



American Appraisal China Limited

香港灣仔
告士打道108號
大新金融中心
15樓1506-10室

電話 (852) 2511 5200
傳真 (852) 2511 9626

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對寶姿時裝有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）所擁有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零零三年七月三十一日（「估值日」）的價值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對物業的估值是吾等對其公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，是指「某項物業權益於估值之日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得的最高價格：

- (i) 存在自願賣方；
- (ii) 於估值日之前有一段合理時期（就物業性質及市道而言）將物業權益進行適當推銷、協議價格及條款，並完成出售；
- (iii) 於任何較早假設交換合同之日的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊權益的買家的任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

估值方法

在達致吾等的估值意見前，吾等已親身審察物業權益並研究市場情況。為達致估值意見，吾等已考慮三種普遍接納的估值方法：成本法、市場法及收入資本化法。有關方法的原理概述如下：

成本法

成本法是建基於物業權益的再生或重置成本，扣除自然耗損的折舊及在功能上及經濟上／外部環境方面的過時／逐漸作廢的折舊（如有並可測量）。

再生產成本的定義是以當時的物料、勞動力、製造設備、承建商的經常費用及利潤以及所需費用等的總支出，來計算再生產類似物業權益的所需成本。在計算成本時，超時工資、勞工花紅及材料及設備的保險費並不計算在內。

重置成本的定義是指利用最新的科技及建築物料建設一個現代化的單位以取代現有的單位，同時其生產力和實用性比原有的高出一倍。以當時的物料、勞動力、製造設備、承建商的經常費用和利潤及所需費用等的總支出，來計算重置物業權益的所需成本。在計算成本時，超時工資、勞工花紅及材料和設備的保險費並不計算在內。

自然耗損是指因運作時的損耗和組件暴露所引致的物業價值損失。

功用過時是指因工具或裝備因設計、用料或生產程式的轉變而過時，同時導致資產能力不足，生產能力過剩，缺乏實用效率或超額的經營成本，在價值上造成損失。

經濟上／外部環境上的過時是物業權益價格下降最不利的因素，通常是由外在不利因素造成的，例如本地經濟環境、行業經營環境、融資環境、反對企業的入侵、物料及勞動力的損失、缺乏有效的運輸系統、商業中心轉移、新法案通過及法例轉變等。

成本法通常對於土地用途改善，特殊建築物、特殊結構和特殊機器及設備等，在可行的業務及具有經濟要求的支援下，提供一個明確及有用的價值指標。

當缺乏可作物業權益的市場交易資料，或未能在大型交易中抽出有關的數據，或者有關交易不存在時，可以假定物業繼續使用並可獲得恰當的報酬，成本法是比較合適的評值步驟。

市場評估法

市場法是將受評估的物業權益根據近期同類型資產的銷售作分析而得出的評估。此方法通常是適用於已有確認二手市場的物業權益。假定物業權益是被繼續使用而又有適當的收入時，應考慮在二手市場同類型設備的收購價，然後適當加上運送及安裝的費用（如適用），從而對物業權益進行評估。

市場關係方法是由直接市場法演變出來。在物業權益市場上的最新市場價值是由該類物業的樓齡決定，並與再生產成本價格等基準價格作比較。如於二手市場上，同類而可作比較的物業權益稀少時，此比率會被應用在同類型的物業估價上。

收入資本化法

使用收入資本化法，其價值是將物業的淨收入資本化計算得來。而所指的淨收入是某物業權益或某一組物業權益所帶來的特定收入。收入資本化法最適用於投資和有穩定租務市場的通用物業上。

在評估研究時，必須考慮使用上述三種評估方法。因為可能多於一種方法適用於設備評估。在某些情況下，合併使用兩種或全部三種估值方法的元素可幫助獲取滿意的評估結論。

就第一類第1項及第5項物業而言，吾等根據樓宇及建築物（統稱「有關樓宇」）的折餘重置成本進行估值。所謂折餘重置成本界定為就實物狀況、經濟/外部及功能折舊及環境因素作出適當扣減而得出的有關樓宇總重置成本。所有有關因素可能導致現有有關樓宇佔用時的價值，低於新重置的價值。在評估土地部分時，已參照可資比較物業的實際銷售或市場價格資料。

第一類第2項、第3項及第4項物業權益是按比較法估值，即按實際銷售價格或可資比較物業市價資料進行比較。類似尺寸、性能及地點的可資比較物業，須審慎分析及權衡各物業權益的一切有關利弊，以達致資本價值的公平比較。

就第6項物業而言，貴集團租賃該物業及於為期40年租約的租期開始時已繳付全數租金。貴集團的業主已批准於租賃期間分租該物業。

在評估第6項物業的物業權益時，吾等已採納收益法，據此，該物業應佔的溢利租金經扣除費用及支出後撥充資本。溢利租金是參照有關物業權益的現行市場租金作評估。吾等亦假設貴集團可全權且不受干預收取有關租賃餘下年期該物業所賺取的收入，而貴集團亦將毋需向業主支付任何款項。

由於 貴集團所租用及佔用的第二類及第三類(第6項物業除外)物業權益不可在公開市場出讓, 或有關租約及/或租賃協議規定不可分租及/或出讓, 或並無重大租金收益, 故該物業權益被評定為無商業價值。

假設

吾等進行估值時假設業主在公開市場出售物業權益, 且並無藉著遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高有關物業權益的價值而獲益。此外, 吾等在估值時並無假設任何方式的強迫出售。

吾等在估值時並無考慮任何抵押、按揭、任何物業權益所負債項或出售時可能涉及任何開支或稅項。除另有指明外, 吾等假設所有物業權益均無涉及可影響租賃價值的繁重負擔、限制或支銷。

就根據土地使用權持有的中國物業權益而言, 吾等假設有關於物業權益的業主於其各自土地使用權的整個未屆滿年期內, 擁有自由及非中斷的權利使用、租賃、出售或抵押物業權益。除另有指明外, 有關物業權益已假設交吉。

就第一類物類權益而言, 吾等假設這些物業權益可於其各自的整個未屆滿年期內, 在本地及海外買家的公開市場自由出售及轉讓, 而無須支付任何費用(除另有指明外)。

吾等假設已建或在建的樓宇及建築物均已取得有關政府當局發出的所有同意書、批文及特許。除另有指明外, 吾等亦假設在地盤範圍內的所有已建樓宇及建築物均由業主持有或經業主批准佔用。

除已在估值證書中表明、界定及考慮者外, 吾等假設有關於物業均已符合一切適用的分區及土地用途規例及其他限制。此外, 除估值證書另有說明外, 吾等亦假設這些土地的使用與改善工程, 均於所述物業權益範圍內進行, 並不存在土地侵佔或侵入的情況。

業權調查

吾等已獲提供位於中國的物業權益業權的文件摘要, 並已向香港有關土地註冊處就於香港的物業權益進行查冊。然而, 吾等並無覆核向吾等提供的文件正本以核實業權, 或查證是否有任何未有載於吾等所獲文件副本中的修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料。

本函件及估值證書所披露的一切法律文件僅供參考, 吾等亦不會就本函件及估值證書所載有關物業權益的法定業權的法律問題承擔任何責任。

吾等依賴競天公誠律師事務所發出的物業所有權報告中所表達的法律意見(「中國法律意見」), 此報告有關 貴集團於有關物業的土地及樓宇權益的法律所有權。

限制條件

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、工地及樓面面積及所有其他有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積僅為約數，是根據提供予吾等的文件所載資料而列出。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真確性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，表示所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情的意見。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業權益的外貌，並在情況許可下視察這些物業權益的內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報這些物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。於吾等的視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損毀。

吾等並無進行實地調查以決定地面條件及建議發展項目設施是否適用，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等的估值假設有關於方面均符合要求並於施工期間不會出現額外開支或延遲。

備註

在中國的物業以人民幣定值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

寶姿時裝有限公司
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
何志忠

BSc., MBA, MTP, MRICS, MHKIS
謹啟

二零零三年十月二十一日

附註：何志忠先生為特許測量師兼註冊專業測量師，擁有逾12年香港及中國的物業估值經驗。

估值概要

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

物業

第一類 — 貴集團在中國持有的物業

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | 中國
福建省
廈門市集美區
集美九號路南側 | 22,500,000 |
| 2. | 中國
福建省
廈門市集美區
北部工業區的一幅土地 | 4,100,000 |
| 3. | 中國
福建省
廈門市湖裏區
象嶼保稅區
象嶼大廈2A2-1室 | 150,000 |
| 4. | 中國
天津市
河北區
月緯路
月雲公寓
5-1009-1012室 | 190,000 |
| 5. | 中國
北京市
順義區
林河工業開發區
林河北街10號 | 12,000,000 |

第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業

- | | | |
|----|-------------------------------|-----------|
| 6. | 中國
福建省
廈門市集美區
集源路27號 | 4,850,000 |
| 7. | 中國
福建省
廈門市集美區
集源路33號 | 無商業價值 |

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

- | 物業 | |
|---|-------|
| 8. 中國
福建省
廈門市集美區
內頭路1號 | 無商業價值 |
| 9. 中國
福建省
廈門市
鎮海路12號
海景假日酒店廣場
1樓110及111室 | 無商業價值 |
| 10. 中國
上海市
零陵路585號
愛邦大廈
24G及24H室 | 無商業價值 |
| 11. 中國
上海市
靜安區
南京西路1168號
中信泰富廣場1樓113室 | 無商業價值 |
| 12. 中國
上海市
靜安區
南京西路1168號
中信泰富廣場2樓225室 | 無商業價值 |
| 13. 中國
上海市
盧灣區
淮海中路381號
中環廣場113-115室 | 無商業價值 |
| 14. 中國
遼寧省
大連市中山區
解放路19號
百年城M層M02商舖 | 無商業價值 |

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

物業

15. 中國 無商業價值
遼寧省
大連市中山區
解放路19號
百年城M層M11商舖
16. 中國 無商業價值
遼寧省
大連市中山區
解放路19號
百年城G層G10及G11商舖
17. 中國 無商業價值
北京市
朝陽區
建國門外大街1號
中國國貿中心
地庫第一層SB109室
18. 中國 無商業價值
北京市
朝陽區
建國門外大街1號
中國國貿中心
2樓L203室
19. 中國 無商業價值
北京市
朝陽區
東長安街1-31號
東方廣場
1樓A405室
20. 中國 無商業價值
北京市
朝陽區
東長安街1-31號
東方廣場
1樓AA38及AA40室

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

物業	
21. 中國 北京市 朝陽區 東長安街1-31號 東方廣場 1樓AA42室	無商業價值
22. 中國 吉林省 長春市 西安路9號 香格里拉酒店購物中心2號舖	無商業價值
23. 中國 吉林省 長春市 西安路9號 香格里拉酒店購物中心6號舖	無商業價值
24. 中國 遼寧省 瀋陽市和平區 中華路 瀋陽商貿飯店 購物商場105室	無商業價值
25. 中國 重慶市 渝中區鄒容路68號 大都會商廈 1樓139室及141室	無商業價值
26. 中國 廣東省 廣州市環市東路 花園酒店 1樓1號商舖	無商業價值
27. 中國 廣東省 廣州市流花路 中國大酒店 1樓S103-104號商舖	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

物業

28. 中國 無商業價值
廣東省
廣州市
天河區
天河北路233號
中信廣場
100-101號商舖
29. 中國 無商業價值
深圳市
羅湖區
深南東路5002號
地王商業中心信興廣場
1樓106B室
30. 中國 無商業價值
深圳市
羅湖區
深南東路5002號
地王商業中心信興廣場
1樓101A及101B室
31. 中國 無商業價值
天津市
河北區
月緯路
月雲公寓
5-1005-1008室
32. 中國 無商業價值
浙江省
寧波市
海曙區
天一廣場
1樓105及106號商舖
33. 中國 無商業價值
四川省
成都市總府街31號
成都總府皇冠假日酒店
購物中心1樓10號舖

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

物業

34. 中國
四川省
成都市總府街31號
成都總府皇冠假日酒店
購物中心1樓7號舖
- 無商業價值

第三類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業

35. 香港
九龍
觀塘
成業街27號
日昇中心
101A室
- 無商業價值
36. 香港
九龍
尖沙咀
梳士巴利道
半島酒店
地庫BL2商舖
- 無商業價值
37. 香港
九龍
尖沙咀
梳士巴利道18號
新世界中心
地下 L031號舖
- 無商業價值

合計： 43,790,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年
			七月三十一日 現況下的公開市值 (人民幣)
1. 中國 福建省 廈門市 集美區 集美路九號南側	<p>該物業包括坐落於兩幅相連地盤的一幢工業綜合大廈。總地盤面積約為10,521.39平方米。</p> <p>該工業大廈包括兩幢三層高工場樓宇(稱為一期及二期)，以及一幢兩層高公用樓宇。總建築面積約為13,170平方米。</p> <p>一期工場樓宇已於二零零一年落成。二期工場樓宇於二零零二年底亦告落成。</p> <p>該物業根據兩份土地及房屋所有權證而持有，有效期分別為一九九八年六月四日至二零四八年六月三日及二零零零年十二月七日至二零四九年十二月六日。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作工場用途。	22,500,000

附註：

1. 根據廈門集美區土地管理局(甲方)與現代時裝(廈門)有限公司(乙方)於一九九八年十二月二十八日訂立的國有土地使用權合同(98)廈集地合字第17號，其主要條款及條件如下：

獲批地人：	現代時裝(廈門)有限公司
地段編號：	廈府(1998)地第214號
地盤面積：	6,083.75平方米
用途：	工廠
代價：	人民幣1,399,262.5元
期限：	自一九九八年六月四日至二零四八年六月三日。

2. 根據廈門土地及房屋管理局於二零零二年七月二十二日簽發的廈門土地及房屋所有權證廈地房證第集地077號，一幅坐落於集美區集美九號路南側佔地5,019.3平方米的土地，其土地使用權撥歸現代時裝(廈門)有限公司作工業用途，有效期自一九九八年六月四日至二零四八年六月三日止。

3. 根據廈門房地產及土地管理局集美土地分局(甲方)與現代時裝(廈門)有限公司(乙方)於二零零零年十二月十八日訂立的國有土地使用權合同(2000)廈地集合字第30號,其主要條款及條件如下:

獲批地人:	現代時裝(廈門)有限公司
地址:	福建省廈門集美區集美九號路南側
地盤面積:	6,759.546平方米
用途:	工廠
代價:	人民幣1,554,695.58元
期限:	自二零零零年十二月七日至二零四九年十二月六日。
開發條件:	地積比率: 不超過2
	總建築面積: 不超過10,611.2平方米
	高度: 不超過20米
	綠化面積: 不低於33.7%
	上蓋面積: 不超過37.8%
	落成日期: 二零零二年十二月六日或之前

4. 根據廈門土地及房屋管理局於二零零二年七月十二日簽發的廈門土地及房屋所有權證廈地房證第集地076號,一幅坐落於集美區集美九號路南側佔地5,502.09平方米的土地,其土地使用權撥歸現代時裝(廈門)有限公司作工業用途,有效期自二零零零年十二月七日至二零四九年十二月六日止。
5. 根據廈門市工商行政管理局於一九九三年五月十八日簽發的營業執照(註冊編號:企獨閩廈總字第01691號),現代時裝(廈門)有限公司為註冊資本60,000,000港元的外商獨資企業,有效期自一九九三年五月十八日至二零一三年五月十八日。
6. 根據廈門市集美區建設局於二零零一年四月二十九日簽發的建設用地規劃許可證廈2000第1023及廈98第12號,有關開發項目包括的總佔地面積為12,843.3平方米,最高開發建築面積為21,964.23平方米。
7. 根據廈門市集美區建設局於一九九九年九月七日簽發的一期工場建設工程規劃許可證第99068號,一幢建築面積為10,589.25平方米的五層高工業大廈獲准進行開發。
8. 根據廈門市集美區建設局於一九九九年二月一日發出的建設工程施工許可證第99080號,一幢五層高工業大廈獲准興建。
9. 根據廈門市集美區建設局於二零零一年二月七日簽發的二期工場建設工程規劃許可證第1008號,一幢建築面積為10,611.02平方米的五層高工業大廈獲准進行開發。
10. 根據廈門市集美區建設局於二零零一年六月二十一日簽發的附屬大廈建設工程規劃許可證第1040號,一幢建築面積為710.21平方米的兩層高工業大廈獲准進行開發。
11. 根據廈門市集美區建設局於二零零一年八月二十日發出的建設工程施工許可證第350211200108200201號,該工廠大廈及其配套設施獲准興建。
12. 中國法律意見聲明(其中包括):
- 現代時裝(廈門)有限公司已合法取得該物業的土地使用權。
 - 現代時裝(廈門)有限公司於土地使用權未屆滿期內有權出讓、按揭或抵押土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。
 - 現代時裝(廈門)有限公司已向房地產管理局申請發出房產證。

13. 吾等已根據下列假設估值：

- (i) 該物業有可轉讓產權；
- (ii) 所有有關成本均已悉數結清；及
- (iii) 這些物業的開發標準符合當地計劃規定並已經有關機關批准。

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
2. 中國 福建省 廈門市 集美區 北部工業區的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為16,969.5平方米的土地。 該物業擬開發為一幢總建築面積約為26,890平方米的工業綜合大樓。	該物業現時空置。	4,100,000

附註：

1. 根據廈門房地產及土地管理局集美土地分局(甲方)與現代時裝(廈門)有限公司(乙方)於二零零二年七月二十四日訂立的國有土地使用權合同(2002)廈地集協字第15號,主要條款及條件如下:

獲批地人：現代時裝(廈門)有限公司
 地址：福建省廈門市集美區北部工業區
 地盤面積：約21,999.161平方米
 用途：工業
 代價：人民幣3,959,849元
 期限：自二零零二年七月十六日至二零五二年七月十五日為期50年
 總建築面積：不超過26,890平方米

2. 根據廈門市集美區建設局於二零零二年六月十八日發出的建設用地規劃許可證(2002)第2號,位於集美區北部工業區總地盤面積為21,999.261平方米的一幅土地獲准開發為一幢建築面積為26,890平方米的工業綜合大樓。

3. 根據廈門土地及房屋管理局於二零零二年十二月十六日簽發的廈門土地及房屋所有權證廈地房證第集美081號,現代時裝(廈門)有限公司獲授集美區北部工業區一幅地盤面積為16,969.5平方米的土地的土地使用權,年期由二零零二年七月十六日起計至二零五二年七月十五日屆滿,為期五十年,作工業用途。

4. 中國法律意見聲明(其中包括):

- i 現代時裝(廈門)有限公司已合法取得該項物業的土地使用權。
 ii 現代時裝(廈門)有限公司有權於土地使用權尚未屆滿的期間內出讓、按揭或抵押土地使用權,而毋須支付任何土地出讓金。

5. 吾等已根據下列假設估值:

- (i) 該物業有可轉讓產權;及
 (ii) 所有有關成本均已悉數結清。

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
3. 中國 福建省 廈門市 湖裏區 象嶼保稅區 象嶼大廈 2A2-1室	<p>該物業包括約於一九九六年落成的13層高商業辦公大樓2樓的一個辦公室。</p> <p>該物業的建築面積為48.74平方米。</p> <p>該物業的持有年期為一九九四年五月十八日至二零四四年五月十七日，為期50年。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	150,000

附註：

1. 根據房產證(廈地房證第00088181號)，該物業由廈門象嶼寶姿貿易有限公司持有作辦公室用途，有效期自一九九四年五月十八日至二零四四年五月十七日。
2. 根據由廈門市工商行政管理局於二零零一年四月二十五日簽發的營業執照(註冊號碼：企獨閩廈總字第03939號)，廈門象嶼寶姿貿易有限公司為註冊資本1,200,000美元的外商獨資企業，有效期自一九九七年八月二十一日至二零四七年八月二十一日。
3. 中國法律意見聲明(其中包括)：
 - i. 廈門象嶼寶姿貿易有限公司已合法取得該物業的房地產所有權。
 - ii. 廈門象嶼寶姿貿易有限公司於擁有權未屆滿期內有權出讓、按揭或抵押該物業而毋須支付任何土地出讓金。
4. 吾等已根據下列假設估值：
 - (i) 該物業有可轉讓產權；及
 - (ii) 所有有關成本均已悉數結清。

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
4. 中國 天津市 河北區 月緯路 月雲公寓 5-1009-1012室	該物業包括約於一九九七年落成的24層高公寓大樓10樓一個單位。 該物業的總建築面積為63.59平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	190,000

附註：

1. 根據房產證(房權證河北字第050008669號)，該物業由現代時裝(廈門)有限公司持有。
2. 中國法律意見聲明(其中包括)：
 - i. 現代時裝(廈門)有限公司已合法取得該物業的房地產所有權。
 - ii. 現代時裝(廈門)有限公司於擁有權未屆滿期內有權出讓、按揭或抵押該物業而毋須支付任何土地出讓金。
3. 吾等已根據下列假設估值：
 - (i) 該物業有可轉讓產權；及
 - (ii) 所有有關成本均已悉數結清。

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
5. 中國 北京市 順義區 林河工業開發區 林河北街10號	該物業包括一幢3層高的廠房大樓，建築面積約為3,833平方米，已於二零零三年左右落成。 該物業的總地盤面積約為17,620.67平方米。 該物業的持有年期自二零零二年九月十日起計，為期50年。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	12,000,000

附註：

- 根據北京市國土資源和房屋管理局(甲方)與寶姿時裝(北京)有限公司(乙方)於二零零二年九月十日訂立的北京市國有土地使用權合同京地出〔合〕字2002第569號，主要條款及條件如下：

獲批地人：寶姿時裝(北京)有限公司
地址：林河工業開發區林河北路南側
地盤面積：17,620.67平方米
總建築面積：不超過17,729平方米
用途：工業
限期：由該合同簽發日期起50年(即二零零二年九月十日)
代價：人民幣1,241,030元
- 根據北京順義區規劃管理局於二零零一年三月十五日簽發的建設土地使用規劃許可證(2001)順規地字第006號，位於林河工業開發區地盤面積約18,592.67平方米的一幅土地獲准進行開發。
- 根據北京順義區規劃管理局於二零零一年十一月三十日簽發的建設項目規劃許可證第2001順規建字第0110號，一幢位於順義區林河工業開發區、總建築面積為3,833平方米的工業綜合大樓獲准進行開發。
- 根據北京市建設委員會於二零零二年八月十二日簽發的建設工程施工許可證12(建)2002-1471，總建築面積約為3,833平方米的廠房大樓獲准進行開發。
- 根據北京市國土資源和房屋管理局於二零零三年一月十六日簽發的國有土地使用權證京市順涉外國用(2002出)字第10211號，一幅位於林河工業開發區林河北路以南的土地，地盤面積為17,620.67平方米的使用權授予寶姿時裝(北京)有限公司作工業用途，有關使用權於二零五年九月九日屆滿。
- 根據北京市建設工程質量監督總站於二零零三年三月十日發出的北京市建設工程竣工驗收備案表，該物業的建築工程已完成。

7. 中國法律意見聲明(其中包括)：
- i. 寶姿時裝(北京)有限公司(Ports International (Beijing) Co., Ltd.)*已合法取得該土地的土地使用權。
 - ii. 寶姿時裝(北京)有限公司在使用期限內有權出讓、按揭或抵押該土地使用權而無須支付任何土地出讓金。
 - iii. 該物業的施工工程獲有關機關批准。
 - iv. 寶姿時裝(北京)有限公司已向房地產管理局申請頒發房產證。
8. 吾等已根據下列假設估值：
- (i) 該物業有可轉讓產權；
 - (ii) 所有有關成本均已悉數結清；及
 - (iii) 該物業的開發規模已遵照本地規劃規例，並獲有關機構批准。

* 該英文名稱是根據 貴公司的公司章程細則中文官方名稱的譯名。

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 七月三十一日 現況下的公開市值 (人民幣)
6. 中國 福建省 廈門市 集美區 集源路27號	該物業包括約於一九九三年落成的一幢7層高辦公大樓及若干附屬大樓。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	4,850,000
	該物業的建築面積約為4,777.6平方米。		
	該物業由 貴集團租用，租期由一九九八年一月一日起至二零三七年十二月三十一日止，為期40年，年租為人民幣100,545.57元。一旦 貴集團佔用該物業，即應支付整個租賃期間的租金總額。		

附註：

1. 根據廈門市集美區集美街道辦事處(前稱為：廈門市集美鎮政府)於二零零二年八月五日發出的批函，現代時裝(廈門)有限公司已支付整個租賃期間的所有租金，且有權分租該物業，並可享有所有相關租金收入。
2. 吾等在估值過程中已採納收益法。該物業應佔的溢利租金經扣除費用及支出後撥充資本。
3. 中國法律意見聲明(其中包括)：
 - i. 現代時裝(廈門)有限公司合法租賃該物業。
 - ii. 現代時裝(廈門)有限公司有權於餘下租賃期內分租該物業及收取該物業所賺取的租金。
4. 吾等按下列假設進行估值：
 - i. 現代時裝(廈門)有限公司可全權且不受干預收取有關租賃餘下年期該物業所賺取的收入，且毋需向業主支付任何款項。

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
7. 中國 福建省 廈門市 集美區 集源路33號	<p>該物業包括約於一九九五年落成的一幢4層高辦公大樓及若干附屬大樓。</p> <p>該物業的建築面積約為4,000平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由一九九七年十月一日起至二零零七年十月一日止，為期10年，年租為人民幣480,000.00元。</p>	該物業由 貴集團佔用作工場用途。	無商業價值
8. 中國 福建省 廈門市 集美區 內頭路1號	<p>該物業包括約於一九九一年落成的一幢3層高工場及若干附屬大樓。</p> <p>該物業的建築面積約為4,659平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，自二零零二年七月一日至二零零五年六月三十日，為期3年，月租為人民幣18,636元。</p>	該物業由 貴集團佔用作工場用途。	無商業價值
9. 中國 福建省 廈門市 鎮海路12號 海景假日酒店廣場 1樓110室及111室	<p>該物業包括於約一九九二年落成的酒店1樓兩個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積約為102.28平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，年期由二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止，為期一年，月租為人民幣20,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
10. 中國 上海市 零陵路 585號 愛邦大廈 24G室及24H室	<p>該物業包括約於一九九零年落成的多層商業大樓24樓的2個房間。</p> <p>該物業的建築面積約為236.28平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年九月一日起至二零零四年八月三十一日止，為期一年，月租為人民幣2,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室及倉庫用途。	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
11. 中國 上海市 靜安區 南京西路 1168號 中信泰富廣場 1樓113室	<p>該物業包括約於一九九九年落成的多層商業大樓1樓一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為51平方米。</p> <p>該物業目前由 貴集團按月租用，月租為4,343.5美元或銷售額的18% (以較高者為準)。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
12. 中國 上海市 靜安區 南京西路 1168號 中信泰富廣場 2樓225室	<p>該物業包括約於一九九九年落成的多層商業大樓2樓一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為91平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年八月十四日起至二零零四年八月十三日止，為期2年，月租為6,089.42美元或銷售額的18% (以較高者為準)。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
13. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路381號 中環廣場 113-115室	<p>該物業包括約於一九九九年落成的多層商業大樓1樓2個相連商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為161平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年十月十二日起至二零零四年十月十一日止，為期3年。第一年的月租為7,345.63美元，第二年為7,835.33美元。最後一年的月租則為8,325.04美元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
14. 中國 遼寧省 大連市 中山區 解放路19號 百年城M層 M02商舖	<p>該物業包括約於一九九五年落成的一間商場內一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為80.6平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年八月二十五日起至二零零六年八月二十四日止，為期三年，第一年的月租為人民幣44,619元，第二年為人民幣45,958元，第三年為人民幣47,336元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店及倉庫用途。	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
15. 中國 遼寧省 大連市中山區 解放路19號 百年城M層 M11商舖	<p>該物業包括約於一九九五年落成的一間商場內一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為51.9平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年八月二十五日起至二零零六年八月二十四日止，為期三年，第一年的月租為人民幣28,731元，第二年為人民幣29,593元，第三年為人民幣30,481元。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作商店用途。</p>	無商業價值
16. 中國 遼寧省 大連市中山區 解放路19號 百年城G層 G10及G11商舖	<p>該物業包括約於一九九五年落成的一間商場內一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為220.8平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年九月八日起至二零零六年九月七日止，為期三年，第一年的月租為人民幣90,160元，第二年為人民幣92,865元，第三年為人民幣95,651元。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作商店用途。</p>	無商業價值
17. 中國 北京市 朝陽區 建國門外大街1號 中國國貿中心 地庫第一層 SB109室	<p>該物業包括約於一九八九年落成的一幢多層商業大樓地庫第一層一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為141.12平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年九月五日起至二零零三年九月四日止，為期2年，月租為9,878.40美元。有關租約已按月租10,584美元續租一年。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作商店用途。</p>	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
18. 中國 北京市 朝陽區 建國門外大街1號 中國國貿中心 2樓L203B室	<p>該物業包括約於一九八九年落成的一幢多層商業大樓2樓一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為277平方米。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作商店用途。</p>	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年十月五日起至二零零三年十月四日止，為期2年。第一年月租為22,160美元，第二年月租為22,714美元。有關租約已按月租22,714美元續租兩年。</p>		
19. 中國 北京市 朝陽區 東長安街1-31號 東方廣場1樓 A405室	<p>該物業包括約於二零零零年落成的一幢多層大樓1樓2個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積約為199.96平方米。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作商店用途。</p>	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年十一月十四日起至二零零四年十月三十一日止，月租為19,996美元或銷售額的20% (以較高者為準)。</p>		
20. 中國 北京市 朝陽區 東長安街1-31號 東方廣場1樓 AA38及AA40單元	<p>該項物業包括一座於二零零二年左右落成之多層樓宇1樓的兩間商舖單位。</p> <p>該項物業之總建築面積約為128.6平方米。</p>	<p>該項物業由 貴集團佔用作商店用途。</p>	無商業價值
	<p>該項物業是由 貴集團租用，租期由二零零二年十月八日起計，至二零零四年九月三十日屆滿，月租為14,146美元或銷售額的20% (以較高者為準)。</p>		

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
21. 中國 北京市 朝陽區 東長安街1-31號 東方廣場 1樓AA42室	<p>該物業包括約於二零零二年落成的一幢多層大樓1樓1個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為123.06平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年八月二十三日起至二零零四年八月三十一日止，為期三年零八日，月租為12,306美元或銷售額的20%(以較高者為準)。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
22. 中國 吉林省 長春市 西安路9號 香格里拉酒店 購物中心2號舖	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一間酒店購物中心一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為86平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止，為期一年，月租為人民幣65,575元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
23. 中國 吉林省 長春市 西安路9號 香格里拉酒店 購物中心6號舖	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一間酒店購物中心一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為25平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年十一月一日起至二零零三年十月三十一日止，為期一年，月租為人民幣18,986元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
24. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 中華路 瀋陽商貿飯店 購物商場 105室	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一間酒店購物商場1樓1個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為180平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年六月二十六日起至二零零四年六月二十五日，為期3年，月租為人民幣134,460元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
25. 中國 重慶 渝中區鄒容路68號 大都會商廈 1樓139室及141室	<p>該物業包括約於一九九七年落成的一幢多層商業大樓1樓2個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積約為121.62平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年六月二十一日起至二零零四年六月二十日止，為期3年。倘月銷售額低於51,519.58美元，則月租將為10,200.88美元。倘月銷售額超過51,519.58美元，則月租將為10,200.88美元，另加超過51,519.58美元部分銷售額的18%。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
26. 中國 廣東省 廣州市 環市東路 花園酒店1樓 1號商舖	<p>該物業包括約於一九八四年落成的一間酒店1樓1個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為114.4平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年十二月一日起至二零零四年十一月三十日止，為期2年。第1及第2年月租分別為17,234美元及17,492.51美元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
27. 中國 廣東省 廣州市 流花路 中國大酒店 1樓S103-104號商舖	<p>該物業包括約於一九八六年落成的一間酒店大樓1樓2個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為97.58平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年十二月十三日起至二零零四年十二月十二日止，為期3年。第1、第2及第3年的月租分別為12,588美元、13,637美元及14,686美元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
28. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路233號 中信廣場 100-101號商舖	<p>該物業包括約於一九九七年落成的一幢4層高購物商場1樓兩個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為238.67平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年九月一日至二零零七年八月三十一日止，為期5年。二零零二年九月一日至二零零二年十月十五日期間為免租期。二零零二年十月十六日至二零零四年八月三十一日期間應付月租為人民幣66,827.6元。二零零四年九月一日至二零零五年八月三十一日期間應付月租為人民幣71,601元。二零零五年九月一日至二零零七年八月三十一日期間的應付月租有待議定。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
29. 中國 深圳市 羅湖區 深南東路5002號 地王商業中心 信興廣場1樓106B室	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一個購物商場1樓1個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為190.3平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年十二月十五日起至二零零五年十二月十四日止，為期3年，月租為人民幣135,380元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
30. 中國 深圳市 羅湖區 深南東路5002號 地王商業中心 信興廣場1樓 101A及101B室	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一個購物商場1樓兩個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積約為162.3平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年九月一日起至二零零五年八月三十一日止，為期3年，月租共人民幣54,230元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值

二零零三年
七月三十一日
現況下的公開市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的公開市值 (人民幣)
31. 中國 天津市 河北區 月緯路 月雲公寓 5-1005-1008室	<p>該物業包括約於一九九七年落成的一幢24層高公寓大樓10樓1個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為74.27平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由一九九九年三月十日起至二零零四年三月九日止，為期5年，月租為人民幣2,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作附屬辦公室用途。	無商業價值
32. 中國 浙江省 寧波市 海曙區 天一廣場 1樓105及106號 商舖	<p>該物業包括約於二零零一年落成的一個購物商場兩個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積約170.18平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年七月三十日起至二零零五年七月二十九日止，為期3年，年租為人民幣447,854元(包括管理費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
33. 中國 四川省 成都市總府街31號 成都總府 皇冠假日酒店 購物中心1樓 10號舖	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一間酒店購物商場一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為104平方米。</p> <p>該物業為 貴集團租用，租期由二零零三年四月十五日至二零零六年四月十四日止，為期三年，月租為人民幣72,800元，並可選擇續租三年。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
34. 中國 四川省 成都市總府街31號 成都總府 皇冠假日酒店 購物中心1樓7號舖	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一間酒店購物商場一個商舖。</p> <p>該物業的建築面積約為98平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年四月十五日至二零零六年四月十四日止，為期三年，月租為人民幣68,600元，並可選擇續租三年。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值

第三類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 七月三十一日 現況下的公開市值 (港元)
35. 香港 九龍 觀塘 成業街27號 日昇中心 101A室	<p>該物業包括約於一九八六年落成的1樓1個工業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為295平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年五月一日起至二零零四年四月三十日止，為期2年，月租為19,400港元(不包括差餉及管理費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作附屬辦公室用途。	無商業價值
36. 香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 半島酒店 地庫BL2商舖	<p>該物業包括約於一九二零年代落成的酒店購物廣場內一個商舖單位。</p> <p>該物業的建築面積約為66.4平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年九月一日起至二零零五年十月三十一日止，為期3年。</p> <p>首年的應付月租為114,400港元；第二年為121,550港元及第三年為128,700港元(不包括空調費及差餉)。 貴集團由二零零二年九月一日至二零零二年十月三十一日享有免租金期。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值
37. 香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道18號 新世界中心 地下L031號舖	<p>該物業包括約於一九七九年落成的購物商場內一個商舖單位。</p> <p>該物業的建築面積約為121.2平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零四年三月十一日止，月租65,250港元，不包括差餉及管理費。</p>	該物業由 貴集團佔用作商店用途。	無商業價值