

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團物業權益於2007年9月30日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。



# Sallmanns

企業估值及顧問

[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)

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：

茲遵照閣下指示，對東岳集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零七年九月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值，而吾等對市值的定義為「物業經過適當的推銷，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

在可能情況下，吾等假設物業權益在現況下立即交吉出售，並參考有關市場可資比較的可出售交易，按直接比較法對貴集團第三類物業及部分第一類物業權益進行估值。

倘若基於中國物業的樓宇及構築物性質，市場上並無現成可資比較的销售紀錄，則部分第一類物業權益按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「物業現時重置(或重建)成本減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化」。其乃根據以土地現有用途的估計市值，加上當時裝修的重置(或重建)成本，再按實際

損耗及所有相關形式的陳舊和優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本取決於相關業務有否充分的獲利潛力。

對第一類其餘物業及第二類現時在建物業的權益進行估值時，吾等假設物業按照 貴集團所提供的最新發展計劃發展及落成。吾等在達至估值意見時，曾考慮截至估值當日有關建設階段的建造成本和專業費用，以及為落成開發項目尚需支銷的成本和費用。

吾等估值時，假設賣方在市場上出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，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號應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(2003年5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》(2005年1月第一版)所載所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供資料，並且採納有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他有關資料的意見。

吾等獲得有關物業權益的各種業權文件副本，包括有關物業的國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則，並作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實中國物業權益目前的業權、物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問 — 國浩律師集團(上海)事務所就 貴集團物業權益業權是否有效所提供的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業地盤面積的準確性，惟吾等假設所獲有關文件和正式圖則中所示地盤面積均為正確。所有文件和合約僅供參考，所有尺寸、量度和面積均為約數，並無進行實地測量工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無實地視察土地狀況及公共設施等是否適合作任何發展。吾等於編製估值報告時乃假設有關方面狀況良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真確及準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料並無遺漏重大事項。吾等認為已獲充份資料以達至知情意見，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告的所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

Scotia Centre  
4th Floor, P.O.Box 2804  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands  
東岳集團有限公司  
董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零零七年十一月二十六日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有24年中國物業估值經驗，亦擁有27年香港、英國和亞太區的物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團在中國持有和佔用的物業權益

序號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團所佔權益	於二零零七年 九月三十日 貴集團所佔 資本值 人民幣
1.	位於中國山東省淄博市桓台縣 唐山鎮東岳工業路的 8幅土地、多幢樓宇及構築物	116,149,000	94.56%	109,830,000
2.	中國山東省淄博市桓台縣索鎮 五里小區2號至5號樓的 24個單元	4,488,000	94.56%	4,244,000
3.	中國山東省桓台縣索鎮 雲濤住宅區17號的1個單元	142,000	94.56%	134,000
4.	位於中國山東省桓台縣唐山鎮 東岳工業路的 3幅土地、多幢樓宇及構築物	79,430,000	98.43%	78,183,000
5.	中國山東省淄博市桓台縣索鎮 奕景嘉園3號及5號樓的3個單元	1,549,000	98.43%	1,525,000
6.	位於中國山東省淄博市桓台縣 唐山鎮後大王村的 4幅土地、多幢樓宇及構築物	118,702,000	73.91%	87,733,000
7.	位於中國內蒙古自治區赤峰市 喀喇沁旗錦山產業園區 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	27,774,000	48.23%	13,395,000
	小計： .....			295,044,000

## 第二類 — 貴集團在中國所持有的發展中物業權益

序號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團所佔權益	於二零零七年 九月三十日 貴集團所佔 資本值 人民幣
8.	位於中國山東省桓台縣唐山鎮 東岳工業路 的一幅土地與多幢 在建樓宇及構築物	108,879,000	60%	65,327,000
	小計： .....			65,327,000

## 第三類 — 貴集團在中國所持有作未來發展的物業權益

序號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團所佔權益	於二零零七年 九月三十日 貴集團所佔 資本值 人民幣
9.	位於中國山東省淄博市 桓台縣唐山鎮後大王村的一幅土地	8,243,000	73.91%	6,092,000
	小計： .....			6,092,000
	總計： .....			366,463,000

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在中國持有和佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於 中國 山東省 淄博市 桓台縣 唐山鎮 東岳 工業路 的8幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="306 479 683 612">該物業包括8幅土地，總土地面積約395,285.95平方米，及建於其上的52幢樓宇及多個配套構築物，於1987年至2007年間分期落成。</p> <p data-bbox="306 652 683 717">樓宇的總建築面積約57,602.43平方米。</p> <p data-bbox="306 757 683 823">樓宇主要包括宿舍、辦公樓、車間、倉庫及鍋爐房。</p> <p data-bbox="306 862 683 928">構築物主要包括道路、圍牆及車棚。</p> <p data-bbox="306 968 683 1033">該物業亦包括於估值日正在興建的多幢樓宇及構築物（「在建項目」）。</p> <p data-bbox="306 1073 683 1166">在建項目預計於2007年底落成。計劃落成時樓宇的總計劃建築面積約為16,304平方米。</p> <p data-bbox="306 1206 683 1373">在建項目的總建築成本估計約為人民幣33,925,900元，截至估值日已支付其中約人民幣8,288,219元。該在建項目落成後將主要用作生產用途。</p> <p data-bbox="306 1413 683 1504">該物業獲授的土地使用權年期不一，於2029年11月22日至2047年5月8日到期，作工業用途。</p>	除在建項目仍在興建外，該物業目前由貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	116,149,000  貴集團所佔 94.56%權益： 人民幣109,830,000

## 附註：

- 根據日期分別為2001年11月29日、2003年7月25日、1999年11月30日、2005年7月19日、2007年5月9日及2007年5月10日的17份國有土地使用權出讓合同，7幅總土地面積約378,480.5平方米的的土地的使用權訂約出讓予山東東岳化工有限公司（「東岳化工」，貴公司擁有94.56%權益的附屬公司）作工業用途。總土地使用權出讓金為人民幣52,375,319元。

2. 根據日期為1994年5月15日的國有土地使用權出讓合同，一幅土地面積約16,866平方米的的土地的使用權訂約出讓予 貴公司的獨立第三方濰博東岳氟化學有限公司（「濰博東岳氟」），為期40年，作車間及倉儲用途。土地使用權出讓金為人民幣101,200元。

根據驗資報告，濰博東岳氟已將上述面積約16,866平方米土地的土地使用權投入東岳化工作為注資。

3. 根據7份國有土地使用權證 — 桓國用(2001)字第00366號、桓國用(2007)第G07075號、第G07076號、第G07113號及第G07079號、桓國用(2006)第G060281號和第G060259號，7幅總土地面積約298,713.95平方米的的土地的使用權按不同年期出讓予東岳化工，屆滿日分別為2031年11月28日、2033年7月24日、2034年12月9日、2029年11月22日、2045年8月7日和2047年5月8日，均作工業用途。

4. 根據16份房屋所有權證 — 桓台縣房權證唐山鎮字第08-1004186至08-1004191號、08-1800316至08-1800318號、08-1002325號、08-1800157號、08-1800364號、08-1800306號及08-1800771號及桓台縣房權證邢家鎮字第08-1800515號和08-1800516號，56幢樓宇的房屋所有權為東岳化工所有，總建築面積約58,409.05平方米。

據 貴公司表示，上述56幢樓宇其中總建築面積約1,526.62平方米的5幢樓宇已經拆卸。該等樓宇不包括在吾等的估值範圍內。

5. 吾等未獲提供剩餘一幢樓宇（建築面積約720平方米）的房屋所有權證。
6. 根據桓台縣建設局向東岳化工發出的建設用地規劃許可證 — 魯03-6-2007027，土地面積約96,572平方米土地的建議土地用途已獲批准。
7. 根據桓台縣建設局向東岳化工發出的建築工程規劃許可證 — 魯03-6-2007022，總計劃建築面積約16,304平方米的多幢樓宇已獲批准興建。
8. 根據桓台縣城鄉建設規劃管理處向東岳化工發出的建設工程施工許可證 — 桓-07047，總計劃建築面積約16,304平方米的多幢樓宇已獲批准興建。
9. 對該物業估值時，吾等認為其中一幢樓宇（建築面積約720平方米）、一幅土地面積約96,572平方米的土地及在建項目並未取得土地使用權證或房屋所有權證，故並無賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設取得所有相關業權證書，且樓宇可自由轉讓，則該樓宇、該幅土地及在建項目於估值當日的資本值應為人民幣24,135,000元，惟僅供參考。

據 貴公司表示，上述並無房屋所有權證之一幢樓宇（建築面積約720平方米）由東岳化工用作臨時設施，將會拆卸或重建。

10. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
- (i) 有正式業權文件的物業之房屋所有權及土地使用權均由東岳化工合法擁有並受中國法律保護。
  - (ii) 由於並無房屋所有權證，故東岳化工並未擁有一幢樓宇（建築面積約720平方米）的房屋所有權。然而，根據桓台縣房屋管理局於2007年6月15日發出的確認信，東岳化工獲准使用該等樓宇作生產用途。東岳化工使用該樓宇不會有重大風險。
  - (iii) 根據東岳化工與中國工商銀行桓台支行（「銀行」）訂立的貸款合約，23幢樓宇（總建築面積約17,181.32平方米）及4幅土地（總土地面積約72,019.20平方米）已作為人民幣100,000,000元貸款的擔保抵押。根據中國法律，有關樓宇及土地的房屋所有權及土地使用權於抵押屆滿後在土地使用權指定年內可自由抵押、租賃及轉讓。
  - (iv) 23幢樓宇（總建築面積約17,181.32平方米）已抵押，故東岳化工於抵押期限內無法再抵押、租賃或轉讓。8幢樓宇（總建築面積約3,785.53平方米）可供抵押及租賃，但由於樓宇所在土地的土地使用權已抵押，故該等樓宇的轉讓受到限制。
  - (v) 根據中國法律，東岳化工可在土地使用權指定年內自由使用、轉讓、租賃及抵押20幢樓宇（總建築面積約35,915.58平方米）的房屋所有權及3幅土地（總土地面積約226,694.75平方米）的土地使用權。
  - (vi) 東岳化工於在建項目完成後就在建項目取得有關房屋所有權證及就土地面積約96,572平方米的土地取得土地使用證將並無法律障礙。根據中國法律，於取得有關房屋所有權證及土地使用證後，東岳化工可在土地使用權指定年內自由使用、轉讓、租賃及抵押該等樓宇及該幅土地。
  - (vii) 該物業現時用途符合指定的用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 山東省 淄博市 桓台縣 索鎮 五里小區 2號至5號樓的 24個單元	該物業包括於2003年落成的四幢5層住宅樓宇中1至5層的24個單元。  該等單元的總建築面積約2,991.78平方米。  該物業獲授的土地使用權於2042年4月5日屆滿，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	4,488,000  貴集團所佔 94.56%權益： 人民幣4,244,000

## 附註：

- 根據24份國有土地使用權證 — 桓國用(2003)第S3151-31至S3151-35號、第S3150-30至S3150-34號、第S3152-31至S3152-35號以及第S3153-21至S3153-29號，總分攤土地面積約899.45平方米的土地的土地使用權出讓予山東東岳化工有限公司(「東岳化工」， 貴公司擁有94.56%權益的附屬公司)作住宅用途，於2042年4月5日屆滿。
- 根據4份房屋所有權證 — 桓台縣房權證索鎮鎮字第08—1800237至08—1800240號，該物業的房屋所有權為東岳化工所有，總建築面積約2,991.78平方米。  
  
根據2002年12月26日簽訂之4份買賣合同00364、00365、00368及00369，東岳化工以總代價人民幣3,144,389.8元購入該物業(總建築面積約為2,991.78平方米)。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - 物業的房屋所有權及土地使用權由東岳化工合法擁有並受中國法律保護。
  - 該物業的房屋所有權及土地使用權可由東岳化工根據中國法律在土地使用權年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 山東省 桓台縣 索鎮 雲濤住宅 區17號的 1個單元	該物業包括於2002年落成的一幢4層住宅樓宇第3層的一個住宅單元。  該單元的建築面積約74.63平方米。  該物業獲授的土地使用權於2052年5月28日屆滿，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	142,000  貴集團所佔 94.56%權益： 人民幣134,000

## 附註：

1. 根據1份國有土地使用權證 — 桓國用(2002)第S068—09號，分攤土地面積約39.73平方米的物業的土地使用權出讓予山東東岳化工有限公司(「東岳化工」，貴公司擁有94.56%權益的附屬公司)作住宅用途，於2052年5月28日屆滿。
2. 根據一份房屋所有權證 — 桓台縣房權證索鎮鎮字第08—0801306號，該物業的房屋所有權為東岳化工所有，建築面積約74.63平方米。

根據2003年10月24日簽訂之買賣合同，東岳化工以代價人民幣70,000元購入該物業(建築面積約74.23平方米)。

3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - (i) 物業的房屋所有權及土地使用權由東岳化工合法擁有並受中國法律保護。
  - (ii) 該物業的房屋所有權及土地使用權可由東岳化工根據中國法律在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
4. 位於 中國 山東省 桓台縣 唐山鎮 東岳 工業路 的3幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括3幅土地，總土地面積約151,760.83平方米，及建於其上的29幢樓宇及多個配套構築物，於2002年至2006年間分期落成。</p> <p>樓宇的總建築面積約45,360.24平方米。</p> <p>樓宇主要包括辦公樓、車間、倉庫及變電分站。</p> <p>構築物主要包括道路、圍牆及蓄水池。</p> <p>該物業亦包括於估值日正在興建的多幢樓宇及構築物（「在建項目」）。</p> <p>在建項目預計於2007年底完成。落成後樓宇的總計劃建築面積約13,000平方米。在建項目落成後將主要用作生產用途。</p> <p>在建項目的總建築成本估計約人民幣14,200,000元，截至估值日已支付其中約人民幣10,547,000元。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期不一，於2041年8月23日至2046年3月20日屆滿，作工業用途。</p>	除在建項目仍在與建外，該物業目前由 貴集團佔用，作生產、辦公及配套用途。	79,430,000  貴集團所佔 98.43%權益： 人民幣78,183,000

## 附註：

- 根據日期分別為2006年3月21日及2005年7月19日的2份國有土地使用權出讓合同 — 桓台國土地合字(2006)出讓第1號及桓台國土地合字第018號，2幅總土地面積約78,587平方米的的土地的使用權已訂約出讓予山東東岳高分子材料有限公司（「東岳高分子」， 貴公司擁有98.43%權益的附屬公司）作工業用途。總土地使用權出讓金為人民幣12,080,407元。
- 根據日期為2002年3月26日的一份國有土地使用權出讓合同 — 土合字(2002)第3號，一幅總土地面積約20,000平方米的的土地的使用權已訂約出讓予 貴公司的獨立第三方桓台縣社會福利新型建材廠作工業用途。土地使用權出讓金為人民幣738,000元。
- 根據日期為2001年6月27日的一份國有土地使用權出讓合同 — 土合字(2001)第2號，一幅土地面積約56,277平方米的的土地的使用權已訂約出讓予山東東岳化工有限公司（「東岳化工」， 貴公司擁有94.56%權益的附屬公司）作工業用途。土地使用權出讓金為人民幣2,076,732元。

4. 根據日期分別為2004年9月8日、2006年3月25日及2006年3月29日的3份國有土地使用權證——桓國用(2004)第G040179號、桓國用(2006)第G060063及G060066號，3幅總土地面積約151,760.83平方米的的土地的土地使用權出讓予東岳高分子，年期分別於2041年8月23日、2046年3月20日及2045年8月7日屆滿，作工業用途。
5. 根據7份房屋所有權證——桓台縣房權證唐山鎮字第08—0801619至08—0801621號、08—1800308至08—1800310號及08—0801462號，29幢樓宇(總建築面積約45,360.24平方米)的房屋所有權由東岳高分子擁有。
6. 根據桓台縣建設局頒發予東岳高分子的建築工程規劃許可證——魯03-6-2007011，總建築面積約13,000平方米的9幢樓宇獲准建設。
7. 根據桓台縣城鄉建設規劃管理處頒發予東岳高分子的建設工程施工許可證——桓-07028，總計劃建築面積約13,000平方米的樓宇獲准建設。
8. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - (i) 有正式業權文件的物業之房屋所有權及土地使用權由東岳高分子合法擁有並受中國法律保護。
  - (ii) 根據東岳高分子與中國建設銀行桓台支行(「銀行」)訂立的貸款合約，物業中15幢樓宇(總建築面積約23,975.12平方米)及物業中3幅土地(總土地面積約151,760.83平方米)已作為人民幣100,000,000元貸款的擔保抵押。根據中國法律，有關樓宇及土地的房屋所有權及土地使用權於抵押屆滿後可在土地使用權指定年期內自由抵押、租賃及轉讓。
  - (iii) 15幢樓宇(總建築面積約23,975.12平方米)因已抵押，故東岳高分子於抵押期限內無法再抵押、租賃或轉讓。14幢樓宇(總建築面積約21,385.12平方米)可抵押及租賃，但由於樓宇所在土地的土地使用權已抵押，故該等樓宇的轉讓受到限制。
  - (iv) 東岳高分子取得之相關建設許可證為合法及有效。
  - (v) 建設完成後，東岳高分子就取得在建項目的房屋所有權證將並無法律障礙。根據中國法律，東岳高分子取得房屋所有權證後可在土地使用權年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押該等樓宇。
  - (vi) 該物業現時用途符合指定的用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
5. 中國 山東省 淄博市 桓台縣 索鎮 奕景嘉園 3號及5號樓的 3個單元	該物業包括於2002年落成的兩幢5層住宅樓宇中第1及2層的3個住宅單元。  該等單元的總建築面積約442.67平方米。  該物業獲授的土地使用權年期於2051年3月4日屆滿，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	1,549,000  貴集團所佔 98.43%權益： 人民幣1,525,000

## 附註：

- 根據3份國有土地使用權證 — 桓國用(2003)第S3218-02、S3218-07及S3217-17號，總分攤土地面積約90.17平方米的的土地的使用權出讓予山東東岳高分子材料有限公司(「東岳高分子」，貴公司擁有98.43%權益的附屬公司)，年期於2051年3月4日屆滿，作住宅用途。
- 根據3份房屋所有權證 — 桓台縣房權證索鎮鎮字第08-1800171號、08-1800147號及08-1800148號，該物業總建築面積約442.67平方米的房屋所有權為東岳高分子所有。  
  
根據日期分別為2006年8月20日及2006年10月9日的3份買賣合同，東岳高分子僱員宗克磊以總代價人民幣1,536,000元購入該物業。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - 物業的房屋所有權及土地使用權由東岳高分子合法擁有並受中國法律保護。
  - 該物業的房屋所有權及土地使用權可由東岳高分子根據中國法律在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
6. 位於 中國 山東省 淄博市 桓台縣 唐山鎮 後大王村的4幅 土地、多幢 樓宇及構築物	<p>該物業包括4幅土地，總土地面積約323,656.86平方米，及建於其上的28幢樓宇及多個配套構築物，於2004年至2006年間落成。</p> <p>樓宇的總建築面積約36,888.67平方米。</p> <p>樓宇主要包括宿舍、辦公樓、車間、倉庫、飯廳和鍋爐房。</p> <p>構築物主要包括道路、圍牆、水井、磅房和車棚。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2045年8月7日及2047年5月9日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途，除物業中的一幢樓宇(建築面積約4,472.94平方米)，目前租予淄博東岳氟源有限公司作辦公室及生產用途(租期由2004年4月1日起至2008年10月7日屆滿)。</p>	<p>118,702,000</p> <p>貴集團所佔 73.91%權益： 人民幣87,733,000</p>

## 附註：

- 根據7份國有土地使用權出讓合同(於2005年7月19日及2007年5月10日由桓台縣國土資源局與山東東岳氟硅材料有限公司(「東岳氟硅」， 貴公司擁有73.91%權益的附屬公司)訂立)，4幅土地(總土地面積約323,772平方米)的土地使用權已訂約出讓予東岳氟硅，為期40年，作工業用途。總土地使用權出讓金為人民幣49,680,200元。
- 根據4份日期分別為2006年7月3日及2007年10月18日的國有土地使用權證 — 桓國用(2006)第G060123至G060125號及桓國用(2007)第G07205號，4幅總土地面積約323,656.86平方米的土地的土地使用權出讓予東岳氟硅，分別於2045年8月7日及2047年5月9日屆滿，作工業用途。
- 根據9份房屋所有權證 — 桓台縣房權證唐山鎮字第08-0801769至08-0801772號、08-1800365至08-1800367號、08-1800307號和08-1800583號，27幢總建築面積約36,851.44平方米的樓宇為東岳氟硅所有。
- 吾等尚未獲提供剩餘一幢樓宇(建築面積約37.23平方米)的房屋所有權證。
- 在進行物業估值時，吾等認為，物業中的一幢樓宇(建築面積約37.23平方米)並未取得任何房屋所有權證，故並無賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設取得所有相關業權證書，且樓宇可自由轉讓，則該幢樓宇(不包括土地)於估值當日的資本值為人民幣20,000元，惟僅供參考。
- 根據東岳氟硅與淄博東岳氟源有限公司(「淄博東岳氟源」，為東岳氟硅之全資附屬公司)於2004年4月1日訂立的租賃協議，物業中的一幢樓宇(建築面積約4,472.94平方米)租予淄博東岳氟源有限公司，租期自2004年4月1日開始，於2008年10月7日屆滿，年租等於物業每年累計折舊金額。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - 有正式業權文件的物業之房屋所有權及土地使用權由東岳氟硅合法擁有並受中國法律保護。

- (ii) 由於並無其中一幢樓宇的房屋所有權證，故東岳氟硅並未擁有此樓宇(建築面積約37.23平方米)的房屋所有權。然而，根據桓台縣房屋管理局於2007年6月15日發出的確認信，東岳氟硅獲准使用該樓宇作生產用途。東岳氟硅使用該樓宇不會有重大風險。
- (iii) 根據東岳氟硅與華夏銀行濟南市和平路支行(「銀行」)訂立的貸款合約，11幢樓宇(總建築面積約16,197.63平方米)及2幅土地(總土地面積約198,134.78平方米)已作為人民幣40,000,000元貸款的擔保抵押。根據中國法律，有關樓宇及土地的房屋所有權及土地使用權於抵押屆滿後可在土地使用權指定年期內自由抵押、租賃及轉讓。
- (iv) 11幢樓宇(總建築面積約16,197.63平方米)由於已抵押，故東岳氟硅於抵押期限內無法再抵押、租賃或轉讓。13幢樓宇(總建築面積約18,898.62平方米)可供抵押及轉讓，但由於樓宇所在土地的土地使用權已抵押，故該等樓宇的轉讓受到限制。
- (v) 總建築面積約1,755.19平方米的3幢樓宇的房屋所有權及兩幅總土地面積約125,522.08平方米的土地的土地使用權並無涉及抵押，根據中國法律，可由東岳氟硅在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押。
- (vi) 租賃協議在中國乃有效且可依法執行。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
7. 位於 中國 內蒙古自治區 赤峰市 喀喇沁旗 錦山 產業園區 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅土地面積約205,731.571平方米的土地，及建於其上的12幢樓宇及多個配套構築物，於2007年4月落成。</p> <p>樓宇的總建築面積約8,093平方米。</p> <p>樓宇主要包括辦公樓、車間及倉庫。</p> <p>構築物主要包括道路、圍牆及蓄水池。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為50年，於2057年4月19日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。</p>	<p>27,774,000</p> <p>貴集團所佔 48.23%權益： 人民幣13,395,000</p>

## 附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同（於2007年4月19日由內蒙古赤峰市喀喇沁旗國土資源局與內蒙古東岳金峰氟化工有限公司（「東岳金峰」， 貴公司擁有48.23%權益的附屬公司）訂立），一幅土地（土地面積約205,731.571平方米）的土地使用權訂約出讓予東岳金峰，自土地交付日起為期50年，作工業用途。土地使用權出讓金為人民幣3,086,000元。
- 根據一份於2007年5月7日訂立的國有土地使用權證 — 喀國用(2007)字第2977號，一幅土地面積約205,731.571平方米的土地的土地使用權已授予東岳金峰，作工業用途，為期50年，於2057年4月19日屆滿。
- 根據喀喇沁旗建設局頒佈予東岳金峰的建設用地規劃許可證 — 2007063-A，土地面積約205,731.57平方米的建議土地用途獲批准。
- 根據喀喇沁旗建設局頒發予東岳金峰的建築工程規劃許可證 — 2007064-B，計劃總建築面積約14,000平方米的樓宇獲准建設。
- 根據喀喇沁旗建設局頒發予東岳金峰的建設工程施工許可證 — 150428200702200101，總計劃建築面積約14,000平方米的多幢樓宇獲准建設。
- 對該物業估值時，吾等認為，其中12幢樓宇並未取得任何房屋所有權證，故並無賦予任何商業價值。吾等認為，假設取得所有相關業權證書，且該等樓宇可自由轉讓，則該12幢樓宇（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣23,507,000元，惟僅供參考。
- 據東岳金峰表示，該物業的房屋所有權證正在申請中。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - 物業的土地使用權為東岳金峰合法擁有並可根據中國法律在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押。該物業並無涉及抵押或任何其他第三方權益。
  - 東岳金峰取得的相關建設許可證為合法及有效，且受中國法律保護。
  - 東岳金峰就取得物業的房屋所有權證並無法律障礙。根據中國法律，東岳金峰取得房屋所有權證後可在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押該等樓宇。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國所持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
8. 位於 中國 山東省 桓台縣 唐山鎮 東岳 工業路 的一幅土地與 多幢在建 樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅土地面積約212,230平方米的土地，及其上正在建設的多幢樓宇及構築物（「在建項目」）。</p> <p>落成後，該等樓宇的總計劃建築面積約23,500平方米。在建項目計劃於2007年底落成。該物業落成後將主要用作生產用途。</p> <p>估計建築成本總計約人民幣80,228,000元，截至估值日已支付其中約人民幣54,220,000元。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為40年，於2046年12月8日屆滿，作工業用途。</p>	該物業正在建設中。	108,879,000  貴集團所佔 60%權益： 人民幣65,327,000

## 附註：

- 根據桓台縣國土資源局與山東東岳有機硅材料有限公司（「東岳有機硅」，貴公司擁有60%權益之附屬公司）於2006年12月9日訂立之11份國有土地使用權出讓合同 — 桓台國土合字（價）2006第196至206號，一幅土地面積約212,230平方米的土地的土地使用權訂約出讓予東岳有機硅，為期40年，作工業用途。總土地使用權出讓金為人民幣33,891,000元。
- 根據桓台縣國土資源局於2007年6月14日頒發的一份國有土地使用權證 — 桓國用(2007)第G07112號，一幅土地面積約212,230平方米的土地的土地使用權出讓予東岳有機硅，年期於2046年12月8日屆滿，作工業用途。
- 根據桓台縣建設局頒發予東岳有機硅的建築工程規劃許可證 — 魯03-6-2007019，總計劃建築面積約23,500平方米的多幢樓宇獲准興建。
- 根據桓台縣城鄉建設規劃管理處頒發予東岳有機硅的建設工程施工許可證 — 桓-07032，總計劃建築面積約23,500平方米的多幢樓宇獲准興建。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - 該物業的土地使用權由東岳有機硅合法擁有，並受中國法律保護。
  - 該物業的土地使用權已抵押，故東岳有機硅於抵押期內不得再抵押、出租或轉讓該土地使用權。
  - 上文附註3至4所述之許可證乃合法有效，並受中國法律保護。
  - 上文附註3至4所述許可證所涉及的在建項目乃遵守中國法律及法規。
  - 建設完成後，東岳有機硅就獲得在建項目的房屋所有權證將並無法律障礙。東岳有機硅獲得房屋所有權證後可在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押該等樓宇。



## 估值證書

## 第三類 — 貴集團在中國所持有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
9. 位於 中國 山東省 淄博市 桓台縣 唐山鎮 後大王村 的一幅土地	該物業包括一幅土地面積約59,730平方米的 土地，持作未來發展用途。  該物業獲授的土地使用權於2047年4 月15日屆滿，作工業用途。	該物業現正空置。	8,243,000  貴集團所佔 73.91%權益： 人民幣6,092,000

## 附註：

- 根據桓台縣國土資源局與淄博東岳氫源有限公司（「淄博東岳氫源」，貴公司擁有73.91%權益之附屬公司）於2007年4月16日訂立的3份國有土地使用權出讓合同 — 桓台國土地合字(價)(2007)第17至19號，一幅土地面積約59,730平方米的的土地的使用權訂約出讓予淄博東岳氫源，為期40年，作工業用途。總土地使用權出讓金為人民幣9,674,468元。
- 根據一份日期為2007年6月14日的國有土地使用權證 — 桓國用(2007)第G07111號，一幅土地面積約為59,730平方米的土地的使用權出讓予淄博東岳氫源，年期於2047年4月15日屆滿，作工業用途。
- 根據桓台縣建設局向淄博東岳氫源發出的建設用地規劃許可證 — 魯03-6-2007015，土地面積約57,600平方米的建議土地用途獲批准。
- 據淄博東岳氫源表示，有關建設許可證正在向有關當局申請中。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
  - 物業的土地使用權由淄博東岳氫源合法擁有並受中國法律保護。
  - 物業的土地使用權為淄博東岳氫源合法擁有，並可根據中國法律在土地使用權指定年期內自由使用、轉讓、租賃及抵押。