

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本售股章程所發出有關本集團物業權益於二零零四年九月三十日估值之函件、估值概要及證書全文。



敬啟者：

吾等已根據閣下指示對天虹紡織集團有限公司（「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」）持有之物業權益進行估值。吾等謹此確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及搜集吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業權益於二零零四年九月三十日之公開市值向貴集團提供意見。

吾等按公開市值對各項物業權益估值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項物業權益於估值日期在下列假設下無條件達成現金出售理應取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前有一段合理時間（基於物業性質及市道）適當推廣有關權益，以協定價格及條款，並完成出售；
- (c) 任何假設較早交換合約日期之市場狀況、價值水平及其他情況均與估值日期當日相同；

(d) 並無考慮任何具有特殊興趣買家的追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情及謹慎考慮下進行交易，當中並無強迫成份。」

吾等所作估值乃假設業主在公開市場出售有關物業權益而無憑藉遞延條件合同、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排以影響物業價值。

對中國物業權益進行估值時，吾等假設有關於物業權益已按象徵式土地使用年費批出指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應付地價經已付清。吾等並假設有關於物業權益之承讓人或使用人具有可於剩餘獲授年期內一直不受干擾的使用或轉讓物業權益之權利。有關各項物業權益之業權及 貴集團於當中所有權益，吾等乃依賴 貴集團與 貴集團中國法律顧問北京天元律師事務所之意見。

吾等採用折舊重置成本法對 貴集團於中國持有之第一類物業權益進行估值。根據折舊重置成本法，必須估計土地現有用途之公開市值，加上估計樓宇及建築物之更新重置成本，並因應樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。此項價值受限於該項業務之充份盈利潛力。

至於 貴集團分別於香港及中國租用之第二及第三類物業權益，由於不得轉讓或分租或不能產生可觀租金收入，因而並無商業價值。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團所提供資料而作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供影響估值資料之真確性。此外，吾等亦已獲得 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已獲得關於中國物業權益相關業權文件部份內容，然而，吾等並無驗證文件正本，以核實擁有權，或確定是否存在吾等所得副本未有顯示之任何修訂。吾等在進行估值時在很大程度上倚賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問提供予吾等之資料，並接納 貴集團及 貴集團中國法律顧問有關法定公告、地役權、租賃、物業資料鑑別、佔用詳情、建築成本、樓宇落成日期、地塊及樓面面積、汽車泊位數目及其他相關資料之意見。

吾等曾視察物業之外部，亦在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。儘管如此，吾等並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。另行，吾等亦無測試該等設施。除非另有指明，吾等並無進行詳細之實地測量以確定物業之地塊及樓面面積，並假設所獲得之文件副本上顯示之面積正確無誤。

吾等之估值並無考慮物業權益有否任何未償還之抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因銷售而可能涉及之開支或稅款。除另有說明外，吾等假設有關於物業權益概無任何可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

除非另有指明，本估值報告列示之所有金額均為人民幣，中國現時之法定貨幣。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中國
香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
25樓
2532-2536室
天虹紡織集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零四年十一月三十日

註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值積有17年經驗。

估值概要

物業	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣		貴集團 應佔權益 %	貴集團
				於二零零四年 九月三十日 現況下之 應佔資本值 人民幣
第一類 – 貴集團在中華人民共和國持有的物業權益				
1. 江蘇省 徐州市 豐縣 解放中路105號	26,450,000	100		26,450,000
2. 江蘇省 徐州市 睢寧縣 府前西街33號	43,500,000	100		43,500,000
3. 江蘇省 泰州市 百歲巷22號	19,060,000	100		19,060,000
4. 江蘇省 泰州市 經濟開發區 天虹路33號	70,600,000	100		70,600,000
5. 江蘇省 南通市 雙甸鎮 江海西路2號	29,600,000	100		29,600,000
6. 浙江省 金華市 浦江縣 浦陽鎮 人民東路	20,330,000	100		20,330,000
			小計：	<u>209,540,000</u>

物業	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零四年 九月三十日 現況下之 應佔資本值 人民幣
第二類 – 貴集團於香港租賃的物業權益			
7. 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 25樓 2532-2536室			無商業價值
第三類 – 貴集團在中華人民共和國租用之物業權益			
8. 江蘇省 徐州市 睢寧縣 桃園鎮 104國道南側 一項工業綜合建築物			無商業價值
9. 江蘇省 南通市 城開路18號 一項工業大廈之部份			無商業價值
10. 江蘇省 南通市 雙甸鎮 海西路2號			無商業價值
11. 上海 仙霞路80號 天虹大廈 4樓4B及4C室			無商業價值
12. 江蘇省 無錫市 中山路159號 時代中心17樓 1708室			無商業價值
		小計：	無商業價值
		總計：	<u>209,540,000</u>

估值證書

第一類－貴集團在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
1. 江蘇省 徐州市 豐縣 解放中路 105號	該物業包括一幅佔地約 59,308.90平方米 (638,401平方呎)的橢圓 形地塊及建於其上的工 業項目。	該物業現時自用作工 業、辦公室、倉庫及其 他配套用途。	人民幣 26,450,000元
	該等建築物乃於一九五 零年至二零零三年落成， 該工業項目的三十四幢 建築物包括兩幢工業樓、 一幢辦公室、兩個倉庫及 其他配套大廈，總建築面 積約為36,099.34平方米 (388,573平方呎)。		
	該物業之土地使用權年 期為五十年，由二零零四 年六月三日至二零五四 年六月二日止。		

附註：

- (1) 根據豐縣國土資源局於為二零零四年六月三日發出之國有土地使用證編號(2004)213，該物業之土地使用權，包括59,308.90平方米之地塊，已授予徐州天虹銀豐紡織有限公司，作工業用途。土地使用權年期由二零零四年六月三日起至二零五四年六月二日止，為期五十年。
- (2) 根據豐縣房屋管理局於二零零四年七月八日發出之房屋所有權證編號292、293、294、295、296、297及298，該物業之房屋所有權，包括合共34幢建築物，總建築面積36,099.30平方米，歸於徐州天虹銀豐紡織有限公司。
- (3) 根據豐縣國土資源局(甲方)及徐州天虹銀豐紡織有限公司(乙方)間於二零零四年六月三日簽定之國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權，包括59,308.90平方米之地塊，已授予乙方用作工業用途，為期五十年。土地出讓金為人民幣13,344,500元。
- (4) 根據於二零零四年九月一日簽發之營業執照編號001380，徐州天虹銀豐紡織有限公司正式成立為註冊資本2,100,000美元之公司。有效經營期由二零零四年四月三十日至二零一四年四月二十九日。
- (5) 根據中國法律顧問意見：
 - (i) 該物業位於江蘇省徐州市豐縣解放中路105號，地塊面積約為59,308.90平方米；

- (ii) 徐州天虹銀豐紡織有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之土地使用權年期為50年，由二零零四年六月三日至二零五四年六月二日，作工業用途。該物業的總建築面積約為36,099.34平方米；
- (iii) 徐州天虹銀豐紡織有限公司已支付所有地價及土地出讓金人民幣13,344,500元；
- (iv) 徐州天虹銀豐紡織有限公司有權將該物業連同尚餘土地使用權年期一併轉讓、抵押及租賃而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；及
- (v) 就該物業而言，並無任何認購、產權負擔、抵押、第三者之優先權、留置權、任何其他第三者權益或任何負責上述條件的協議。該物業或其任何部份並無涉及任何訴訟或仲裁。
- (6) 吾等信賴上述中國法律顧問意見，並根據以下基準作出估值：
- (i) 徐州天虹銀豐紡織有限公司擁有該物業之合法業權，並且有權將該物業連同尚餘年期之土地使用權一併轉讓，而無須補地價或支付其他繁苛徵費；
- (ii) 所有土地出讓金及其他配套費用成本已全數付清；
- (iii) 該物業之設計及建築均遵從當地規劃規則，並獲有關當局批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予買家。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及執照授出之情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
2. 江蘇省 徐州市 睢寧縣 府前西街 33號	<p>該物業包括一項工業綜合建築物，建於一幅佔地約85,739.70平方米（922,902平方呎）的橢圓形地塊上。</p> <p>該項綜合建築物包括39幢建築物，總建築面積約為61,953.19平方米（666,864平方呎），於一九五八年至二零零零年落成。</p> <p>該物業之土地使用權年期為五十年，由二零零零年七月二十九日至二零一五年七月二十八日止，作工業用途。</p>	該物業現時自用作工業、倉庫及其他配套用途。	人民幣 43,500,000元

附註：

- 根據睢寧縣國土管理局於二零零零年七月二十八日發出之國有土地使用證編號(2000) 0196，該物業之土地使用權，包括85,739.70平方米之地塊，已授予江蘇世紀天虹紡織有限公司，作工業用途。土地使用權年期由二零零零年七月二十九日起至二零一五年七月二十八日止，為期五十年。
- 根據睢寧縣房產管理局於二零零四年六月十六日發出之房屋所有權證，該物業之房屋所有權歸於江蘇世紀天虹紡織有限公司，列述如下：

證書編號	幢數	層數	總建築面積 (平方米)
A-05-0131	9	1	7,672.19
A-05-0132	5	1	1,848.00
A-05-0133	5	1	2,480.00
A-05-0134	5	1	972.00
A-05-0135	5	1-4	25,764.00
A-05-0136	5	1	19,793.00
A-05-0137	5	1	3,424.00
合共：	39		<u>61,953.19</u>

- 根據睢寧縣國土管理局（甲方）與江蘇新天紡織有限公司（乙方）於二零零零年七月二十七日簽定編號(2003) 03之國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權，包括85,739.70平方米面積之地塊，已授予乙方用作工業用途，為期五十年。土地出讓金為人民幣14,147,050元。
- 根據日期為二零零四年十一月二十二日簽發之營業執照編號801012，江蘇世紀天虹紡織有限公司正式成立為註冊資本2,100,000美元之公司，有效經營期由二零零零年六月六日至二零一五年六月六日。

- (5) 根據中國法律顧問意見：
- (i) 該物業位於江蘇省徐州市睢寧縣府前西街33號，地塊面積約為85,739.70平方米；
 - (ii) 江蘇世紀天虹紡織有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之土地使用權年期為50年，由二零零零年七月二十九日至二零五零年七月二十八日，作工業用途。該物業的總建築面積約為61,953.19平方米；
 - (iii) 江蘇世紀天虹紡織有限公司已支付所有地價及土地出讓金人民幣14,147,050元；
 - (iv) 江蘇世紀天虹紡織有限公司有權將該物業連同尚餘土地使用權年期一併轉讓、抵押及租賃，而無須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；及
 - (v) 就該物業而言，並無任何認購、產權負擔、抵押、第三者之優先權、留置權、任何其他第三者權益或任何負責上述條件的協議。該物業或其任何部份並無涉及任何訴訟或仲裁。
- (6) 吾等信賴上述中國法律顧問意見，並根據以下基準作出估值：
- (i) 江蘇世紀天虹紡織有限公司擁有該物業之合法業權，並且有權將該物業連同尚餘年期之土地使用權一併轉讓，而無須補地價或支付其他繁苛徵費；
 - (ii) 所有土地出讓金及其他配套費用已全數付清；
 - (iii) 該物業之設計及建築均遵從當地規劃規則，並獲有關當局批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予買家。
- (7) 根據中國合法意見及 貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及執照授出之情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
3. 江蘇省 泰州市 百歲巷22號	<p>該物業包括一項工業綜合建築物，建於一幅佔地約23,005.20平方米（247,628平方呎）的橢圓形地塊上。</p> <p>該項綜合建築物包括五十八幢建築物，總建築面積約為25,435.26平方米（273,785平方呎），於一九七八年至一九八七年落成。</p> <p>該物業之土地使用權年期為五十年，由二零零零年十二月十四日至二零五零年十二月十三日止，作工業用途。</p>	該物業現時自用作工業、倉庫及其他配套用途。	人民幣 19,060,000元

附註：

- 根據泰州市國土資源局於二零零零年十二月十四日發出之國有土地使用證編號(2000) 0554，該物業之土地使用權，包括23,005.20平方米之地塊，已授予泰州天虹織造有限公司，作工業用途。土地使用權年期由二零零零年十二月十四日起至二零五零年十二月十三日止，為期五十年。
- 根據泰州經濟開發區房產管理局於二零零零年十二月十五日發出之房屋所有權證，該物業之房屋所有權歸於泰州天虹織造有限公司，列述如下：

證書編號	幢數	層數	總建築面積 (平方米)
60000006	11	1	4,349.00
60000007	14	1-5	4,565.24
60000008	6	1-3	2,723.76
60000009	5	2-4	7,487.99
60000010	10	1-2	5,203.66
60000011	7	1	909.72
60000012	4	1-2	195.89
合共：	<u>57</u>		<u>25,435.26</u>

- 根據泰州市國土資源局（甲方）與泰州天虹織造有限公司（乙方）於二零零零年十一月二十八日簽定之國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權，包括面積23,005.2平方米之地塊，已授予泰州天虹織造有限公司，作工業用途，為期五十年。土地出讓金為人民幣8,913,134.69元。
- 根據於二零零四年九月七日簽發之營業執照編號000643，泰州天虹織造有限公司正式成立為註冊資本2,100,000美元之公司，有效經營期由二零零零年十一月十五日至二零一五年十一月十四日。

- (5) 根據中國法律顧問意見：
- (i) 該物業位於江蘇省泰州市百歲巷22號，地塊面積約為23,005.20平方米；
 - (ii) 泰州天虹織造有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之土地使用權年期為50年，由二零零零年十二月十四日至二零五零年十二月十三日，作工業用途。該物業的總建築面積約為25,435.26平方米；
 - (iii) 泰州天虹織造有限公司已支付所有地價及土地出讓金人民幣8,913,134.69元；
 - (iv) 該物業之抵押以交通銀行泰州分行為受益人，貸款額為人民幣12,000,000元，最遲的到期日為二零零五年十二月二十四日。泰州天虹織造有限公司在以任何其他方式轉讓或出售該物業前，須事前取得同意書。
 - (v) 根據抵押之條款，泰州天虹織造有限公司有權將該物業連同尚餘土地使用權一併轉讓、抵押及租賃，而無須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；及
 - (vi) 就該物業而言，除上述的條件外，並無任何認購、產權負擔、抵押、第三者之優先權、留置權、任何其他第三者權益或任何負責上述條件的協議。該物業或其任何部份並無涉及任何訴訟或仲裁。
- (6) 吾等信賴上述中國法律顧問意見，並根據以下基準作出估值：
- (i) 泰州天虹織造有限公司擁有該物業之合法業權，並且有權將該物業連同尚餘年期之土地使用權一併轉讓，而無須補地價或支付其他繁苛徵費；
 - (ii) 所有土地出讓金及其他配套費用已全數付清；
 - (iii) 該物業之設計及建築均遵從當地規劃規則，並獲有關當局批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予買家。
- (7) 根據中國法律顧問意見及 貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及執照授出之情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
4. 江蘇省 泰州市 經濟開發區 天虹路33號	該物業包括一項工業綜合建築物，建於一幅佔地約151,599.40平方米（1,631,816平方呎）的橢圓形地塊上。	該物業現時自用作工業、宿舍、倉庫及其他配套用途，其餘的土地現正空置。	人民幣 70,600,000元
	該項綜合建築物包括十一幢建築物，總建築面積約為28,434.15平方米（306,065平方呎），於二零零三年至二零零四年落成。		
	該物業之土地使用權年期為五十年，由二零零二年七月二十日至二零五二年七月十九日止，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據泰州市國土資源局於二零零四年七月三十日發出之國有土地使用證編號(2004) 0438，該物業之土地使用權，包括面積151,599.40平方米之地塊，已授予泰州世紀天虹紡織有限公司，作工業用途。土地使用權年期為50年，直至二零五二年七月十九日期滿。
- (2) 根據泰州經濟開發區房產管理局於二零零四年七月八日發出之房屋所有權證編號0002627，該物業之總建築面積為24,889.30平方米，其房屋所有權已授予泰州世紀天虹紡織有限公司。

根據泰州經濟開發區房產管理局於二零零四年八月五日發出之房屋所有權證編號0002655，該物業之總建築面積為3,544.85平方米，其房屋所有權已授予泰州世紀天虹紡織有限公司。
- (3) 根據泰州市國土資源局（甲方）與泰州世紀天虹紡織有限公司（乙方）於二零零二年七月二十日訂立之國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權，包括面積151,599.4平方米之地塊，已授予乙方用作工業用途，為期五十年。土地出讓金為人民幣26,288,851.95元。
- (4) 根據於二零零四年九月七日簽發之營業執照編號000766，泰州世紀天虹紡織有限公司正式成立為註冊資本9,000,000美元之公司，有效經營期由二零零二年四月二十三日至二零一七年四月二十二日。
- (5) 根據中國法律顧問意見：
 - (i) 該物業位於江蘇省泰州市經濟開發區天虹路33號，地塊面積約為151,599.40平方米；

- (ii) 泰州世紀天虹紡織有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之土地使用權年期為50年，由二零零二年七月二十日至二零五二年七月十九日止，作工業用途。該物業的總建築面積約為28,434.15平方米；
- (iii) 泰州世紀天虹紡織有限公司已支付所有地價及土地出讓金人民幣26,288,851.95元；
- (iv) 該物業的部份土地使用權及房屋所有權（包括地塊面積25,737平方米及建築面積21,402.5平方米）須受以中國工商銀行泰州分行為受益人之抵押所規限，貸款額為人民幣10,000,000元，最遲的到期日為二零零六年九月二十七日。泰州世紀天虹紡織有限公司在以任何其他方式轉讓或出售該物業前，須事前取得承抵押銀行之同意書。
- (v) 根據抵押之條款，泰州世紀天虹紡織有限公司有權將該物業連同尚餘土地使用權年期一併轉讓、抵押及租賃，而無須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；及
- (vi) 就該物業而言，除上述的條件外，並無任何其他認購、產權負擔、抵押、第三者之優先權、留置權、任何其他第三者權益或任何負責上述條件的協議。該物業或其任何部份並無涉及任何訴訟或仲裁。
- (6) 吾等信賴上述中國法律顧問意見，並根據以下基準作出估值：
- (i) 泰州世紀天虹紡織有限公司擁有該物業之合法業權，並且有權將該物業連同尚餘年期之土地使用權一併轉讓，而無須補地價或支付其他繁苛徵費；
- (ii) 所有土地出讓金及其他配套費用已全數付清；
- (iii) 該物業之設計及建築均遵從當地規劃規則，並獲有關當局批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予買家。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及執照授出之情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
5. 江蘇省 南通市 雙甸鎮 江海西路 2號	<p>該物業包括一項工業綜合建築物，建於一幅佔地約59,233.28平方米（637,587平方呎）的橢圓形地塊上。</p> <p>該項綜合建築物包括十幢建築物，總建築面積約為31,403.45平方米（338,025平方呎），於一九八四年至二零零一年落成。</p> <p>該物業土地使用權年期為五十年，由二零零二年九月二十四日至二零五二年九月二十三日止，作工業用途。</p>	該物業現時自用作工業、辦公室、宿舍、倉庫及其他配套用途。	人民幣 29,600,000 元

附註：

- (1) 根據南通如東縣國土資源局於二零零二年九月二十六日發出之國有土地使用證編號(2002) 400026，該物業之土地使用權，包括面積**59,233.28**平方米之地塊，已授予南通世紀天虹紡織有限公司，作工業用途。土地使用權年期由二零零二年九月二十四日起至二零五二年九月二十三日止，為期五十年。
- (2) 根據南通如東縣房產管理局所於二零零二年十月三十一日及二零零二年九月二十八日發出之房屋所有權證，該物業之房屋所有權歸於南通世紀天虹紡織有限公司，列述如下：

證書編號	幢數	層數	總建築面積 (平方米)
710000057	5	1-4	5,498.93
0710000021-3	4	1	2,460.75
0710000021-1	5	1-4	20,796.05
0710000021-2	5	1	2,647.72
總計：	19		31,403.45

- (3) 根據南通如東縣國土資源局(甲方)與南通世紀天虹紡織有限公司(乙方)於二零零二年九月二十四日簽定編號(2002) 38之國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權，包括面積**59,233.28**平方米之地塊，已授予乙方用作工業用途，為期五十年。土地出讓金為人民幣**11,846,656**元。
- (4) 根據於二零零四年九月十日發出之營業執照編號**003761**，南通世紀天虹紡織有限公司正式成立為註冊資本**2,200,000**美元之公司，有效經營期由二零零二年六月二十六日至二零一四年六月二十六日。

- (5) 根據中國法律顧問意見：
- (i) 該物業位於江蘇省南通市雙甸鎮江海西路2號，地塊面積約為59,233.28平方米；
 - (ii) 南通世紀天虹紡織有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之土地使用權年期為50年，由二零零二年九月二十四日至二零五二年九月二十三日，作工業用途。該物業的總建築面積約為31,403.45平方米；
 - (iii) 南通世紀天虹紡織有限公司已支付所有地價及土地出讓金人民幣11,846,656元；
 - (iv) 該物業的部份土地使用權及房屋所有權（包括地塊面積36,868.8平方米及建築面積25,904.52平方米）須受以中國建設銀行如東支行為受益人之抵押所規限，貸款額為人民幣14,000,000元，最遲的到期日為二零零五年九月十六日。南通世紀天虹紡織有限公司在以任何其他方式轉讓或出售該物業前，須事前取得承抵押銀行之同意書。
 - (v) 南通世紀天虹紡織有限公司有權將物業連同尚餘土地使用權年期一併轉讓、抵押及租賃該，而無須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；及
 - (vi) 就該物業而言，除上述的條件外，並無任何認購、產權負擔、抵押、第三者之優先權、留置權、任何其他第三者權益或任何負責上述條件的協議。該物業或其任何部份並無涉及任何訴訟或仲裁。
- (6) 吾等信賴上述中國法律顧問意見，並根據以下基準作出估值：
- (i) 南通世紀天虹紡織有限公司擁有該物業之合法業權，並且有權將該等物業連同尚餘年期之土地使用權一併轉讓，而無須補地價或支付其他繁苛徵費；
 - (ii) 所有土地出讓金及其他配套費用已全數付清；
 - (iii) 該物業之設計及建築均遵從當地規劃規則，並獲有關當局批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予買家。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及執照授出之情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

於二零零四年
九月三十日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
6. 浙江省 金華市 浦江縣 浦陽鎮 人民東路	<p>該物業包括一項工業綜合建築物，建於一幅佔地約41,065平方米（442,024平方呎）的橢圓形地塊上。</p> <p>該項綜合建築物包括六幢一至三層高的建築物，總建築面積約為14,086.60平方米（151,628平方呎），於二零零一年至二零零二年落成。</p> <p>該物業之土地使用權由二零零零年五月十八日至二零五零年五月十七日止，作工業用途。</p>	<p>一幢兩層高工業項目一樓之部份現由天虹紡織（金華）有限公司所租用，總建築面積約為701.25平方米（7,548平方呎），租期由二零零一年一月八日至二零零六年一月七日止，每年租金為人民幣35,062.50元。</p> <p>一幢兩層高的工業項目一樓的部份現由浙江天虹紡織有限公司所租用，總建築面積約為1,071.80平方米（10,956平方呎），租期由二零零二年十月三十日至二零零五年十月三十日止，每年租金為人民幣50,890元。</p> <p>該物業其他的部份現時自用作工業、倉庫及其他配套用途。</p>	<p>20,330,000元</p>

附註：

- 根據浦江縣建設環保與土地管理局於二零零一年四月二十九日發出之國有土地使用證編號(2001) 01-2358，該物業之土地使用權，包括面積**41,065**平方米之地塊，已授予浙江天虹紡織有限公司，作工業用途。土地使用權年期由二零零零年五月十八日起至二零五零年五月十七日止。
- 根據浦江縣房產管理處發出之房屋所有權證，該物業之房屋所有權歸於浙江天虹紡織有限公司，列述如下：

證書編號	幢數	層數	總建築面積 (平方米)
017567	4	1-2	9,872.80
019949	2	3	4,213.80
總計：	<u>6</u>		<u>14,086.60</u>

- (3) 根據浦江縣建設環保與土地管理局(甲方)與浙江天虹紡織有限公司(乙方)於二零零零年五月十七日簽定之國有土地使用權出讓合同,該物業之土地使用權,包括面積41,065.00平方米之地塊,已授予乙方作工業用途,年期為五十年。土地出讓金為人民幣5,248,200元。
- (4) 根據於二零零四年九月三日發出之營業執照編號000650,浙江天虹紡織有限公司正式成立為註冊資本3,350,000美元之公司,有效經營期為二零零零年五月十八日至二零一二年五月十七日。
- (5) 根據中國法律顧問意見:
- (i) 該物業位於浙江省金華市浦江縣浦陽鎮人民東路,地塊面積約為41,065平方米;
- (ii) 浙江天虹紡織有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之土地使用權年期為50年,由二零零零年五月十八日至二零五零年五月十七日止,作工業用途。該物業的總建築面積約為14,086.60平方米;
- (iii) 浙江天虹紡織有限公司已支付所有地價及土地出讓金人民幣5,248,200元;
- (iv) 該物業須受以中國建設銀行浦江支行為受益人之抵押所規限,貸款額為人民幣23,000,000元,最遲的到期日為二零零五年十月十四日。浙江天虹紡織有限公司在以任何其他方式轉讓或出售該物業前,須事前取得承抵押銀行的同意書。
- (v) 根據抵押之條款,浙江天虹紡織有限公司有權將該物業連同尚餘土地使用權年期一併轉讓、抵押及租賃,而無須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛徵費;及
- (vi) 就該物業而言,除上述條件外,並無任何其他認購、產權負擔、抵押、第三者之優先權、留置權、任何其他第三者權益或任何負責上述條件的協議。該物業或其任何部份並無涉及任何訴訟或仲裁。
- (6) 吾等信賴上述的中國法律顧問意見,並根據以下基準作出估值:
- (i) 浙江天虹紡織有限公司擁有該物業之合法業權,並且有權將該物業連同尚餘年期之土地使用權一併轉讓,而無須補地價或支付其他繁苛徵費;
- (ii) 所有土地出讓金及其他配套費用已全數付清;
- (iii) 該物業之設計及建築均遵從當地規劃規則,並獲有關當局批准;及
- (iv) 該物業可自由出售予買家。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團所提供資料,業權狀況及主要批文及執照授出之情況如下:
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

第二類－貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
7. 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 25樓 2532-2536室	<p>該物業包括5個位於一幢於一九八二年落成的51層高商業大廈25樓的辦公室。</p> <p>該物業的可出租面積為126.25平方米(1,359平方呎)，現由 貴集團用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方之出租人租予天虹紡織集團有限公司，由二零零四年九月三十日至二零零六年九月三十日止，租期為兩年，月租為23,103港元，租金不包括管理費及公用設施費用。上述租期包括由二零零四年九月三十日至二零零四年十月三十日及二零零五年九月三十日至二零零五年十月三十日的免租期。</p>	無商業價值

第三類－貴集團在中國租用之物業權益

物業	概況及詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
8. 江蘇省 徐州市 睢寧縣 桃園鎮 104國道南側 一項綜合建築物	<p>該物業包括一幢單層工業大廈，地塊面積約23,720平方米(255,322平方呎)。該大廈於一九九五年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為11,100平方米(119,480平方呎)。現由 貴集團用作工業用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方之出租人租予江蘇世紀天虹紡織有限公司(即前江蘇新天紡織有限公司)，租期三年，由二零零四年二月二十八日至二零零七年二月二十八日止，年租為人民幣180,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已完成於該幅地塊上興建之樓宇之租務登記手續，有權出租該物業。租賃協議為有效及具約束力。</p> <p>在出租人的同意下，本集團的全資附屬公司江蘇世紀天虹紡織有限公司已將該物業分租予本集團的全資附屬公司徐州世紀天虹紡織有限公司，租期亦由二零零四年二月二十八日至二零零七年二月二十八日止，為期三年，年租亦為人民幣180,000元。</p> <p>根據中國法律顧問的意見，江蘇世紀天虹紡織有限公司已完成登記於主管土地管理局登記分租租約，故分租安排為有效及具約束力。</p>	無商業價值

於二零零四年
九月三十日
現況下之資本值

物業	概況及詳情	無商業價值
9. 江蘇省 南通市 城開路18號 一項工業大廈 之部份	<p>該物業包括一幢單層工業項目之部分，地盤面積約11,294.08平方米(121,569平方呎)。該項目於一九七八年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為10,000平方米(107,640平方呎)。現由 貴集團用作工業用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方之出租人租予南通天虹銀海實業有限公司，租期由二零零四年六月一日至二零零九年五月三十一日止，年租為人民幣212,800元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已完成登記租務手續，有權出租該物業。租賃協議為有效及具約束力。</p>	無商業價值
10. 江蘇省 南通市 雙甸鎮 海西路2號	<p>該物業包括一幅地塊，地塊面積約1,461.9平方米(15,736平方呎)。該大廈於一九七八年落成。</p> <p>該物業現由 貴集團用作第5項物業之正門。</p> <p>該物業現由獨立第三方之出租人租予南通世紀天虹紡織有限公司，租期三年，由二零零二年九月二十四日起至二零零五年九月二十三日止，年租為人民幣2,923.8元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議為有效及具約束力。</p>	無商業價值
11. 上海市 長寧區 仙霞路80號 天虹大廈 4樓4B及4C室	<p>該物業包括於一九九六年落成之六層高綜合大樓4樓的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為401.81平方米(4,325平方呎)。現由 貴集團用作辦公室。</p> <p>該物業現由獨立第三方之出租人租予浙江天虹紡織有限公司，租期三年，由二零零三年八月一日起至二零零六年七月三十一日止，月租為4,033.2美元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人取得該物業之房屋所有權證，已完成租賃登記手續及有權出租該物業。租賃協議為有效及具約束力。</p>	無商業價值

於二零零四年
九月三十日
現況下之資本值

物業	概況及詳情	
12.江蘇省 無錫市 中山路159號 時代中心17樓 1708室	<p>該物業包括於一九九四年落成之二十四層高大樓17樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為188.56平方米(2,030平方呎)。現由 貴集團用作辦公室。</p> <p>該物業現由獨立第三方之出租人租予江蘇世紀天虹紡織有限公司,租期一年,由二零零四年三月一日起至二零零五年二月二十八日止,年租為人民幣70,000元。</p> <p>根據中國法律意見,出租人並未取得該物業之房屋所有權證,但已完成租務登記手續,有權出租該物業,惟租賃協議不一定有效及具法律約束力。</p>	無商業價值