

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就吾等的物業權益於二零零九年九月三十日的估值刊發的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

香港灣仔

港灣道十八號

中環廣場

三十四樓

電話 852 2820 2800

傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對利邦控股有限公司（「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」）、香港、台灣、澳門及新加坡所持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團提供吾等對該等物業權益於二零零九年九月三十日（「估值日」）資本價值的意見。

吾等按市值基準進行估值。香港測量師學會的物業估值準則將市值定義為「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後，於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除另有指明者外，吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

吾等進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值而獲益或造成負擔。

除非另有指明者外，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較乃以實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

就 貴集團在香港持作佔用的第一類物業權益而言，吾等以直接比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益均可以其現況交吉出售，並經參考相關市場可供使用的可比較銷售交易。

對 貴集團在中國、香港、澳門、台灣、新加坡所分別租賃的第二類、第三類、第四類、第五類及第六類物業權益進行估值時，由於該等物業不得轉讓或分租及／或由於缺乏客觀的租金利潤，故吾等認為該等權益並無商業價值。就位於中國、香港及台灣的第七類零售商舖而言，該等物業乃為相應百貨商場與 貴集團管理層之間的各種授權協議或合作協議項下的授權或獨立零售商舖。由於該等物業不得轉讓或分租，因此吾等並無對該等零售商舖賦予商業價值。第七類物業的所有資料僅用作參考。

吾等對 貴集團在中國租賃的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問源泰律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或是否有任何並未見於吾等所取得的副本的修訂。所有文件僅用作參考。

吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於法定通告、地役權、租賃及樓面面積等資料。吾等並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅為約數。於檢查所獲資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供給吾等估值所依據的重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就此次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠付的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明者外，一切貨幣款項均以港元呈列。

隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

此致

香港  
九龍  
觀塘  
成業街10號  
11樓  
利邦控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部

盧銘恩先生  
MHKIS MRICS  
董事  
謹啓

二零零九年十月二十一日

附註：

盧先生為英國皇家特許測量師學會成員及香港測量師學會會員。彼於中國、香港、澳門、台灣及東南亞擁有逾6年估值經驗。

## 估值概要

<u>物業權益</u>	<u>於二零零九年 九月三十日 現況下市值 (港元)</u>	<u>貴集團應佔權益</u>	<u>貴集團 於二零零九年 九月三十日的 應佔資本值 (港元)</u>
<b>第一類 — 貴集團於香港持作估用的物業權益</b>			
1. 香港九龍麗港街5號 麗港城18座6樓B室	2,600,000	100%	2,600,000
<b>第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益</b>			
2. 貴集團於中國租賃的各種物業			無商業價值
<b>第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益</b>			
3. 貴集團於香港租賃的各種物業			無商業價值
<b>第四類 — 貴集團於澳門租賃的物業權益</b>			
4. 貴集團於澳門租賃的各種物業			無商業價值
<b>第五類 — 貴集團於台灣租賃的物業權益</b>			
5. 貴集團於台灣租賃的各種物業			無商業價值
<b>第六類 — 貴集團於新加坡租賃的物業權益</b>			
6. 貴集團於新加坡租賃的各種物業			無商業價值
<b>第七類 — 貴集團位於中國、香港及台灣的授權或獨立零售商舖</b>			
7. 各種商業協議項下的各種授權或 獨立零售商舖			無商業價值
		<b>總計：</b>	<u>2,600,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日的 應佔資本值 (港元)
1. 香港九龍 麗港街5號 麗港城18座 6樓B室  52361份中的 6份及新九龍 內地段 6055號	該物業包括一個總建築面積約 為59.36平方米(639平方呎)的住 宅單位。  該物業已於一九九三年前後竣 工。  該物業根據政府租約持有，年期 為99年減三天，將於二零四七年 六月三十日屆滿。	該物業現時由 貴 集團佔用作宿舍。	2,600,000  (貴集團應佔 權益2,600,000 港元)

## 附註：

- i. 該物業的登記業主為利邦零售(香港)有限公司(前稱「D'urban Distribution (H.K.) Limited」)，見日期為二零零五年一月三十一日的備忘錄第05022801090045號，代價為1,980,000港元。
- ii. 該物業位於根據有關區域規劃綱要作「商業／住宅」用途的區域內。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日的應佔資本值
2. 位於中國的多項租賃物業	該物業包括總可租賃面積約為7,677.16平方米的38項房產，用作商店、辦公室、倉庫及其他用途，位於北京、上海、廣州、深圳、杭州、成都、青島及重慶。	該等物業現時由貴集團佔用作零售店、辦公室單位、倉庫及其他配套設施。	無商業價值

該等物業的可租賃面積詳情分析如下：

用途	可租賃面積 概約平方米
商店 .....	2,784.61
辦公室 .....	4,818.12
倉庫 .....	74.43
<b>總計： .....</b>	<b>7,677.16</b>

附註：

i. 根據貴集團提供的租賃協議，位於中國的物業部份詳情概要如下：

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣)	用途
1	中國 上海 虹橋區一號 港匯廣場一樓 119、119A及 120號商舖	上海港匯 房地產開發 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	146.00	二零零九年 四月十六日至 二零一一年 四月十五日	基本租金： 二零零九年四月十六日至 二零一零年四月十五日： 人民幣235,364元/月； 二零一零年四月十六日至 二零一一年四月十五日： 人民幣257,568元/月； 營業租金： 每月營業額的18%	零售
2	中國 上海 南京西路1168號 中信泰富廣場 二樓217號商舖	上海中信 泰富廣場 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	124.00	二零零八年 三月二十六日至 二零一零年 三月二十五日	基本租金： 二零零八年三月二十六日至 二零零九年三月二十五日： 人民幣98,063.33元/月； 二零零九年三月二十六日至 二零一零年三月二十五日： 人民幣113,150.00元/月； 營業租金： 每月淨營業額的18% (每月淨營業額為 每月營業額的95%)	零售
#3	中國 北京 王府井 金魚胡同八號 王府飯店 LL17號商舖 (前稱LL2-9B) 二樓大廳低層	王府飯店 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	217.00	二零零七年 十一月一日至 二零一零年 十月三十一日	二零零七年十一月一日至 二零零八年八月三十一日： 人民幣155,632.40元/月； 二零零八年九月一日至 二零一零年十月三十一日： 人民幣171,195.64元/月	零售

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣)	用途
#4	中國 北京 東城區 東長安大街一號 東方廣場一樓 A201C號商舖	北京 東方廣場 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	200.54	二零零七年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日	基本租金： 二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日： 人民幣227,500元/月； 二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日： 人民幣243,700元/月； 二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日： 人民幣259,900元/月； 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日： 人民幣276,200元/月； 二零一一年一月十一日至 二零一一年十二月三十一日： 人民幣292,400元/月 營業租金： 每月營業額的18%。 以上兩種租金計算方式 將以較高者為準。	零售
#5	中國 北京 建國門外大街 一號 中國國際 貿易中心 WB113號商舖	中國國際 貿易中心 股份 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	99.00	二零零八年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日	人民幣113,850元/月， 包括管理費	零售
#6	中國 北京 海澱區 紫竹橋路29號 北京香格里拉 飯店一樓一號	北京 香格里拉 飯店 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	100.00	二零零七年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日	人民幣64,000元/月， 包括管理費	零售
#7	中國 北京 西城區 金城坊街二號 金融街購物中心 L113號商舖	北京金融街 四季置業 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	107.00	二零零七年 九月一日至 二零一零年 八月三十一日	基本租金： 二零零七年九月一日至 二零零八年八月三十一日： 人民幣107,000元/月； 二零零八年九月一日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣107,000元/月； 二零零九年九月一日至 二零一零年八月三十一日： 人民幣115,560元/月； 營業租金： 每月營業額的16%。 以上兩種租金計算方式 將以較高者為準。	零售
#8	中國 北京 東城區 金魚胡同八號 王府飯店 LL13號商舖 (前稱LL2-5B) 二樓大廳低層	王府飯店 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	101.00	二零零七年 十一月一日至 二零一零年 十月三十一日	二零零七年十一月一日至 二零零九年七月三十一日： 人民幣59,760.69元/月； 二零零九年八月一日至 二零一零年十月三十一日： 人民幣65,736.76元/月	零售

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣)	用途
#9	中國 北京 東城區 東長安大街一號 東方廣場 地下一層 BB48號商舖	北京 東方廣場 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	44.48	二零零七年 三月十日至 二零一零年 三月三十一日	基本租金： 二零零七年三月十日至 二零零八年三月三十一日： 人民幣59,500元/月； 二零零八年四月一日至 二零零九年三月三十一日： 人民幣63,100元/月； 二零零九年四月一日至 二零一零年三月三十一日： 人民幣64,900元/月； 營業租金： 每月營業額的18%	零售
#10	中國 北京 海澱區 紫竹橋路29號 北京香格里拉 飯店一樓二號	北京 香格里拉 飯店 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	53.75	二零零七年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日	人民幣27,950元/月， 包括管理費	零售
#11	中國 北京 東城區 東長安大街一號 東方廣場一樓 AA22號商舖	北京 東方廣場 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	71.42	二零零七年 八月八日至 二零一零年 七月三十一日	基本租金： 二零零七年八月一日至 二零零八年七月三十一日： 人民幣81,000元/月； 二零零八年八月一日至 二零零九年七月三十一日： 人民幣95,500元/月； 二零零九年八月一日至 二零一零年七月三十一日： 人民幣101,300元/月； 營業租金： 每月營業額的18%。 以上兩種租金計算方式 將以較高者為準。	零售
#12	中國 北京 西城區 金城坊街二號 金融街 購物中心一樓 L120號商舖	北京金融街 四季置業 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	45.00	二零零七年 九月一日至 二零一零年 八月三十一日	基本租金： 二零零七年九月一日至 二零零八年八月三十一日： 人民幣45,000元/月； 二零零八年九月一日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣45,000元/月； 二零零九年九月一日至 二零一零年八月三十一日： 人民幣48,600元/月； 營業租金： 每月營業額的16%。 以上兩種租金計算方式 將以較高者為準。	零售
#13	中國 北京 西城區 金城坊街二號 金融街 購物中心二樓 L230號商舖	北京金融街 四季置業 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	112.00	二零零七年 九月一日至 二零一零年 八月三十一日	基本租金： 二零零七年九月一日至 二零零八年八月三十一日： 人民幣89,600元/月； 二零零八年九月一日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣89,600元/月； 二零零九年九月一日至 二零一零年八月三十一日： 人民幣98,560元/月； 營業租金： 每月營業額的16%。 以上兩種租金計算方式 將以較高者為準。	零售

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積	年期	月租金 (人民幣)	用途
#14	中國 北京 東城區 東長安大街一號 東方廣場一樓 AA38及 AA40號商舖	北京 東方廣場 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	128.60	二零零八年 一月三日至 二零一零年 十二月三十一日	基本租金： 二零零八年一月三日至 二零零八年十二月三十一日： 人民幣154,400元/月； 二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日： 人民幣159,500元/月； 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日： 人民幣164,700元/月； 營業租金： 每月營業額的18%。 以上兩種租金計算方式 將以較高者為準。	零售
15	中國 深圳 寶安南路1881號 中國華潤中心 萬象城一樓 182號商舖	華潤(深圳) 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	128.00	二零零九年 七月十六日至 二零一零年 二月二十八日	人民幣68,000元/月或 每月營業收入的18%， 以較高者為準	零售
16	中國 廣州 環市東路368號 花園酒店一樓 商舖C	廣州 花園酒店	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	111.60	二零零七年 九月一日至 二零一三年 八月三十一日	二零零七年九月一日至 二零零八年八月三十一日： 人民幣94,300元/月； 二零零八年九月一日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣99,015元/月； 二零零九年九月一日至 二零一零年八月三十一日： 人民幣103,966元/月； 倘協議自動續期， 則從二零零九年九月一日至 二零一零年八月三十一日， 租金將在前一段期間月租金的 基礎上每年遞增5%	零售
17	中國 廣州市 環市東路368號 花園酒店1樓H舖	廣州花園酒店	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	94.16	二零零七年 九月一日至 二零一三年 八月三十一日	二零零七年九月一日至 二零零八年八月三十一日： 人民幣79,530元/月； 二零零八年九月一日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣83,507元/月； 二零零九年九月一日至二零一零年 八月三十一日人民幣87,682元/月 倘協議自動續期， 租金將基於由二零零九年 九月一日至二零一零年 八月三十一日止的前期月租 每年增加5%	零售
#18	中國 杭州 湖濱路 國際名品街 仁和路76號 1樓9舖	杭州湖濱 國際商業發展 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	271.00	二零零七年 一月十五日至 二零一零年 一月十四日	二零零七年一月十五日至 二零零八年一月十四日： 人民幣82,429元/月； 二零零八年一月十五日至 二零零九年一月十四日： 人民幣98,915元/月； 二零零九年一月十五日至 二零一零年一月十四日： 人民幣115,401元/月； 二零一零年一月十五日至 二零一一年一月十四日： 人民幣131,887元/月； 二零一一年一月十五日至 二零一二年一月十四日： 人民幣131,887元/月	零售
19	中國 廣州市 環市東路367號 麗柏廣場2樓 220舖	廣州君翊 房地產發展 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	112.00	二零零八年 九月一日至 二零一零年 八月三十一日	二零零八年九月一日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣95,200元/月 二零零九年九月一日至 二零一零年八月三十一日： 人民幣100,800元/月， 或租戶月營業額的17% (以較高者為準)	零售

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣)	用途
20	中國 重慶市 渝中區 鄒容路68號 大都會廣場1樓 L136-138舖	和記實業 (重慶) 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	110.06	二零零八年 十一月一日至 二零一一年 十月三十一日	倘月營業額等於或 低於人民幣550,300元， 二零零八年十一月一日至 二零零九年十月三十一日： 人民幣93,550元/月或 每月營業額的17%； 二零零九年十一月一日至 二零一零年十月三十一日： 人民幣99,050元/月或 每月營業額的18%； 二零一零年十一月一日至 二零一一年十月三十一日： 人民幣104,560元/月或 每月營業額的19%	零售
#21	中國 杭州市 上城區 湖濱路18號	杭州湖濱 國際商業發展 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	331.00	二零零九年 七月十五日至 二零一二年 七月十四日	基本租金： 二零零九年七月十五日至 二零一零年六月三十日： 人民幣130,883元/月； 二零一零年一月一日至 二零一零年一月三十一日： 因裝修免收租金 二零一零年七月一日至 二零一一年六月三十日： 人民幣140,951元/月； 二零一一年七月一日至 二零一二年七月十四日： 人民幣151,019元/月； 營業租金： 月銷售額的17%。 以上兩種租金的計算方法， 以較高者為準。	零售
#22	中國 深圳 羅湖區 寶安南路1881號 華潤中心 万象城中區 2樓283室	華潤(深圳)有 限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	77.00	二零零九年八月八 日至二零一一年八 月三十一日	基本租金： 二零零九年八月八日至 二零零九年八月三十一日： 人民幣84,700元/月； 二零一零年九月一日至 二零一一年八月三十一日： 人民幣92,400元/月； 營業租金： 月營業額的20%。 以上兩種租金計算方法 將以較高者為準。	零售
23	中國 廣州市 天河區 天河路208號 東塔1109& 1110室	廣州天河城 (集團)股份 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	391.10	二零零七年 六月二十三日至 二零零九年 十一月八日	人民幣60,620.50元/月	辦公
#24	中國 北京市 金寶街89號 金寶塔 1805&1806室	北京富華 金寶中心 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司， 北京第一 分公司	853.53	二零零八年 一月一日至 二零一一年 七月三十一日	人民幣141,686元/月	辦公
25	中國 成都市 總府路2號 時代廣場 A座2807室	成都時代廣場 物業管理 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	357.77	二零零六年 十二月一日至 二零零九年 十一月三十日	人民幣35,777元/月	辦公
26	中國 上海市 宜山路2000號 利豐廣場主樓 602室	上海利豐 物業管理 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	1,135.75	二零零七年 十月八日至 二零一零年 十月七日	人民幣113,575元/月	辦公

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣)	用途
27	中國 上海市 宜山路2000號 利豐廣場主樓 601室	上海利豐 物業管理 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	1,135.75	二零零七年 十月八日至 二零一零年 十月七日	人民幣113,575元/月	辦公
#28	中國 上海市 浦東新區 昌里路335號 301室	浦東新區 人民政府 上崗新村 分區辦公室	逸貿服飾 銷售(上海) 有限公司	50.00	二零零七年 十一月十五日至 二零一零年 十一月十四日	人民幣1,000元/月	辦公
#29	中國 上海市 浦東新區 昌里路335號 302室	浦東新區 人民政府 上崗新村 分區辦公室	逸貿服飾 銷售(上海) 有限公司	50.00	二零零七年 十一月十五日至 二零一零年 十一月十四日	人民幣1,000元/月	辦公
30	中國 上海市 泰畚南路2號 新茂大廈3樓 337室	上海外高橋 保稅區開發 股份有限公司	利宜貿易 (上海) 有限公司	26.00	二零零八年 十一月一日至 二零零九年 十月三十一日	人民幣33,215元/年	辦公
31	中國 上海市 泰畚南路2號 新茂大廈1樓 120室	上海外高橋 保稅區開發 股份有限公司	逸倫貿易 (上海) 有限公司	31.37	二零零八年 十一月一日至 二零零九年 十月三十一日	人民幣20,000元/年	辦公
32	中國 上海市 泰畚南路2號 新茂大廈2樓 264室	上海外高橋 保稅區開發 股份有限公司	永圖貿易 (上海) 有限公司	30.05	二零零八年 十一月一日至 二零零九年 十月三十一日	人民幣35,000元/年	辦公
#33	中國 廣州 天河區 天河路208號 粵海天河城大廈 2004、2005及 2006A室	廣州天河城 (集團)股份 有限公司	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	756.80	二零零九年 九月十五日至 二零一三年 九月十四日	人民幣117,304元/月， 且二零零九年九月十五日至 二零零九年十二月十四日免租金	辦公
#34	中國 廣州市 環市東路369號 友誼商業大廈 負2層B05單元	Guangzhou Xin Yi Department Store Limited	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	10.50	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日	人民幣945元/月	倉庫
#35	中國 成都市 人民南路二段 18號川信大廈 5樓C單元	成都 美美力誠百貨 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	21.79	二零零八年 十二月二十日至 二零零九年 十月二十五日	人民幣2,396.90元/月	倉庫
#36	中國 青島市 市南區 香港路中 青島陽光百貨 1層CK1-03舖	青島陽光 百貨股份 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	8.89	二零零九年 九月十七日至 二零一零年 三月二十八日	人民幣4,461元/年	倉庫
#37	中國 青島市 市南區 香港路中 青島陽光百貨 CK3-33舖	青島陽光 百貨股份 有限公司	利永(上海) 時裝商貿 有限公司	4.00	二零零九年 九月十七日 二零一零年 三月二十八日	人民幣1,591.20元/月	倉庫

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣)	用途
*#38	中國 廣州 環市東路368號 花園酒店756室	廣州花園 酒店	利邦(上海) 服裝貿易 有限公司	30.00	二零零八年 十月一日至 二零零九年 九月三十日	人民幣3,500元/月	倉庫
			合計：	7,677.16			

- ii. 吾等獲告知，上表第26及27號物業的業主為 貴集團的關連方，其餘物業的業主為 貴集團的獨立第三方。
- iii. 貴集團尚未獲出租人就上表中標有「\*」的物業提供房屋所有權證。
- iv. 貴集團的中國法律顧問就該物業向吾等提供的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
- a. 根據適用的中國法律，對協議進行登記及註冊乃業主之責任，業務未能對協議進行登記及註冊不會令 貴集團遭致任何罰款或令租賃協議失效。因此，吾等確認，根據有關協議，該協議為合法、有效、具有約束力及可強制執行及 貴集團佔用並無法律障礙，然而該等租賃協議未在有關當局登記將導致 貴集團以下權利被剝奪：(i)倘業主於租期內出售該物業， 貴集團的優先購買權；及(ii)倘業主於租期內將物業出售予第三方， 貴集團的持續租賃權(惟新業主拒絕繼續執行先前協議，則可能導致協議終止)。即使 貴集團因該協議未獲登記所產生之任何爭議而無法繼續租賃該物業， 貴集團依然持有該物業質押相關的追索權且 貴集團仍有權因業主違約而獲賠償。
  - b. 該物業14份租賃協議已在有關部門登記，該物業24份上表中標有「#」的租賃協議尚未在房地產有關部門登記，根據當中所載條款，該等租賃協議為合法並可強制執行，然而，該等未登記的租賃協議將導致 貴集團的若干權利被剝奪。
  - c. 貴集團已確認：
    - 1) 據 貴集團所知，概無任何尚未償付的租金或根據有關協議應由 貴集團支付的其他款項；
    - 2) 據 貴集團所知，現時概無任何由出租人提起的申索或 貴集團與出租人有關租賃協議的爭議，亦無任何重大違反 貴集團應服從、執行或遵守的租賃協議條款及條件的行為；
    - 3) 據 貴集團所知，概無任何應由出租人向 貴集團發出而尚未發出的通知，要求 貴集團服從或遵守其應服從、執行或遵守的任何租賃協議條款；
    - 4) 該物業現時由 貴集團佔用作業務用途；
    - 5) 貴集團未曾非法使用該物業，且該物業不受任何司法或行政沒收頒令的規限；
    - 6) 並無可改變、修正或修訂該協議的其他協議、契約或文件。
  - d. 貴集團同意不會將該物業或任何部份或任何相關權益轉讓、轉租或轉移予任何第三方。倘 貴集團將物業轉租予任何第三方，則該轉租將被視為無效及該轉租所獲得的租金應由業主擁有。 貴集團同意不會於該物業設置任何質押。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	貴集團
			於二零零九年九月三十日的應佔資本值
3. 於香港租賃的多個物業	該物業包括總可租賃面積約為21,425.13平方米的31項物業。 該等物業的可租賃面積詳情如下：	該物業由貴集團佔用作零售店舖、辦公單元、倉庫及其他輔助單元。	無商業價值
	用途	可租賃面積	
		(概約平方米)	
	店舖 . . . . .	2,086.86	
	辦公室 . . . . .	18,453	
	倉庫 . . . . .	696.77	
	其他 . . . . .	188.50	
	總計： . . . . .	21,425.13	

附註：

i. 根據貴集團提供的租賃協議，於香港的若干物業詳情概述如下：

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (港元)	用途
1	中國 香港 港景街1號 國際金融中心商場 2樓2080號舖墊樓	IFC DEVELOPMENT LIMITED	利邦零售(香港) 有限公司	68.47	二零零九年 十月二十七日至 二零一零年 十月二十六日	217,560	零售
2	中國 香港 港景街1號 國際金融中心商場 2065號舖	IFC DEVELOPMENT LIMITED	卓誼有限公司	112.13	二零零九年 十月十七日至 二零一零年 十月十六日	354,960	零售
3	中國 香港 港景街1號 國際金融中心商場 2084號舖	IFC DEVELOPMENT LIMITED	Champion Distributions Limited	55.74	二零零九年 十月二十七日至 二零一零年 十月二十六日	158,250	零售
4	中國 香港 皇后大道中15號 置地廣場 1樓106號舖	THE HONGKONG LAND PROPERTY COMPANY, LIMITED	利邦零售(香港) 有限公司	35.30	二零零八年 六月一日至 二零一一年 五月三十一日	95,000	零售
5	中國 香港 金鐘太古廣場 一期2樓221號舖	PACIFIC PLACE HOLDINGS LIMITED	A.T. Distributions Limited	10.96	二零零九年 五月十七日至 二零一二年 五月十六日	35,400	零售
6	中國 香港 金鐘太古廣場 二期2樓224號舖	PACIFIC PLACE HOLDINGS LIMITED	利邦零售(香港) 有限公司	111.48	二零零八年 九月十六日至 二零一零年 九月十五日	432,000	零售
7	中國 香港 銅鑼灣時代廣場 2樓221號舖	香港時代廣場 有限公司	利邦零售(香港) 有限公司	87.98	二零零八年 七月十六日至 二零一一年 七月十五日	274,630	零售
8	中國 香港 銅鑼灣時代廣場 4樓432號舖	香港時代廣場 有限公司	利邦零售(香港) 有限公司	39.02	二零零八年 八月五日至 二零一零年 八月四日	109,200	零售

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (港元)	用途
9	中國 香港 九龍站圓方商場 2樓2011號舖	香港鐵路有限公司	利邦零售(香港) 有限公司	129.13	二零零七年 八月十七日至 二零一零年 八月十六日	236,300	零售
10	中國 香港 九龍站Elements商場 2樓2013A號舖	香港鐵路有限公司	卓誼有限公司	122.63	二零零七年 十月一日至 二零一零年 九月三十日	145,200	零售
11	中國 香港 九龍半島負一層 BL6號舖	香港半島酒店	利邦零售(香港) 有限公司	59.74	二零零八年 十一月一日至 二零一一年 十月三十一日	144,675	零售
12	中國 香港 九龍半島負一層 BL7&7A號舖	香港半島酒店	Champion Distributions Limited	57.13	二零零八年 十一月一日至 二零一一年 十月三十一日	138,375	零售
13	中國 香港 九龍半島負一層 BL8號舖	香港半島酒店	卓誼有限公司	65.50	二零零八年 十一月一日至 二零一一年 十月三十一日	158,625	零售
14	中國 香港 海港城 港威商場一層 G209號舖	Wharf Realty Limited	Champion Distributions Limited	93.55	二零零七年 六月二十九日至 二零一零年 六月二十八日	332,310	零售
15	中國 香港 海港城 港威商場2層 2105號舖	Wharf Realty Limited	利邦零售(香港) 有限公司	44.31	二零零八年 十月二日至 二零一零年 十月一日	119,250	零售
16	中國 香港 海港城 港威商場2層 2348號舖	Wharf Realty Limited	利邦零售(香港) 有限公司	104.98	二零零九年 九月九日至 二零一二年 九月八日	384,200	零售
17	中國 香港 海港城 港威商場2層 2420號舖	Wharf Realty Limited	A.T. Distributions Limited	62.34	二零零九年 三月三日至 二零一零年 三月二日	161,040	零售
18	中國 香港 海港城 海洋中心2層 205-206號舖	Wharf Realty Limited	利邦零售(香港) 有限公司	97.18	二零零五年 二月一日至 二零一零年 一月三十一日	313,800	零售
19	中國 香港 海港城 海洋中心2層 226&227號舖 (前稱2層247號舖)	Wharf Realty Limited	卓誼有限公司	96.62	二零零七年 八月一日至 二零一零年 七月三十一日	364,000	零售
20	中國 香港 九龍 九龍塘達之路80號 又一城LG1-07	Festival Walk Holdings Limited	利邦零售(香港) 有限公司	104.05	二零零八年 三月九日至 二零一一年 三月八日	213,000	零售
21	中國 香港 九龍 九龍塘達之路80號 又一城LG2-08	Festival Walk Holdings Limited	利邦零售(香港) 有限公司	71.53	二零零八年 一月九日至 二零一一年 一月八日	142,000	零售
22	中國 香港 新界 大嶼山東涌 達東路20號& 文東路41號 Commercial Development Citygate 2層 233-234號舖	NEWFOUNDWORLD SITE 2(RETAIL) LIMITED	利邦零售(香港) 有限公司	104.98	二零零七年 八月一日至 二零一零年 七月三十一日	80,500	零售

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (港元)	用途
23	中國 香港 新界 大嶼山東涌 達東路20號& 文東路41號 Commercial Development Citygate 2層 235-236號舖	NEWFOUNDWORLD SITE 2 (RETAIL) LIMITED	利邦零售(香港) 有限公司	106.84	二零零七年 八月一日至 二零一零年 七月三日	79,100	零售
24	新界 大嶼山 東薈城2樓 241-242號舖	NEWFOUNDWORLD SITE 2 (RETAIL) LIMITED	卓誼有限公司	122.63	二零零九年 六月十八日至 二零一二年 六月十七日	98,100	零售
25	新界 大嶼山 東薈城2樓 224號舖	NEWFOUNDWORLD SITE 2 (RETAIL) LIMITED	Champion Distributions Limited	122.63	二零零九年 三月十六日至 二零一二年 三月十五日	50,000	零售
26	香港 九龍 觀塘 成業街10號	OXWOOD LIMITED	利邦(管理) 有限公司	18,453	二零零六年 五月二日至 二零一四年 五月一日	1至3年： 630,000； 4至8年： 市面租金	辦公
27	香港 九龍 觀塘 巧明街116-118號 萬年工業大廈6樓 A及B單元	BRIGHT CITY INTERNATIONAL LIMITED	利邦(管理) 有限公司	696.77	二零零八年 一月二日至 二零一零年 一月一日	52,500	倉庫
28	香港 灣仔 軒尼詩道20號 永昌大廈3樓	YEE CHAI HIM及YEE WAI FONG (HENG SANG REAL ESTATE MANAGEMENT LIMITED)	利邦零售(香港) 有限公司	56.67	二零零八年 七月十八日至 二零一零年 七月十七日	8,500	其他
29	香港 富明街2號 寶明大廈4樓K室	CHAN WING YIP EDWARD 及 LEE KUEN WAI CORAL	利邦零售(香港) 有限公司	66.61	二零零八年 七月十六日至 二零一一年 七月十五日	12,800	其他
30	香港 九龍 彌敦道54-64號 美麗都大廈A2座9樓	CRYTON ESTATES LTD	利邦零售(香港) 有限公司	65.22	二零零八年 八月一日至 二零一三年 七月三十一日	8,800	其他
				總計：		21,425.13	

ii. 吾等獲悉，業主為 貴集團的獨立第三方。

iii. 吾等已獲提供法律意見，該等租賃協議為合法、有效及對出租人及租戶具有合法約束力。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於澳門租用的物業權益

於二零零九年  
九月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下市值
4. 於澳門租賃的多個物業	該物業包括總可租賃面積約為734.76平方米的6間零售店舖。 該等物業的可租賃面積詳情如下：	該等物業由貴集團佔用作零售店舖。	無商業價值
	用途	可租賃面積 (概約平方米)	
	店舖 .....	734.76	
	總計： .....	734.76	

附註：

i. 根據貴集團提供的租賃協議，於澳門的若干物業詳情概述如下：

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃 面積 (平方米)	年期	月租金 (港元)	用途
1	Shop no 2801a Parcel 2 at Four Seasons Hotel, Cotai Strip, Macau	VENETIAN COTAI LIMITED	COL (MACAU) LIMITED 及 卓誼有限公司	168.99	二零零八年 七月二十五日至 二零一一年 七月二十四日	218,280	零售
2	Shop no 2835a, b Parcel 2 at Four Seasons Hotel, Cotai Strip, Macau	VENETIAN COTAI LIMITED	COL (MACAU) LIMITED 及 卓誼有限公司	185.99	二零零八年 七月二十五日至 二零一一年 七月二十四日	260,260	零售
3	Shop no 2837 Parcel 2 at Four Seasons Hotel, Cotai Strip, Macau	VENETIAN COTAI LIMITED	DDL (MACAO) LIMITED	180.51	二零零八年 七月二十五日至 二零一一年 七月二十四日	252,590	零售
4	1A Nam Van Lakes New Yaohan 2/F Shop#: 2-1 (Avenida Commercial de Macau, Zona-A, Lote-1)	PANDA SOCIEDADE DE GESTAO DE INVESTIMENTOS LIMITADA	COL (MACAU) LIMITED	58.06	二零零九年 三月十日至 二零一二年 三月九日	75,000	零售
5	1A Nam Van Lakes New Yaohan 2/F Shop#: 2-2 (Avenida Commercial de Macau, Zona-A, Lote-1)	PANDA SOCIEDADE DE GESTAO DE INVESTIMENTOS LIMITADA	DDL (MACAO) LIMITED	59.46	二零零八年 八月八日至 二零一零年 八月七日	76,800	零售
6	1A Nam Van Lakes New Yaohan 2/F Shop#: 2-6 (Avenida Commercial de Macau, Zona-A, Lote-1)	PANDA SOCIEDADE DE GESTAO DE INVESTIMENTOS LIMITADA	DDL (MACAO) LIMITED	81.75	二零零八年 八月八日至 二零一一年 八月七日	105,600	零售
			總計：	734.76			

ii. 吾等獲告知業主為貴集團的獨立第三方。

iii. 吾等已獲提供法律意見，該等租賃協議為合法、有效及對出租人及租戶具有合法約束力。

## 估值證書

## 第五類—貴集團於台灣租用的物業權益

於二零零九年  
九月三十日  
現況下資本值  
無商業價值

物業	概況及年期	估用詳情
5. 位於台灣的多項租賃物業	該物業包括總可租賃面積約為3,735.89平方米的六項物業。 該等物業的可租賃面積詳情如下：	該物業現時由貴集團佔用作零售店、辦公室單位及倉庫。
	用途	可租賃面積
		概約平方米
	商店 .....	281.16
	辦公室 .....	585.29
	倉庫 .....	2,869.44
	總計： .....	3,735.89

附註：

i. 根據利邦控股有限公司提供的租賃協議，位於台灣的物業部份詳情概要如下：

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃面積 (平方米)	年期	月租金 (新台幣)	用途
1	台北 101大樓L2-28號舖	台北 金融大樓股份 有限公司	Trubst Limited, Taiwan Branch	103.95	二零零八年 八月十四日至 二零一零年 八月十三日	425,250	零售
2	台北 101大樓 L2-29號舖	台北 金融大樓股份 有限公司	Trubst Limited, Taiwan Branch	98.34	二零零七年 十二月十九日至 二零一零年 二月二十八日	357,600	零售
3	台北 101大樓 L2-30號舖	台北 金融大樓股份 有限公司	Trinity Retail Limited, Taiwan Branch	78.87	二零零九年 三月一日至 二零一一年 二月二十八日	334,600	零售
4	台北 大安區敦化路1-205 號 7樓805室	林白玫	Trubst Limited, Taiwan Branch, Trinity Retail Limited, Taiwan Branch	283.14	二零零九年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日	120,000	辦公室
5	台北 大安區敦化南路 1-205號11樓 1205室	久大投資顧問 股份有限公司	Trubst Limited, Taiwan Branch, Trinity Retail Limited, Taiwan Branch	302.15	二零零七年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日	74,263	辦公室
6	台北 汐止市福德二路 236號6樓及 3個停車位	蔡陳相而	Trubst Limited, Taiwan Branch, Trinity Retail Limited, Taiwan Branch	2,869.44	二零零五年 七月一日至 二零一零年 六月三十日	127,000	倉庫
			總計：	3,735.89			

ii. 吾等獲告知業主為貴集團的獨立第三方。

iii. 吾等已獲提供法律意見，該等租賃協議為合法、有效及對出租人及租戶具有合法約束力。

## 估值證書

## 第六類— 貴集團於新加坡租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零零九年 九月三十日的 應佔資本值
6. 315 Outram Road #14-08 Tan Boon Liat Building, Singapore 169074	<p>該物業包括一棟大廈14樓的一個辦公室單位，可租賃面積約為400.97平方米。</p> <p>該物業每月總租金為8,097新加坡元，不包括維修費及服務費以及水費，固定期限為兩年，從二零零七年十月一日至二零零九年九月三十日。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

i. 根據利邦控股有限公司提供的租賃協議，位於新加坡的物業部份詳情概要如下：

編號	物業地址	出租人	承租人	可租賃 面積 (平方米)	年期	月租金 (新加坡元)	用途
1	NO. 315 Outram Road #14-08 Tan Boon Liat Building, Singapore 169074	Tan Boon Liat & Co.(S) Pte Ltd	LiFung Trinity Management (Singapore) Pte. Ltd.	400.97	二零零七年 十月一日至 二零零九年 九月三十日	8,677	辦公室
			總計：	400.97			

ii. 吾等獲告知業主為貴集團的獨立第三方。

iii. 吾等已獲提供法律意見，該等租賃協議為合法、有效及對出租人及租戶具有合法約束力。

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於中國、香港及台灣的特許零售店舖或獨立式零售店舖

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下市值															
7. 各商業協議項下的特許或獨立式零售店舖	<p>據 貴集團告知，位於中國、香港及台灣的特許或獨立式零售店舖包括總面積約為27,390.38平方米的294個零售單元或空間。</p> <p>特許或獨立式零售店舖的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>店舖 數量</th> <th>可租賃面積 (概約平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中國 . . . . .</td> <td>243</td> <td>24,077.90</td> </tr> <tr> <td>香港 . . . . .</td> <td>10</td> <td>412.67</td> </tr> <tr> <td>台灣 . . . . .</td> <td>41</td> <td>2,899.81</td> </tr> <tr> <td>總計： . . . . .</td> <td>294</td> <td>27,390.38</td> </tr> </tbody> </table>		店舖 數量	可租賃面積 (概約平方米)	中國 . . . . .	243	24,077.90	香港 . . . . .	10	412.67	台灣 . . . . .	41	2,899.81	總計： . . . . .	294	27,390.38	該等特許或獨立式零售店舖由各百貨商店的管理層經營作零售店舖、倉庫及其他配套設施。	無商業價值
	店舖 數量	可租賃面積 (概約平方米)																
中國 . . . . .	243	24,077.90																
香港 . . . . .	10	412.67																
台灣 . . . . .	41	2,899.81																
總計： . . . . .	294	27,390.38																

## 附註：

- i. 據 貴集團告知，總面積約為27,390.38平方米的294個特許或獨立式零售店舖由各百貨商店的管理層根據各項特許或公司協議而經營，該等協議的商業條款各不相同，租金介於每月銷售額的9%至26%不等，最後屆滿日期為二零一二年八月二十五日。
- ii. 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見，上述與位於中國的零售店舖有關的合約為合法、有效、具有約束力並可強制執行，且符合適用的中國法律及規例。
- iii. 據 貴集團告知，總面積約為291.55平方米的4個特許或獨立式零售店舖，各項特許或公司協議已屆滿但繼續運行，而 貴集團正與租戶正就更新協議進行協商。