

以下函件、估值概要及估值證書摘要，乃獨立物業估值師邦盟滙駿評估有限公司就本集團之物業權益於二零零二年六月三十日進行估值所編製，以供載入本售股章程內。



BMI APPRAISALS LIMITED

邦盟滙駿評估有限公司

香港灣仔港灣道25號海港中心1405-06室

電話：(852) 2802 2191

傳真：(852) 2802 0331

電郵：info@bmi-appraisals.com 網址：http://www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對華豐環保紡織國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）和香港物業的權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業權益於二零零二年六月三十日（「估值日期」）之公開市值的意見。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃根據吾等對公開市值之意見而作出；所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業之權益預期於估值日期，在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）在市場適當推銷該項權益、協商價格和條款以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合同日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日期者相同；
- (d) 並無考慮具有特殊權益的未來買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非被迫之情況下進行交易。」

物業分類

在吾等之估值過程中，由 貴集團持有之物業權益按下列類別分類：

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

估值方法

第一類

編號1物業

鑑於其固有用途之性質及建於其上之樓宇及建築物並無可資比較之市場交易，該物業乃按折舊重置成本法估值。該估值方法要求以直接比較法估計現況下土地之公開市場價值，同時亦估計建築物及其他地盤工程之重置成本，並按樓齡、樓宇狀況、經濟或功能衰退、環境等因素作出扣減，該等因素或會導致現有物業在價值上不及重置之物業。此估值意見並不一定代表於公開市場出售有關資產可套現之金額，而此基準乃在欠缺可資比較交易之具規模市場之情況下採用。可是，折舊重置成本方法一般能為欠缺已知二手市場的資產估值時，提供最可靠之指標。

編號2物業

為該物業進行估值時，吾等根據公開市價之基準採用了直接比較法，假設以其現況及交吉銷售，並參考可資比較之有關市場交易而進行估值。

第二類及第三類

在評估由 貴集團租賃之物業權益時，吾等認為該等物業權益並無任何商業價值，原因為該等物業權益不可於公開市場轉讓或有關租賃及／或租賃協議禁止分租及／或轉讓或缺乏市場及可觀租金收益。

業權查冊

吾等已獲呈示業權文件摘要及租賃協議，並獲 貴集團知會並無進一步其他有關文件。此外，基於中國土地註冊制度之性質，吾等無法查閱文件正本，以核實業權或證實

是否有未載於提供予吾等的副本中的任何修訂文件。因此，在估值過程中，吾等依賴貴集團提供之意見、資料以及其中國法律顧問就有關物業權益所提供之法律意見。

估值假設

吾等作出的估值，乃假定該等物業權益於公開市場出售時，概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而足以影響到該等物業權益之價值。此外，吾等於估值時，並無計及任何有關或將會影響出售物業的認購權及優先購買權，同時假設並無任何形式的強迫出售情況。

在評估第一類物業權益時，吾等依賴 貴集團之中國法律顧問之意見，彼等指出 貴集團對物業權益(可自由轉讓)持有效及可執行之業權，以及於整個未屆滿年期，具有使用有關業權的自由及不受間斷權，惟每年需支付政府地租／土地使用費，以及悉數繳付所有應付地價／買入代價。

估值考慮因素

吾等曾視察附錄估值證書內包括之物業之外部，在可能情況下，亦曾視察該等物業的內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並採納 貴集團所給予吾等之意見，尤其有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別以及一切其他有關事項。

吾等並無進行詳盡之實地測量，以查證有關物業之地盤／樓面面積之準確性，但假設交予吾等之文件所顯示之地盤／樓面面積均屬正確。估值證書內所有尺寸、量度及面積均為約數，乃根據 貴集團提供予吾等的文件所述資料而作出。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等並獲 貴集團確認並無任何可導致知情見解之資料，而吾等亦無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生之開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值報告，乃根據普遍採納的估值程序進行，並遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。

吾等之估值報告，乃按照香港測量師學會於二零零零年三月出版之香港物業資產估值指引(第二版)編製。

備註

除另有註明外，估值證書所列的全部貨幣單位均以人民幣呈列。吾等之估值報告所採用之匯率為1港元兌1.06人民幣，此為於估值日期之大約匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
中環干諾道中168－200號
信德中心
西翼2803號A單位
華豐環保紡織國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
邦盟滙駿評估有限公司
董事
鄭澤豪
B.Sc. MUD MRICS AHKIS
MCI Arb AFA MIIM
謹啟

二零零二年八月二十日

附註：鄭澤豪先生為特許測量師，在香港、中國及亞太區之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

編號 物業	於二零零二年 六月三十日 現況下 的公開市值 人民幣	貴集團所擁有 權益比率	於二零零二年 六月三十日 集團所擁有 權益價值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益			
1. 位於中國福建省石獅市 蚶江鎮蓮塘村東村片之 土地、多間樓宇及構築物	35,200,000	96%	33,792,000
2. 位於中國福建省石獅市 南北二路之西面之土地	5,200,000	96%	4,992,000
小計：	40,400,000		38,784,000
第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益			
3. 位於中國福建省石獅市 蚶江鎮蓮塘村東村片之 辦公室大樓	無商業價值	96%	無商業價值
小計：	零		零

編號 物業	於二零零二年 六月三十日 現況下 的公開市值 人民幣	貴集團所擁有 權益比率	於二零零二年 六月三十日 貴集團所擁有 權益價值 人民幣
第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益			
4. 香港中環干諾道中168-200號 信德中心西翼2803A單位 (亦稱為2803單位)	無商業價值	100%	無商業價值
合計：	<u>零</u>		<u>零</u>
總計：	<u><u>40,400,000</u></u>	總計：	<u><u>38,784,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國福建省石獅市蚶江鎮蓮塘村東村片之土地、多間樓宇及構築物	<p data-bbox="296 466 645 595">該物業包括一塊相連之土地，總地盤面積約為23,330.64平方米，共有16座主要樓宇及構築物建於其上。</p> <p data-bbox="296 635 645 972">主要之樓宇及構築物包括1座品質控制大樓、3座印染工廠、2座高溫定型工廠、4座搖粒工廠、1座裁剪工廠、1座純棉布料工廠、1座製成品倉庫、1所廢水處理工廠、1間焗爐房及1間能源生產大樓，以上均於一九九五年至二零零一年期間分期落成，總建築樓面面積約為28,868.40平方米。</p> <p data-bbox="296 1011 645 1142">該物業獲授予之土地使用權年期為50年，由二零零二年一月十日起生效，至二零五二年一月十日期到。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	35,200,000 (貴集團擁有96% 之權益： 33,792,000)

附註：

- (1) 根據石獅市國土建設局於二零零二年一月十日發出之國有土地使用權證，獅國用(2002)字第0012號，福建省石獅市華豐針織有限公司(「華豐針織」，即 貴集團擁有96%權益之附屬公司)獲授予地盤面積約為23,330.64平方米之土地使用權，年期為50年，由二零零二年一月十日起生效，於二零五二年一月十日期到，作為工業用途。
- (2) 根據石獅市國土建設局於二零零二年一月二十一日發出之證明書，證明建於該土地、總建築樓面面積約為28,868.40平方米之16座樓宇及構築物均已竣工，並由華豐針織持有；有關樓宇及構築物房屋所有權證正在申請中，華豐針織應在不受任何法律上障礙之情況下取得該等樓宇及構築物之房屋所有權證。
- (3) 根據石獅市國土建設局於二零零二年七月十八日發出的證明書，證明了(包括)出讓該物業之土地使用權之國有土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)，有待上級土地主管部門批准，此乃一般程序需要。根據有關中國國家及地方政策，華豐針織已繳足所有出讓該物業的土地使用權之有關必需費用，取得土地出讓合同不存在任何法律障礙，而在取得該土地出讓合同前，華豐針織絕對擁有對該物業之完全土地使用權。

(4) 按照 貴集團所提供之資料，業權之狀況及主要批文及牌照之授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	沒有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	沒有
證明書	有

(5) 中國法律顧問對 貴集團提供之意見如下：

- a. 該物業之土地使用權法律上有效地歸屬華豐針織，而華豐針織須導從附註(3)所述之必需程序。於取得該房屋所有權證後，華豐針織將對建於該土地上之16座樓宇及構築物擁有合法及有效業權。
- b. 待取得建於該土地上之16座樓宇及構築物之房屋所有權證後，華豐針織可於獲授予之土地使用權年期內根據法律自由轉讓、分租或抵押該物業，包括該土地之土地使用權及該等樓宇及構築物之房屋所用權。
- c. 該物業並無受制於任何抵押或任何其他重大產權負擔。
- d. 華豐針織現正申請建於其上之16座樓宇及構築物之房屋所有權證，根據附註(2)及(3)之證明書，華豐針織應不會遇到任何法律上的障礙取得該證書。
- e. 該物業之實際用途符合其核准用途。

(6) 吾等乃根據以下假設進行估值：

- a. 華豐針織對該物業擁有正當法律業權，並有權將該物業餘下之土地使用權年期轉讓，而無須補地價或其他須向中國政府繳付之繁重款項。
- b. 已繳足所有地價及其他附屬公共設施服務成本。
- c. 該物業之設計及建築均符合當地規劃規例，並已經有關政府機構批准。
- d. 該物業可自由轉讓予當地或海外買家。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
2.	位於中國福建省 石獅市南北二路 之西面之土地	該物業包括一幅長方形土地，總 地盤面積約為3,591.12平方米， 上面建有若干臨時構築物。該物 業擬發展作員工宿舍用途。	該物業目前建有若干臨時 構築物。	5,200,000 (貴集團擁有96% 之權益： 4,992,000)
		該物業獲授予之土地使用權年期 於二零零一年三月七日起生效， 於二零五一年三月七日期到。		

附註：

- (1) 根據石獅市國土建設局於二零零一年四月十七日發出之國有土地使用權證，獅國用(2001)字第0177號，福建省石獅市華豐針織有限公司(「華豐針織」，即 貴集團擁有96%權益之附屬公司)獲授予地盤面積約為3591.12平方米之土地使用權，僅可作商業／住宅用途。另外，根據石獅市國土建設局於二零零二年七月十八日發出之證明書，該物業之土地使用權年期為五十年，由二零零一年三月七日起至二零五一年三月七日止。
- (2) 按照 貴集團所提供之資料，業權之狀況及主要批文及牌照之授出情況如下：

國有土地使用權證	有
證明書	有
- (3) 中國法律顧問對 貴集團提供之意見如下：
 - a. 該物業法律上歸屬華豐針織。
 - b. 華豐針織可自由轉讓或抵押該物業。
 - c. 該物業並無受制於任何抵押或任何其他重大產權負擔。
- (4) 吾等乃根據以下假設進行估值：
 - a. 華豐針織對該物業擁有正當法律業權，並有權將該物業餘下之土地使用權年期轉讓，而無須補地價或其他須向中國政府繳付之繁重款項。
 - b. 已繳足所有地價及其他附屬公共設施服務成本。
 - c. 該物業之設計及建築均符合當地規劃規例，並已經有關政府機構批准。
 - d. 該物業可自由轉讓予當地或海外買家。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
3.	位於中國福建省石獅市蚶江鎮蓮塘村東村片之3座辦公室大樓	<p data-bbox="299 466 645 560">該物業包括3座之辦公室大樓，總建築樓面面積約為2,268.15平方米，於一九九二年落成。</p> <p data-bbox="299 603 645 799">該物業目前由 貴集團根據於二零零一年七月一日簽署之租賃協議租用，租期為十年，由二零零一年七月一日至二零一一年六月三十日止，每月租金為人民幣28,000元，作辦公室用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及其他附屬用途。	無商業價值 (貴集團擁有96%之權益： 無商業價值)

附註：

- (1) 該物業之承租人為福建省石獅市華豐針織有限公司(「華豐針織」)，即 貴集團擁有96%權益之附屬公司。
- (2) 該物業之地主為石獅蚶江鎮蓮塘振興服裝廠(「振興」)，一間於中國成立之集體所有制企業，為擁有華豐針織4%股權之中方合資企業夥伴。
- (3) 根據石獅市國土建設局於一九九五年十月二十三日發出之國有土地使用權證，獅國用(1995)字第1105743號，振興獲分配地盤面積約為3,266.90平方米之行政劃撥土地使用權作工業用途。
- (4) 根據石獅市國土建設局於一九九五年十月二十三日發出之房屋所有權證，獅字第120709、120710及120711號，總建築樓面面積約為2,268.15平方米之樓宇乃由振興擁有作辦公室用途。
- (5) 根據本集團中國法律顧問之意見，該劃撥土地連同建於其上之樓宇不能分租予其他人士，除非該劃撥土地已付訖必需的費用或地價予有關政府機構而轉換為出讓土地。惟根據石獅市國土建設局於二零零二年三月九日發出之證明書，政府同意不會向振興及華豐針織採取任何法律或罰款行動，條件為振興及華豐針織須承諾遵守土地出讓及登記租賃協議之必需程序。
- (6) 中國法律顧問對 貴集團提供之意見如下：
 - a. 該物業法律上歸屬振興。
 - b. 華豐針織確認，振興及華豐針織現正申請土地出讓及登記租賃協議。只要華豐針織及振興遵守規定程序，有關申請程序並無重大法律障礙。
 - c. 在土地出讓及登記租賃協議之必需程序規定規限下，租賃協議根據中國法律乃有效和可予強制執行。
 - d. 根據該租賃協議之約定辦公室用途且並無違背任何中國之可執行法律及規例。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
4.	香港干諾道中 168-200號信德 中心西翼2803A 單位(亦稱為 2803單位)	該物業包括一辦公室單位，位於 一30層高辦公室大廈之28樓，該 大廈建於一6層高商業／停車場 基座之上，於一九八六年落成。	該物業現由 貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值
		該物業之總建築樓面面積約為 125.60平方米。		
		該物業由一第三者地主根據於二 零零二年一月十日簽署之租賃協 議租予 貴集團，租期由二零零 二年一月十日起至二零零三年一 月九日止，為期一年，月租 20,000港元(差餉、管理費及所有 有關支銷不包括在內)，由二零零 二年一月十日起至由二零零二 年二月十五日止期間內免租，可 選擇以市場租值續期租賃一年。		
		該物業僅准許被佔用作商業用 途。		

附註：該物業之承租人為 Powerful China Development Limited，乃 貴集團一全資擁有附屬公司。