約為13,173.75平方米（或約141,802平方呎）。</p> <p>根據 貴集團關連人士恒強（中國）有限公司（「恒強中國」）與 貴集團訂立的兩份租約，日期均為二零一零年一月六日，該物業租予 貴集團作車間及貨倉用途，總月租人民幣65,868.75元，租約年期均由二零一零年一月六日起至二零一二年十二月三十一日止。</p>	該物業由 貴公司佔用作車間及貨倉用途。	無商業價值

附註：

- 根據上述租約，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司福建美克休閒體育用品有限公司（「福建美克」）及福建省美斯克體育用品有限公司（「福建美斯克」）。上述租約詳情概述如下：

編號	物業	租戶	建築面積 (平方米)	年期	月租 (人民幣)
1.	A幢廠房2、3、4、5、6、7、8區，B幢廠房	福建美克	10,172.50	二零一零年一月六日至二零一二年十二月三十一日	50,862.5
2.	A幢廠房1區	福建美斯克	3,001.25	二零一零年一月六日至二零一二年十二月三十一日	15,006.25
合計：			<u>13,173.75</u>		<u>65,868.75</u>

- 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：

- 該物業的土地使用權及房屋所有權依法歸恒強中國所有，恒強中國有權向 貴集團出租該物業；

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b. 該物業的現時用途符合其登記用途；
- c. 該等租約乃依法有效及對訂約方具約束力；
- d. 於租賃期間，貴集團有權依法使用該物業而無需取得任何批准及准許；及
- e. 租約無登記不會影響其效力。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
5.	中國福建省 福州市 倉山區 倉山科技園 葉廈片 6區107號 的倉庫	<p>該物業為在二零零五年落成的一幢5層高工業樓宇四樓一個貨倉。</p> <p>該物業的建築面積約為1,600平方米(或約17,222平方呎)。</p> <p>根據一名獨立第三方業主與福州美克森體育用品有限公司(「福州美克森」)訂立的租約，該物業租予福州美克森作貨倉用途，月租人民幣14,600元，租期由二零零七年二月二十日開始，於二零一零年二月十九日屆滿。</p>	該物業由 貴公司佔用作貨倉用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述租約，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司福州美克森。
2. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 由於該物業缺乏業權證及有關租約並無登記，故不能釐定業主是否有權向福州美克森出租該物業及福州美克森可能無權使用該物業；
 - b. 福州美克森確認，自租賃開始後，概無接獲第三方的所有權聲明或表示反對租賃協議；及
 - c. 由於 貴公司主席兼總裁丁思強先生已承諾全數彌償因租賃協議欠妥而須遷移該物業產生的虧損及成本，故福州美克森的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十月三十一日現況下的市值 人民幣
6.	中國福建省 福州市 倉山區 首山路 濱海嘉年華 A區2號樓01 店面	<p>該物業為在二零零六年落成的一幢單層商業樓宇地下一個零售店面。</p> <p>該物業的建築面積約為47.97平方米(或約516平方呎)。</p> <p>根據一名獨立第三方業主與福州美克森體育用品有限公司(「福州美克森」)訂立的租約，該物業租予福州美克森作商業營運用途，租期由二零零七年五月一日開始，於二零一零年四月底屆滿。該物業首兩年月租為人民幣6,200元，其餘年期為每月人民幣7,000元。</p>	該物業由 貴公司佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述租約，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司福州美克森。
2. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 由於該物業缺乏業權證及有關租約並無登記，故不能釐定業主是否有權向福州美克森出租該物業及福州美克森可能無權使用該物業；
 - b. 福州美克森確認，自租賃開始後，概無接獲第三方的所有權聲明或表示反對租賃協議；及
 - c. 由於 貴公司主席兼總裁丁思強先生已承諾全數彌償因租賃協議欠妥而須遷移該物業產生的虧損及成本，故福州美克森的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
7.	中國福建省 福州市 馬尾區 君竹路47號 西提城市廣場4 號樓5及6號店 面	<p>該物業為在二零零七年落成的一幢7層高綜合大樓地下一間零售商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為90平方米（或約968.76平方呎）。</p> <p>根據一名獨立第三方業主與福州美克森體育用品有限公司（「福州美克森」）訂立的租約，該物業租予福州美克森作商業營運用途，月租為人民幣8,530元，租期由二零零八年四月二十八日開始，於二零一一年四月二十七日屆滿。</p>	該物業由 貴公司佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述租約，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司福州美克森。
2. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 由於該物業缺乏業權證及有關租約並無登記，故不能釐定業主是否有權向福州美克森出租該物業及福州美克森可能無權使用該物業；
 - b. 福州美克森確認，自租賃開始後，概無接獲第三方的所有權聲明或表示反對租賃協議；及
 - c. 由於 貴公司主席兼總裁丁思強先生已承諾全數彌償因租賃協議欠妥而須遷移該物業產生的虧損及成本，故福州美克森的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
8.	中國福建省 福州市 閩侯縣 甘蔗街心路 86號 的商舖	<p>該物業為在二零零二年落成的一幢單層商業樓宇地下一間零售商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為120平方米(或約1,291.68平方呎)。</p> <p>根據一名獨立第三方業主與福州美克森體育用品有限公司(「福州美克森」)訂立的租約，該物業租予福州美克森作商業營運用途，月租為人民幣12,000元，租期由二零零八年六月一日開始，於二零一一年五月三十一日屆滿。</p>	該物業由 貴公司佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述租約，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司福州美克森。
2. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 由於該物業缺乏業權證及有關租約並無登記，故不能釐定業主是否有權向福州美克森出租該物業及福州美克森可能無權使用該物業；
 - b. 福州美克森確認，自租賃開始後，概無接獲第三方的所有權聲明或表示反對租賃協議；及
 - c. 由於 貴公司主席兼總裁丁思強先生已承諾全數彌償因租賃協議欠妥而須遷移該物業產生的虧損及成本，故福州美克森的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。

估值概要

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
9. 中國福建省 福州市 晉安區 鼓山鎮 鼓二村235號 的商舖	<p>該物業為在二零零三年落成的一幢單層商業樓宇地下一間零售商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為100平方米(或約1,076平方呎)。</p> <p>根據一名獨立第三方業主與福州美克森體育用品有限公司(「福州美克森」)訂立的租約，該物業租予福州美克森作商業營運用途，租期由二零零七年四月二十日開始，於二零一零年四月十九日屆滿。該物業首兩年月租人民幣16,000元，其餘年期為每月人民幣17,000元。</p>	該物業由 貴公司佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上述租約，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司福州美克森。
2. 中國法律顧問福建至理律師事務所於●提供予 貴集團的意見如下：
 - a. 由於該物業缺乏業權證及有關租約並無登記，故不能釐定業主是否有權向福州美克森出租該物業及福州美克森可能無權使用該物業；
 - b. 福州美克森確認，自租賃開始後，概無接獲第三方的所有權聲明或表示反對租賃協議；及
 - c. 由於 貴公司主席兼總裁丁思強先生已承諾全數彌償因租賃協議欠妥而須遷移該物業產生的虧損及成本，故福州美克森的財務狀況及日常營運不會受到嚴重影響。