

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2009年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對中國心連心化肥有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及查冊，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2009年9月30日（「估值日期」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

基於該等物業的樓宇及構築物的性質及其所處的特定位置，不大可能存在相關的可資比較市場銷售，故第一類物業權益已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本法乃界定為「物業目前重置（重建）成本減去實際損耗以及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上裝修的目前重置（重建）成本，再就實際損耗以及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減得出。物業權益的折舊重置成本視乎相關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

由貴集團租用的第二類物業權益屬於短期租賃性質，或不得轉租或分租，或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等之估值乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何可影響該等物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何該等估物業權益所結欠的任何押記、按揭或金額，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜向吾等提供的意見。

吾等已獲提供多份所有權文件副本，包括有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及官方圖則，並作出有關查詢。在可能的情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有所有權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔，或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 — 海華永泰律師事務所就於中國的物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等所接獲的所有權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定該等物業的地面狀況及設施是否合宜。吾等的估值乃假設該等方面的情況理想而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑被隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣為單位。

吾等的估值概述如下，並附奉估值證書。

此致

333 North Bridge Road  
#08-00 KH KEA Building  
Singapore 188721  
中國心連心化肥有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

2009年11月27日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗及29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	位於中國 河南省 新鄉市 新鄉縣 小冀鎮 青年中路東面的 3幅土地、 99幢樓宇 及多項構築物	109,161,000	100%	109,161,000
2.	位於中國 河南省 新鄉市 新鄉縣 朗公廟鎮 青龍路 趙堤村北面 的2幅土地、 70幢樓宇 及多項構築物	273,424,000	100%	273,424,000
3.	位於中國 河南省 新鄉市 張青村的1幅土地 及1幢單層樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>382,585,000</u>		<u>382,585,000</u>

## 第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
4.	位於中國 河南省 新鄉市 新鄉經濟開發區 張青村及魏莊村 的6幅土地	無商業價值	無商業價值
		_____	_____
	小計：	_____ 無	_____ 無
	總計：	<u>382,585,000</u>	<u>382,585,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 河南省 新鄉市 新鄉縣 小冀鎮 青年中路東面的 3幅土地、 99幢樓宇 及多項構築物	該物業包括3幅總地盤面積約 180,126.2平方米之土地及建於其 上於1969年至2009年多個階段竣 工之99幢樓宇及多項構築物。  該等樓宇之總建築面積約為 79,766.72平方米。  該等樓宇主要包括工業樓宇、倉 庫、辦公室大樓及守衛室。  該等構築物主要包括煙囪、圍欄 及道路。  該物業已獲授之土地使用權，於 2053年11月5日及2056年12月31 日屆滿，作工業用途。	該物業現時 由貴集團佔 用作生產、辦公 室、倉儲及配套 用途。	109,161,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 109,161,000元

## 附註：

- 河南心連心化肥有限公司(「河南心連心化肥」，貴公司之全資附屬公司)於2007年8月14日與河南心連心化工有限公司(「河南心連心化工」，貴公司之關連人士)訂立資產購買合約，向河南心連心化工購買多項資產，包括土地、樓宇、構築物及設備，總代價為人民幣209,909,030元。該物業(「**化工物業I**」)的3幅土地、91幢樓宇及多項構築物，連同**化工物業II**(載於物業2號)包括於該交易內，而總代價已由貴集團付清。
- 根據日期為2009年4月21日的3份國有土地使用證 — 新鄉縣國用(2009)第010、011及012號，3幅總地盤面積約180,126.2平方米之土地之土地使用權已授予河南心連心化肥，於2053年11月5日及2056年12月31日屆滿，作工業用途。
- 根據日期為2009年4月30日及2009年5月7日的60份房屋所有權證 — 房權證字第090235至090285、090290至090295、090297、090478及090479號，99幢總建築面積約79,766.72平方米之樓宇由河南心連心化肥擁有。
- 吾等獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益而出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - 根據中國法律，河南心連心化肥有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式出售該物業之土地使用權；

- b. 總建築面積約79,766.72平方米之物業之房屋所有權合法地歸屬於河南心連心化肥，並可由河南心連心化肥轉讓、出租、按揭或處理；及
- c. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣												
2.	位於中國 河南省 新鄉市 新鄉縣 朗公廟鎮 青龍路 趙堤村北面 的2幅土地、 70幢樓宇 及多項構築物	<p>該物業包括2幅總地盤面積約483,878平方米之土地及建於其上於2007年至2009年多個階段竣工之70幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為140,882.15平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、倉庫、辦公室大樓及守衛室。</p> <p>該等構築物主要包括煙囪、圍欄及道路。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權，於2056年12月31日及2058年3月25日屆滿，作工業用途。</p> <p>2幅土地(下文稱為土地編號1號及2號)之詳情載列如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>土地編號</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>地盤面積 (平方米)</td> <td>338,559</td> <td>145,319</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>工業用途</td> <td>工業用途</td> </tr> <tr> <td>屆滿日期</td> <td>2056年 12月31日</td> <td>2058年 3月25日</td> </tr> </table>	土地編號	1	2	地盤面積 (平方米)	338,559	145,319	用途	工業用途	工業用途	屆滿日期	2056年 12月31日	2058年 3月25日	<p>該物業現時由貴集團估用作生產、辦公室、倉儲及配套用途。</p>	<p>273,424,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 273,424,000元</p>
土地編號	1	2														
地盤面積 (平方米)	338,559	145,319														
用途	工業用途	工業用途														
屆滿日期	2056年 12月31日	2058年 3月25日														

## 附註：

- 河南心連心化肥有限公司(「河南心連心化肥」，貴公司之全資附屬公司)於2007年8月14日與河南心連心化工有限公司(「河南心連心化工」，貴公司之關連人士)訂立資產購買合約，向河南心連心化工購買多項資產，包括土地、樓宇、構築物及設備，總代價為人民幣209,909,030元。該物業的土地編號1號、總建築面積約50,527.68平方米的27幢樓宇及多項構築物(「化工物業II」)，連同化工物業I(載於物業1號)包括於該交易內，而總代價已由貴集團付清。
- 根據日期為2008年3月25日的國有土地使用權出讓合同 — 第2008-006號，該物業地盤面積約145,319平方米之土地編號2號之土地使用權已訂約授予河南心連心化肥，為期50年，於2058年3月25日屆滿，作工業用途。土地出讓金為人民幣18,310,200元。
- 根據日期為2009年4月21日的國有土地使用證 — 新鄉縣國用(2009)第009號，該物業地盤面積約338,559平方米之土地編號1號之土地使用權已授予河南心連心化肥，於2056年12月31日屆滿，作工業用途。



4. 根據日期為2008年9月11日的國有土地使用證 — 新鄉縣國用(2008)第012號，該物業地盤面積約145,319平方米之土地編號2號之土地使用權已授予河南心連心化肥，為期50年，於2058年3月25日屆滿，作工業用途。
5. 根據日期為2009年4月30日及2009年5月7日的51份房屋所有權證 — 房權證字第090220至090234、090298至090313及090316至090335號，70幢總建築面積約140,882.15平方米之樓宇由河南心連心化肥擁有。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益而出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 根據中國法律，河南心連心化肥有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式出售該物業之土地使用權；
  - b. 總建築面積約140,882.15平方米之物業之房屋所有權合法地歸屬於河南心連心化肥，並可由河南心連心化肥轉讓、出租、按揭或處理；及
  - c. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 河南省 新鄉市 張青村的1幅土地 及1幢單層樓宇	該物業包括1幅地盤面積約 61,200平方米之土地及建於其上 於2009年竣工之1幢單層樓宇。  該樓宇之建築面積約為30,624平 方米。  該物業的地塊為一幅集體土地， 由河南心連心化肥有限公司租 用，為期20年，於2028年3月5日 屆滿(請參閱附註1)。	該物業現時 由貴集團佔 用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據土地租賃協議，該物業的土地使用權由新鄉縣小冀鎮張青村村委會(「出租人」)出租予河南心連心化肥有限公司(「河南心連心化肥」，貴公司之全資附屬公司)，為期20年，於2028年3月5日屆滿，現時年租為人民幣137,700元。
2. 根據日期為2009年4月18日的集體土地使用證 — 新鄉縣集用(2009)第L001號，地盤面積約61,200平方米之土地之土地使用權乃由河南心連心化肥持有，於2028年10月1日屆滿，作工業用途。
3. 根據日期為2009年5月7日的房屋所有權證 — 房權證字第090296號，1幢建築面積約30,624平方米之樓宇由河南心連心化肥擁有。
4. 由於土地為集體土地，吾等並無向該物業賦予任何商業價值。然而，作參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證及樓宇可自由轉讓，該樓宇於估值日期的折舊重置成本將為人民幣18,126,000元。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益而出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 根據中國法律，土地租賃協議屬有效、具約束力及可予以執行；
  - b. 土地租賃協議已經向地方機關登記；
  - c. 河南心連心化肥有權佔用及使用樓宇；
  - d. 於取得土地擁有人及土地管理機關的批准後，河南心連心化肥可轉讓、按揭或以其他方式出售樓宇；及
  - e. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 河南省 新鄉市 新鄉經濟開發區 張青村及魏莊村 的6幅土地	該物業包括6幅總地盤面積約 78,852平方米之土地。  該物業由兩名獨立第三方出租予 河南心連心化肥有限公司，為期 20年，於2026年8月1日至2026年 8月15日期間屆滿，總年租為人 民幣177,553.5元。	該物業現時 由貴集團佔 用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據4份土地租賃協議，6幅總地盤面積約78,852平方米之土地由新鄉縣小冀鎮張青村村委會及新鄉縣小冀鎮魏莊村村委會(「出租人」)出租予河南心連心化肥有限公司(「河南心連心化肥」，貴公司之全資附屬公司)，為期20年，於2026年8月1日至2026年8月15日期間屆滿，現時年租總額為人民幣177,553.5元。
2. 根據日期為2007年4月18日的6份集體土地使用證 — 新鄉縣集用(2007)第L002號至第L007號，6幅總地盤面積約78,852平方米之土地之土地使用權乃由河南心連心化肥持有，於2026年8月1日至2026年8月15日期間屆滿，作工業用途。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性而出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 根據中國法律，4份土地租賃協議屬有效、具約束力及可予以執行；
  - b. 4份土地租賃協議已經向地方機關登記；
  - c. 出租人於土地租賃協議期內擁有該物業的正當業權及租賃權；及
  - d. 該物業目前的用途與其規定用途相符。