

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

世邦魏理仕有限公司

Suite 3401 Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室  
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理（公司）牌照號碼  
Estate Agent's Licence No. C-004065

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，對綠陽國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（以下稱為「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等證實曾進行有關現場視察調查及相關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以就這些物業權益於二零零四年十二月三十一日（「估值日」）的公開市值，向閣下呈述吾等的意見。

吾等按公開市值基準對這些物業權益進行估值。所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，是指「某項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，可取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）適當推銷這項權益、協商價格及條款，並完成出售；
- (c) 如交換合約的日期較估值日為早，則假設當日的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

吾等的估值是假定業主於公開市場將這些物業出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值增加。

在對這些物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會出版的物業資產估值香港指引(第二版)附註所載的所有規定。

在對租賃予 貴集團位於香港的物業權益進行估值時，這些物業並無商業價值，主要原因是這些物業屬短期租約性質或受禁轉讓或分租或缺少可觀的租金利潤。

吾等已獲提供與香港物業權益相關的租賃協議文本，而吾等亦在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確認吾等所獲副本未有顯示的租約修訂。所有文件僅作參考用途。

在對中國物業(第二類至第四類)進行估值時，吾等曾依賴 貴集團中國法律顧問所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供與這些物業權益相關的業權文件的節錄文本。然而，吾等沒有查證文件正本，以確認所有權或確認可能未收錄於所提供副本中的修訂條款是否存在。所有文件及租約僅供參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

在對中國第二類物業權益進行估值時，吾等分別就評估這些物業的土地部分及坐落於這些土地的樓宇及建築物混合採用市場及折舊重置成本法。就土地部分進行估值時，吾等是參考陝西省的標準地價及提供予吾等於當地銷售的憑證。

當物業權益的樓宇及建築物乃為特定用途而建造，或物業所在市場並無可予識別市場實例可資比較，則這些物業權益已按折舊重置成本基準進行估值。折舊重置成本估價法是根據這地區同類物業現時的建築費用，以評估這物業在新情況之下重造或重置成本，然後扣除這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，仍能夠為物業的估值提供最可靠的指標。

就第三類物業權益而言，吾等評估土地價值時採用市場法，並參考提供予吾等於當地市場的憑證。

在對租賃予 貴集團的第四類物業權益進行估值時，這些物業並無商業價值，主要原因是這些物業屬短期租約性質或受禁轉讓或分租或缺少可觀的租金利潤。

吾等曾視察物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業的內部。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其他部分。因此，吾等無法呈報這物業確無腐朽、被蟲蛀或任何其他結構損毀。

吾等並無進行土地視察，以核實這些物業的用地邊界，吾等亦無就未來發展進行實地調查，以確定泥土情況是否合適，以及是否提供足夠設施。本報告是假設上述各方面均屬滿意情況下編製。本報告並無考查土地過往因使用而造成的污染(如有)。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、用地及樓面面積及確認這些 貴集團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這些物業所結欠的抵押、按揭或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。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，所有款額均以港元列出。倘有必要，吾等按人民幣1元兌0.940港元的匯率(即估值日的當時匯率)將人民幣換算為港元。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

香港  
干諾道中168－200號  
信德中心  
招商局集團大廈  
3407室  
綠陽國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
執行董事  
余錦雄  
BSC (Hons)  
FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA  
估值及顧問服務  
謹啟

二零零五年二月二十一日

附註：余先生是香港測量師學會產業組主席。余先生是註冊專業測量師(產業組)、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會資深會員。余先生在香港及中國擁有逾23年估值經驗。

## 估值概要

物業權益	二零零四年 十二月三十一日 現況下的 公開市值 (港元)	貴集團 應佔權益	二零零四年 十二月三十一日 貴集團應佔 的公開市值 (港元)
	第一類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業		第二類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業
1. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局集團大廈 3407室	無商業價值	100%	無商業價值
物業權益	二零零四年 十二月三十一日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	二零零四年 十二月三十一日 貴集團應佔 的資本值 (港元)
2. 中華人民共和國 陝西省 楊凌 楊凌農業高新技術產業 示範區起步區北B-6 工業綜合大廈	18,240,000元	65%	11,900,000元
3. 中華人民共和國 陝西省 寶雞市 陳倉區 潘溪鎮 鳳鳴村 工業綜合大廈	1,410,000元	65%	920,000元

物業權益	二零零四年 十二月三十一日 現況下的 公開市值 (港元)	貴集團 應佔權益	二零零四年 十二月三十一日 貴集團應佔的 公開市值 (港元)
<b>第三類 — 貴集團在中國持有作未來發展的物業</b>			
4. 中華人民共和國 陝西省 楊凌 楊凌農業高新技術產業示範區 後稷路 一幅工業用地	23,600,000元	65%	15,340,000元
<b>第四類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業</b>			
5. 中華人民共和國 陝西省 西安市 西安高新發展(西區) 團結南路23號 1及2樓	無商業價值	65%	無商業價值
合計：	<u>43,250,000元</u>		<u>28,160,000元</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零四年 十二月三十一日 現況下的公開市值 (港元)
1. 香港 干諾道中168- 200號 信德中心 招商局集團大廈 3407室	這物業包括於一九八六年落成的一棟40層高辦公室／零售項目內的辦公室單位。  這物業的總樓面面積約為1,722平方呎(160平方米)。	這物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	這物業已租予綠陽農業戰略控股有限公司，由二零零四年六月一日起計，為期兩年，月租27,109.5港元，不包括管理費、政府差餉及空調費。		

## 附註：

1. 這物業的登記擁有人為香港康瑞投資有限公司。
2. 吾等獲通知上述登記擁有人為 貴集團的獨立第三方，但綠陽農業戰略控股有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
3. 這物業須受公契及管理協議所規限(參見一九八六年三月四日的註冊提要編號3018018)。
4. 這項物業須受全面抵押法定押記所規限，受益人為中國工商銀行(亞洲)有限公司(參見註冊提要編號9166961)。
5. 這物業位於有關分區計劃大綱圖「商業」用區域範圍內。

## 第二類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零四年
			十二月三十一日 現況下的資本值 (港元)
2. 中華人民共和國 陝西省 楊凌 楊凌農業高新技 術產業示範區起 步區北B-6 工業綜合大廈	這物業包括一幅坐落於用地面積約 17,866.96平方米土地上多棟1至4層 高樓宇及多棟配套建築物。  這些樓宇及多棟建築物於一九九九 年九月落成。樓宇及多棟建築物(包 括辦公室、員工宿舍、工場、衛生 間、電機系統室及門崗)的總樓面 面積約為5,611.62平方米。  這幅土地獲授土地使用權作工業用 途，屆滿日期為二零四九年八月。	這物業目前由 貴集團佔用 作工業生產及配套用途。	18,240,000元  貴集團應佔65% 權益： 11,900,000元

## 附註：

- 根據楊凌農業高新技術產業示範區管委會(「甲方」)與陝西巨川富萬鉀股份有限公司於一九九八年十二月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同， 貴集團獲授上述物業的土地使用權，代價為人民幣3,505,418.04元，這物業的用地面積約為25,401.58平方米，作為工業用途。
- 根據日期為二零零零年十月十二日的國有土地使用證(楊管國用(2002)字第008號)， 貴集團獲授上述物業的土地使用權，屆滿日期為二零四九年八月，這物業的用地面積約為17,866.96平方米，作為工業用途。
- 國有土地使用權出讓合同與國有土地使用證所述面積出現差異，在於代徵公用建設用地所需公共工程的保留部分。上述面積不應作為開發部分。
- 根據於二零零四年七月二十一日發出的房屋所有權證(楊房權證字第20040768及20040769號)，這物業的房屋所有權已授予 貴集團，這物業的總面積約為5,611.62平方米。
- 吾等獲 貴集團的法律顧問提供有關物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 陝西巨川富萬鉀股份有限公司為股份有限公司，已重組為中外合資股份有限公司， 貴集團擁有其65%權益。
  - 一九九八年十二月三十日簽訂的國有土地使用權出讓合同屬合法、有效、具法律約束力，並受中國法律制度保護。
  - 根據國有土地使用權出讓合同， 貴集團須支付全部土地出讓金人民幣3,505,418.04元。截至本法律意見日期， 貴集團已支付代價人民幣2,103,250.82元。餘額人民幣1,402,162.22元尚未清償。

- (d) 貴集團正申請豁免上述代價的未付款項。申請已獲楊凌農業高新技術產業示範區管委會同意，有關的未付款項可暫時延期支付。貴集團依法擁有土地使用權將不受影響。
  - (e) 倘在申請過程中有任何政策上的變動，貴集團須於二零零五年四月前一次性支付未付款項。
  - (f) 楊凌農業高新技術產業示範區管委會於二零零零年十月十二日發出的國有土地使用證屬合法及有效。貴集團有權佔用、使用、依法轉讓、租賃及抵押該土地使用權。
  - (g) 這物業已由二零零四年六月至二零零五年七月抵押一年，中國光大銀行西安東大街支行為抵押權人，抵押登記屬合法有效。
  - (h) 房屋所有權證屬合法有效。貴集團有權佔用、使用、依法轉讓、租賃及抵押這物業。
6. 在估值過程中，吾等並無計及附註5(c)所述繳付土地出讓金的進展。

二零零四年  
十二月三十一日  
現況下的資本值  
(港元)

物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中華人民共和國 陝西省 寶雞市 陳倉區 潘溪鎮 鳳鳴村 工業綜合大廈	<p>這物業包括坐落於用地面積約3,716平方米土地上的一棟兩層高工業大廈連一棟單層附屬樓宇及一棟單層房屋。</p> <p>上述樓宇於一九九九年九月落成，總樓面面積約為465.95平方米。</p> <p>這物業的土地使用權為作工業用途，為期50年，二零五四年四月屆滿。</p>	<p>這物業目前由 貴集團佔用作工業生產及配套用途。</p>	<p>1,410,000元</p> <p>貴集團應佔65%權益： 920,000元</p>

## 附註：

- 根據日期為二零零四年四月二十七日的國有土地使用證(寶陳國用(2004)字第27號)， 貴集團獲授上述物業的土地使用權，這物業的用地面積約為3,716平方米，作為工業用途，屆滿日期為二零五四年四月。
- 根據日期為二零零四年八月十二日的房屋所有權證(寶雞市房權證陳倉區字第01794號)，這物業的房屋所有權已授予 貴集團，這物業的總面積約為465.95平方米。
- 吾等獲 貴集團的法律顧問提供有關物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 陝西巨川富萬鉀股份有限公司為股份有限公司，已重組為中外合資股份有限公司， 貴集團擁有其65%權益。
  - 根據寶雞市陳倉區國土資源局(「該局」)於二零零四年三月二十六日發出的《關於陝西巨川富萬鉀股份有限公司乙丙酸生產項目用地預審意見》(寶陳國土資發(2004)18)，這項目符合國家用地政策，而該局已按寶陳發計綜字(2004)06及寶陳林地審字(2004)001《使用林地審核同意書》同意批出土地使用範圍5.574畝(即3,716平方米)。
  - 貴集團與寶雞縣科農化工有限責任公司(「科農公司」)就收購科農公司乙酞丙酸生產線於二零零三年九月九日簽訂資產收購協議。根據這協議，已收購的資產包括土地使用權及土地上所建的樓宇。
  - 現已簽訂資產收購協議，而這協議屬有效、具法律約束力及可強制執行， 貴集團可合法收購這幅土地及樓宇的業權，但轉讓土地及樓宇的法律程序須由有關政府機關跟進及批准。
  - 寶雞縣陳倉區國土資源局於二零零四年四月二十七日發出的國有土地使用證屬合法、有效及受中國法律制度保護。 貴公司有權佔用、使用、依法轉讓、租賃及抵押該土地使用權。
  - 該房屋所有權證屬合法有效。 貴集團有權佔用、使用、依法轉讓、租賃及抵押該房屋所有權。
  - 這物業並無附帶任何抵押或產權負擔。

## 第三類 — 貴集團在中國持有作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零四年 十二月三十一日
			現況下的公開市值 (港元)
4. 中華人民共和國 陝西省 楊凌	這物業包括一幅用地面積約65,667平方米的 土地。	這幅土地目前空置。	23,600,000元
楊凌農業高新技 術產業示範區 後稷路 一幅工業用地	這物業擬用作開發工業綜合大廈， 包括四棟單層樓宇及一棟三層高樓 宇，總樓面面積約8,000平方米。擬 發展物業的地積比率為0.12，綠化區 的比率為70%。		貴集團應佔65% 權益： 15,340,000元
	這幅土地獲授土地使用權，屆滿日 期為二零五四年二月十五日，這幅 土地作工業用途。		

## 附註：

- 根據日期為二零零四年二月十五日的國有土地使用證(楊國用(2004)字第6104010404019號)，貴集團獲授上述物業的土地使用權，屆滿日期為二零五四年二月十五日，這物業的用地面積約為65,667.00平方米，作為工業用途。
- 根據楊凌農業高新技術產業示範區規劃及國土資源局(「甲方」)與陝西巨川富萬鉀股份有限公司(「乙方」)於二零零三年七月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同(編號(2003)018)，貴集團獲授上述用地的土地使用權，代價為人民幣13,790,070元。
- 根據楊凌力邦科技有限公司(「甲方」)與陝西巨川富萬鉀股份有限公司(「乙方」)於二零零三年七月十八日訂立的土地使用權轉讓合同，甲方放棄上述物業的租賃權，代價為人民幣24,980,000元。
- 貴集團訂立「土地使用權出讓合同」，同意楊凌力邦科技有限公司將於貴集團收購上述物業的土地使用權前，放棄上述物業的租賃權。
- 這代價人民幣24,980,000元包括向甲方支付的賠償費人民幣11,181,930元及甲方代表乙方向政府支付的土地使用權費用人民幣13,790,070元。
- 吾等獲貴集團的法律顧問提供有關物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 陝西巨川富萬鉀股份有限公司為股份有限公司，已重組為中外合資股份有限公司，貴集團擁有其65%權益。
  - 二零零三年七月十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同屬合法、有效及受中國法律制度保護。

- (c) 根據土地使用權轉讓合同，代價人民幣24,980,000元已悉數支付，而這合同屬有效及具法律約束力。
- (d) 土地使用權轉讓合同並非將土地使用權由甲方轉向乙方，而是甲方同意放棄上述物業的租賃權，而乙方將向甲方支付代價（包括賠償費及應付予政府的土地使用權費用）。
- (e) 根據 貴集團提供的開發計劃，擬發展的物業符合中國現行法律制度，沒有政府所禁止或限制內容。 貴集團可取得有關許可證（包括房屋所有權證），但須依從申請手續及向政府提供申請的有關資料。
- (f) 楊凌農業高新技術產業示範區國土資源局於二零零四年二月十五日發出的國有土地使用證屬合法及有效。 貴公司有權佔用、使用、依法轉讓、租賃及抵押該土地使用權。
- (g) 這物業並無附帶任何抵押或產權負擔。

## 第四類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業

			二零零四年 十二月三十一日 現況下的公開市值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 中華人民共和國 陝西省 西安市 西安高新發展 (西區) 團結南路23號 1及2樓	這物業包括於二零零二年落成的一棟3層高辦公室大廈二樓全層。  這物業的總樓面面積約為1,315平方米。  這物業由西安巨川國際投資有限公司(前稱陝西巨川實業有限責任公司)租予 貴集團。由二零零二年三月一日起計至二零零五年二月二十八日屆滿，為期3年，月租人民幣65,750元，不包括管理費、空調費、差餉及所有其他設施費用。	這物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- 根據日期為二零零三年十二月十日的房屋所有權證(高新區字第1050104018—23—1號)，以及日期為二零零零年九月十八日的國有土地使用證(西高科技國用(2000)字第37624號)，西安巨川國際投資有限公司為中國陝西省西安高新發展團結南路23號全棟的登記擁有人。
- 根據西安巨川國際投資有限公司與 貴集團於二零零二年四月二日訂立的租賃協議，這物業已租予 貴集團。
- 吾等獲 貴集團通知，西安巨川國際投資有限公司已與 貴集團於二零零五年二月十五日就租約期自二零零五年三月一日起計至二零零七年二月二十八日止為期兩年的物業訂立租約。
- 吾等獲 貴集團通知，這物業的登記擁有人與 貴集團為關連人士。
- 吾等獲 貴集團通知，這物業並無附帶任何抵押或產權負擔。
- 吾等獲 貴集團的法律顧問提供有關物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 根據國有土地使用證(西高科技國用(2000)字第37624號)及房屋所有權證(高新區字第1050104018-23-1號)，出租人西安巨川國際投資有限公司擁有租賃物業的土地使用權。
  - 租賃協議屬合法、有效及可強制執行， 貴集團在租賃協議下的權利受中國法律保護。