

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司就其對本集團持有的物業權益於一九九九年六月三十日及二零零三年四月三十日進行估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以便收錄於本招股章程內。



第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環
交易廣場第二座23樓

電話：2801 6100
直線電話：2842 4306
直線傳真：2530 0756

www.fpsavills.com
www.fpsavillsproperty.com



敬啟者：

謹遵照閣下給吾等的指示，就玖源生態農業科技(集團)有限公司(以下稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)及香港的物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對此等物業權益於二零零三年四月三十日的公開市值的意見。

此外，吾等亦遵照貴集團的指示，就貴集團於一九九九年六月三十日所持有的物業權益的公開市值提供吾等的意見，以作會計參考用途。

估值基準

吾等對物業權益的估值，乃吾等對各個有關物業的公開市值所作出的意見，所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，乃指「就有關物業權益於估值當日在下列假定的情況下以現金代價可無條件完成出售而可取得的最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值當日前，有一段合理時間(視乎物業的性質及市況)適當地在市場推銷權益、協商價格和條款，以及完成銷售；

- (c) 於任何假定交換合同之較早日期，市況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非被強迫情況下進行交易。」

物業分類

吾等進行估值時，將 貴集團的物業權益組合分為下列類別：

- 第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益
- 第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益
- 第三類 — 貴集團在香港租用的物業權益

估值方法

第一類

鑑於固有用途性質不能改變及缺乏同類市場銷售個案，故此此等物業權益乃採用折舊重置成本法進行估值。折餘重置成本的定義為「作現有用途的土地或同地段的假設重置地盤之價值，加上樓宇和其他地盤工程的新重置成本之價值兩者之總和，然後從中因應樓齡、狀況、經濟或功能過時及環境因素等作出適當扣減；所有這些均可能導致所佔用之現有物業的價值低於重置物業。」。這價值意見不一定代表在公開市場出售有關資產可變現的數額，並須視乎與所利用的資產總值作比較時，業務是否有足夠的盈利能力而定。採用這方法是由於並不存在可比較交易的認可市場。然而，這方法通常在缺乏已知適用市場的情況下為資產提供最可靠的價值指標。

第二類及第三類

在評估 貴集團所租用的物業權益時，吾等認為，由於各租賃協議均載有禁止分租及／或轉讓的限制或缺乏市價及／或龐大租金溢利的支持，故此並無商業價值。

業權查冊

關於位於中國的物業，吾等已獲提供有關物業業權的文件摘要，並已獲 貴集團告知並無其他有關文件。吾等並無查閱文件正本以核實業權或確定是否存在並未在交予吾等之

副本顯示的任何修訂文件。因此，吾等進行估值過程中，吾等乃依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供有關該等中國物業業權的意見及資料。

關於 貴集團租用的物業，吾等並無為物業權益之業權進行查冊，亦無查閱業權文件正本以核實業權或確定是否存在並未在交予吾等之副本顯示的任何修訂。然而，吾等獲提供 貴集團所租用的該等物業權益之租賃協議副本。所有文件均僅供參考之用。

估值假設

吾等的估值乃假設該等物業權益可於公開市場出售而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業權益的價值。此外，吾等並無考慮有關物業權益之出售或導致物業權益出售的任何優先選擇權或權利，而且，在吾等的估值中並無假設有任何形式的強迫出售情況。

對第一類物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問提供的意見，其認為 貴集團擁有該等可自由轉讓之物業權益的有效及可執行業權，並且在繳交政府年租／土地使用費後的整個未屆滿授予年期內，可自由及全權使用該等物業權益，而且已全數支付所有必要土地出讓金／應付購買代價。

估值考慮

吾等曾視察所附估值證書內各項物業的外貌，及在可能情況下視察其內部。在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法呈報該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料及接納就有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別及其他一切有關資料的意見。

吾等並無進行詳盡的實地測量，以核實有關物業地盤／建築面積的準確性，但已假設該等提供予吾等的文件所示的地盤／建築面積均為正確。列入估值證書的尺寸、量度及面積均根據 貴集團提供予吾等的文件所載的資料，故此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴集團亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事項，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，從而達致知情的意見。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、抵押或所欠負債項，以及完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

根據 貴公司提供的資料，就 貴集團的物業權益而言，在總地盤面積154,330.42平方米的多幅土地中，以及在建於有關土地上總建築面積達50,048.71平方米的多幢樓宇中，分別有145,136.97平方米的土地及46,373.10平方米的樓宇正受多項不同抵押規限。截至二零零三年四月三十日，在該等抵押下有尚未償還的應付金額約人民幣41,380,000元。

吾等的估值乃依照普遍估值程序編製，並且符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則。

吾等的估值亦是根據香港測量師學會於二零零零年三月發出的香港物業資產估值指引(第二版)編製。

備註

在評估一九九九年六月三十日的物業權益價值以便提供會計參考資料時，吾等獲 貴公司指示，在吾等進行估值時假設 貴集團已取得該等物業權益的適當法定業權。

除另有說明者外，所有款額均以港元為單位，並無考慮外匯換算。所採用匯率為於一九九九年六月三十日及二零零三年四月三十日之平均匯率，即1港元兌人民幣1.06元。由此等日期至本函件發出當日期間，有關匯率並無明顯波動。

隨函附奉吾等所編製的估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
告士打道255-257號
信和廣場
31樓02室
玖源生態農業科技(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯(香港)有限公司
資深董事
估價及諮詢顧問部
王永霖
BLE MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零三年六月三十日

附註：王永霖先生為特許測量師，亦為香港測量師學會會員。他在地產物業估值方面擁有超過15年經驗，並有逾10年為中國20多個城市的物業進行估值的經驗，包括有關物業所在的城市在內。王先生於第一太平戴維斯(香港)有限公司工作逾5年。

估值概要

編號 物業	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
第一類一 貴集團在中國持有作自用的物業權益		
1. 位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路108號 的土地、樓宇及構築物	66,400,000	65,820,000
2. 位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路126號 的土地、樓宇及構築物	6,400,000	5,900,000
3. 位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路118號 的土地及一幢樓宇	970,000	920,000
4. 位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路108號 的土地	1,200,000	1,400,000
5. 位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路108號 的土地、樓宇及構築物	5,600,000	5,400,000

編號	物業	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
6.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路108號 的土地及一幢樓宇	1,030,000	1,150,000
7.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路108號 的土地、樓宇及構築物	3,660,000	3,420,000
	小計：	<u>85,260,000</u>	<u>84,010,000</u>
第二類一 貴集團在中國租用的物業權益			
8.	中國 四川省 成都市 洗面橋街30號 高速大廈 17樓	不適用	無商業價值
	小計：	<u>無</u>	<u>無</u>
第三類一 貴集團在香港租用的物業權益			
9.	香港 銅鑼灣 告士打道255-257號 信和廣場 31樓02室	不適用	無商業價值
	小計：	<u>無</u>	<u>無</u>
	合計：	<u><u>85,260,000</u></u>	<u><u>84,010,000</u></u>

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
1.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 108號的 土地、樓宇 及構築物	<p>該物業為三幅相連土地，總地盤面積約117,837平方米，其上建有40幢樓宇及其他構築物。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公室、工廠、工場、儲物室、電機房、電力變壓房、泵房、鍋爐房、冷卻水塔及其他附屬樓宇，於一九七七年至一九九六年之間分期竣工，總建築面積約36,845平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零五零年八月七日屆滿。</p>	該物業由 貴集團用作生產及附屬辦公室用途。	66,400,000	65,820,000

附註：

- 根據新都縣國土局全部於二零零零年八月七日發出的三份國有土地使用證－新都國用(2000)字第390至392號，物業地盤面積合共117,836.84平方米的土地使用權已授予 貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作工業用途。
- 根據由新都縣房地產管理局於二零零零年三月十七日、二零零零年二月二十九日及二零零零年三月一日發出關於40幢總建築面積為36,845.23平方米的樓宇的11份房屋所有權證－新都房權證新都字第25694號、25695號、25696號、25698號、25699號、25701號、25702號、26217號、26218號、26219號及26220號，該物業的40幢樓宇由成都玖源化工有限公司擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業之上另外建有兩幢樓宇，包括一個配電房及一幢儲物大樓，兩者均已於二零零二年底落成，總建築面積約2,993.69平方米。由於吾等並未獲提供該等樓宇的任何正式業權文件，故吾等未能給予該等物業任何商業價值。然而，按照 貴公司提供的資料，該等樓宇的建築成本總值約為300,000港元。

4. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 該物業部份(地盤面積為108,643.39平方米及總建築面積為36,845.23平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。
5. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
 - a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數繳清；
 - c. 該物業的設計及建造均依照當地規劃法規，並已取得有關政府當局批准；及
 - d. 該物業可自由售予當地及海外買家。
6. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
7. 新都縣已變為新都區。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
2.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 126號的 土地、樓宇 及構築物	<p>該物業為一幅土地，地盤面積約8,868平方米，其上建有五幢樓宇及其他構築物。</p> <p>該等樓宇主要包括一個貨倉及工場，於一九八二年至一九九一年之間竣工，總建築面積約5,372平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於二零五零年八月七日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	6,400,000	5,900,000

附註：

1. 根據新都縣國土局於二零零零年八月七日發出的一份國有土地使用證—新都國用(2000)字第278號，物業地盤面積為8,868.19平方米的土地使用權已批給 貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作工業用途。
2. 根據由新都縣房地產管理局於二零零零年二月二十九日及二零零零年三月十七日發出關於五幢總建築面積為5,372.07平方米的樓宇的三份房屋所有權證—新都房權證新都字第25697號、25698號及26220號，該物業的這五幢樓宇由成都玖源化工有限公司擁有。
3. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 該物業(地盤面積為8,868.19平方米及總建築面積為5,372.07平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。

4. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
- a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已繳清；
 - c. 該物業的設計及建造均依照當地規劃法規，並已取得有關政府當局批准；及
 - d. 該物業可自由售予當地及海外買家。
5. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
6. 新都縣已變為新都區。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
3.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 118號的 土地及 一幢樓宇	該物業為一幅土地，地盤面積約1,076平方米，其上建有一幢工場與辦公室樓宇。 該樓宇的建築面積約為692平方米，於一九九二年建成。 該物業獲授的土地使用權年期將於二零五零年八月七日屆滿。	該物業由 貴集團用作生產及附屬辦公室用途。	970,000	920,000

附註：

1. 根據新都縣國土局於二零零零年八月七日發出的一份國有土地使用證－新都國用(2000)字第279號，該物業(地盤面積為1,075.63平方米)的土地使用權已授予 貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作工業用途。
2. 根據新都縣房地產管理局於二零零零年三月十七日發出關於一幢建築面積為692.01平方米的樓宇的一份房屋所有權證－新都房權證新都字第26221號，該物業的這幢樓宇由成都玖源化工有限公司擁有。
3. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 為該物業的土地部份(地盤面積為1,075.63平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。

4. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
- a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數繳清；
 - c. 該物業的設計及建造均依照當地規劃法規，並已取得有關政府當局批准；及
 - d. 該物業可自由售予當地及海外買家。
5. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
6. 新都縣已變為新都區。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
4.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 108號的 一幅土地	該物業為一幅土地，地盤面積約5,504平方米。 該物業獲授的土地使用權年期將於二零五零年八月七日屆滿。	該物業空置。	1,200,000	1,400,000

附註：

1. 根據新都縣國土局於二零零零年八月七日發出的一份國有土地使用證—新都國用(2000)字第280號，物業地盤面積為5,504.46平方米的土地使用權已授予 貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作工業用途。
2. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 該物業(地盤面積為5,504.46平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。
3. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
 - a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數繳清；
 - c. 該物業可自由售予當地及海外買家。
4. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：—
國有土地使用證 有
5. 新都縣已變為新都區。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
5.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 108號的 土地、樓宇 及構築物	該物業為一幅土地，地盤面積約11,651平方米，其上建有四幢樓宇及其他構築物。 該等樓宇包括賓館、澡堂、食堂及一個托兒中心，於一九八四年至一九八六年之間竣工，總建築面積約4,156平方米。	該物業由 貴集團用作職員宿舍。	5,600,000	5,400,000
		該物業獲授的土地使用權年期將於二零五零年八月七日屆滿。			

附註：

1. 根據新都縣國土局於二零零零年八月七日發出的一份國有土地使用證—新都國用(2000)字第281號，物業地盤面積為11,650.53平方米的土地使用權已批給 貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作工業用途。
2. 根據新都縣房地產管理局於二零零零年三月一日發出關於四幢總建築面積為4,155.8平方米的樓宇的兩份房屋所有權證—新都房權證新都字第25693號及25700號，該物業的這四幢樓宇由成都玖源化工有限公司擁有。
3. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 該物業(地盤面積為11,650.53平方米及總建築面積為4,155.8平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。

4. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
- a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數繳清；
 - c. 該物業的設計及建造均依照當地規劃法規，並已取得有關政府當局批准；及
 - d. 該物業可自由售予當地及海外買家。
5. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
6. 新都縣已變為新都區。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
6.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 108號 的土地及 一幢樓宇	該物業為一幅土地，地盤面積約4,533平方米，其上建有一幢臨時樓宇。 該物業獲授的土地使用權年期將於二零零五年八月七日屆滿。	該物業的樓宇由貴集團用作辦事處，而該物業剩餘的土地則為空置。	1,030,000	1,150,000

附註：

1. 根據新都縣國土局於二零零零年八月七日發出的一份國有土地使用證—新都國用(2000)字第282號，物業地盤面積為4,532.53平方米的土地使用權已授予貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作工業用途。
2. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 該物業(地盤面積為4,532.53平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。
3. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
 - a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數繳清；
 - c. 該物業可自由售予當地及海外買家。

4. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：

國有土地使用證 有

5. 董事向吾等確認，建於上述物業上的樓宇乃由新都縣氮肥廠興建，並未完成有關登記手續。故此，該幢樓宇並未獲批房屋所有權證。董事亦確認，該幢樓宇快將清拆，因此 貴公司無意為該幢樓宇申領房屋所有權證。根據中國法律顧問向 貴集團提出的意見， 貴集團未能取得房屋所有權證將不會對 貴集團構成任何重大影響。此外，由於該幢樓宇興建在 貴集團的土地上，清拆該幢樓宇將不會挑起房屋所有權糾紛。由於吾等並無獲提供有關該幢樓宇的任何業權文件，故此吾等未能給予該幢樓宇任何商業價值。以上所列於一九九九年六月三十日為1,030,000港元及於二零零三年四月三十日為1,150,000港元的資本值僅屬土地部份。
6. 新都縣已變為新都區。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
7.	位於中國 四川省 成都市 新都區 新都鎮 新新路 108號 的土地、 樓宇及 構築物	<p>該物業為一幅土地，地盤面積約4,862平方米，其上建有兩幢樓宇及其他構築物。</p> <p>該等樓宇包括市場推廣及辦公樓宇連同停車場，於一九八六年竣工，總建築面積約2,984平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於二零五零年八月七日屆滿。</p>	該物業由 貴集團用作附屬辦事處及停車場用途。	3,660,000	3,420,000

附註：

1. 根據新都縣國土局於二零零零年八月七日發出一份國有土地使用證－新都國用(2000)字第388號，物業地盤面積為4,862.24平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司成都玖源化工有限公司作車庫用途。
2. 根據於二零零二年八月十九日由成都市新都區土地資源局向成都玖源化工有限公司發出的確認書，於附註(1)所述該物業作為停車場用途的性質與工業用途相符。
3. 根據由新都縣房地產管理局於二零零零年三月十七日發出關於兩幢樓宇總建築面積合共2,983.6平方米的房屋所有權證－新都房權證新都字第26221號，該物業的兩幢樓宇由成都玖源化工有限公司擁有。
4. 貴集團之中國法律顧問所提供的意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業法律上歸於成都玖源化工有限公司。
 - b. 除非另有說明，否則成都玖源化工有限公司可自由轉讓、分租及抵押該物業。
 - c. 為該物業的土地部份(地盤面積為4,862.24平方米)受抵押規限，並只有在得到承按人同意的情況下才可由成都玖源化工有限公司轉讓及分租。
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受制於任何其他重大的產權負擔。

5. 吾等根據以下假設編製吾等的估值：
- a. 成都玖源化工有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項便連同其土地使用權剩餘年期將該物業轉讓；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數繳清；
 - c. 該物業的設計及建造均依照當地規劃法規，並已取得有關政府當局批准；及
 - d. 該物業可自由售予當地及海外買家。
6. 貴集團提供的業權狀況及獲批的主要批文如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 確認書 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
7. 新都縣已變為新都區。

估值證書

第二類－ 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
8.	中國 四川省 成都市 洗面橋街 30號 高速大廈 17樓	<p>該物業為在一幢23層高商業辦公大樓(連多層地庫停車場)17樓的一個辦公室單位，該幢大廈約於一九九九年落成。</p> <p>該物業的建築面積約1,029.96平方米。</p> <p>該物業由 貴集團根據一份於二零零二年八月二十二日與一名獨立第三方訂立的租房協議持有，租期由二零零二年八月二十二日起至二零零四年八月二十一日止，為期兩年，年租人民幣540,000元，不包括水費、電費及管理費。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途	不適用	無商業價值

附註： 該物業的租客是 貴集團的全資附屬公司成都玖源化工有限公司。

估值證書

第三類－ 貴集團在香港租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年 六月三十日 現況下資本值 港元	於二零零三年 四月三十日 現況下資本值 港元
9.	香港 銅鑼灣 告士打道 255-257號 信和廣場 31樓02室	<p>該物業為在一幢多層商業辦公大廈31樓的一個辦公室單位，該幢商業辦公大廈約於一九九二年落成。</p> <p>該物業的建築面積約1,570平方呎。</p> <p>該物業由 貴集團根據一份於二零零二年四月四日與一名獨立第三方訂立的租賃協議租用，租期由二零零二年四月十日起至二零零四年四月九日止，為期兩年，月租31,400港元，不包括地租、差餉、管理費、空調費及所有租戶支出及費用。</p> <p>根據租賃協議，該物業可作辦公室用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	不適用	無商業價值

附註： 該物業的租客是 貴集團的全資附屬公司玖源發展有限公司。