



敬啟者：

吾等謹遵照閣下的委託，對貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行公開市場估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向貴集團呈報吾等對該等物業權益於二零零三年九月三十日的價值的意見。

吾等的估值乃吾等對該等物業權益的公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「在下列假定情況下，估值當日以無條件的現金代價完成出售該物業時所取得的最高價值：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 經考慮該物業的性質及市場的狀況，在估值日期之前已有一段合理時間對該物業作適當的推廣、協定價格及條款以及完成出售；
- (c) 估值當日的市場狀況、價格水平及其他情況，與交換合約之前的任何假定日期無異；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均知情地、審慎地及並無被強逼下進行交易」。

吾等在估值時，乃假定該物業的所有權人在公開市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以抬高該物業的價值。

在評估位於中國的物業權益時，除另有說明外，吾等已假設有關於物業權益的可轉讓的土地使用權已按象徵性土地使用年費批出，及除非另有說明外，任何應付的土地出讓金亦已全數繳清。吾等亦已假設有關於物業權益的承讓人或使用人可於整段尚未屆滿的獲授土地使用年期內，對有關物業權益有自由及不受干預的使用權或轉讓權。

吾等於評估第一類物業權益1、2、3、4、5、6、7、9及10時採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）。折舊重置成本法要求對土地現有用途的公開市值進行估值及對樓宇及建築的新重置成本進行估計，並就年限、條件及陳舊程度作出扣減。在取得吾等對該等土地的公開市值的意見過程中，吾等以直接比較法透過參照相關地區的可比銷售對其進行估值。

吾等於評估第一類物業權益第8項自用／空置部分時，採用直接比較法參照相關地區的可比銷售對其進行估值。對出租部分物業權益進行估值時，吾等經計及物業權益的現時租金的復歸潛力，採用投資法對該等物業權益作出估值。

對 貴集團在中國持有發展中的第二類物業權益進行估值時，吾等已根據該等物業將按照 貴集團提供予吾等的最新發展計劃發展及完成而對每項物業權益進行估值。在作出估值意見時，吾等已按直接比較法，參考當地可資比較的交易進行估值，並計及已支銷的建築成本。

對 貴集團在中國持有作將來發展的第三類物業權益進行估值時，吾等亦已按直接比較法，假設將該等物業權益以現行狀況交吉出售，及經參考有關市場上可資比較的地盤交易後對該等物業權益作出估值。

第四類物業權益由 貴集團於中國租用，由於該等物業禁止轉讓或分租或缺乏可觀溢利的租金，故並無商業價值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的中國法律資料，就有關 貴集團於該等物業的權益，並接納向吾等提供關於規劃許可或法定通告、地役權、年期、物業辨認、房屋落成日期、使用現況、建設方案、已支銷建築成本、租約詳情、地塊面積、建築面積與及所有其他相關事項的意見。

載於本估值證書內的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所列載的資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等，並對估值而言甚為重要的資料的真實性及準確性。吾等並獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已獲提供有關該等中國物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱該等文件的正本以確認業權，或查核有否任何未有記載在該等交予吾等的文件的修訂條款。吾等乃依賴 貴集團及其中國法律顧問福州至理律師事務所就該物業的業權提供的意見。

吾等曾視察該物業的外部，並在情況許可下視察其內部。惟吾等並未進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何大樓設施進行測試。此外，吾等並未對地塊進行地質勘測，以確定土地的條件及設施等是否適合未來開發之用。吾等的估值乃假設此等條件均符合需要，而於建築期間將不會出現不可預見的支出或延誤。

除另有說明外，吾等未能進行詳細的實地丈量以核實該物業的地塊及建築面積，吾等乃假設提供予吾等的文件副本所示的面積乃屬正確。

除另有說明外，本估值證書內所示的金額均為港幣。吾等在估值中所採用的匯率乃為1港元兌人民幣1.06元，此乃估值當日的概約現行匯率。且自上述日期至本函件發出的日期期間，匯率並無出現任何重大波動。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售該等物業權益時可能發生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業權益概無附帶可能影響其價值的其他權利、限制及繁重支銷。

茲隨附估值概要及證書。

此致

中國  
福建省  
上杭縣  
北環路277號  
福建紫金礦業股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
MSc., M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零零三年十二月十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有約13年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零三年	貴集團	於二零零三年
	九月三十日		九月三十日
	現況下的資本值	應佔權益	貴集團應佔
	港元	%	現況下的資本值
			港元
<b>第一類一 貴集團於中國持有的物業權益</b>			
1. 福建省 龍岩市 上杭縣 紫金大道 4-321地號 紫金大廈	37,400,000	100	37,400,000
2. 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路19號 35-82地號 黃金冶煉廠	5,100,000	100	5,100,000
3. 貴集團應佔 位於福建省、 貴州省、 吉林省及 新疆維吾爾自治區的 多幢物業的權益	35,200,000	附註1	33,700,000
4. 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路53號 34-1及34-230地號 一幢綜合廠房項目	800,000	100	800,000

附註1：貴集團於第3項物業應佔權益概括於有關估值證書。

物業	於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益 %	於二零零三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 港元
5. 福建省 龍岩市 上杭縣 和平路26號 17-61地號及 解放路110號 17-212地號 一幢綜合廠房項目	2,200,000	100	2,200,000
6. 福建省 龍岩市 上杭縣 石圳路8號／琴崗路 34-61地號 一幢綜合廠房項目	1,100,000	100	1,100,000
7. 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗 南門 大橋頭 琴崗路156號 29-51地號 一幢綜合廠房項目	900,000	100	900,000
8. 福建省 龍岩市 上杭縣 北環路472號／松園路 3-197地號 紫金大樓	3,700,000	100	3,700,000
9. 福建省 龍岩市 上杭縣 舊縣鄉 霸上村水電廠	4,100,000	100	4,100,000

物業	於二零零三年	貴集團	於二零零三年
	九月三十日		九月三十日
	現況下的資本值	應佔權益	貴集團應佔
	港元	%	現況下的資本值
			港元
10. 吉林省 琿春市 合作區 春景村 一幢綜合廠房項目	2,400,000	72.19	1,732,560
		小計：	90,732,560
<b>第二類－ 貴集團於中國持有作發展中的物業權益</b>			
11. 福建省 廈門市 高崎國際機場南側 h102-112地號 計劃中紫金科技綜合大樓	24,200,000	86.5	20,933,000
		小計：	20,933,000
<b>第三類－ 貴集團於中國持有作將來發展的物業權益</b>			
12. 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路19號 黃金冶煉廠 南側一幅土地	2,100,000	100	2,100,000
		小計：	2,100,000

物業	於二零零三年	貴集團	於二零零三年
	九月三十日		九月三十日
	現況下的資本值	應佔權益	貴集團應佔
	港元	%	現況下的資本值
			港元
<b>第四類 – 貴集團於中國租用的物業權益</b>			
13. 福建省	無商業價值	不適用	無商業價值
龍岩市			
上杭縣			
南崗工業開發區			
琴崗路19號			
黃金冶煉廠旁			
一幢宿舍樓			
		小計：	無商業價值
		總計：	113,765,560

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	使用現況	於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值
1. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 紫金大道 4-321地號 紫金大廈	<p data-bbox="332 473 677 662">該物業包括一幢13層高綜合樓加一層停車庫及一幢2層高設備房建於一幅地塊上，其地塊面積10,481.80平方米(112,826平方呎)。</p> <p data-bbox="332 711 677 781">該物業於二零零二年底落成。</p> <p data-bbox="332 830 677 1099">綜合樓1至3層為大堂，酒店餐飲及配套設施。4至8層為酒店客房(共設有97間)。9至13層為自用辦公室。該綜合樓的總建築樓面面積為14,256.90平方米(153,461平方呎)。</p> <p data-bbox="332 1149 677 1258">2層高設備房建築樓面面積為277.80平方米(2,990平方呎)。</p> <p data-bbox="332 1308 677 1423">該物業已獲批土地使用權，至二零六六年四月二十三日止，作商業／住宅用途。</p>	<p data-bbox="718 473 967 582">該物業酒店部分準備經營工作正在進行中。</p> <p data-bbox="718 632 967 701">該物業辦公室現佔用作辦公室。</p>	37,400,000港元

## 附註：

(一) 根據國有土地使用證(2001) 6070號：

- |            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| (i) 土地使用者  | ： | 福建紫金礦業股份有限公司(「福建紫金」) |
| (ii) 位置    | ： | 紫金大道                 |
| (iii) 地號   | ： | 4-321                |
| (iv) 地塊面積  | ： | 10,481.80平方米         |
| (v) 土地使用年期 | ： | 出讓至二零六六年四月二十三日止      |
| (vi) 用途    | ： | 商業／住宅                |



(二) 根據房屋所有權證(2002) 20407號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 紫金大道
- (iii) 建築樓面面積

層數	建築樓面面積 平方米
14 (連地庫)	14,256.90
2	277.80
	<hr/>
總計	<u>14,534.70</u>

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2001) 6070號。地號4-321，已批作商業用途。土地使用期限至二零六六年四月二十三日。地塊面積約10,481.80平方米。
- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證房權字第(2002) 20407號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
14 (連地庫)	14,256.90
2	277.80
	<hr/>
總計	<u>14,534.70</u>

- (iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

於二零零三年  
九月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	使用現況	現況下的資本值
2. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路19號 35-82地號 黃金冶煉廠	<p>該物業包括一幢3層高主廠房，一幢2層高倉庫、一幢單層警衛室及兩幢在建房屋，建於一幅地塊上，其地塊面積19,152.70平方米(206,160平方呎)。</p> <p>該等房屋分別於二零零零年及二零零一年落成。</p> <p>主廠房及警衛室的總建築樓面面積為3,131.59平方米(33,708平方呎)。倉庫的建築樓面面積567.78平方米(6,112平方呎)。</p> <p>兩幢計劃總建築樓面面積為3,476平方米(37,416平方呎)的房屋仍在興建中，並預計於二零零四年落成。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，至二零四九年五月十日止，作工業用途。</p>	該物業現佔用作冶煉黃金。	5,100,000港元

附註：

(一) 根據國有土地使用證(2001) 6071號：

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| (i) 土地使用者  | : | 福建紫金          |
| (ii) 位置    | : | 南崗工業開發區       |
| (iii) 地號   | : | 35-82         |
| (iv) 地塊面積  | : | 19,152.70平方米  |
| (v) 土地使用年期 | : | 出讓至二零四九年五月十日止 |
| (vi) 用途    | : | 工業            |

(二) 根據房屋所有權證07446號：

- |              |   |         |
|--------------|---|---------|
| (i) 所有權人     | : | 福建紫金    |
| (ii) 位置      | : | 南崗工業開發區 |
| (iii) 建築樓面面積 |   |         |

層數	建築樓面面積 平方米
3	3,105.73
1	25.86
總計	<u>3,131.59</u>

根據房屋所有權證(2002) 20384號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 南崗工業開發區
- (iii) 建築樓面面積

層數	建築樓面面積 平方米
2	567.78

(三) 根據兩份建設工程規劃許可證2003-014及2003-010號，兩幢計劃建築樓面面積為1,800平方米及1,676平方米的房屋分別批准作倉庫及廠房用途。

(四) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限由二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2001) 6071號。地號35-82，已批作工業用途。土地使用期限至二零四九年五月十日。地塊面積約19,152.70平方米。
- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證07446及(2002) 20384號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
3	3,105.73
1	25.86
2	567.78
總計	<u>3,699.37</u>

(iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(七) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

於二零零三年  
九月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	使用現況	現況下的資本值
3. 貴集團應佔位於福建省、貴州省、吉林省及新疆維吾爾自治區的多幢物業的權益	<p>該物業包括福建、貴州、吉林省及新疆維吾爾自治區的多塊土地及多幢房屋。位於福建省建築樓面面積為21,715平方米的90幢房屋已於一九九四年至二零零一年期間落成。分別位於貴州省及新疆省建築樓面面積為35,383.91平方米的33幢房屋仍在興建中，並預計於二零零三年至二零零四年期間落成。建築樓面面積為21,995.10平方米的90幢房屋，已於一九七二年至一九九九年期間落成。</p>	該物業目前由業主佔用為工業、儲存及配套用途。	35,200,000港元 (貴集團應佔權益： 33,700,000港元) (附註4)

該物業的地塊面積、建築樓面面積及土地使用年期概述如下：

地點	地塊面積 (平方米)	建築樓面面積 (平方米)	土地使用年期
福建省	991,184.40	21,715.00	將於二零五三年一月二十日屆滿
貴州省	53,033.36	6,524.42	由二零零三年七月八日起計五十年
吉林省	180,000.00	21,995.10	並無列明
新疆維吾爾自治區	199,001.32	28,859.49	將於二零三三年一月屆滿
	<u>1,423,219.08</u>	<u>79,094.01</u>	

附註：

(一) 根據19份國有土地使用證：

土地使用人	地點	土地性質	土地用途	總地塊面積 (平方米)	土地使用年期
福建紫金	福建省龍岩市上杭縣舊縣鄉逕美村才溪同康	授出	採礦	991,184.40	將於二零五三年一月二十日屆滿
貴州紫金礦業股份有限公司 (「貴州紫金」)	貴州省貞豐縣小屯鄉趙家坪村	授出	工業	53,033.36	由二零零三年七月八日起計五十年

土地使用者	地點	土地性質	土地用途	總地塊面積 (平方米)	土地使用年期
琿春紫金礦業 有限公司 (「琿春紫金」)	吉林省琿春市 小西南岔	劃撥	工業	180,000.00	並無列明
新疆阿舍勒銅業 股份有限公司 (「新疆阿舍勒」)	新疆維吾爾自治區 阿舍勒哈巴河縣 齊巴爾鄉西北側	授出	工業、 儲存及 高速公路	199,001.32	將於 二零三三年 一月屆滿
合計				<u>1,423,219.08</u>	

琿春紫金所持物業為一塊劃撥的土地，故吾等將該塊土地列為無商業價值。

- (二) 根據15份房屋所有權證，90幢房屋(建築樓面面積為21,715平方米)的房屋所有權已批予福建紫金。
- (三) 根據 貴集團提供的資料，該33幢位於貴州省及新疆省維吾爾自治區的在建房屋的計劃建築樓面面積為35,383.91平方米。然而，吾等並無於吾等的估值內計入此等房屋。
- (四) 貴集團於該項物業應佔的各自權益概括如下：

由以下所持物業	貴集團應佔權益 (%)
福建紫金	100.0
貴州紫金	55.3
琿春紫金	72.2
新疆阿舍勒	51.0

根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金的成立註冊資本為人民幣95,000,000元。此營業執照的年期由二零零零年九月六日至二零三零年九月六日屆滿。

根據營業執照5200001204489號，貴州紫金的成立註冊資本為人民幣10,000,000元。此營業執照的年期由二零零一年十二月十七日起生效。

根據營業執照2224041001309 1/1號，琿春紫金的成立註冊資本為人民幣10,000,000元。此營業執照的年期由二零零三年一月十日至二零三三年一月九日屆滿。

根據營業執照6500001000699號，新疆阿舍勒的成立註冊資本為人民幣250,000,000元。此營業執照的年期由一九九九年八月十三日起生效。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金、貴州紫金、琿春紫金及新疆阿舍勒是在中國依法成立的股份有限公司，於一九九九年至二零零三年期間成立。
- (ii) 福建紫金、貴州紫金及新疆阿舍勒已取得18份國有土地使用證，作工業、儲存、採礦及高速公路用途。土地使用年期最遲為二零五三年完結，地塊面積約為1,243,219.08平方米。
- (iii) 福建紫金已取得有關90幢房屋的15份房屋所有權證，總建築樓面面積為21,715平方米。
- (iv) 福建紫金、貴州紫金及新疆阿舍勒已取得國有土地使用權證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金、貴州紫金及新疆阿舍勒持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(七) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有(部分)
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
營業執照	有



於二零零三年  
九月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	使用現況	現況下的資本值
4. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路53號 34-1及 34-230地號 一幢綜合廠房 項目	該物業包括五幢房屋的綜合工業廠房，建於兩幅相鄰地塊上，地盤總面積4,676.70平方米(50,340平方呎)。  該等房屋分別落成於一九九零至一九九三年。  該物業的總建築樓面面積1,562.23平方米(16,816平方呎)。  該物業已獲批土地使用權，分別至二零四九年十月二十八日及二零五零年四月三十日止，作工業用途。	該物業現佔用作工場及倉庫。	800,000港元

附註：

(一) 根據國有土地使用證(2001) 6067號：

- (i) 土地使用者 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 琴崗路
- (iii) 地號 : 34-1
- (iv) 地塊面積 : 1,532.70平方米
- (v) 土地使用年期 : 獲授年期至二零五零年四月三十日屆滿
- (vi) 用途 : 工業

根據國有土地使用證(2001) 6069號：

- (i) 土地使用者 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 南崗
- (iii) 地號 : 34-230
- (iv) 地塊面積 : 3,144平方米
- (v) 土地使用年期 : 獲批年期至二零四九年十月二十八日屆滿
- (vi) 用途 : 工業

(二) 根據房屋所有權證07450號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金  
(ii) 位置 : 琴崗路  
(iii) 建築樓面面積

層數	建築樓面面積 平方米
1	246.11
1	17.76
1	26.10
1	472.14
3	800.12
總計	<u>1,562.23</u>

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2001) 6069號。地號34-230，已批予作工業用途。土地使用期限至二零四九年十月二十八日。地塊面積約3,144平方米。

福建紫金已取得國有土地使用證(2001) 6067號。地號34-1，已批予作工業用途。土地使用期限至二零五零年四月三十日。地塊面積約1,532.70平方米。

- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證07450號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
1	246.11
1	17.76
1	26.10
1	472.14
3	800.12
總計	<u>1,562.23</u>

- (iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

於二零零三年  
九月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	使用現況	現況下的資本值
5. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 和平路26號 17-61地號及 解放路110號 17-212地號 一幢綜合廠房 項目	該物業包括四幢房屋的綜合工業廠房，建於兩幅地塊上，其總地塊面積5,697.1平方米(61,324平方呎)。  該等房屋分別落成於一九八六年及一九九七年。  該物業的總建築樓面面積4,388.12平方米(47,234平方呎)。  該物業已獲批土地使用權，至二零五零年四月三十日止，作工業用途。	該物業現佔用作工場及倉庫。	2,200,000港元

附註：

(一) 根據國有土地使用證(2001) 6065號：

- (i) 土地使用者 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 和平路
- (iii) 地號 : 17-61
- (iv) 地塊面積 : 6,549.10平方米(該地塊部分1,100.10平方米地塊面積用作宿工的集資房。吾等在估值過程中，沒有包括此1,100.10平方米地塊於估值中。)
- (v) 土地使用年期 : 獲批年期至二零五零年四月三十日屆滿
- (vi) 用途 : 工業

根據國有土地使用證(2001) 6066號：

- (i) 土地使用者 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 解放路110號
- (iii) 地號 : 17-212
- (iv) 地塊面積 : 248.10平方米
- (v) 土地使用年期 : 獲批年期至二零五零年四月三十日屆滿
- (vi) 用途 : 倉庫

(二) 根據房屋所有權證07448號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金  
(ii) 位置 : 和平路26號  
(iii) 建築樓面面積 :

層數	建築樓面面積 平方米
3	233.60
3	2,135.95
4	1,405.25
3	613.32
總計	<u>4,388.12</u>

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2001) 6065號。地號17-61，已批予作工業用途。土地使用期限至二零五零年四月三十日。地塊面積約6,549.10平方米。
- (iii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2001) 6066號。地號17-212，已批予作倉庫用途。土地使用期限至二零五零年四月三十日。地塊面積約248.10平方米。
- (iv) 福建紫金已取得房屋所有權證07448號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
3	233.60
3	2,135.95
4	1,405.25
3	613.32
總計	<u>4,388.12</u>

- (v) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

於二零零三年  
九月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	使用現況	現況下的資本值
6. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 石圳路8號/ 琴崗路 34-61地號 一幢綜合廠房 項目	該物業包括兩幢房屋的綜合廠房，建於一幅地塊上，其地塊面積7,468.50平方米(80,391平方呎)。  該等房屋落成於一九八九年。  該物業的總建築樓面面積1,012.44平方米(10,898平方呎)。  該物業已獲批土地使用權，至二零五零年四月三十日止，作工業用途。	該物業現佔用作工場。	1,100,000港元

附註：

(一) 根據國有土地使用證(2001) 6068號：

- (i) 土地使用者 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 城南
- (iii) 地號 : 34-61
- (iv) 地塊面積 : 7,468.50平方米
- (v) 土地使用年期 : 獲批年期至二零五零年四月三十日止
- (vi) 用途 : 工業

(二) 根據房屋所有權證07449號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 南崗琴南路
- (iii) 建築樓面面積

層數	建築樓面面積 平方米
2	187.30
1	825.14
總計	<u>1,012.44</u>

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2001)6068號。地號34-61，已批予作工業用途。土地使用期限至二零五零年四月三十日。地塊面積約7,468.50平方米。
- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證07449號，包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
2	187.30
1	825.14
總計	<u>1,012.44</u>

- (iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



			於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	使用現況	
7. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗 南門 大橋頭 琴崗路156號 29-51地號 一幢綜合廠房 項目	該物業包括七幢房屋的綜合廠房，建於一幅地塊上，其地塊面積 5,287.40平方米 (56,914平方呎)。  該等房屋分別落成於一九七九至一九九零年。  該物業的總建築樓面面積 2,341.18平方米 (25,200平方呎)。  該物業已獲批土地使用權，至二零五零年四月三十日止，作工業用途。	該物業現佔用作工場及倉庫。	900,000港元

## 附註：

(一) 根據國有土地使用證(2000) 6064號：

- |            |   |                   |
|------------|---|-------------------|
| (i) 土地使用者  | : | 福建紫金              |
| (ii) 位置    | : | 南崗大橋頭             |
| (iii) 地號   | : | 29-51             |
| (iv) 地塊面積  | : | 5,287.40平方米       |
| (v) 土地使用年期 | : | 獲授年期至二零五零年四月三十日屆滿 |
| (vi) 用途    | : | 工業                |

(二) 根據房屋所有權證07444號：

- |              |   |         |
|--------------|---|---------|
| (i) 所有權人     | : | 福建紫金    |
| (ii) 位置      | : | 南崗南門大橋頭 |
| (iii) 建築樓面面積 | : |         |

層數	建築樓面面積 平方米
1	43.47
3	456.54
1	25.27
1	905.13
1	32.96
1	551.91
1	325.90
總計	<u>2,341.18</u>

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據中國法律顧問的意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2000)6064號。地號29-51，已批予作工業用途。土地使用期限至二零五零年四月三十日。地塊面積約5,287.40平方米。
- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證07444號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
1	43.47
3	456.54
1	25.27
1	905.13
1	32.96
1	551.91
1	325.90
總計	2,341.18

- (iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

於二零零三年  
九月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	使用現況	
8. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 北環路472號／ 松園路 3-197地號 紫金大樓	<p>該物業包括一幢3層高商業房屋及一幢單層車庫，建於一幅地塊上，其地塊面積685.10平方米（7,374平方呎）。</p> <p>該房屋落成於一九九五年。</p> <p>該物業的總建築樓面面積共1,460.65平方米（15,722平方呎）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零三五年十一月十五日屆滿。</p>	<p>該房屋首層建築樓面面積463.89平方米（4,993平方呎）的地方出租予多位租戶，月租人民幣4,650元，不包括管理費及雜費，最後屆滿日期為二零零三年十二月三十一日。</p> <p>第二、三層現時為空置。</p>	3,700,000港元

附註：

(一) 根據國有土地使用證(1995) 4015號：

- (i) 土地使用者 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 北環路472號
- (iii) 地號 : 3-197
- (iv) 地塊面積 : 685.10平方米
- (v) 土地使用年期 : 獲授的年期於二零三五年十一月十五日屆滿
- (vi) 用途 : 商店

(二) 根據房屋所有權證05249號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 北環路472號
- (iii) 建築樓面面積 : 1,391.67平方米

根據房屋所有權證05250號：

- (i) 所有權人 : 福建紫金
- (ii) 位置 : 松園路
- (iii) 建築樓面面積 : 68.98平方米

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(1995) 4015號。地號3-197，已批予作商店用途。土地使用期限至二零三五年十一月十五日。地塊面積約685.10平方米。
- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證05249號及05250號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
3	1,391.67
1	68.98
總計	<u>1,460.65</u>

- (iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	使用現況	於二零零三年
			九月三十日 現況下的資本值
9. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 舊縣鄉 霸上村 水電廠	<p>該物業包括一幢3層高連地庫的工業大廈，一幢3層高綜合樓，建於一幅地塊上，其地塊面積 17,456.30平方米 (187,900平方呎)。</p> <p>該等房屋落成於一九九九年。</p> <p>該物業的總建築樓面面積 2,525.13平方米 (27,180平方呎)。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，至二零五三年一月二十日止，作水利工程建築用途。</p>	該物業現佔用作發電站及配套辦公室及職工宿舍。	4,100,000港元

## 附註：

(一) 根據國有土地使用證(2003) 7695號：

(i) 土地使用者	:	福建紫金
(ii) 位置	:	霸上村
(iii) 地號	:	O-D-6
(iv) 地塊面積	:	17,456.30平方米
(v) 土地使用年期	:	獲批年期至二零五三年一月二十日屆滿
(vi) 用途	:	水利工程建築

(二) 根據房屋所有權證07454及07455號：

(i) 所有權人	:	福建紫金
(ii) 位置	:	舊縣鄉霸上村
(iii) 建築樓面面積	:	

證書編號	層數	建築樓面面積 平方米
07454	3	807.97
07455	3層連地庫	1,717.16
	總計	<u>2,525.13</u>

(三) 根據營業執照3500001002192 1/1號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣95,000,000元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2003) 7695號。地號O-D-6，已批予作水工建築用途。土地使用期限至二零五三年一月二十日。地塊面積約17,456.30平方米。
- (iii) 福建紫金已取得房屋所有權證7454及7455號。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
3	807.97
3層連地庫	1,717.16
總計	<u>2,525.13</u>

- (iv) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	使用現況	於二零零三年
			九月三十日 現況下的資本值
10. 吉林省 琿春市 合作區 春景村 一幢綜合廠房 項目	<p>該物業包括四幢房屋的綜合工業廠房，建於一幅地塊上，其地塊面積22,000平方米(236,808平方呎)。</p> <p>該等房屋落成於一九九零年代。</p> <p>該物業的總建築樓面面積2,415.55平方米(26,001平方呎)。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於二零四三年四月三日止，作工業用途。</p>	該物業現佔用作工場及倉庫。	2,400,000港元 ( 貴集團應 佔權益72.19%： 1,732,560港元)

## 附註：

(一) 根據國有土地使用證(2003) 011號：

(i) 土地使用者	:	琿春紫金礦業有限公司(「琿春紫金」)
(ii) 位置	:	合作區春景村
(iii) 地號	:	93/2/16-110
(iv) 地塊面積	:	22,000平方米
(v) 土地使用年期	:	獲授年期至二零四三年四月三日屆滿
(vi) 用途	:	工業

(二) 根據4份房屋所有權證00405號至第00408號：

(i) 所有權人	:	琿春紫金
(ii) 位置	:	合作區春景村
(iii) 建築樓面面積		

層數	建築樓面面積 平方米
1	153.00
1	1,737.55
1	119.20
1	405.80
總計	<u>2,415.55</u>

(三) 根據營業執照2224041001309 1/1號，琿春紫金經已成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元，營業執照期限由二零零三年一月十日至二零三三年一月九日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 琿春紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣10,000,000元。營業執照期限由二零零三年一月十日至二零三三年一月九日。
- (ii) 琿春紫金已取得國有土地使用證(2003) 011號。地號93/2/16-110，已授予作工業用途。土地使用期限至二零四三年四月三日。地塊面積約22,000平方米。
- (iii) 琿春紫金已取得00405號至00408號的四份房屋所有權證。包括以下房屋：

層數	建築樓面面積 平方米
1	153.00
1	1,737.55
1	119.20
1	405.80
總計	<u>2,415.55</u>

- (iv) 琿春紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 琿春紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 第二類一 貴集團於中國持有作發展中的物業權益

物業	概況及年期	使用現況	於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值
11. 中國 福建省 廈門市 高崎國際機場 南側 h102-112地號 計劃中紫金科技 綜合大樓	該物業包括一幅地塊，其地塊面積 6,869.10 平方米 (73,939 平方呎)。  一幢 8 層高加地庫綜合樓及 2 層高附樓計劃建於地塊上，預期落成於二零零三年。  該物業計劃的總建築樓面面積 10,376.73 平方米 (111,695 平方呎)。  該物業已獲批土地使用權，由二零零一年十一月二十七日至二零五一年十一月二十六日止，作工業用途。	該物業現為一建築地盤，正在進行建築工程。	24,200,000 港元 ( 貴集團應佔 86.5% 權益： 20,933,000 港元)

## 附註：

## (一) 根據土地房屋權證 00000773 號：

- (i) 所有權人 : 廈門紫金科技股份有限公司 (「廈門紫金」)
- (ii) 位置 : 高崎國際機場南側
- (iii) 地號 : h102-112
- (iv) 地塊面積 : 6,869.10 平方米
- (v) 土地使用年期 : 獲批年期由二零零一年十一月二十七日至二零五一年十一月二十六日止
- (vi) 用途 : 工業

## (二) 根據國有土地使用權有償出讓合同書(2002) 001 號：

- (i) 出讓方 : 廈門市土地房產管理局
- (ii) 受讓方 : 廈門紫金
- (iii) 位置 : 高崎國際機場南側
- (iv) 地塊面積 : 6,869.006 平方米
- (v) 土地出讓金 : 人民幣 5,220,444.56 元
- (vi) 容積率 : 不超過 1.42
- (vii) 建築樓面面積 : 不超過 10,850 平方米 (地上 9,780 平方米及地庫 1,070 平方米)

## (三) 根據建設工程規劃許可證(2002) 0059 號，該項目符合規劃要求，准予在地塊上建設。建設規模 10,376.73 平方米。

## (四) 根據建築工程施工許可證 350200200206/00301 號，該項目准予建設，建設規模 10,376.73 平方米。

- (五) 根據營業執照3502001006485號，廈門紫金經已成立，其註冊資本為人民幣15,000,000元，營業執照期限自二零零一年三月九日至二零三一年三月八日。
- (六) 根據 貴集團提供的資料，截至二零零三年九月三十日的已投入建築成本約人民幣20,368,297元。估計直至完成發展有待清償的建築成本約為人民幣4,366,716元。吾等已計及上述的建築成本。
- (七) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：
- (i) 廈門紫金是在中國正式成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣15,000,000元。營業執照期限由二零零一年三月九日至二零三一年三月八日。
  - (ii) 廈門紫金已取得房屋所有權證第00000773號。地號h102-112，已批予作工業用途。土地使用期限至二零五一年十一月二十六日屆滿，地塊面積約6,869.10平方米。
  - (iii) 廈門紫金已取得建設工程規劃許可證(2002)0059號。該工程已符合市區規劃規定，並獲准於該土地進行工程，建築規模為10,376.73平方米。
  - (iv) 廈門紫金已取得房屋所有權證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。
- (八) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：
- (i) 廈門紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
  - (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
  - (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合地方的規劃條例；及
  - (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。
- (九) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

土地房屋權證	有
紅線圖(宗地圖)	有
國有土地使用權有償出讓合同書	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

## 第三類－ 貴集團於中國持有作將來發展的物業權益

物業	概況及年期	使用現況	於二零零三年
			九月三十日 現況下的資本值
12. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路19號 黃金冶煉廠 南側一幅土地	該物業包括一幅地塊，其地塊面積 18,609 平方米 (200,307 平方呎)。  該物業已獲批土地使用權，獲授年期至二零五二年六月九日止，作工業用途。	該物業現為空置地塊。	2,100,000 港元

## 附註：

(一) 根據國有土地使用證 (2003) 8074 號：

- (i) 土地使用者：福建紫金
- (ii) 位置：南崗工業開發區
- (iii) 地號：35-96
- (iv) 地塊面積：18,609 平方米
- (v) 土地使用年期：獲批年期至二零五二年六月九日屆滿
- (vi) 用途：工業

(二) 根據兩份於二零零二年三月一日及二零零二年二月訂立的協議：

- (i) 甲方：上杭縣南崗工業開發區管理委員會  
乙方：福建紫金礦業股份有限公司
- (ii) 甲方同意出讓地塊予乙方。建設完成後，乙方需與有關的國土管理部門簽訂國有土地使用權出讓合同書。
- (iii) 位置：黃金冶煉廠南側
- (iv) 地塊總面積：19,031.14 平方米
- (v) 總土地出讓金及其他費用：人民幣 996,557 元

(三) 根據營業執照 3500001002192 1/1 號，福建紫金經已成立，其註冊資本為人民幣 95,000,000 元，營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。

(四) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見：

- (i) 福建紫金是在中國依法成立的股份有限公司。公司註冊資本為人民幣95,000,000元。營業執照期限自二零零零年九月六日至二零三零年九月六日。
- (ii) 福建紫金已取得國有土地使用證(2003)8074號。地號35-96，已批予作工業用途，土地使用期限至二零五二年六月九日屆滿，地塊面積約18,609平方米。
- (iii) 福建紫金已取得國有土地使用證，可自由轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。

(五) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，吾等按下列假設進行評估：

- (i) 福建紫金持有該物業適當合法的業權，並有權於該土地使用權的剩餘年期按現況及條件轉讓該物業，無須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 所有土地出讓金及市政配套費已全數繳清；
- (iii) 本估值證書內所載該物業的設計及建築均符合當地規劃條例；及
- (iv) 該物業權益可自由出售予第三者。

(六) 根據福州至理律師事務所的中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖(宗地圖)	有
土地使用權出讓合同	無
協議	有
營業執照	有

## 第四類－ 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及租用年期	於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值
13. 中國 福建省 龍岩市 上杭縣 南崗工業開發區 琴崗路19號 黃金冶煉廠旁 一幢宿舍樓	該物業為一幢5層高員工宿舍樓，於一九九零年代落成。  該物業的建築樓面面積1,050平方米（11,302平方呎）。  該物業現由 貴集團租用，自二零零零年六月十五日至二零零四年六月十四日止，為期4年，年租金總額人民幣31,000元。	無商業價值