

以下為獨立估值師漢華評值有限公司於二零零三年七月三十一日就本集團的物業權益進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。

## 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Goldigit Atom-tech Holdings Limited（金澤超分子科技控股有限公司）（「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二零零三年七月三十一日（「估值日」）的資本值。

本函件為估值報告的一部份，用以闡釋估值的基準與方法，並列載吾等所作的假設、物業業權及限制條件。

### 估值基準

估值乃吾等對市場價值的意見，吾等就此所下的定義為：

「自願買方與自願賣方在物業經過適當的市場推廣後，而交易雙方均在知情、審慎及無強迫的情況下，按公平原則磋商於估值日將物業進行交易的估計金額。」

於本報告中，吾等已依照物業權益的擬定用途進行估值，並得悉該物業將作該等用途（「持續用途」）。

## 估值方法

鑒於該等已落成樓宇及結構物的性質使然，市場上沒有已知和可供比較的銷售個案，吾等因此採用成本法為物業估值。成本法是根據目前的重置成本以釐定佔用進行業務的該物業於估值日當時的價值。

這種估值方法——成本法是依據對於目前土地用途的市場價值的估計，加上建築物之現行總重置成本，減除實質損耗的備抵及各種相關的殘舊狀況及精化。

一般而言，成本法可在沒有已知和可供比較的市場銷售個案下，為物業估值提供最可靠的價值指標。

## 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，以便抬高該等物業權益之價值。

所謂持續用途，即假設該物業會被用作該物業原先設計及建設時所擬定的用途，或目前已採用的用途。該物業於持續使用下的估值並不等於該物業於公開市場逐步出售所實現的價值。

對於根據長期政府租約／土地使用權而持有的物業權益，吾等假設物業權益的擁有人，在各自的政府租約／土地使用權的整個未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用或轉讓物業權益的權利。吾等的估值，亦假設擁有人可以在公開市場上將物業權益自由地出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關繳付任何額外費用。除另有說明外，有關物業乃假設為在空置情況下交吉。

吾等假設有關政府機關已授出該等樓宇及其上所建結構物的所有同意書、批文及牌照。此外，吾等假設擁有人持有或批准佔用地盤內所有樓宇及結構物。

吾等假設所有適用的區域劃分及使用的規例及限制已獲遵守，惟本估值報告中所說明、界定及考慮的不符合事項除外。此外，吾等假設在該物業的範圍內使用土地及進行翻新。除非本報告另有所指，否則不存在非法據用及侵入的情況。

吾等並無接獲指示亦無進行環境影響研究，惟假設適用的國家、省及地方各級的環境規定及法律已完全獲遵守。吾等亦假設所有由地方、省及國家各級政府機關或私營公司或團體就本報告所包括的任何用途而發出的必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

各項物業的其他特別假設（如有），均於各物業各自的估值證書的註腳中列出。

## 業權調查

對於 貴集團在中國擁有的物業權益，吾等已獲提供業權文件副本。然而，基於中國現時的註冊體系，吾等並無對該等物業的法定業權或所附任何重大負債進行調查。

對於 貴集團租賃的物業權益，吾等已獲提供所估物業的租賃協議副本。然而，吾等並無查核文件正本，以確定是否有任何未載於吾等所獲副本的修訂。

吾等進行估值的過程中，有關該等物業之合法性方面，吾等乃依賴瑛明律師事務所（「中國律師」）於二零零三年九月二十九日發出之兩份業權報告中闡述的法律意見，以及盛德律師事務所（「貴公司法律顧問」）於二零零三年九月二十九日發出之租賃報告。

本報告內披露的所有法律文件僅供參考，故吾等對任何有關本報告所載物業權益的法定業權的法律事宜，概不承擔責任。

## 限制條件

吾等並無進行詳細的實地調查，因此無法核實有關物業權益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供參考用途，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。吾等亦無進行任何樓宇設施之測試。

吾等並無進行土壤調查，以決定土地狀況或物業發展的設施是否合適。

吾等並無調查任何與 貴公司任何特定生產工序相關的工業安全、環境及衛生規定。吾等假設所有必要的牌照、工序及措施已按政府法例及指引推行。

吾等已審閱全部有關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就 貴集團擁有有效權益之物業之圖則批文、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會阻礙達至知情見解的重大事實，亦無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的任何押記、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。

除另有說明外，吾等假設全部權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業位於較為落後的市場—中國，該等假設通常乃建基於不完備的市場憑證之上。該物業可被賦予上不同級別的價值，視乎所作出的假設而定。雖然估值師已作出其專業判斷以達致有關估值，閱覽本報告之人士務必仔細考慮估值報告所披露的該等假設性質，並應審慎詮釋估值報告。

## 估值意見

貴集團所持有之物業權益的估值金額，已於隨附的估值概要及物業權益各自的估值證書中列示。

貴集團租用的物業權益乃按一項租賃協議所持有，該等物業權益由於載有不得讓與權條款，或由於並無重大租值利潤或僅作短期佔用，故無任何商業價值。

## 備註

吾等的估值乃根據公認的估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。然而，由於尚未取得所有權證書，物業編號2之估值與英國皇家特許測量師協會頒佈的評值及估值標準不同。有關情況已於估值證書註腳(iii)載有詳盡解釋。

所有在香港的物業權益均以港元列示，而在中國的物業權益則以人民幣列示。

隨函附奉吾等的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  
Goldigit Atom-tech Holdings Limited

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  
香港註冊專業測量師  
謹啟

二零零三年九月二十九日

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

## 估值概要

於二零零三年  
七月三十一日  
現況下之資本值

編號 物業

## 第一類－貴集團在中國持有的物業權益

1. 位於中國  
福建省  
福州市  
倉山區  
金山工業區  
金塘路37號的土地、樓宇及結構物
- 人民幣27,200,000元

## 第二類－貴集團訂約將於中國購入的物業權益

2. 位於中國  
福建省  
福州市  
馬尾區  
福州開發區  
快安延伸區  
十五號地段的土地及樓宇
- 無商業價值  
(詳盡解釋請見  
估值證書註腳(iii))

## 第三類－貴集團在香港租用的物業權益

3. 香港  
北角  
渣華道191號  
嘉華國際中心  
9樓908室
- 無商業價值

## 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	佔用詳情	於二零零三年 七月三十一日 現況下之資本值
1.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 金山工業區 金塘路37號的土地、樓 宇及結構物	<p>該物業包括一幅土地（「該土地」），一幢6層高樓宇及一幢3層高樓宇（「該等樓宇」）及輔助結構物。該等樓宇於二零零二年落成。</p> <p>該土地之土地面積約為9,953平方米，而該等樓宇之總建築樓面面積約7,699平方米。</p> <p>該物業由 貴集團根據土地使用權證持有，年期至二零零二年十月二十八日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室、生產工場及研發中心。	人民幣27,200,000元

## 附註：

- (i) 根據福州市土地管理局於二零零二年三月八日發出的土地使用權證，該土地面積9,953平方米的土地，已出讓予福建省金澤精細化工有限公司（「福建金澤」），年期至二零零二年十月二十八日止屆滿，作工業用途。
- (ii) 附註(i)提及之土地使用權證有效期為一年，由二零零二年三月八日起至二零零三年三月七日止，擁有人必須向有關的土地註冊局申請續期。於二零零三年四月二十二日，土地註冊局同意上述土地使用權證於地盤建築工程完工前仍然生效。
- (iii) 該物業之土地部份於二零零一年購入。該幅土地的購買成本為人民幣11,056,500元，根據 貴公司中國法律顧問確認，該筆成本已獲全數支付。
- (iv) 中國律師的意見概述如下：
  - (a) 該物業之土地使用權根據福州市土地管理局於二零零二年三月八日發出之土地使用權證授予福建金澤；
  - (b) 所述土地之面積為9,953平方米，乃作工業用途並於二零零二年十月二十八日屆滿；
  - (c) 土地使用權證之有效期為一年，由二零零二年三月八日至二零零三年三月七日。擁有人必須於一個月前向有關土地註冊局申請續期；
  - (d) 土地註冊局於二零零三年四月二十二日同意，土地使用權證之有效期至地盤建築工程完工為止；
  - (e) 由於福建金澤已完成取得批文所必須辦理之一切手續，並已支付一切必須地價及有關稅項，故 貴公司確認土地使用權證乃屬有效；
  - (f) 該幅土地的可建築樓面面積上限為15,668平方米；
  - (g) 根據福州規劃局於二零零二年四月二十三日批出的建設工程規劃許可證，該幅土地獲批准興建兩幢總建築樓面面積7,699平方米的樓宇（分別是A廠房及研發中心）；
  - (h) 雖然該兩幢樓宇的建築工程經已完工，但仍未取得完工證。

## 估值證書

## 第二類－貴集團訂約將於中國購入的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零三年 七月三十一日 現況下之資本值																		
2.	位於中國 福建省 福州市 馬尾區 福州開發區 快安延伸區 十五號地段的土地 及樓宇	<p>該物業包括一幅土地面積約21,313.40平方米之土地（「該土地」）及建於該土地上的四幢樓宇（「該等樓宇」）。該等樓宇於一九九七年落成。</p> <p>該等樓宇之總建築樓面面積約為31,340.66平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>層數</th> <th>建築樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廠房</td> <td>5</td> <td>17,571.83</td> </tr> <tr> <td>辦公室及 設施</td> <td>2至5</td> <td>4,002.00</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>7</td> <td>9,266.83</td> </tr> <tr> <td>輔助結構物</td> <td>1</td> <td>500.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>31,340.66</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>福州市中級人民法院已裁定 貴集團擁有該物業的業權，然而土地所有權文件的申請仍在審批當中。</p>	樓宇	層數	建築樓面 面積 (平方米)	廠房	5	17,571.83	辦公室及 設施	2至5	4,002.00	員工宿舍	7	9,266.83	輔助結構物	1	500.00	總計：		<u>31,340.66</u>	該物業現時空置。	無商業價值 (詳盡解釋請見 註腳(iii))
樓宇	層數	建築樓面 面積 (平方米)																				
廠房	5	17,571.83																				
辦公室及 設施	2至5	4,002.00																				
員工宿舍	7	9,266.83																				
輔助結構物	1	500.00																				
總計：		<u>31,340.66</u>																				

附註：

(i) 中國律師的意見概述如下：

- (a) 該物業（原先為福州開發區奧力威電子科技發展有限公司第一期的土地、廠房及其它地上建築物）原先由福州開發區奧力威電子科技發展有限公司（「奧力威」）持有。奧力威乃牽涉一宗其與中國建築第七工程局第三分建築公司（「承判商」）的法律訴訟，惟奧力威於該宗訴訟中敗訴，且奧力威最終未能履行其責任向承判商支付有關款項。福州市中級人民法院查封該物業，並授權福建東方拍賣行以拍賣方式出售該物業。
- (b) 根據一份於二零零二年十二月十八日發出的福建省拍賣成交確認書，已經確定該物業已於拍賣中售予Master Tailor Investments Limited（「Master Tailor」），出價為人民幣27,500,000元，並已於二零零三年三月十七日全數清償；

(c) 根據於二零零三年三月十二日發出的民事裁定書，福州市中級人民法院確認(i)(a)段所述拍賣結果，並裁定（自民事裁定書送達Master Tailor後生效）：

(1) 原先由奧力威所擁有位於福州開發區快安延伸區十五號地段的土地（土地面積約21,323.4平方米）、廠房及其它地上建築物，以及供電系統（包括變壓器、高低壓電櫃等供電設施），歸Master Tailor所有；及

(2) Master Tailor可向有關當局申請轉讓業權。

中國律師進一步確認，民事裁定書由二零零三年三月二十四日（Master Tailor獲發民事裁定書當日）起生效。

(d) 根據福州市中級人民法院於二零零三年三月十四日向福州市馬尾區國土資源局及福州市馬尾區房屋管理局發出的通知，前業主已於二零零三年三月十四日向Master Tailor轉讓該物業的業權；

(e) Master Tailor已於二零零三年三月十五日授權福州開發區金澤精細化工有限公司（「福州金澤」）使用該物業；

(f) 根據福州市馬尾區國有土地資源局與福州金澤於二零零三年五月二十三日簽訂的土地使用權出讓合同，訂約將該幅土地授予福州金澤作工業用途，土地使用權為期五十年。

(g) 貴公司確認福州金澤已於二零零三年七月二十一日向福州市馬尾區國有土地資源局支付地價人民幣5,440,000元和物業稅及土地管理費人民幣256,000元。

(h) 貴集團的土地使用權證及房屋使用權證可望順利批出。

(ii) 根據 貴公司所提供的資料，預期土地使用權證可於二零零三年十月左右取得，惟須待物業稅餘款約人民幣800,000元於該土地使用權證發出時支付後，方可作實，而購買成本及雜項費用將約為人民幣35,400,000元，其中有關中標價、拍賣行手續費、地價、（部分）物業稅及土地管理費合共約人民幣34,600,000元經已支付。

(iii) 該物業的市值為人民幣40,600,000元。此估值乃假設所有未償還費用經已清償，且已取得土地使用權證。

由於該物業尚未取得土地使用權證，該物業現況下資本值並非以市值陳述而評定為「無商業價值」，讓閱覽本文件人士加以注意有關所有權文件尚未取得，以避免出現誤導成份。

(iv) 在估算該物業之市值時，吾等進一步假設物業業主於土地使用權整個未屆滿期限內，有權自由及不受干擾地使用或轉讓該物業，而該物業可在公開市場自由出售及轉讓予第三者而毋須向有關政府機關繳付任何額外費用。



## 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	佔用詳情	於二零零三年 七月三十一日 現況下之資本值
3.	香港 北角 渣華道191號 嘉華國際中心 9樓908室	<p data-bbox="391 485 659 612">該物業乃包括位於一幢於一九九一年落成的二十九層高商業樓宇內之一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="391 646 659 740">該物業之樓面面積約135.73平方米（1,461平方呎）。</p> <p data-bbox="391 774 659 995">該物業由 貴集團根據租賃協議持有，為期兩年，由二零零三年四月一日起至二零零五年三月三十一日止，月租13,149港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。</p>	該物業現正由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值