

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於二零零六年十月三十一日持有的物業權益估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。戴德梁行有限公司根據公司條例附表三第II部份第34(2)段就本集團的物業權益編製的估值報告全文可供公眾查閱（詳見本招股章程附錄八「備查文件」一節）。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

吾等按照閣下的指示對隨附估值概要所列安莉芳控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值。吾等確認已檢視有關物業、作出有關查察及查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便就該等物業權益於二零零六年十月三十一日（「估值日」）的價值向貴集團發表意見。

除另有指明外，吾等按市值對每項物業權益進行估值，而根據香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「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、審慎而自願的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等的每項物業權益估值並不計及特殊融資、售後租回安排、交易相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。

吾等的物業權益估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及第16號（已就香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.06(1)條及5.06(2)條及應用指引第16號第3(a)段申請豁免者除外）以及香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載的規定。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第16號，吾等於估值證書中並無包括 貴集團根據經營租賃所持的物業權益全文。

吾等的估值並無考慮物業權益所涉及的任何抵押、按揭或欠款，亦不考慮出售時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

於評估根據一九九七年六月三十日前屆滿的政府租契持有的香港物業權益的價值時，我們已考慮英國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載的規定。該等租約已獲續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，惟由續期日起每年須繳付相當於該等物業權益當時應課差餉租值3%的地租。

吾等已按市場基準，參考相關市場上可資比較的銷售個案就第一類別及第二類別由 貴集團於香港擁有及持作投資的物業權益進行估值，或倘適用者則按其現有租賃所賺取的租金收入以及適用的條文進行任何物業權益潛在應有收入的估值。由 貴集團持有及佔用的物業權益按其交吉狀況進行估值。

於評估第三類別（第C1項除外）由 貴集團於中國擁有的物業權益時，吾等已運用直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售個案，將其各項進行估值。

就第C1項由 貴集團於中國擁有的物業而言，基於樓宇及構築物性質特殊，概無識別出可資比較的市場銷售交易，故無法靠比較適當的市場交易以評估樓宇及構築物。因此，吾等於評估該等物業權益時已採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）。折舊重置成本法需要評估土地現有使用市值及估計新購置樓宇及構築物的成本，扣除年期、環境及功能性陳舊。折舊重置成本法一般在並無可資比較銷售的市場上作為最可靠的物業權益價值指標。

第四及第五類別由 貴集團於香港及中國租賃的物業權益，由於不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利，因此並無商業價值。

吾等獲提供有關擁有物業的所有權文件摘要副本及有關租賃物業的租約副本。就所有香港物業而言，吾等已於土地註冊處進行查核，在某些情況下，吾等獲提供有關該等物業所有權文件的摘要。然而，吾等並無查冊文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未載列的任何修訂，惟吾等依賴 貴集團向吾等提供有關 貴集團所佔物業權益的資料。吾等進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團及其他關連人士所提供的資料，並信納有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇落成日期、佔用情況、地盤與建築面積、地盤與建築平面圖及所有其他相關事宜的意見。

隨附估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲的資料為基礎，因此僅為約數。吾等未能進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，而吾等亦假設所獲文件副本所載的面積均屬準確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的重要估值資料的真確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行任何實地測量。

對中國物業權益進行估值時，除另有指明外，吾等假設各物業權益在支付象徵式土地使用年費後按各自指定期限獲授可轉讓的土地使用權，且已全數支付應繳的地價。吾等假設物業權益受讓人或使用者可於整段獲授的剩餘期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問廣東恆益律師事務所有關各項物業權益所有權的意見。

吾等曾視察各項物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施。

除另有說明者外，吾等估值的所有金額均以港元為單位。吾等估值所採納的匯率為估值日的概約匯率約1港元兌人民幣1.01元。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

安莉芳控股有限公司
香港
葵涌
大連排道200號
偉倫中心二期7樓

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產估價師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零六年十二月五日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾20年香港及中國的物業估值經驗。

估值概要

物業	二零零六年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
第一類－ 貴集團於香港持作投資的物業權益	
A1. 新界葵涌 大連排道192至200號 偉倫中心2期 六樓	27,700,000
小計：	27,700,000
第二類－ 貴集團於香港擁有的物業權益	
B1. 新界葵涌 大連排道192至200號 偉倫中心2期 七樓、一樓貨車車位 L12號及L15號 及二樓車位33、 34、35、36及37號	30,000,000
小計：	30,000,000
第三類－ 貴集團於中國擁有的物業權益	
C1. 中國 江蘇省 常州新區 通江大道 安莉芳路8號 的一幢工業大樓	25,000,000

物業	二零零六年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
C2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布心路上之 工業廠房 第4幢之部份	17,300,000
C3. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布心路 東樂花園之 3個住宅單位	1,050,000
C4. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布心路 東安花園 C-203號	344,000
C5. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 翠竹北路 松泉公寓之 9個住宅單位	1,710,000
C6. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東曉路 9號單身樓9棟之 51個住宅單位	7,390,000

物業	二零零六年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
C7. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園百景苑 7棟之2個住宅單位	3,300,000
C8. 中國 山東省 章丘市 聖井街道 辦丁李福村以東的地盤	11,100,000
	<hr/>
	小計： <hr/>
	67,194,000

物業

二零零六年
十月三十一日
現況下的資本值
港元

第四類 – 貴集團於香港租賃的物業權益

D1. 貴集團於香港租賃的16項物業

無商業價值

物業

二零零六年
十月三十一日
現況下的資本值
港元

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

E1. 貴集團於中國租賃的98項物業

無商業價值

小計：

無商業價值

總計：

124,894,000

估值證書

第一類－ 貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年 十月三十一日 現況下的資本值
<p>A1. 新界葵涌 大連排道 192 至 200 號 偉倫中心 2 期 六樓</p> <p>於葵涌市地段第 130 號及其餘下部 份之 11,152 份之 178 份平等不可分 割部份或份數及其 伸延部份</p>	<p>該物業包括一幢於一九八九年落成、31 層高連一層地庫的工業大廈六樓的整個工場面積。</p> <p>該物業的建築面積約為 2,379.97 平方米 (25,618 平方呎)。</p> <p>該物業由政府持有，自一九八八年七月一日起為期 99 年 (扣除最後三日)，根據法律條文延長至二零四七年六月三十日。目前每年就該物業應付予政府的租金金額相等於該物業當時的應課差餉租值的 3%。</p>	<p>於估值日，該物業租予一名租戶，自二零零五年八月十五日起為期四年，直至二零零九年八月十四日。由二零零五年八月十五日至二零零七年八月十四日的租金為每月 161,393.4 港元，而由二零零七年八月十五日至二零零九年八月十四日的租金將為每月 180,350.72 港元。所有租金均不包括政府租金、政府差餉、管理費及非資本性質的其他開支。</p>	27,700,000 港元

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 Prime Force Advertising Limited，其為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (2) 該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人的按揭限制。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港擁有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年 十月三十一日 現況下的資本值
B1. 新界葵涌 大連排道 192 至 200 號 偉倫中心 2 期 七樓、一樓貨車車 位 L12 號及 L15 號 及二樓車位 33、 34、35、36 及 37 號 於葵涌市地段第 130 號及其餘下部 份之 11,152 份之 194 份平等不可分 割部份或份數及其 伸延部份	<p>該物業包括一幢於一九八九年落成、31 層高連一層地庫的工業大廈七樓的整個工場面積、一樓兩個貨車車位及二樓五個車位。</p> <p>該物業的建築面積約為 2,379.97 平方米 (25,618 平方呎)，不包括貨車車位及泊車位置的面積。</p> <p>該物業由政府持有，自一九八八年七月一日起為期 99 年 (扣除最後三日)，根據法律條文延長至二零四七年六月三十日。目前每年就該物業應付予政府的租金金額相等於該物業當時的應課差餉租值的 3%。</p>	<p>於估值日，該物業 (貨車車位及車位除外) 佔用作貨倉及配套辦公室用途。</p> <p>除二樓 33 號及 34 號車位各以每月牌照費 2,400 港元 (包括差餉、政府地租及管理費) 按月授權予第三方外，其餘貨車車位及車位為空置或自用。</p>	30,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 Prime Force Advertising Limited，其為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (2) 該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人的按揭限制。

第三類一 貴集團於中國擁有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C1. 中國 江蘇省 常州新區 通江大道 安莉芳路8號 的一幢工業大樓	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成、座落於地盤面積約為16,700.00平方米(179,759平方呎)的土地上的工業大樓。</p> <p>該工業大樓包括一幢車間大樓、一幢綜合大樓、一個電力房及一個水泵房。該大樓的總建築面積合共約為14,139.76平方米(152,200平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按直至二零四五年六月二十七日到期的年期授出作綜合用途。</p>	<p>該物業其中部份包括出租予 貴集團全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司常州分公司作生產用途的總建築面積12,154.23平方米,由二零零六年一月一日至二零零六年十二月三十一日止,月租金合共人民幣133,697元。</p> <p>該物業其餘部份目前由 貴集團佔用作廠房及配套辦公室用途。</p>	25,000,000港元

附註:

- 根據二零零一年四月二十二日的國有土地使用權證常新規土國用(2001)字第045號,地盤面積為16,700.00平方米的該物業的土地使用權,已授予 貴公司的全資附屬公司常州安莉芳發展有限公司,年期直至二零四五年六月二十七日期滿,作綜合用途。
- 根據於一九九八年六月二十二日發出的十份房屋所有權證常新房發字第000608號至第000617號,該物業的房屋所有權證歸屬於常州安莉芳發展有限公司,詳情如下:

房屋所有權證

常新房發字第

編號	樓宇	地盤編號	總層數	建築面積 (平方米)
000608	車間大樓一樓	919032-1	5	1,774.38
000609	車間大樓二樓	919032-2	5	1,866.77
000610	車間大樓三樓	919032-3	5	1,866.77
000611	車間大樓四樓	919032-4	5	1,866.77
000612	車間大樓五樓	919032-5	5	2,003.47
000613	綜合大樓一樓	919032-6	3	1,334.89
000614	綜合大樓二樓	919032-7	3	1,334.89
000615	綜合大樓三樓	919032-8	3	1,440.92
000616	電力房	919032-9	2	602.36
000617	水泵房	919032-10	1	48.54
總計:				<u>14,139.76</u>

- (3) 根據二零零四年十月十日的營業牌照企獨蘇常總副字第 000775 號，常州安莉芳發展有限公司成立時的註冊資本為人民幣 20,000,000 元，有效經營期限由一九九三年三月四日至二零四三年三月三日。
- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：
- (i) 常州安莉芳發展有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 常州安莉芳發展有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方（惟不可未經許可改變土地用途），而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
- (iii) 該物業並無涉及任何按揭。
- (5) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業牌照	有

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布心路上之 工業廠房 第4幢之部份	<p>該物業包括一幢於一九八八年落成、座落於總地盤面積約為6,755.20平方米(72,713平方呎)的土地上的五層高工業大廈的部份。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,067.41平方米(119,130平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按一九八五年一月八日至二零一五年一月七日止為期30年的年期授出作工業及貨倉用途。</p>	該物業目前由 貴集團估用作廠房及配套辦公室用途。	17,300,000港元

附註：

- (1) 根據四項房地產買賣合同，貴公司全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司購入該物業其中部份，詳情如下：

單位	購入日期	建築面積 (平方米)	代價 (人民幣)
四樓	二零零二年七月三日	2,856.16	2,656,228
A, 一樓, 中部	二零零四年十月二十九日	252.88	351,987
五樓, 中部	二零零四年十月二十九日	908.29	1,018,193
五樓, 東部	二零零四年四月二十七日	973.60	1,000,000

- (2) 根據11份房地產所有權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予安莉芳(中國)服裝有限公司，由一九八五年一月八日至二零一五年一月七日止為期30年，作工業及貨倉用途，詳情如下：

房地產所有權證 深房地字第編號	部份	建築面積 (平方米)
4244497	二樓, 中部	908.40
4245439	三樓, 東部	960.75
4245440	三樓, 中部	905.22
4245442	三樓, 西部	960.75
2000111866	四樓	2856.16
2000205849	五樓, 東部	973.60
2000222199	一樓, 西部	802.25
2000222214	一樓, 中部	578.36
2000222197	二樓, 西部	960.75
2000229771	A, 一樓, 中部	252.88
2000229770	五樓, 中部	908.29

總計

11,067.41

- (3) 根據二零零六年八月二十五日的營業牌照企獨粵深總字第300087號，安莉芳（中國）服裝有限公司為一間全外資企業，註冊資本為11,000,000港元，有效經營期限由一九八七年十二月十八日至二零二七年十二月十八日。
- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：
- (i) 安莉芳（中國）服裝有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 安莉芳（中國）服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方（惟不可未經許可改變土地用途），而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
 - (iii) 該物業並無涉及任何按揭。
- (5) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：
- | | |
|---------|---|
| 房地產買賣合同 | 有 |
| 房地產所有權證 | 有 |
| 營業牌照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C3. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布心路 東樂花園之 3個住宅單位	<p>該物業包括一幢於一九八九年落成的七層高住宅大樓四樓、六樓及七樓的三個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約249.82平方米(2,689平方呎)。</p> <p>土地使用權已按一九八八年一月三日至二零三八年一月二日止為期50年的年期授出作住宅用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	1,050,000港元

附註：

- (1) 根據三份房地產所有權證深房地字第 0005175號、0005229號及0005230號，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司，由一九八八年一月三日至二零三八年一月二日止為期50年，作住宅用途，詳情如下：

房地產所有權證 深房地字第編號	單位編號	建築面積 (平方米)
0005175	113-6B	86.04
0005229	91-7B	81.89
0005230	103a-4B	81.89
	總計	<u>249.82</u>

- (2) 根據二零零六年八月二十五日的營業牌照企獨粵深總字第300087號，安莉芳(中國)服裝有限公司為一間全外資企業，註冊資本為11,000,000港元，有效經營期限由一九八七年十二月十八日至二零二七年十二月十八日。

- (3) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：

- (i) 安莉芳(中國)服裝有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 安莉芳(中國)服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方(惟不可未經許可改變土地用途)，而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
- (iii) 物業並無涉及任何按揭。

- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：

房地產所有權證	有
營業牌照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C4. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布心路 東樂花園 C-203號	<p>該物業包括一幢於一九八九年落成的八層高住宅大樓二樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約85.79平方米(923平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按一九八八年二月二十七日至二零三八年二月二十六日止為期50年的年期授出作住宅用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	344,000港元

附註：

- (1) 根據房地產所有權證深房地字第0042732號，該建築面積為85.79平方米的物業的土地使用權及房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司，由一九八八年二月二十七日至二零三八年二月二十六日止為期50年，作住宅用途。
- (2) 根據二零零六年八月二十五日的營業牌照企獨粵深總字第300087號，安莉芳(中國)服裝有限公司為一間全外資企業，註冊資本為11,000,000港元，有效經營期限由一九八七年十二月十八日至二零二七年十二月十八日。
- (3) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：
 - (i) 安莉芳(中國)服裝有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 安莉芳(中國)服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方(惟不可未經許可改變土地用途)，而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
 - (iii) 物業並無涉及任何按揭。
- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：

房地產所有權證	有
營業牌照	有

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C5. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 翠竹北路 松泉公寓之 9個住宅單位	<p>該物業包括一幢於一九九零年落成的八層高住宅大樓一樓、三樓、四樓及六樓的九個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約409.35平方米(4,406平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按一九九四年七月十三日至二零四四年七月十二日止為期50年的年期授出作單身人士住屋用途。</p>	該物業目前由 貴集團估用作員工宿舍。	1,710,000港元

附註：

- (1) 根據9份房地產所有權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司，由一九九四年七月十三日至二零四四年七月十二日止為期50年，作單身人士住屋用途，詳情如下：

房地產所有權證 深房地字第編號	單位編號	建築面積 (平方米)
0212104	13-112	34.80
0212103	13-113	68.07
0212102	13-114	34.03
0212101	13-318	34.03
0212108	13-319	68.07
0212107	13-418	34.03
0212106	13-420	34.03
0212110	16-601	67.10
0212109	16-603	35.19
	總計	<u>409.35</u>

- (2) 根據二零零六年八月二十五日的營業牌照企獨粵深總字第300087號，安莉芳(中國)服裝有限公司為一間全外資企業，註冊資本為11,000,000港元，有效經營期限由一九八七年十二月十八日至二零二七年十二月十八日。

- (3) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：

- (i) 安莉芳(中國)服裝有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 安莉芳(中國)服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方(惟不可未經許可改變土地用途)，而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
- (iii) 物業並無涉及任何按揭。

- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：

房地產所有權證	有
營業牌照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C6. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東曉路 9號單身樓 9棟之 51個住宅單位	該物業包括一幢於一九九二年落成的七層高住宅大樓三樓、五樓及七樓的51個住宅單位。 該物業的總建築面積約2,167.33平方米(23,329平方呎)。 該物業的土地使用權已按一九九三年七月八日至二零四三年七月七日止為期50年的年期授出作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	7,390,000港元

附註：

- (1) 根據51份房地產所有權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司，由一九九三年七月八日至二零四三年七月七日止為期50年，作住宅用途，詳情如下：

房地產所有權證 深房地字第 編號	單位編號	建築面積 (平方米)	房地產所有權證 深房地字第 編號	單位編號	建築面積 (平方米)
2000222202	310	42.25	4202893	421	40.88
2000222190	311	40.88	4202894	422	40.88
2000222192	312	40.88	4202895	423	40.88
2000222183	313	40.88	4202896	424	44.13
2000222180	314	40.88	2000222211	510	42.25
2000222175	315	42.25	2000222204	511	40.88
4202859	401	44.13	2000222169	512	41.55
4202860	402	40.88	2000222167	513	41.55
4202862	403	40.88	2000222166	514	40.88
4202864	404	40.88	2000222188	515	42.25
4202867	405	40.88	2000222178	701	44.13
4202869	406	40.78	2000222207	702	41.54
4202870	407	56.79	2000222171	703	41.55
4202872	408	40.88	2000222213	704	40.88
4202874	409	43.30	2000222173	705	40.88
4202877	410	42.25	2000222205	706	40.78
4202879	411	40.88	2000222182	707	57.44
4202881	412	40.88	2000222174	708	40.88
4202883	413	40.88	2000222186	709	43.30
4202885	414	40.88	2000222195	710	42.25
4202886	415	42.25	2000222177	711	41.55
4202887	416	43.30	2000222176	712	41.54
4202884	417	40.88	2000222209	713	41.54
4202890	418	57.76	2000222172	714	41.55
4202891	419	40.88	2000222170	715	42.25
4202892	420	40.88			

上述51個住宅單位的總建築面積為2,167.33平方米。

- (2) 根據二零零六年八月二十五日的營業牌照企獨粵深總字第300087號，安莉芳（中國）服裝有限公司為一間全外資企業，註冊資本為11,000,000港元，有效經營期限由一九八七年十二月十八日至二零二七年十二月十八日。
- (3) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：
- (i) 安莉芳（中國）服裝有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 安莉芳（中國）服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方（惟不可未經許可改變土地用途），而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
 - (iii) 物業並無涉及任何按揭。
- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：
- | | |
|---------|---|
| 房地產所有權證 | 有 |
| 營業牌照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C7. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 百景苑 7座2個住宅單位	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的十層高住宅大樓四樓及五樓的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約331.86平方米(3,572平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按一九九七年一月二日至二零六七年一月一日止為期70年的年期授出,作商業、辦公室、住宅及配套設施用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	3,300,000港元

附註：

- (1) 根據兩份房地產所有權證,該物業的土地使用權及房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司,由一九九七年一月二日至二零六七年一月一日止為期70年,詳情如下:

房地產所有權證 深房地字第編號	單位編號	土地用途	樓宇用途	地段編號	建築面積 (平方米)
2000014368	4D	商業、辦公室、 住宅及配套設施	住宅	H312-0054	165.93
2000014377	5D	商業、辦公室、 住宅及配套設施	住宅	H312-0054	165.93
總計					<u>331.86</u>

- (2) 根據二零零六年八月二十五日的營業牌照企獨粵深總字第300087號,安莉芳(中國)服裝有限公司為一間全外資企業,註冊資本為11,000,000港元,有效經營期限由一九八七年十二月十八日至二零二七年十二月十八日。

- (3) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見:

- (i) 安莉芳(中國)服裝有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 安莉芳(中國)服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權及房屋所有權予任何第三方(惟不可未經許可改變土地用途),而毋須支付任何補地價及其他重大費用。
- (iii) 物業並無涉及任何按揭。

- (4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料,所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下:

房地產所有權證	有
營業牌照	有

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的資本值
C8. 中國 山東省 章丘市 聖井街道 辦丁李福村 以東的地盤	該物業包括一塊總地盤面積約167,870平方米(1,806,953平方呎)的土地。 土地使用權已按直至二零零六年十月二十八日到期的年期授出作工業用途。	該物業目前為空置地盤。	11,100,000港元

附註：

(1) 根據國有土地使用權證章國用(2006)字第18014號，地盤面積為167,870平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司安莉芳(山東)服裝有限公司，年期直至二零零六年十月二十八日到期，作工業用途。

(2) 根據山東省章丘市國有土地資源局(甲方)與安莉芳(山東)服裝有限公司(乙方)於二零零六年十月二十七日訂立的土地使用權出讓合同，甲方授出該物業的土地使用權，詳情如下：

地盤面積：167,870平方米

土地用途：工業

地價：人民幣3,525,270元

地積比率：高於或相等於0.8

(3) 根據二零零六年一月十八日的營業牌照企獨魯濟總字第004289號，安莉芳(山東)服裝有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效經營期限由二零零六年一月十八日至二零零六年一月十七日。

(4) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見：

(i) 安莉芳(山東)服裝有限公司已取得該物業的土地使用權。

(ii) 安莉芳(山東)服裝有限公司有權轉讓、按揭、出租、授予、使用及出售該物業的土地使用權予任何第三方(惟不可未經許可改變土地用途)，而毋須支付任何補地價及其他重大費用。

(iii) 該物業並無涉及任何按揭。

(5) 根據 貴公司中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供的資料，所有權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業牌照	有

第四類 – 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年											
			十月三十一日 現況下的資本值											
D1. 貴集團於香港租賃的16項物業	<p>該等物業包括於一九六四年至二零零二年間不同階段落成的15間店舖及一個工廠單位。</p> <p>該等物業的總面積約876.79平方米。</p> <p>該等物業的面積按用途劃分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>單位數目</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠</td> <td>1</td> <td>273.97</td> </tr> <tr> <td>店舖</td> <td>15</td> <td>602.82</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>16</td> <td>876.79</td> </tr> </tbody> </table>	用途	單位數目	面積 (平方米)	工廠	1	273.97	店舖	15	602.82	總計	16	876.79	<p>該等物業由 貴集團佔用作倉庫或店舖用途。</p> <p>無商業價值</p>
用途	單位數目	面積 (平方米)												
工廠	1	273.97												
店舖	15	602.82												
總計	16	876.79												
	<p>該等物業按不同年期租予 貴集團，並於不同日期屆滿，工廠單位每月租金12,000港元，而店舖每月基本租金合共約674,822港元。大部份店舖的每月租金包括每月基本租金及/或按每月介乎總營業額/總收款/總收入（定義見業主與安莉芳（香港）有限公司訂立之各份租約）10%至15%計算的租金。租賃部份物業會受加租所限。</p>													

第五類－貴集團於中國租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年															
			十月三十一日 現況下的資本值															
E1. 貴集團於中國租賃的98項物業	<p>該等物業包括於一九七九年至二零零六年間不同階段落成的98個單位或樓宇。</p> <p>該等物業的總面積約14,834.42平方米。</p> <p>該等物業的面積按用途劃分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>現時用途</th> <th>單位數目</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>40</td> <td>9,411.28</td> </tr> <tr> <td>廠房</td> <td>3</td> <td>2,221.00</td> </tr> <tr> <td>店舖</td> <td>55</td> <td>3,202.14</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>98</u></td> <td><u>14,834.42</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業按不同年期租予貴集團，並於不同日期屆滿，每月基本租金合共約人民幣1,005,224.19元，部份租約的租金相等於租戶總銷售收益的25%（倘有關金額較基本租金高）。</p>	現時用途	單位數目	面積 (平方米)	辦公室	40	9,411.28	廠房	3	2,221.00	店舖	55	3,202.14	總計	<u>98</u>	<u>14,834.42</u>	該等物業由貴集團佔用作辦公室、廠房及店舖用途。	無商業價值
現時用途	單位數目	面積 (平方米)																
辦公室	40	9,411.28																
廠房	3	2,221.00																
店舖	55	3,202.14																
總計	<u>98</u>	<u>14,834.42</u>																

附註：

- (1) 總面積約14,834.42平方米的98項物業由貴集團向多名獨立第三方租用，月租合共約人民幣1,005,224.19元，年期介乎一年至五年不等，最後屆滿日期為二零一零年十一月十九日。
- (2) 根據貴公司中國法律顧問發出之法律意見：
 - (i) 30項物業（總面積約8,140.04平方米）的出租人為物業的房屋所有權的合法及唯一擁有人，或擁有人的授權人士，或有權分租物業。該30項物業的租約已經在當地房地產管理局註冊。上述租約為合法、有效及具約束力。

- (ii) 5項物業(總面積約511.08平方米)的出租人為物業的房屋所有權的共同擁有人,或擁有人的授權人士,或有權分租物業。該5項物業的租約已經在當地房地產管理局註冊。上述租約為合法、有效及具約束力。
- (iii) 10項物業(總面積約2,564.30平方米)的出租人為物業的房屋所有權的合法及唯一擁有人,或擁有人的授權人士,或有權分租物業。上述租約為合法、有效及具約束力。
- (iv) 25項物業(總面積約2,294.06平方米)的出租人並未向中國法律顧問提供有關所有權證,但該25項物業的租約已正式在當地房地產管理局註冊。上述租約為合法、有效及具約束力。
- (v) 6項物業(總面積約279.00平方米)的出租人已向中國法律顧問提供國有土地使用權證,但出租人並無提供房屋所有權證或其他文件,以證明其於物業之業權。中國法律顧問未能評論該6項物業的租約的合法性。
- (vi) 22項物業(總面積約1,045.94平方米)的出租人並未向中國法律顧問提供任何所有權文件。中國法律顧問未能評論該22項物業的租約的合法性。