

附錄三 估值報告

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED 漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2407室

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對金澤超分子科技控股有限公司（稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。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，以便呈述該等物業權益於二零零一年三月三十一日（稱為「估值日」）的資本價值。

本函件為估值報告之一部份，用以闡述估值的基準與方法，並列載吾等所作的假設、物業業權及限制條件。

估值基準

吾等的估值乃吾等對各物業權益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，以現金代價無條件完成出售可合理取得的最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況而定）可適當地在市場推銷該項權益、協定價格及條款，以及完成銷售；
- (iii) 如預定交換合約的日期早於估值日，則該日物業的市況、價值水平及其他情況與估值日相同；

附錄三 估值報告

- (iv) 不考慮具有特殊權益的買家的任何追加出價；及
- (v) 交易雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

假設

吾等的估值乃假設 貴集團將該等物業權益按其持續用途及按其現況於公開市場求售而無憑藉任何遞延條款、合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似安排，以便提高該等物業權益之價值。

吾等假設有關政府部門已授出該等樓宇及其上建築物之所有同意書、批准及牌照。此外，吾等假設地盤內所有樓宇及建築物由業主持有或業主獲得批准佔用。

吾等假設在設定物業的租賃上，已經取得承押人一切必要同意，而彼等的同意仍然有效。

業權調查

吾等並無獲提供有關估價物業之業權文件副本，然而已獲提供租賃協議之副本。吾等曾安排在香港土地註冊處對編號1的估價物業進行查冊，惟並無對於中國之估價物業所附的法定所有權或任何責任進行調查。

本報告內披露之所有法律文件僅供參考，對任何有關本報告所載物業權益之法定所有權之法律事宜，概不承擔責任。

限制條件

吾等並無進行詳細實地調查，因此無法核實有關估價物業之土地或樓宇面積的準確性，惟吾等假設吾等獲提供之法律文件所示面積為正確。根據吾等對香港及中國類似物業之估值經驗，吾等認為上述所作假設皆為合理。所有文件及合約均只作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載若干物業之外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。

附錄三 估值報告

吾等已審閱所有有關文件，吾等在極大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就圖則審批、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租金、地盤與樓面面積及辨別 貴集團擁有有效權益之物業等事宜向吾等提供的意見。吾等無理由懷疑由 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，該等資料並無遺漏任何重大事實以達至知情意見，亦無任何理由懷疑有任何重大資料遭故意隱瞞。

吾等的估值報告並無考慮估值物業所拖欠之任何抵押、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。除非另有指明，否則吾等假設全部權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值意見

本估值報告所載物業權益乃按不同之租賃協議所持有，該等物業權益由於載有不得讓渡條款，或由於並無重大租值利潤或僅作短期佔用，故並無任何商業價值。

備註

吾等之估值乃根據一般接納之估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司所經營創業板市場之證券上市規則之規定。

所有物業價值均以港元列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件而發出。

此致

香港
北角
渣華道191號
嘉華國際中心
9樓908室
金澤超分子科技控股有限公司

列位董事 台照

代表
漢華評值有限公司
董事總經理
葉國光
土地經濟學士
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師
謹啟

二零零一年六月二十九日

附註：葉國光先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，自一九九二年起評估香港及中國物業方面具有豐富經驗。

附錄三 估值報告

估值證書

第一類－貴集團在香港租用之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本價值 |
|----|---|---|---------------------|------------------------------|
| 1. | 香港 北角 渣華道191號 嘉華國際中心 9樓908室 | <p>該物業乃位於一幢於一九九一年落成的商業大廈之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之樓面面積約135平方米（1,460平方呎）。</p> <p>該物業由 貴集團根據租賃協議持有，由二零零一年四月一日起至二零零三年三月三十一日止，為期兩年，由二零零一年四月一日至二零零一年四月十日免租十天，月租26,298港元，當中不包括差餉及管理費用。</p> | 該物業現正由 貴集團佔用作辦公室用途。 | 無商業價值 |

III - 5

第二類－貴集團在中華人民共和國租用之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本價值 |
|----|--|---|----------------------------|------------------------------|
| 2. | 中華人民 共和國 福建省 福州市 鼓樓區 西環北路 10號 廣源大廈 7樓及5樓部份 | <p>該物業乃位於一幢7層商業大廈之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之樓面面積約880平方米（9,471平方呎）。</p> <p>該物業由 貴集團根據租賃協議持有，由二零零零年八月一日起至二零一零年七月三十一日止，為期十年，月租人民幣8,800元，當中不包括管理費。月租每年增加1%。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作辦公室、生產及產品開發之用。 | 無商業價值 |
| 3. | 中華人民共 和國 福建省 福州市 鼓樓區 銅盤路388號 1樓 | <p>該物業乃位於一幢5層綜合大樓之一層貨倉。</p> <p>該物業之樓面面積約200平方米（2,153平方呎）。</p> <p>該物業由 貴集團根據租賃協議持有，由二零零一年三月一日起至二零零一年十二月三十一日止，月租人民幣1,600元。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作貨倉用途。 | 無商業價值 |