

下文為獨立國際物業顧問威格斯(香港)有限公司就本公司物業權益於二零零三年四月三十日的估值編製的函件全文，連同估值概要及估值證書，以供載入本公司於二零零三年六月二十三日刊發的售股章程內。



威格斯(香港)有限公司
國際物業顧問
香港
九龍
尖沙咀
彌敦道132號
美麗華大廈1607-12室

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對陝西西北新技術實業股份有限公司(以下稱為「貴公司」)在中華人民共和國(「中國」)擁有的物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察並作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步的資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益在二零零三年四月三十日公開市值之意見。

吾等對各項物業權益之估值代表吾等對公開市場價值的意見，其定義為「根據以下假設在估值日無條件完成出售某物業權益將會取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日期前有合理的時間(經考慮物業性質及市場狀況)，就有關權益進行適當的市場推廣，以及議定價格、條款及完成買賣等事宜；

- (c) 在任何較早的假設交換合同日期時，市場狀況、價值水平及其他情況等與估值日的相同；
- (d) 對擁有特殊權益的潛在買家所作的任何追加出價均不予考慮；及
- (e) 交易雙方均在知情而謹慎的基礎上進行交易，並無任何強制行為。」

在對第1項物業進行估值時，吾等乃參考陝西省的標準地價及於當地銷售的憑證。在建樓宇及建築物於估值日的估值則以地方及國家建築業當時的現行開發成本水平為基準。

在對 貴公司在中國擁有的第2項物業進行估值時，吾等分別就評估該物業的土地部分及座落於該土地的樓宇及建築物混合採用市場及折舊重置成本法，因此，兩項估值數字之總和相當該物業整體的市值。就土地部分進行估值時，吾等乃參考陝西省的標準地價及提供予吾等於當地銷售的憑證。鑑於該等樓宇及建築物業的性質不能以市場法評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本估值法乃根據該地區同類物業現時的建築費用，以評估該物業在新情況下的重造或重置成本，然後扣除該物業現時可觀察的狀況或老化現況（不論因物質、功能或經濟理由而引起）的累積折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售的已知市場的情況下，仍能為物業的估值提供最可靠的指標。

吾等已參照西安市場上的銷售案例證據，按該物業騰空交吉的基準，對第3項物業進行估值。

第二類的物業沒有商業價值，原因為租約屬短期性質或缺少可觀的租金溢利。

吾等於估值時，乃假設業主將該等於現況下的物業權益在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高該等物業權益的價值。

吾等已獲提供與該等物業權益相關的產權證書的節錄文本。然而，吾等沒有查證文件正本確認所有權或確認可能未收錄於所提供副本中的租約修訂條款是否存在。所有文件及租約僅作參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

就第1至3項物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等曾視察物業的外部，在可能情況下，亦曾視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進的建築物的木工或其他部分，因此，吾等無法呈報該物業權益的任何上述部分確無損壞。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及確認該等 貴公司於其擁有有效權益的物業權益的意見。

吾等的估值並無考慮該等物業所結欠的抵押、按揭或款項或在出售成交時可能產生的任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除非另有說明，所有款額均以人民幣列出。吾等評估中國物業權益於二零零三年四月三十日的價值所採用的匯率為1港元兌人民幣1.06元。該匯率於上述日期至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
陝西省
西安市
西安高新技術產業開發區
前進大廈1501－1505
及2501－2505室
陝西西北新技術實業股份有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯(香港)有限公司
估值部主管
董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS
謹啟

二零零三年六月二十三日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS 及 MHKIS 資格，在香港及澳門擁有豐富物業估值經驗，並擁有逾九年中國物業估值經驗。

估值概要

於二零零三年
四月三十日
現況下的資本值

物業

第一類 — 貴公司在中國擁有的物業

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. 位於
中國
陝西
西安
西安高新技術產業開發區
高新六路以東的一幅土地及建於土地上的構築物 | 人民幣53,100,000元
(相等於約50,094,000港元) |
| 2. 位於
中國
陝西
渭南開發區
朝陽大街北側的土地及建築物 | 人民幣15,600,000元
(相等於約14,717,000港元) |
| 3. 中國
陝西
西安
西安高新技術產業開發區
前進大廈1501-1505及2501-2505室 | 人民幣8,400,000元
(相等於約7,925,000港元) |
| <hr/> | |
| 小計： | 人民幣77,100,000元
(相等於約72,736,000港元) |

於二零零三年
四月三十日
現況下的資本值

物業

第二類 — 貴公司於中國租用的物業

4.	中國	無商業價值
	陝西	
	西安	
	高陵縣	
	涇河街的土地、廠房及輔助設施	
5.	中國	無商業價值
	陝西	
	西安	
	西安高新技術產業開發區	
	高新路26號樓一層一個辦公室單位	
		<hr/>
	小計：	無商業價值
	合計：	人民幣77,100,000元 (相等於約72,736,000港元)

估值證書

第一類 — 貴公司在中國擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年
			四月三十日 現況下的資本值
1. 位於 中國 陝西 西安 西安高新技術產業 開發區高新六路以 東的一幅土地及建 於土地上的構築物	該物業包括一幅地盤面積約 33,906.77平方米的土地，及 建於土地上的構築物。 該物業計劃發展為工廠及其 輔助設施。 該物業的土地使用權年期於 二零五零年九月二十一日屆 滿。	該物業目前為建築工地。	人民幣53,100,000元 (相等於約 50,094,000港元)

附註：

- 根據西安高新技術產業開發區管理委員會(甲方)與陝西西北新技術實業股份有限公司(乙方)分別於二零零零年九月二十二日及二零零零年十二月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同及其補充合同，乙方同意購入上述地盤，代價人民幣15,203,325元。
- 根據國有土地使用證(文件編號：西高科技園(2002)字第24107號)，該地盤面積約33,906.77平方米的物業的土地使用權已授予陝西西北新技術實業股份有限公司，作工業用途，年期於二零五零年九月二十一日屆滿。
- 根據中國法律意見而言，吾等知悉有關物業的業權、批授主要批文、許可證及文件的現況如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用證	有
- 中國法律意見認為，陝西西北新技術實業股份有限公司擁有權利，可合法出讓、出租及按揭該物業。
- 貴公司認為於二零零三年四月三十日在建建築工程的價值約為人民幣37,100,000元，已計入吾等的估值當中。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 四月三十日 現況下的資本值
2. 位於 中國 陝西 渭南開發區 朝陽大街北側的土 地及建築物	<p data-bbox="340 278 632 405">該物業包括一幅總地盤面積約42,666.67平方米的土地及六座建於其上的建築物及構築物。</p> <p data-bbox="340 451 632 512">該物業的建築物及構築物於一九九九年或左右落成。</p> <p data-bbox="340 558 632 647">該物業的建築物及構築物的總建築樓面面積約為5,634.9平方米。</p> <p data-bbox="340 693 632 786">該物業的土地使用權年期於二零四九年八月二十四日屆滿。</p>	該物業現時由 貴公司用作生產工廠及輔助設施。	人民幣15,600,000元 (相等於約 14,717,000港元)

附註：

1. 根據西安凡森房地產開發有限責任公司(甲方)與陝西省西北新技術實業有限責任公司(現稱陝西西北新技術實業股份有限公司)(乙方)於一九九九年九月二十二日訂立涉及金額人民幣21,526,755.19元的資產置換協議，乙方將收購的物業(不包括原料、產品、滯銷貨品及設備)，作價人民幣14,578,636.18元。
2. 根據二零零零年九月二十四日的國有土地使用證(文件編號：渭經開國用(2000)字第002號)，該地盤面積約42,666.67平方米的地盤的土地使用權已授予陝西西北新技術實業股份有限公司，作工業用途，年期於二零四九年八月二十四日屆滿。
3. 根據房屋所有權證(文件編號：渭開房管字第210102號)，該物業總建築樓面面積5,634.9平方米的房屋所有權由陝西西北新技術實業股份有限公司擁有。
4. 根據中國法律意見而言，吾等知悉有關物業的業權、批授主要批文、許可證及文件的現況如下：
 - (a) 資產置換協議 有
 - (b) 國有土地使用證 有
 - (c) 房屋所有權證 有
5. 中國法律意見認為，陝西西北新技術實業股份有限公司擁有權利，可合法出讓、出租及按揭該物業。

於二零零三年
四月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
3. 中國 陝西 西安 西安高新技術 產業開發區 前進大廈 1501-1505及 2501-2505室	<p>該物業包括一幢於一九九九年或左右落成的7層高辦公大廈第5層的10個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為1,448.19平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年期由一九九八年九月八日至二零四六年二月二日，為期48年。</p>	該物業現時由 貴公司佔用作辦公室之用。	人民幣8,400,000元 (相等於約 7,925,000港元)

附註：

- 根據二零零零年一月十八日的商品房購買合同，陝西西北新技術實業股份有限公司同意購買該物業，作價人民幣5,317,613元，土地使用權年期由一九九八年九月八日至二零四六年二月二日。
- 根據房屋所有權證(文件編號：西安市房權證高新區字第107510607-8-1-1501至107510607-8-1-1505及107510607-8-1-2501至107510607-8-1-2505號)，該物業總建築樓面面積1,448.19平方米的房屋所有權由陝西西北新技術實業股份有限公司擁有。
- 根據中國法律意見而言，吾等知悉有關物業的業權、批授主要批文、許可證及文件的現況如下：

(a)	商品房購買合同	有
(b)	房屋所有權證	有
- 中國法律意見認為，陝西西北新技術實業股份有限公司有權合法出讓、出租及按揭該物業。

第二類 — 貴公司在中國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 四月三十日 現況下的資本值
4. 中國 陝西 西安高陵縣 涇河街的土地， 廠房及輔助設施	該物業包括於一九八六年或 左右落成的廠房及輔助設 施。 該物業的總建築面積約為 3,612.8平方米。	該物業現由獨立第三方租 予 貴公司，租期自一九 九三年十月一日至二零一 一年十月一日。該物業的 每年年租金如下： 第一年： 人民幣200,000元 第二年： 人民幣250,000元 第三年至 第十年： 人民幣300,000元 第十一年起至 租賃期滿： 人民幣310,000元 該物業由 貴公司佔用作 生產工廠及輔助辦公室之 用。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司的建議， 貴公司於上市前並無計劃延長租賃協議的年期。
2. 根據中國法律意見：
 - (a) 該物業的租賃協議屬合法、有效，並對租賃協議雙方都具約束力；
 - (b) 業主具有該物業的法定出租權利；
 - (c) 由於該租賃協議包括租賃生產物業、廠房及設施，因此毋須按照中國法律對該租賃協議進行登記；
 - (d) 該物業的目前用途符合土地使用證規定的用途；及
 - (e) 該租賃協議並無訂立提前終止租賃的規定。
3. 貴公司確認由於租賃協議為期至二零一一年十月，故並無計劃於上市前將租賃年期延長。

於二零零三年
四月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
5. 中國 陝西 西安 西安高新技術 產業開發區 高新路26號樓一層 一個辦公室單位	該物業包括一幢於一九九二年或左右落成的5層高大樓第一層的一個單位。 該物業的建築面積約為437.34平方米。	該物業現由獨立第三方租予 貴公司，租期自二零零三年四月十日至二零零三年十月九日，年租人民幣190,000元。 該物業由 貴公司佔用作研究及開發中心。	無商業價值

附註： 根據中國法律意見：

- (a) 該物業的租賃協議屬合法、有效，並對租賃協議雙方都具約束力；
- (b) 將該等物業用作研究及開發實驗室並無違反租賃協議及中國法律的規定；
- (c) 該物業的目前用途符合房屋所有權證規定的用途；
- (d) 業主具有該物業的法定出租權利；
- (e) 該租賃協議已於西安高新技術產業開發區房地產管理局登記；及
- (f) 本公司一直遵守該租賃協議的規定，並無違反有關物業租賃的國家或地方法規。