

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團的物業權益於二零零五年九月三十日的估值而發出，以供收錄於本招股章程的函件、估值概要及估值證書全文：—



Corporate valuation and consultancy
www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話: (852) 2169 6000
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對中國香精香料有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴集團提供吾等對有關物業於二零零五年九月三十日(「估值日」)的資本值的意見。第一類物業由 貴公司間接全資附屬公司深圳冠利達波頓香料有限公司持有及佔用。

吾等對物業權益的估值是吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家在有關權益進行適當推銷後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益於其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第一類第2至6項物業權益進行估值。

基於中國物業權益的建築物及構築物性質，現時並無市場銷售可資比較，因此第一類第1項物業權益已按其折舊重置成本基準作出估值。

折舊重置成本的定義為「物業的目前重置(重建)的成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的市值，加上物業裝修的目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。物業權益的折舊重置成本受有關業務的足夠盈利能力所限。

由於貴集團租用的第二類物業權益的租約屬短期性質，或不得轉租或分租或缺乏可觀租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場上將物業權益出售而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能產生之任何重大開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的一切規定、皇家測量師學會出版的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(二零零三年五月第五版)以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的各類業權文件，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則的副本，並作出有關查詢。在可能情況下，吾等曾查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有所有權或物業權益可能附有的任何重大產權承擔或任何租約修訂。吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問晟典律師事務所提供的有關 貴集團對中國物業權益的業權有效性的意見。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下曾視察該等物業權益的內部。然而，吾等並無進行結構檢查，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等所獲提供的資料足以令吾等作出知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列款額均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國香精香料有限公司
香港
灣仔
杜老誌道6號
群策大廈
15樓4至5室
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
BSc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零五年十一月三十日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國具有22年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有25年物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團持有及佔用的中國物業權益

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 馬家龍工業區的土地、 多幢建築物及構築物	18,639,000
2. 中國 廣東省 深圳市 南山區 馬家龍工業區 藝華花園 第2座 三、四、五及七樓 38個住宅單位	3,882,000
3. 中國 廣東省 深圳市 百花路 長城大廈 第5座 十樓A1005單位	413,000
4. 中國 廣東省 深圳市 南山區白石洲 桂苑小區 第1座 204C、304C及704C單位	無商業價值
5. 中國 雲南省 昆明市 東方玫瑰園 第19座 四樓402單位	569,000

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
6. 中國	15,334,000
廣東省	
深圳市	
福田區	
濱河路5022號	
聯合廣場	
B701、B703、A2507、A2508及A3906單位	
	<hr/>
小計：	38,837,000
	<hr/>

第二類－貴集團租賃及佔用的香港物業權益

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
7. 香港	無商業價值
灣仔	
杜老誌道6號	
群策大廈	
15樓4及5室	
	<hr/>
小計：	無
	<hr/>
總計：	38,837,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

第一類－貴集團持有及佔用的中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 馬家龍工業區 的土地、 多幢建築物 及構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 5,340平方米的土地，及其上約 於一九九七年落成的一幢六層 高辦公室大樓、一幢四層高工 業大樓及多幢構築物。 該兩幢建築物的總建築面積約 為9,968.92平方米。 該等構築物包括柵屋、道路、 牆及地下儲物室等。 該物業的獲授土地使用權為期 50年，於二零五零年一月七日 屆滿，用途為工業用地。	該物業現由 貴集 團佔用作生產及附 屬辦公室用途。	18,639,000

附註：

1. 根據房地產證深房地字第4000032367號，總建築面積約為9,968.92平方米的兩幢建築物的房屋所有權，及地盤面積約為5,340平方米的的土地使用權為深圳冠利達波頓香料有限公司所擁有，該土地使用權為期50年，於二零五零年一月七日屆滿，用途為工業用地。
2. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供對該物業權益的法律意見，其中包括以下各點：
 - (i) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業並無附帶按揭或任何其他債務負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年										
			九月三十日 現況下的資本值 人民幣										
2. 中國 廣東省 深圳市 南山區 馬家龍工業區 藝華花園 第2座 三、四、五 及七樓38個 住宅單位	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成的七層高住宅大廈三、四、五及七樓的38個住宅單位。</p> <p>該等單位的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>樓層</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>303、311至315、317</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>416、417</td> <td>四</td> </tr> <tr> <td>510至520</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>704至721</td> <td>七</td> </tr> </tbody> </table> <p>該38個單位的總建築面積約為1,581.25平方米。</p> <p>該物業(總分攤土地面積約為6,597平方米)的獲授土地使用權為期70年，於二零六三年十二月二十七日屆滿。</p>	單位	樓層	303、311至315、317	三	416、417	四	510至520	五	704至721	七	該物業現由 貴集團佔用作為員工宿舍。	3,882,000
單位	樓層												
303、311至315、317	三												
416、417	四												
510至520	五												
704至721	七												

附註：

- 根據38份房地產證深房地字第4000098734至4000098752號、4000098759至4000098763號及4000098765至4000098778號，總分攤土地面積約為6,597平方米的土地使用權及總建築面積約為1,581.25平方米的38個住宅單位的房屋所有權為深圳冠利達波頓香料有限公司所擁有。
- 根據深圳冠利達波頓香料有限公司與深圳市建藝實業股份有限公司於二零零一年十二月三日訂立的買賣協議，總建築面積約1,581.25平方米的38個單位已以總代價人民幣3,975,037元售予深圳冠利達波頓香料有限公司，而有關款項經已全部付清。
- 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供對該物業權益的法律意見，其中包括以下各點：
 - 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 該物業並無附帶按揭或任何其他債務負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 廣東省 深圳市 百花路 長城大廈 第5座 十樓 A1005單位	該物業包括一幢約於一九九三年落成的18層高住宅大廈十樓的一個住宅單位。 該單位的建築面積約為86.5平方米。 該物業(分攤土地面積約為26.1平方米)的獲授土地使用權為期50年，於二零三五年五月二十七日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作為員工宿舍。	413,000

附註：

1. 根據房地產證深房地字第3000011161號，該分攤土地面積約26.1平方米的土地使用權及建築面積約為86.5平方米的該單位的房屋所有權由深圳冠利達波頓香料有限公司所擁有。
2. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供對該物業權益的法律意見，其中包括以下各點：
 - (i) 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業並無附帶按揭或任何其他債務負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 白石洲 桂苑小區 第1座 204C、304C 及704C單位	該物業包括一幢約於一九九六年落成的七層高住宅大廈二、三及七樓的三個住宅單位。 該等單位的總建築面積約為276.87平方米。 該物業(總分攤土地面積約為141.3平方米)的獲授土地使用權為期70年，於二零六五年五月二十七日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據三份房地產證深房地字第4000060827、4000060833及4000060832號，總分攤土地面積約為141.3平方米的土地使用權及總建築面積約為276.87平方米的三個單位的房屋所有權為深圳冠利達波頓香料有限公司所擁有。
2. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供對該物業權益的法律意見，其中包括以下各點：
 - (i) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 根據深圳經濟特區微利房商品房購買合同，除非 貴集團已全部繳清有關地價及費用，否則 貴集團不得自由轉讓、抵押及處置該物業；
 - (iii) 該物業並無附帶按揭或任何其他債務負擔。
3. 根據 貴公司的中國法律顧問所提供的意見， 貴集團不可自由轉讓該物業，故吾等並無賦予該物業商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為假設該物業無須繳付任何額外地價而可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值應為人民幣734,000元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
5. 中國 雲南省 昆明市 東方玫瑰園 第19座 四樓402單位	該物業包括一幢約於二零零三年落成的八層高住宅大廈四樓的一個住宅單位。 該單位的建築面積約為189.28平方米。 該物業(分攤土地面積約為32.91平方米)的獲授土地使用權於二零六九年六月二十二日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作為員工宿舍。	569,000

附註：

1. 根據房產權證昆明房權證地字第200431278號，該建築面積約為189.28平方米的單位的房屋所有權為深圳冠利達波頓香料有限公司所擁有。
2. 根據深圳冠利達波頓香料有限公司與雲南恒昌房地產開發經營有限公司於二零零四年六月十一日訂立的商品房購銷合同，該建築面積約為189.28平方米的單位已售予深圳冠利達波頓香料有限公司，代價為人民幣582,982元，而有關購買的款項經已全部繳清。
3. 根據昆明市政府於二零零五年九月二十六日簽發的國有土地使用權證昆盤國用(05)字第0134670號，分攤土地面積約為32.91平方米的土地使用權授予深圳冠利達波頓香料有限公司，年期於二零六九年六月二十二日屆滿，作綜合用途。
4. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供對該物業權益的法律意見，其中包括以下各點：
 - (i) 貴集團有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業並無附帶按揭或任何其他債務負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
6. 位於中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路5022號 聯合廣場 B701、B703、 A2507、A2508 及A3906單位	該物業包括一幢約於一九九八年落成的58層高商業樓宇第七層、第二十五層和第三十九層的五個商業單位。 該等單位的總建築面積約為1,877.37平方米。 該物業獲授約為150.2平方米分攤面積的土地使用權為期五十年，於二零四二年七月二十八日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作為辦公室用途。	15,334,000

附註：

1. 根據五份房地產證深房地字第3000291608、3000291612、3000291619、3000291676及3000291677號，該五個單位總分攤面積約為150.2平方米的土地使用權以及總建築面積約為1,877.37平方米的房屋所有權均由深圳冠利達波頓香料有限公司所擁有。
2. 深圳冠利達波頓香料有限公司已於二零零四年十月八日與深圳冠利達實業股份有限公司訂立深圳市房地產買賣合同，以總代價人民幣14,995,660元收購上述單位。
3. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供對該物業權益的法律意見，其中包括以下各點：
 - (i) 貴集團有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業並無附帶按揭或任何其他債務負擔。

估值證書

第二類－貴集團租賃及佔用的中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
7. 香港 灣仔 杜老誌道6號 群策大廈 15樓 4及5室	<p data-bbox="369 546 738 693">該物業包括一幢約於一九九二年落成的24層高(另2層地庫)商業大廈第十五層的兩個單位。</p> <p data-bbox="369 747 738 814">該物業的總建築面積約為2,134平方米。</p> <p data-bbox="369 868 738 1179">該物業乃由冠利資源有限公司租予CFF Holdings，由二零零五年七月十五日開始，為期兩年，月租為26,000港元，不包括差餉、管理費、水費及電費，二零零五年七月十五日至二零零五年九月十四日兩個月期間為免租期。</p>	該物業現由 貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據香港土地註冊處的土地登記冊記錄，該物業的登記擁有人為冠利資源有限公司，詳情見日期為一九九三年一月十五日的契據登記備忘錄UB5568505號。
2. 根據業主為冠利資源有限公司與租客為CFF Holdings於二零零五年八月三十日所訂的租約，該物業租予CFF Holdings，而該租約為可強制執行及對雙方均有約束力。