

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二零零九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。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對361度國際有限公司（「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，以及收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二零零九年三月三十一日（「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在估值日進行交易的估計金額」。

吾等已採用直接比較法並參照相關市場中可資比較的銷售交易對持作未來開發的第三類物業權益進行估值，前提是假設該等物業權益在現況下可即時交吉出售。

基於第一類物業的樓宇的性質以及該類物業所處的特殊位置，現時可能並無可資比較的相關市場交易。因此，採用折舊重置成本法對該類物業進行估值。

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。

吾等在評估興建中的第二類物業權益時，吾等假設該物業將按照貴集團向吾等提供的最新發展建議開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已考慮截至估值日時的建築成本和專業費用，以及為完成發展而須支付的餘下成本和費用。

第四類由 貴集團租用的物業權益因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏有高額利潤的租金，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，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，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所估物業的權益所欠負的任何費用、抵押借款或債項，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。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供的意見。

吾等已獲出示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權證、房屋所有權證、房地產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天元律師事務所就 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。

吾等並無進行詳細測量，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，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況良好，且將於建築期間不會引致任何額外成本或延誤。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。

金融市場的持續動蕩及不穩定繼續導致全球資本市場及房地產市場出現波動及存在不明朗因素。房地產市場流動資金水平較低，且交易量大幅減少，從而導致定價水平及市場驅動因素不明晰。此等因素加上房地產市場氣氛整體轉淡，使得須持續對當地物業價格進

行重估。正在進行的多宗交易的賣方或買方分別多為被迫出售或僅願以折讓價購買。在此環境下，在市場出現多種問題並受到影響的同時，價格與價值正處於高度震蕩時期。進行交易磋商所需的期間亦可能遠超出一般情況下的預期期間，而磋商期間亦可反映物業的性質及大小。

吾等的估值概述如下，且隨函附奉估值證書。

此致

中華人民共和國  
福建省  
晉江市  
陳埭鎮  
江頭工業園  
361度國際有限公司  
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

二零零九年六月十八日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國地區的物業估值經驗及29年香港、英國及亞太地區的物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 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 晉江市陳埭鎮 江頭村前進路165號的三幅土地、 十五幢樓宇及多座構築物	54,352,000	100%	54,352,000
2.	位於中國 福建省 晉江市陳埭鎮 花廳口村溝西後的一幅 土地及一幢樓宇	565,000	100%	565,000
	<b>小計：</b>	<u>54,917,000</u>		<u>54,917,000</u>

## 第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
3.	位於中國 福建省 晉江市陳埭鎮 江頭工業園的一幅 土地及五幢在建樓宇	22,655,000	100%	22,655,000
4.	位於中國 福建省 晉江市五里工業園的 二幅土地及五幢在建樓宇 (地段編號為GY2008-64)	41,012,000	100%	41,012,000
	<b>小計：</b>	<u>63,667,000</u>		<u>63,667,000</u>

## 第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
5.	位於中國 福建省 廈門市湖裏區 湖裏高新技術園 安墩路東南側的一幅土地 (地段編號為2008G24)	35,361,000	100%	35,361,000
	<b>小計：</b>	<u>35,361,000</u>		<u>35,361,000</u>

## 第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零九年 三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
6.	位於中國 福建省 廈門市湖裏區 湖裏大道24號 太陽島大廈8樓至13樓	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於中國 廣東省 廣州市番禺區 東涌鎮南涌村啟新路以西的一幅 土地、四座倉庫及多座構築物	無商業價值	100%	無商業價值
8.	位於中國 北京市 朝陽區光華路15號 泰達時代中心805及806室	無商業價值	100%	無商業價值
	<b>小計：</b>	<u>無</u>		<u>無</u>
	<b>總計：</b>	<u>153,945,000</u>		<u>153,945,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年三月三十一日現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國福建省晉江市陳埭鎮江頭村前進路165號的三幅土地、十五幢樓宇及多座構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為25,811.5平方米的三幅土地及其上建有的十五幢樓宇以及多座構築物，於一九九三年至二零零七年期間的不同階段落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為71,199.05平方米。</p> <p>該等樓宇及構築屋主要包括一幢辦公樓宇、多幢工業廠房、宿舍、儲藏棚及多條道路。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權分別於二零五八年二月四日、二零五八年三月六日及二零五六年十二月三十日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前為貴集團估用，作生產及配套辦公用途。	54,352,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣54,352,000元

## 附註：

- 三六一度(中國)有限公司(「三六一度中國」)為貴公司的間接全資附屬公司。福建省晉江市萬事樂鞋塑有限公司(「萬事樂」)為本公司的獨立第三方。別克(福建)鞋業有限公司(「別克福建」)為貴公司的關連方全資擁有的公司。
- 根據萬事樂與三六一度中國於二零零八年五月二十五日訂立的一項轉讓協議，該物業的一幅地盤面積約為2,816.5平方米土地的土地使用權被轉讓予三六一度中國，代價為人民幣1,076,100元。
- 根據別克福建與三六一度中國於二零零八年五月二十五日訂立的兩項轉讓協議，該物業的兩幅總地盤面積約為22,995平方米的土地的土地使用權被轉讓予三六一度中國，總代價為人民幣8,785,330元。
- 根據編號為晉國用(2008)第00518、00519及00607號的三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約為25,811.5平方米土地的為期50年的土地使用權被授予三六一度中國作工業用途，分別於二零五八年二月四日、二零五八年三月六日及二零五六年十二月三十日屆滿。
- 根據萬事樂、別克福建及三六一度中國於二零零八年三月二十七日訂立的一項晉江房地產轉讓協議，(該物業的)總建築面積約為12,588.08平方米的四幢樓宇被轉讓予三六一度中國，代價為人民幣6,850,000元。
- 根據別克福建與三六一度中國於二零零八年五月二十七日訂立的一項轉讓協議，(該物業的)總建築面積約為56,201.45平方米的十幢樓宇被轉讓予三六一度中國，代價為人民幣36,190,000元。
- 根據編號為晉房權證陳埭字第06-200582-001及06-200584-001號的兩份房屋所有權證，總建築面積約為71,199.05平方米的十五幢樓宇為三六一度中國所擁有。
- 根據興業銀行股份有限公司晉江市青陽支行與三六一度中國訂立的一份抵押協議，地盤面積約為21,564平方米的該物業的土地使用權及該物業總建築面積約為58,610.97平方米的11棟樓宇附有最高貸款金額為人民幣50,000,000元的抵押。
- 根據中國建設銀行晉江市分行與三六一度中國訂立的一份抵押協議，地盤面積約為4,247.5平方米的該物業的土地使用權及該物業總建築面積約為12,588.08平方米的4棟樓宇附有最高貸款金額為人民幣11,194,100元的抵押。

10. 貴公司的中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
- a. 三六一度中國合法取得該物業的國有土地使用權證，並有權按照國有土地使用權證規定的有效年期使用及佔用該等土地使用權；然而，由於該物業的土地使用權附有抵押，因此未經承押人同意，三六一度中國不可轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - b. 三六一度中國已合法取得該物業的樓宇的房屋所有權證，並有權根據相關的中國法律使用及佔用該等樓宇；然而，由於該物業的樓宇附有抵押，因此未經承押人同意，三六一度中國不可轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的樓宇。
11. 我們認為，假設已獲得承押人同意，該物業於估值日期的資本值為人民幣54,352,000元。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於中國 福建省 晉江市 陳埭鎮 花廳口村 溝西後的一 幅土地及 一幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約為253.87平方米的一幅土地及其上建有的於一九九八年落成的一幢樓宇。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為819.7平方米。</p> <p>該物業獲授予為期50年的土地使用權，將於二零五八年九月五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前為 貴集團估用，作員工宿舍用途。	565,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 565,000元

## 附註：

1. 三六一度(中國)有限公司(「三六一度中國」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據三六一度中國及獨立第三方於二零零七年十一月二十七日訂立的晉江市農村集體所有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積為253.87平方米的土地的土地使用權被轉讓予三六一度中國，代價為人民幣125,655.65元。
3. 根據編號為晉國用(2009)第00067號的國有土地使用權證，一幅地盤面積約為253.87平方米的土地的土地使用權已被授予三六一度中國作工業用途，為期50年，將於二零五八年九月五日屆滿。
4. 根據三六一度中國與獨立第三方於二零零八年十月十七日訂立的房屋轉讓協議，總建築面積約為819.7平方米的樓宇被轉讓予三六一度中國，代價為人民幣770,000元。
5. 根據編號為晉房權證陳埭字第06-200606號的房屋所有權證，一幢總建築面積約為819.7平方米的樓宇目前由三六一度中國所擁有。
6. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下意見：
  - a. 三六一度中國已合法取得該物業的國有土地使用權證，並有權按照國有土地使用權證規定的有效年期使用、佔用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 三六一度中國已合法取得該物業的房屋所有權證，並有權根據相關的中國法律使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該樓宇；及
  - c. 該物業並無受到抵押或任何其他產權負擔所規限。



## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
3.	位於中國 福建省 晉江市 陳埭鎮 江頭工業園 的一幅土地 及五幢在建 樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為58,090平方米的土地及五幢於估值日仍處於施工階段的樓宇。</p> <p>該等樓宇(「在建工程」)計劃於二零零九年十二月竣工。竣工後，該等樓宇的總建築面積將為約94,730平方米，有關詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>計劃的建築 面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>40,266</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>54,464</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>94,730</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等樓宇的總建築成本預計約為人民幣76,136,000元，於估值日已支付人民幣174,650元。</p> <p>該等在建工程處於不同的施工階段。</p> <p>該物業獲授予為期50年的土地使用權，於二零五七年六月一日屆滿，作工業用途。</p>	用途	計劃的建築 面積(平方米)	工業	40,266	宿舍	54,464	<b>總計：</b>	<b>94,730</b>	該物業目前處於施工階段。	22,655,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 22,655,000元
用途	計劃的建築 面積(平方米)											
工業	40,266											
宿舍	54,464											
<b>總計：</b>	<b>94,730</b>											

## 附註：

- 三六一度(福建)體育用品有限公司(「三六一度福建」)為貴公司的間接全資附屬公司。
- 根據晉江市國有土地資源管理局與三六一度福建於二零零七年六月二十日簽署的一項國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為58,090平方米土地的為期50年的土地使用權被授予三六一度福建作工業用途，於二零五七年六月一日屆滿。土地出讓金為人民幣4,356,750元。
- 根據編號為晉國用(2007)第01198號的國有土地使用權證，地盤面積約為58,090平方米的物業的土地使用權已被授予三六一度福建作工業用途，為期50年，於二零五七年六月一日屆滿。
- 吾等尚未取得該等在建工程的任何施工許可證，根據三六一度福建所確認，預計將於二零零九年十二月前取得該等在建工程的施工許可證。
- 吾等為該等物業進行估值時，並無向計劃總建築面積約為94,730平方米且並無任何施工許可證的在建工程賦予任何商業價值。然而，作為參考意見，吾等認為，假設已取得所有有關施工許可證且在建工程可自由轉讓，則該等在建工程(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣27,519,000元。

6. 根據中國建設銀行股份有限公司晉江分行與三六一度福建訂立的一份抵押協議，地盤面積約為58,090平方米的該物業的土地使用權附有最高貸款金額為人民幣23,476,000元的抵押。
7. 貴公司的中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
  - a. 三六一度福建已依法取得該物業的國有土地使用權證，並有權按照國有土地使用權證規定的有效年期使用及佔用該土地使用權；然而，由於該物業的土地使用權附有抵押，因此未經承押人同意，三六一度福建不可轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 根據晉江市規劃建設與房產管理局頒發的合法確認書，三六一度福建擁有合法權利建造該等在建工程，且不會被追究相關責任；及
  - c. 三六一度福建獲取該等在建工程的有關建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及該等在建工程已完成及通過完成樓宇竣工驗收程序後的房屋所有權證不存在法律障礙。
8. 我們認為，假設已獲得承押人同意，該物業一幅土地於估值日期的資本值為人民幣22,655,000元。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
4.	位於中國 福建省 晉江市 五里工業園 的二幅土地 及五幢在建 樓宇(地段 編號為 GY2008-64)	<p>該物業包括二幅地盤面積約為102,531平方米的土地及五幢於估值日仍處於施工階段的樓宇。</p> <p>該等樓宇(「在建工程」)計劃於二零零九年六月竣工。竣工後，該等樓宇的總建築面積將為約144,616平方米，有關詳情載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="296 776 708 977"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>計劃建築 面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>123,578</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>21,038</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>144,616</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等樓宇的總建築成本預計約為人民幣103,565,000元，已於估值日已支付人民幣50,900,631.71元。</p> <p>該等在建工程處於不同的施工階段。</p> <p>該物業已獲授予為期50年的土地使用權，於二零五八年十一月七日屆滿，作工業用途。</p>	用途	計劃建築 面積(平方米)	工業	123,578	宿舍	21,038	<b>總計：</b>	<b>144,616</b>	<p>該物業目前處於施工階段。</p>	<p>41,012,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 41,012,000元</p>
用途	計劃建築 面積(平方米)											
工業	123,578											
宿舍	21,038											
<b>總計：</b>	<b>144,616</b>											

## 附註：

- 三六一度(中國)有限公司(「三六一度中國」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 根據晉江市國土資源局與三六一度中國訂立的一份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為102,531平方米的土地的土地使用權已約定授予三六一度中國作工業用途，為期50年，將於二零五八年十一月七日屆滿。土地出讓金為人民幣33,330,000元。
- 根據編號為晉國用(2009)第00093號及00094號的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約為102,531平方米的物業的土地使用權已被授予三六一度中國作工業用途，為期50年，將於二零五八年十一月七日屆滿。
- 吾等尚未取得該等在建工程的任何施工許可證，根據三六一度中國所確認，預計將於二零零九年十二月前取得該等在建工程的施工許可證。
- 在對該物業進行估值的過程中，吾等並無向計劃總建築面積約為144,616平方米且並無任何施工許可證的在建工程賦予任何商業價值。然而，作為參考意見，吾等認為，假設已取得所有相關的施工許可證且在建工程可自由轉讓，則在建工程(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣82,307,000元。
- 根據興業銀行股份有限公司晉江市青陽支行與三六一度中國訂立的一份抵押協議，該物業一幅地盤面積約為62,641平方米的土地的土地使用權附有最高貸款金額為人民幣36,000,000元的抵押。

7. 貴公司的中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
- a. 三六一度中國已合法取得該物業的國有土地使用權證，並擁有合法權利按照國有土地使用權證規定的有效年期使用及佔用該等土地的使用權；然而，由於該物業的土地使用權附有抵押，因此未經承押人同意，三六一度中國不可轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 根據晉江市規劃建設與房產管理局頒發的合法確認書，三六一度中國有合法權利建造該等在建工程，且不會被追究相關責任；及
  - c. 三六一度中國獲取該等在建工程的有關建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及該等在建工程已完成及通過完成樓宇竣工驗收程序後的房屋所有權證不存在法律障礙。
8. 我們認為，假設已獲得承押人同意，該物業一幅土地於估值日期的資本值為人民幣41,012,000元。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於中國 福建省 廈門市 湖裏區 湖裏 高新技術園 安墩路 東南側的 一幅土地 (地段編號為 2008G24)	該物業由一幅地盤面積約為 7,857.93平方米的土地組成。  該物業已獲授為期50年的土地 使用權，將於二零五八年八月 三十一日屆滿，作辦公用途。	該物業目前處於空 置狀態。	35,361,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,361,000元

## 附註：

1. 三六一度(廈門)工貿有限公司(「三六一度廈門」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據廈門市國有土地資源管理局及房屋管理局與三六一度廈門於二零零八年八月十九日簽署的一項國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為7,857.906平方米的土地的土地使用權被授予三六一度廈門作辦公用途，為期50年，於二零五八年八月三十一日屆滿。土地出讓金為人民幣33,000,000元。
3. 根據編號為廈國土房證第地00010259號的國有土地使用權證，一幅地盤面積約為7,857.93平方米的土地的土地使用權已被授予三六一度廈門作辦公用途，為期50年，將於二零五八年八月三十一日屆滿。
4. 貴公司的中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
  - a. 三六一度廈門於截至估值日時已合法取得該物業的土地的國有土地使用權證，並有權依據國有土地使用權證規定的有效年期使用、佔用、轉讓、抵押、出租或者以其他方式處置該等土地使用權；及
  - b. 該物業於截至估值日時並無受到抵押或任何其他產權負擔所規限。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於中國 福建省 廈門市 湖裏區 湖裏大道 24號 太陽島大廈 8樓至13樓	該物業包括一幢於二零零四年前 後竣工的十三層寫字樓的整個8 樓至13樓。  該物業的總租賃面積約為4,900 平方米。  該物業由一獨立第三方租賃予 三六一度廈門，為期三年(自二 零零八年八月一日起計，於二零 一一年七月三十一日屆滿)，年 租金為人民幣705,600元(不包括 管理費、水電費)。	該物業目前為 貴 集團估用作辦公用 途。	無商業價值

## 附註：

1. 三六一度(廈門)工貿有限公司(「三六一度廈門」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據一項租賃協議，該物業由廈門市湖裏區人民政府的一個分支機構廈門市湖裏區機關事務管理局(「出租人」)出租予三六一度廈門，為期三年，自二零零八年八月一日起開始，於二零一一年七月三十一日屆滿，年租金為人民幣705,600元(不包括管理費、水電費)。
3. 根據三六一度廈門所確認，附註2中所提及的租賃協議尚未在相關地方當局進行登記。
4. 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
  - a. 出租人已取得六份與該物業有關的房屋所有權證，且有合法權利出租該物業；
  - b. 根據出租人所確認，該物業並無受到抵押或任何其他產權負擔所規限；
  - c. 由於該物業的土地屬劃撥性質，出租人於租賃該物業時須取得當地相關政府機構的同意，並上繳租金產生的土地利潤。該項租賃協議乃屬合法、有效且對訂約各方均具約束力，而欠缺租賃登記且並無就出租劃撥土地上建有的該等物業而取得當地政府機構同意，將不會影響租賃協議的合法性；及
  - d. 該物業的現有用途與房屋所有權證中所規定的授權用途一致。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	位於中國 廣東省 廣州市 番禺區 東涌鎮 南涌村 啟新路 以西的 一幅土地、 四座倉庫及 多座構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 8,235平方米的土地及其上建有的 於二零零零年前後竣工的四 座倉庫及多座構築物。  該等四座倉庫的總建築面積約 為10,691.5平方米。  該物業由兩家獨立第三方出租 予三六一度中國，租期將於二零 一零年五月十五日屆滿，月租金 為人民幣117,606.5元(包括管理 費)。	該物業目前為 貴 集團佔用，作倉儲 用途。	無商業價值

## 附註：

1. 三六一度(中國)有限公司(「三六一度中國」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據一項租賃協議，該物業由兩名獨立第三方(「出租人」)出租予三六一度中國，為期一年，自二零零八年五月十六日起計，於二零零九年五月十五日屆滿，月租金為人民幣117,606.5元(包括管理費)。租賃協議已於估值日後獲續期。
3. 根據日期為二零零九年五月十五日的一份租賃協議，該物業由出租人出租予三六一度中國，租期為一年，自二零零九年五月十六日起至二零一零年五月十五日止，月租金為人民幣117,606.5元(包括管理費)。
4. 根據 貴公司所確認，附註2及附註3中所提及的租賃協議尚未在有關地方當局進行登記。
5. 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
  - a. 根據四份房產共有權證，出租人連同其他共有人為該物業的合法所有人；出租人在其他共有人的同意下，有合法權利出租該物業；
  - b. 誠如出租人所確認，該物業被抵押予廣州市番城農村信用合作社；
  - c. 該項租賃協議乃屬合法、有效且對訂約各方均具約束力；租賃協議欠缺登記將不會影響該項租賃協議的合法性；及
  - d. 該物業的現有用途與房產共有權證中所規定的授權用途一致。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	位於北京市 朝陽區 光華路15號 泰達時代 中心805及 806室	<p data-bbox="300 419 718 530">該物業包括於二零零六年前後竣工的16層寫字樓8樓的兩個單元。</p> <p data-bbox="300 580 718 651">該物業的總租賃面積約為445.88平方米。</p> <p data-bbox="300 701 718 933">該物業由一獨立第三方出租予三六一度福建，為期三年，自二零零九年三月一日起計，於二零一二年二月二十九日屆滿，月租金為人民幣71,340元(包括管理費，但不包括水電費)。</p>	該物業目前為 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 三六一度(福建)體育用品有限公司(「三六一度福建」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據一項租賃協議，該物業由一獨立第三方(「出租人」)出租予三六一度福建，為期三年，自二零零九年三月一日起計，於二零一二年二月二十九日屆滿，目前的月租金為人民幣71,340元(包括管理費，但不包括水電費)。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
  - a. 由於出租人尚未取得該物業的房屋所有權證，故該租賃協議的合法性及有效性乃屬不確定。然而，出租人已取得該物業的國有土地使用權證；
  - b. 三六一度福建可能須就該租賃協議向當地主管部門進行登記，且或會承擔人民幣200元至人民幣500元的罰款；及
  - c. 缺乏租賃登記不會對三六一度福建造成重大不利影響。