

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

以下為獨立物業估值師資產評值顧問有限公司就本集團於二零一一年六月三十日持有之物業權益進行估值之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本文件而編製。



Asset Appraisal Limited 資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No. 145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國（「中國」）之各類物業估值

吾等根據**動感集團控股有限公司**（「貴公司」）之指示，就貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中國持有之物業權益（「物業」）進行估值。吾等謹此確認已對物業進行視察，並作出相關諮詢，以及搜集吾等認為必要之其他資料，以便就物業於二零一一年六月三十日（「估值日」）之市值，向閣下提供意見。

估值基準

吾等對物業估值所下之定義，乃指「某項物業於估值日，由一名自願買家及一名自願賣家經過適當推銷後，以公平原則磋商進行交易之估計金額，且雙方在知情、審慎及不受強逼之情況下進行交易」。

業權

吾等已獲提供有關物業之法律文件副本。然而，吾等並無證實物業之業權及可影響該等業權的任何產權負擔的存在。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

吾等亦倚賴貴公司的中國法律顧問君道律師事務所就中國有關法例及法規對貴集團於物業之權益性質而提供的意見（「中國法律意見」），其重要內容已撮要在附載的估值證書內。

估值方法

鑑於第I類之第1項物業之樓宇及構築物之性質及其所在特定位置，未能就其物色相關市場，因而並無相關市場可資比較交易可供比較。因此，物業權益乃按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「相同或類似用途物業之目前重置（或重建）成本減實際折舊及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃基於該土地在現有用途下之估計市值，加上在該土地上現建有之所有工程之目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

由於貴集團租用之第II類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀溢利租金，故此吾等認為該等物業權益並無商業價值。

假設

吾等的估值假設業主在市場出售第I類物業，而不附帶任何可影響該等物業價值的遞延條款合同、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲石獅市人民政府授出長期土地使用權而持有第I類物業，吾等假設業主於其土地使用權整個尚餘有效期內有權自由而不受干擾地使用該等物業。

吾等估值的其他特殊假設（如有）將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮因出售而可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

吾等在進行估值時在很大程度上依賴貴公司提供予吾等之資料，並接納貴集團有關佔有權、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事項。

吾等並無詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之法律文件所載之樓面面積乃屬正確。所有文件及合約均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等已視察物業之外部，以及在可能情況下，亦對樓宇內部及物業架構進行視察，但並無進行架構勘查。在視察過程中，吾等並無發現任何外觀缺陷，然而，吾等無法就吾等所視察之樓宇及建築物是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他架構缺陷作出報告。吾等並無對任何樓宇服務及設施作出測試。

吾等必須指出，吾等並無進行土地勘察，以釐定該等物業地盤之地面情況及服務設施是否適用。吾等作出估值的基準為該等方面均令人滿意，且於建造期間並無產生任何特殊開支或延誤。

吾等並無理由懷疑貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲得貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所提供之資料足以令吾等達致知情觀點，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

備註

本報告內所述貨幣金額皆以人民幣(人民幣)表示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中國
福建省
石獅市
寶蓋鎮
鞋業工業園區
動感集團控股有限公司
董事會 台照

代表

資產評估顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一一年●月●日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及一般執業註冊專業測量師(產業測量組別)。彼名列香港測量師學會所公佈從事有關收購及合併而進行估值並將此附載於上市詳情、通函或作其參考用途之物業估值師名單內，亦為名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊商業估值師，並於香港及中國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零一一年 六月三十日 現況下的資本值	貴公司應佔權益	於二零一一年 六月三十日 貴公司應佔物業 權益的價值
第一類－貴集團持作自用的物業權益			
1. 中國 福建省 石獅市寶蓋鎮 鞋業工業園區的 土地和建築物	人民幣 59,600,000元	100%	人民幣 59,600,000元
總計：	人民幣 59,600,000元		人民幣 59,600,000元
第二類－貴集團租用的物業			
2. 福建省 石獅市寶蓋鎮 寶蓋科技園廠房	無商業價值	100%	無商業價值
3. 福建省廈門市 思明區湖濱北路 72號中閩大廈 19樓G區	無商業價值	100%	無商業價值
4. 九龍 成業街7號 寧晉中心 21樓C室	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	人民幣 59,600,000元		人民幣 59,600,000元

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下的市值 人民幣																					
1. 中國 福建省 石獅市 寶蓋鎮鞋業 工業園區的 土地和建築 物 第B7號地段	該物業包括一幅面積21,117.64 平方米的工業土地，在其上建 有以下主要建築物： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>6</td> <td>3,652.56</td> </tr> <tr> <td>車間樓</td> <td>5</td> <td>25,137.00</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓#1</td> <td>7</td> <td>3,281.24</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓#2</td> <td>7</td> <td>10,447.36</td> </tr> <tr> <td>車間樓#2 (會展及 營銷中心)</td> <td>3</td> <td>1,928.13</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>44,446.29</td> </tr> </tbody> </table>	用途	層數	建築面積 (平方米)	辦公樓	6	3,652.56	車間樓	5	25,137.00	宿舍樓#1	7	3,281.24	宿舍樓#2	7	10,447.36	車間樓#2 (會展及 營銷中心)	3	1,928.13	總計：		44,446.29	該物業由貴集團佔用作 生產車間、倉庫、行政 辦公室、會展及營銷中 心及員工宿舍。	59,600,000 貴集團應佔100% 權益： 59,600,000
用途	層數	建築面積 (平方米)																						
辦公樓	6	3,652.56																						
車間樓	5	25,137.00																						
宿舍樓#1	7	3,281.24																						
宿舍樓#2	7	10,447.36																						
車間樓#2 (會展及 營銷中心)	3	1,928.13																						
總計：		44,446.29																						
	上述樓宇於二零零七年至二零 零九年期間竣工。 該物業的土地使用權已出讓， 年期於二零五五年九月四日屆 滿，作工業用途。																							

附註：

- 日期為二零零五年十二月三十日的土地使用權證(參考編號：獅寶國用(2005)第0039號)註明，地盤面積為21,117.64平方米的該物業土地(第B7號地段)的土地使用權乃由貴公司的間接全資附屬公司福建金邁王鞋服製品有限公司持有，年期於二零五五年九月四日屆滿，作工業用途。據貴公司確認，貴集團以人民幣5,211,743元的總成本收購該土地。
- 日期為二零零九年七月七日的四份房屋所有權證(參考編號：獅建房權證寶蓋字第00729-00732號)及日期為二零一一年四月一日的一份房屋所有權證(參考編號：獅建房權證寶蓋字第012716號)註明，該物業的樓宇乃由福建金邁王鞋服製品有限公司所持有。
- 日期為二零零四年十月二十日的一份建設用地規劃許可證(參考編號：獅規(2004)149號)及日期為二零零五年十一月十日及二零一零年一月十九日的兩份建設工程規劃許可證(參考編號：獅建(2005)171號及建字第350581201000010)乃以福建金邁王鞋服製品有限公司的名義而發出，准許該土地用作工業用途及批准該等建築物之建設。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

4. 日期為二零零五年十一月十一日的一份建築工程施工許可證（參考編號：359002200511110201）乃由石獅市國土規劃建設局以福建金邁王鞋服製品有限公司的名義就該物業四幢目標樓宇（辦公樓、車間樓、宿舍樓#1及宿舍樓#2）的建設工程施工而發出。
5. 有關政府部門已通過四幢目標樓宇（辦公樓、車間樓、宿舍樓#1及宿舍樓#2）的建設工程的竣工驗收，以石獅市國土規劃建設局於二零零九年四月三日發出的石獅市建設工程竣工驗收備案證明書作為憑證。
6. 據貴公司確認，上述目標樓宇之建設總成本約為人民幣48,138,000元進行。
7. 總建築面積約42,518.16平方米的該物業的土地使用權及四幢目標樓宇已就銀行信貸人民幣36,500,000元抵押予興業銀行股份有限公司石獅寶湖支行。
8. 根據日期為二零一一年一月十二日的租賃協議，貴公司的間接全資附屬公司駱駝（泉州）鞋服有限公司向福建金邁王鞋服製品有限公司租用建築面積為5,000平方米的一部分物業（車間樓四樓），租期自二零一一年二月一日起至二零一六年一月三十一日屆滿，為期五年，用作生產經營，年租金為人民幣450,000元，不包括管理費及其他支出。
9. 根據貴集團提供的資料及貴公司中國法律顧問的意見，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地使用權證	:	有
房屋所有權證	:	有
建設用地規劃許可證	:	有
建設工程規劃許可證	:	有
10. 吾等獲貴公司之中國法律顧問提出有關該物業權益之法律意見，載列（其中包括）如下：
 - 10.1 福建金邁王鞋服製品有限公司已獲目標地塊的土地使用權證，土地使用權年期為50年，於二零五五年九月四日屆滿，作工業用途。於土地使用權年期未到期期間，其有權使用、轉讓、租賃及質押全部或部分目標地塊；
 - 10.2 土地收購成本（包括土地出讓金、城市配套費及業權契據稅）已悉數付清；

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

- 10.3 福建金邁王鞋服製品有限公司已就總建築面積42,518.16平方米的四幢目標樓宇的發展項目獲取建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。四份房屋所有權證亦以福建金邁王鞋服製品有限公司的名義發出。因此，福建金邁王鞋服製品有限公司為四幢目標樓宇的合法持有人，及其有權使用、轉讓、租賃或質押該4幢目標樓宇；及
- 10.4 據貴公司確認，除上文第8項外，該物業的土地及樓宇不附有會對該物業的使用、轉讓或分配造成不利影響的任何留置權、抵押、租賃、許可或其他產權負擔或第三方權利。該物業性質上亦不受任何不尋常契約或繁重限制所規限。

估值證書

第二類－貴集團租用的物業

物業	概況及年期		佔用詳情	於二零一一年
				六月三十日 現況下的市值 人民幣
2. 福建省 石獅市 寶蓋鎮寶蓋 科技園廠房	該物業包括一幅地塊面積約5,037.88平方米之工業土地，在其上建有以下主要建築物：		該物業由貴集團佔用作生產車間、倉庫、行政辦公室及員工宿舍。	無商業價值
	用途	層數	建築面積 (平方米)	
	辦公樓	5	1,934.65	
	車間樓	5	4,708.67	
	宿舍樓	4	3,474.51	
	總計：		10,117.83	
	上述樓宇於二零零二年竣工。			
	該物業乃由貴集團根據一份租賃年期為5年的租約租用，由二零一一年一月二十日起至二零一六年一月十九日屆滿，作生產經營用途，年租金為人民幣910,604.72元，不包括管理費及其他支出。			

附註：

- 日期為二零零三年一月十七日的土地使用權證(參考編號: 獅寶國用(2003)第0002號)註明，地盤面積為5,037.88平方米的物業的土地使用權乃由一名獨立第三方石獅市木仕美鞋服發展有限公司持有，年期於二零五零年十二月六日屆滿，作工業用途。
- 日期為二零零三年一月十七日的三份房屋所有權證(參考編號: 獅房權證寶蓋字第00066-00068號)註明，總建築面積為10,117.83平方米的物業的目標樓宇乃由石獅市木仕美鞋服發展有限公司持有。
- 根據日期為二零一一年一月十五日的租賃協議，貴公司的間接全資附屬公司石獅市豪邁鞋業有限公司向石獅市木仕美鞋服發展有限公司租用該物業，租賃年期為5年，由二零一一年一月二十日起至二零一六年一月十九日屆滿，作生產經營用途，年租金為人民幣910,604.72元，不包括管理費及其他支出。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

4. 吾等獲貴公司之中國法律顧問提出有關該物業權益之法律意見，載列(其中包括)如下：
 - 4.1 該物業的法律業權乃由石獅市木仕美鞋服發展有限公司持有，其有權出租該物業；
 - 4.2 據貴公司確認，石獅市豪邁鞋業有限公司租賃該物業作生產用途，不向任何第三方出租、許可、出讓及出售該物業的任何部分；
 - 4.3 據石獅市豪邁鞋業有限公司確認，該租約現時正常履行，並未有租約一方或雙方違約情形；及
 - 4.4 據石獅市豪邁鞋業有限公司確認，該物業的土地及樓宇不附有會對該物業的持續使用造成不利影響的任何政府通告、命令及建議。該物業的使用權不受制於任何苛刻或不尋常或不合理的承諾、條款、條件或限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年六月三十日現況下的市值 人民幣
3. 福建省 廈門市 思明區 湖濱北路 72號 中閩大廈 19樓G區	<p>該物業包括於二零零六年落成的47層高的商業樓宇的19樓的辦公部分。</p> <p>該物業的建築面積約60平方米。</p> <p>該物業乃由貴集團根據一份租約租用，年期由二零零九年三月二十日起至二零一二年三月十九日屆滿，作辦公用途，月租金為人民幣3,600元，不包括管理費及其他支出。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 日期為二零零八年二月二十五日的房屋及土地所有權證(參考編號:廈國土房證第00607064號)，該物業乃由廈門廈信投資集團有限公司持作辦公用途。
2. 根據日期為二零零九年三月二十七日的租賃協議，貴公司的間接全資附屬公司哥雷夫(廈門)國際貿易有限公司向廈門廈信投資集團有限公司租用該物業，年期由二零零九年三月二十七日起至二零一二年三月十九日屆滿，作辦公用途，月租金為人民幣3,600.00元，不包括管理費及其他支出。
3. 吾等獲貴公司之中國法律顧問提出有關該物業權益之法律意見，載列(其中包括)如下：
 - 3.1 哥雷夫(廈門)國際貿易有限公司與廈門廈信投資集團有限公司於二零零九年三月二十七日簽署一份租賃協議。廈門廈信投資集團有限公司向哥雷夫(廈門)國際貿易有限公司租賃建築面積60平方米的物業，年期自二零零九年三月二十日起至二零一二年三月十九日屆滿，作公司經營住所用途，月租金為人民幣3,600元，不包括管理費及其他支出；
 - 3.2 該物業的法律業權由廈門廈信投資集團有限公司持有，其有權出租該物業；
 - 3.3 據貴公司確認，哥雷夫(廈門)國際貿易有限公司租用該物業作公司經營住所用途，不向任何第三方出租、許可、出讓及出售該物業的任何部分；
 - 3.4 據哥雷夫(廈門)國際貿易有限公司確認，該租約現時正常履行，並未有租約一方或雙方違約情形；及
 - 3.5 據哥雷夫(廈門)國際貿易有限公司確認，該物業的土地及樓宇不附有會對該物業的持續使用造成不利影響的任何政府通告、命令及建議。該物業的使用權不受制於任何苛刻或不尋常或不合理的承諾、條款、條件或限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年六月三十日現況下的市值 港元
4. 九龍 成業街7號 寧晉中心 21樓C室 觀塘內 地段89號 餘段 50,000份 之133份	<p>該物業包括於二零一零年前後落成的36層高的辦公樓宇的21樓的辦公部分。</p> <p>該物業的建築面積約1,329平方呎，可售面積約930平方呎。</p> <p>該物業乃由 貴集團的關聯方蔡秀滿租予 貴集團，年期由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日屆滿，為期三年，月租金為25,200港元，不包括差餉、地租、管理費、空調費用、水電費及所有其他費用及支出。</p> <p>觀塘內地段89號餘段以政府官契持有，由一九五五年七月一日開始，為期21年，可再續期21年，並已合法免補地價續期至二零四七年六月三十日，且由續期日起，每年須繳納相當於該物業當時之應課差餉租值3%的政府地租。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為蔡秀滿（參見日期為二零一一年三月三十一日的註冊摘要編號11042800380044）。
2. 該物業的承租人金邁王控股有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 該物業乃按揭予中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（參見日期為二零一一年三月三十一日的註冊摘要編號11042800380056），並訂有一項以中國建設銀行（亞洲）股份有限公司為受益人的租金收益轉讓書（參見日期為二零一一年三月三十一日的註冊摘要編號11042800380062）。
4. 該物業位於觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/16下之「其他指定用途（商業）」地區。