

下文為獨立估值師美聯測量師有限公司就本集團的香港和中國物業權益於二零零三年十二月三十一日估值所發出的函件全文、估值概要和估值證書。



Midland Surveyors Limited  
美聯測量師有限公司

香港中環  
德輔道中19號  
環球大廈25樓  
2505-8室  
電話: 2801 4930  
傳真: 2530 1357

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對世紀陽光生態科技控股有限公司（“貴公司”）和其附屬公司（“貴集團”）在香港和中華人民共和國（“中國”）租用的物業權益（於隨附的估值概要和估值證書上列為物業1至3）進行估值。吾等確認曾視察該等物業權益，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零零三年十二月三十一日（“估值日”）的公開市值意見。

### 估值基準

吾等對該等物業權益的估值乃吾等對各物業的公開市值所作出的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售可合理取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業的性質和市況而定）可在市場上正式推銷該項物業權益、商議價格和條款，以及完成銷售；

- (c) 在任何假設較早交換合約日期的市場狀況、物業價值水平和其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的買家的任何追加出價；和
- (e) 交易雙方在知情、審慎和自願情況下進行交易。」

## 估值意見

就 貴集團按租約在香港和中國租用和佔用的物業1至3，吾等認為由於該等物業屬租約性質和／或禁止出讓和／或分租，且無法獲得可觀溢利租金，故此有關物業於估值日並無商業價值。

## 業權調查

吾等已獲提供物業1至3各自的租約副本。吾等亦已就物業1向香港市區土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實是否存在任何未於上述吾等獲提供的文件副本中載述的修訂。吾等已獲提供物業2的建設用地申請表副本和尤溪縣西城鎮人民政府於二零零二年七月一日所發出的函件副本，物業3的國有土地使用權證副本和三明市規劃及建設計劃副本。

基於中國的土地註冊制度的性質，吾等並無查驗文件正本以核實物業2和3的現時業權或該等物業所附的任何重大產權負擔。吾等依賴 貴集團所提供的意見及 貴集團中國法律顧問康達律師事務所（“中國法律顧問”）發出有關該等物業權益業權的中國法律意見。

有關物業2和3所需的主要中國批文、業權文件和其他文件的現況，經由中國法律顧問核實，並載列如下：

物業	文件／批文			建設用地 申請表	規劃及 建設計劃
	國有土地 使用權證	房產權證	租約		
2	沒有	沒有	有	有	沒有
3	有	沒有	有	沒有	有

## 估值假設和考慮

吾等的估值乃假設 貴集團將該等物業權益在其現況下於公開市場發售而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

對各項物業的其他特別假設（如有），均載列於各物業的估值證書的附註內。

吾等曾視察物業1至3的外貌。然而，吾等並無就物業1至3進行結構檢查，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地量度，因此無法核實有關物業樓面面積的準確性，惟吾等假設所獲提供的文件內所示樓面面積為正確。根據吾等對類似物業的估值經驗，吾等認為上述假設均屬合理。所有文件和合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。

吾等已審閱一切有關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴集團和中國法律顧問就物業2和3所提供的資料，並接納有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、執照、地盤與樓面面積和辨別 貴集團擁有有效權益的物業等事宜的意見。

吾等的估值並無考慮任何物業所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。吾等亦假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等並無理由懷疑由 貴集團所提供資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認該等資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，亦無任何理由懷疑有任何重大資料遭故意隱瞞。

## 遵照創業板上市規則

吾等的估值乃遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載的規定而進行。

備註

除另有列明外，所有金額均以港元列示。

除另有界定者，本函件、估值概要和估值證書內所使用的詞語均與 貴公司售股章程內指明的意義相同。

吾等的估值概要載於下文估值概要部份，並隨附物業權益的估值證書。

此致

香港  
灣仔港灣道26號  
華潤大廈28樓2807室  
世紀陽光生態科技控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
美聯測量師有限公司  
董事  
張一輝

*Bsc. (Hon) MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

二零零四年二月五日

附註：張一輝為特許測量師，擁有豐富香港、中國和亞太區物業估值經驗。

## 估值概要

物業	貴集團 應佔權益	於二零零三年 十二月三十一日 現況下的公開市值 港元
<b>第一類 — 貴集團於香港租用和佔用的物業權益</b>		
1. 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 28樓2807室	100%	無商業價值
	小計	無商業價值
<b>第二類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益</b>		
2. 中國 福建省三明市 尤溪縣團結村 的鋼廠廠房和廠內空地	100%	無商業價值
3. 中國 福建省三明市 梅列區列東 東安新村 中共三明市委黨校 33幢西二層教室	100%	無商業價值
	小計	無商業價值
	總計	無商業價值

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於香港租用和佔用的物業權益

物業	概述	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下的 公開市值 港元	
			貴公	無商業價值
1. 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 28樓2807室	物業1為一個座落於一幢於一九八三年落成，名為華潤大廈的商業大廈（“該大廈”）28樓的辦公室單位。  該大廈樓高48層，最低八層作商業用途，其餘上層作辦公室用途。  物業1的租用面積約1,239平方呎（即約115平方米）。	物業1於估值日由 貴公 司作辦公室用途。	貴公	無商業價值

## 附註：

- 根據市區土地註冊處紀錄，物業1的註冊業主為世田發展有限公司，按 貴集團所示乃屬獨立第三者。
- 根據 貴公司提供的資料，物業1須受二零零二年八月二十八日訂立的租約所規限，其要點如下：
  - 業主：華潤物業管理有限公司（代表世田發展有限公司出任合法授權人和代理）
  - 租戶：世紀陽光有機農業有限公司（現名為世紀陽光生態科技有限公司）
  - 租期：二零零二年九月一日起計兩年
  - 租金：每個曆月23,275.00港元（不包括差餉、管理費和冷氣費），於二零零二年九月一日至二零零二年九月三十日和二零零四年二月一日至二零零四年二月二十九日期間免收兩個月租金
  - 轉讓限制：租戶不得轉讓、轉租或透過分租、借出、合租或以其他方式放棄佔用
  - 用途：只可用作商業用途
- 根據 貴集團表示，世紀陽光有機農業有限公司（現名為世紀陽光生態科技有限公司）為貴集團的全資附屬公司。

4. 物業1建於一幅於市區土地註冊處註冊登記為內地段8528號的土地上，受賣地條款第 11470 號所規限，年期由一九八零年一月十四日起計75年，可續租75年，每年地租1,000.00港元。
5. 貴集團按租約租用和佔用物業1。吾等認為由於該物業屬短期租約性質和禁止出讓和／或分租，且無法獲得可觀溢利租金，故此並無商業價值。

## 第二類－貴集團於中國租用和佔用的物業權益

物業	概述	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下的 公開市值 港元
2. 中國 福建省三明市 尤溪縣團結村 的鋼廠廠房和 廠內空地	物業2為一幅總面積約21.9畝(即約14,600平方米)，其中12畝(即約8,000平方米)的土地，其上建有廠房。	於估值日，物業2由貴集團作工廠、農業和實驗用途。	無商業價值

附註：

1. 物業2須受一九九九年九月十七日訂立的租約(“租約”)所規限，其要點如下：

- (i) 出租方：尤溪縣西城鎮人民政府
- (ii) 租戶：尤溪縣綠地生物製品有限公司(“尤溪綠地”)
- (iii) 租期：上述12畝建有廠房的土地的租期由二零零一年十月二十日(即出租方全部搬遷，騰空物業交給尤溪綠地次日起2年)起計20年時間
- (iv) 租金：上述12畝建有廠房的土地的租金為1,000,000.00元人民幣(每年50,000.00元人民幣，須於出租方全部搬遷完畢第三年起支付)
- (v) 限制：未經出租方的批准，租戶不得出讓、轉讓、轉租或改變用途
- (vi) 用途：生產加工生物製品和農用肥料產品
- (vii) 備註：出租方向租戶無償提供一幅面積約9.9畝(包括在上述21.9畝的土地中)位於廠門口的空地，以作開發、種植和試驗基地，而該空地的土地使用權由尤溪綠地自行辦理，一切辦證費用由尤溪綠地負責

2. 物業2的土地所有權人為尤溪縣西城鎮人民政府，按貴集團所示乃屬獨立第三者。

3. 根據貴集團表示，尤溪綠地為貴集團的全資附屬公司。



4. 物業2按尤溪縣西城鎮人民政府於二零零二年七月一日向尤溪綠地發出的函件持有，該函件已於二零零二年十月二十日獲得尤溪縣國土資源局的認同，其要點如下：
  - (i) 物業2的土地使用證和廠房所有權原屬尤溪縣軋鋼廠，並已經過規劃建設管理部門和土地部門登記批准。尤溪縣軋鋼廠於一九九七年終止運作，而物業2由尤溪縣西城鎮人民政府收回。物業2的土地使用權及廠房所有權現歸尤溪縣西城鎮人民政府所有。
  - (ii) 尤溪綠地在廠房內的有形資產、廠房、裝修和基建設施等生產投入完成，並可以得到法律的保證。
5. 根據尤溪縣國土資源局於二零零三年九月三十日發出的文件，於一九九四年由尤溪縣人民政府批准作為企業建築用地的廠房土地業權屬西城鎮人民政府所有。至今土地業權誰屬並無任何爭議。
6. 中國法律顧問發出的意見概述如下：
  - (i) 尤溪縣西城鎮人民政府合法擁有物業2出租土地和廠房的所有權，並有權出租物業而毋須取得中國政府機關的批准、許可和同意。對於尤溪縣西城鎮人民政府所出租的上述土地和廠房，未發現尤溪縣西城鎮人民政府合法擁有以上租賃土地和廠房存在任何權利限制或瑕疵及其他潛在的法律障礙或糾紛。
  - (ii) 有關租賃物業予尤溪綠地的租約均為合法和有效，並對出租方和承租方均有法律約束力。
  - (iii) 尤溪綠地目前並無使用該9.9畝的廠外空地，亦未開始辦理該空地的徵用和土地使用權取得的手續，且尚未簽訂土地使用權出讓合同，並未繳納土地出讓金。
7. 就 貴集團按租約租用和佔用的物業2而言，吾等認為由於上述物業屬租約性質和／或禁止出讓和／或分租，且無法獲得可觀溢利租金，故此並無商業價值。

於二零零三年  
十二月三十一日  
現況下的  
公開市值  
港元

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
3. 中國福建省三明市梅列區列東東安新村中共三明市委黨校33幢西二層教室	物業3位於一間學校和住院內的2樓教室。  物業3的面積約為130平方米(即約1,399平方呎)。	物業3目前由 貴集團作辦公室用途。	

附註：

1. 物業3須受二零零二年一月一日訂立的店面、房屋租賃合同書(「租賃合同書」)，而租賃合同書已獲得三明市房地產管理局和三明市國土資源局的同意，其要點如下：
  - (i) 業主： 中共三明市委黨校(「黨校」)
  - (ii) 租戶： 三明市世紀陽光農業科技開發有限公司(「三明世紀」)
  - (iii) 租期： 由二零零二年一月一日至二零零三年十二月三十一日
  - (iv) 租金： 每月500.00元人民幣(包括水費)
  - (v) 限制： 未經業主批准，租戶不得分租物業
  - (vi) 用途： 辦公室用途
  - (vii) 續租： 業主和租戶已於二零零三年十二月三十一日按相同條款簽訂房屋租賃合同書(「續租租賃合同書」)，租期由二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日
2. 物業3的業主為黨校，按 貴集團所示乃屬獨立第三者。
3. 物業3按三明市土地管理局於一九九二年十月二十三日向三明世紀發出的國有土地使用證明國用(92)字00352號持有，其要點如下：
  - (i) 地號： M-4-37
  - (ii) 地塊面積： 27,399.2平方米
  - (iii) 建築物佔地： 5,962.5平方米
  - (iv) 批准用途： 學校、住宅
  - (v) 發證機構： 三明市土地管理局

4. 物業3所在的黨校正在開發中，因此物業3並未取得房產權證，而由三明市規劃建築設計院設計的黨校規劃設計已獲三明市精神文明建設委員會批准。
5. 中國法律顧問發出的意見概述如下：
  - (i) 三明世紀乃尤溪綠地的附屬公司。
  - (ii) 黨校擁有物業3的土地使用權和房屋業權，而房屋的房產權證正在申請中。
  - (iii) 三明市國土資源局和三明市房地產局分別出具書面意見，同意黨校將物業3出租予三明世紀作辦公室用途。
  - (iv) 黨校的租賃行為已得到政府有關行政管理部門的認可同意，即使黨校現時未取得物業3的房產權證，黨校仍有權獨自出租物業3，而毋須取得任何國家政府機關、機構的進一步批准、許可或同意。
  - (v) 在租賃合同書和續租租賃合同書的期限內，三明世紀享有對物業3的獨佔使用權，而該等合同書的全部條款和條件均為合法和有效，並對合同各方構成具約束力並可強制執行的責任。
  - (vi) 向三明世紀出租物業3的租賃合同書和續租租賃合同書屬合法和有效。
6. 就 貴集團按租約租用和佔用的物業3而言，吾等認為由於該物業屬短期租約性質和禁止出讓和／或分租，且無法獲得可觀溢利租金，故此並無商業價值。