

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲的函件全文、估值概要及估值證書，當中載列其對本集團的物業於二零一零年七月三十一日的價值的意見，乃就載入本文件而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日

吾等遵照閣下的指示，對中國三江精細化工有限公司(以下稱為「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」)持有的物業進行估值。吾等確認曾視察有關物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以向貴集團呈報吾等對該等物業於二零一零年七月三十一日(「估值日」)的市值的意見。

#### 市值定義

吾等對各項物業所進行估值，乃根據香港測量師學會出版的物業估值準則(二零零五年第一版)對市值所作定義，指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後於估值日就某項物業進行交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對各項物業進行的估值並無計及因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售所涉及人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。除另有指明者外，為 貴集團在中國持有及佔用的物業進行估值時，吾等已假設物業在支付象徵式土地使用年費後按各自指定期限獲授可轉讓的土地使用權，且已全數支付應繳的地價。吾等假設該物業的承授人或使用者可於租期屆滿前整段期間在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業。

吾等的估值並無就該等物業相關抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無附帶可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重費用。

## 估值方法

對 貴集團於中國所持作業主佔用的第一類物業進行估值時，吾等乃採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）。基於樓宇及構築物的特定性質及用途，吾等參照折舊重置成本法評估該物業。折舊重置成本法乃根據土地現有用途的估計市值，加上其裝修工程的現時重置（重建）成本總額，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的撥備。就達致吾等對土地價值的意見，吾等已採用直接比較法並參考有關市場的可資比較銷售憑證。價值受有關實體使用資產的潛力所規限。

由於不得轉讓、分租或缺乏重大租金盈利，因此由 貴集團於中國租用的第二類物業並無商業價值。

就該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引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（二零零五年第一版）所載列的規定。

## 資料來源

然而，吾等並無查閱文件正本以驗證所有權，或核實任何修訂。吾等獲 貴集團提供有關中國物業之業權文件摘要。吾等依賴 貴集團向吾等提供之資料。吾等亦依賴中國法律顧問錦天城律師事務所就 貴集團於中國的物業權益所提供的資料。

吾等進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供的資料，並接納有關規劃審批、法定通告、地役權、租期、物業證明、樓宇竣工日期、建築成本、佔用詳情、租賃詳情、地盤與建築面積及所有其他相關事項等事宜之意見。

## 實地視察

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察物業內部。雖然吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土地情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期之額外開支或延誤。

## 貨幣

除另有指明者外，吾等的估值所列一切金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國三江精細化工有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零一零年 ● 月 ● 日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

二零一零年  
七月三十一日  
現況下 貴集團  
應佔資本值  
人民幣

物業

第一類－貴集團於中國持有作自用的物業

1.	位於中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側的工業綜合大樓	74,600,000
2.	位於中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側的工業綜合大樓	68,000,000
3.	位於中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 乍浦鎮中興花苑的多個住宅單位	10,100,000

附錄四

物業估值

二零二零年  
七月三十一日  
現況下 貴集團  
應佔資本值  
人民幣

物業

第二類—貴集團於中國租用的物業

4.	中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側辦公樓316室	無商業價值
5.	中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側辦公樓三套	無商業價值
6.	位於中國浙江省 杭州市 蕭山區 新街鎮山末址村的工業綜合大樓	無商業價值

總計：152,700,000

附錄四

物業估值

估值證書

第一類—貴集團於中國持有作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
1. 位於中國浙江省嘉興市嘉興港經濟開發區平海路西側的工業綜合大樓	<p>該物業包括建於地盤面積約為170,200.80平方米的兩幅土地的工業綜合大樓。</p> <p>(見下文附註(1))</p> <p>該工業綜合大樓包括先後於二零零五年至二零零九年間落成總建築面積約為12,321.59平方米的八幢樓宇。</p> <p>(見下文附註(2))</p> <p>該工業綜合大樓亦包括兩個總建築面積為1,872.40平方米的車間，於估值日仍在建設中，且尚未取得房權證，及四幢總建築面積為580平方米的臨時大樓。</p> <p>(見下文附註(3)及(4))</p> <p>該物業已獲授年期不一的土地使用權(見附註(1))。</p>	該物業目前由貴集團佔用作生產用途。	人民幣74,600,000元

附註:

- (1) 根據嘉興市國土資源局港區分局發出的兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為170,200.80平方米的土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司三江化工有限公司分別作工業及倉庫以及工業用途，詳情如下:

證書編號	到期日	地盤面積 (平方米)
(2010)21-22 (Now (2010) 21-22)	二零五五年 六月十九日	49,890.80
(2009)21-21	二零五四年 六月九日	120,310.00
	總計:	<u>170,200.80</u>

- (2) 根據平湖市規劃建設局發出的八份房權證，編號分別為00085501、00085502、00085503、00085504、00107110、00107111、00107112及00124920，該物業總建築面積12,321.59平方米的房屋所有權已歸屬於三江化工有限公司，作非住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值

- (3) 該物業其中總建築面積為1,872.40平方米的部分尚未取得業權證。於估值過程中，吾等評定該等樓宇為無商業價值。倘 貴集團已取得所有業權文件並悉數償付土地出讓金，則該等樓宇於二零一零年七月三十一日現況下的資本值將為人民幣2,300,000元。
- (4) 四幢總建築面積為580平方米的臨時大樓尚未取得業權證。於估值過程中，吾等評定該樓宇為無商業價值。
- (5) 根據嘉興港區規劃建設局於二零零七年六月十三日發出的《建設工程規劃許可證》(編號：(2007)浙規證0451037)，該物業項下建設工程符合城市規劃規定，獲批准開發的總建築面積為1,050平方米。

根據嘉興港區規劃建設局於二零零六年九月八日發出的《建設工程規劃許可證》(編號：(2007)浙規證第0451036)，該物業項下建設工程符合城市規劃規定，獲批准開發的總建築面積為822.4平方米。

- (6) 根據嘉興港區建設工程管理處於二零零七年十月二十二日發出的《建築工程施工許可證》(編號：330422200710220105)，兩個車間的建設工程所獲批施工建築面積為1,050.00平方米。

根據嘉興港區建設工程管理處於二零零七年五月十一日發出的《建築工程施工許可證》(編號：330422200705110105)，兩個車間的建設工程所獲批施工建築面積為822.40平方米。

- (7) 根據日期為二零一零年四月十二日的營業執照(編號：330400400006549)，三江化工有限公司有註冊資本22,225,000美元，有效經營期自二零零三年十二月九日起至二零五三年十二月八日止。

- (8) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載列(其中包括)：以下資料)：

- (i) 根據房權證第00085502號及第00107111號的意見，三江化工有限公司已合法取得該物業的房屋所有權；
- (ii) 根據房權證第00085502號及第00107111號的意見，三江化工有限公司擁有該物業的適當法定業權；
- (iii) 房權證第00085502號及第00107111號所屬大樓歸屬於三江化工有限公司，上述大樓所在土地屬 貴公司間接全資附屬公司嘉興永明石化有限公司所有。三江化工有限公司及嘉興永明石化有限公司分別持有上述大樓及土地的法定業權；
- (iv) 兩幢在建中樓宇建於歸屬於嘉興永明石化有限公司的土地上；
- (v) 三江化工有限公司已取得所有其他土地及樓宇的法定擁有權；
- (vi) 土地出讓金已悉數償付；
- (vii) 三江化工有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該物業；
- (viii) 國有土地使用權證第(2010)21-22號所屬土地已抵押予中國建設銀行乍浦分行；及

附錄四

物業估值

- (ix) 三江化工有限公司已就該物業總建築面積為12,321.59平方米的部分取得所有證書、批准及許可。該物業有關部分的證書、批准及許可不受任何撤回、修訂及廢除條件所限。據 貴公司所述，該物業有關部分不受任何與第三方權利有關的按揭、擔保及限制所限，惟國有土地使用權證第(2010)21-22號(編號轉為平湖國用(2010)第21-22號)所屬土地除外。兩幢總建築面積為1,872.40平方米的在建中樓宇已獲授建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及消防設計許可證(Permit for fire design)，並正重新申請房權證，應不會遭遇任何重大法律障礙。
- (9) 根據中國法律顧問發出的法律意見及 貴集團提供的資料，業權及授出主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房權證	有(部分)
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

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
2. 位於中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側的工業 綜合大樓	<p>該物業包括建於地盤面積約為186,454平方米的兩幅土地上的工業綜合大樓。</p> <p>(見下文附註(1))</p> <p>該工業綜合大樓包括先後於二零零五年至二零零九年間落成總建築面積約為10,102.79平方米的一幢樓宇。</p> <p>(見下文附註(2))</p> <p>該工業綜合大樓亦包括，總建築面積為2,907平方米的一個車間，於估值日仍在建設中，且尚未取得房權證，以及一幢總建築面積為20平方米的臨時大樓。</p> <p>(見下文附註(3)及(4))</p> <p>該物業已獲授年期不一的土地使用權(見附註(1))。</p>	該物業目前由貴集團佔用作生產用途。	人民幣68,000,000元

附註:

- (1) 根據嘉興市國土資源局港區分局發出的兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為186,454.00平方米的土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司嘉興永明石化有限公司作工業用途，詳情如下:

證書編號	到期日	地盤面積 (平方米)
(2009)21-55	二零五四年六月九日	121,494.00
(2009)21-64	二零五九年九月二十九日	64,960.00
	總計:	<u>186,454.00</u>

- (2) 根據嘉興港區房產管理局所發出日期為二零零五年一月一日涉及總建築面積約10,102.79平方米的房權證第00042189號，該物業的房屋所有權已歸屬於嘉興永明石化有限公司，作非住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值

- (3) 該物業其中總建築面積為2,907平方米的部分尚未取得業權證。於估值過程中，吾等已判定該等樓宇為無商業價值。假設 貴集團已取得所有業權文件並悉數償付土地出讓金，則該等樓宇於二零一零年四月三十日現況下的資本值將為人民幣9,400,000元。
- (4) 總建築面積為20平方米的臨時大樓尚未取得業權證。於估值過程中，吾等已判定該等樓宇為無商業價值。
- (5) 根據嘉興港區規劃建設局於二零零八年九月二十三日發出的《建設工程規劃許可證》(編號：33040120084068)，該物業的建設工程符合城市規劃規定，獲批准開發的總建築面積為2,907平方米。
- (6) 根據嘉興港區建設工程管理處於二零零九年九月十七日發出的《建築工程施工許可證》(編號：330422200909170105)，兩個車間的建設工程所獲批准建築面積為2,907平方米。
- (7) 根據日期為二零一零年四月二十七日的營業執照(編號：330400400007734)，嘉興永明石化有限公司有註冊資本22,800,000美元，有效經營期自二零零三年十二月九日起至二零五三年十二月八日止。
- (8) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載列(其中包括)：以下資料：
- (i) 嘉興永明石化有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
  - (ii) 嘉興永明石化有限公司擁有該物業的適當法定業權；
  - (iii) 所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iv) 嘉興永明石化有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該土地；
  - (v) 該物業不受任何按揭或產權負擔所限；及
  - (vi) 嘉興永明石化有限公司已就該物業總建築面積為10,102.79平方米的部分取得所有證書、批准及許可。該物業有關部分的證書、批准及許可不受任何撤回、修訂及廢除條件所限。據 貴公司所述，該物業有關部分不受任何與第三方權利有關的按揭、擔保及限制所限。一幢總建築面積為2,907平方米的在建中樓宇已獲授建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及消防設計許可證(Permit for fire design)，並正重新申請房權證，應不會遭遇任何重大法律障礙。
- (9) 根據法律意見及 貴集團提供的資料，業權及授出主要批文及許可證的狀況如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證  | 有     |
| 房權證       | 有(部分) |
| 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     |

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			七月三十一日 現況下的資本值
3. 位於中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 乍浦鎮中興花苑的 多個住宅單位	該物業包括於二零零七年落成總建築面積約為4,544.43平方米的30個住宅單位。  該物業所獲授土地使用權於二零七六年十一月二十八日到期，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣10,100,000元

附註：

- (1) 根據平湖市政府發出的國有土地使用權證平湖國用(2009)第21-546號，該物業地盤面積為714.10平方米的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司三江化工有限公司作住宅用途，並將於二零七六年十一月二十八日到期。
- (2) 根據平湖市規劃建設局所發出日期為二零零八年十一月十八日涉及總建築面積4,544.43平方米的房權證第00085709號，該物業的房屋所有權已歸屬於三江化工有限公司。
- (3) 根據日期為二零一零年四月十二日的營業執照(編號: 330400400006549)，三江化工有限公司有註冊資本22,225,000美元，有效經營期自二零零三年十二月九日起至二零五三年十二月八日止。
- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載列(其中包括：以下資料)：
  - (i) 三江化工有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
  - (ii) 三江化工有限公司擁有該物業的適當法定業權；
  - (iii) 所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iv) 三江化工有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該土地；及
  - (v) 該物業不受任何按揭或產權負擔所限。
- (5) 根據法律意見及 貴集團提供的資料，業權及授出主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房權證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第二類－貴集團於中國租用的物業

物業	概況及年期	於二零二零年七月三十一日現況下的資本值
4. 中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側辦公樓 316室	<p>該物業包括位於一幢四層高車間大樓的一個單位，作配套辦公室用途。</p> <p>該物業目前由嘉興永明石化有限公司出租予三江貿易有限公司，由二零零九年十月三十日至二零二零年十月二十九日，半年度租金人民幣20,000元。</p> <p>根據法律意見，出租人已取得該物業的房權證，有權出租該物業。租賃協議屬合法、有效及可予執行。</p>	無商業價值
5. 中國浙江省 嘉興市 嘉興港經濟開發區 平海路西側辦公樓 三套	<p>該物業包括位於一幢四層高車間大樓的三個單位，作配套辦公室用途。</p> <p>該物業目前由嘉興永明石化有限公司出租予嘉興市港區工業管廊有限公司，自二零零五年八月二十三日起至二零二零年八月二十二日止為期十五年，年租人民幣150,000元。</p> <p>根據法律意見，出租人已取得該物業的房權證，有權出租該物業。租賃協議屬合法、有效及可予執行。</p>	無商業價值
6. 位於中國浙江省 杭州市 蕭山區 新街鎮山末址村的 工業綜合大樓	<p>該物業包括座落於一幅地盤面積約為16,732.83平方米的地塊的三個車間、一幢配套辦公室大樓、一個倉庫及兩幢配套大樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,311.96平方米，作工業用途。</p> <p>該物業目前由杭州蕭山三江精細化工有限公司(現稱杭州浩明投資有限公司)出租予杭州三江印染助劑有限公司。</p> <p>房權證第112608號所屬物業於目前至二零一六年十二月三十一日止由杭州三江租用，作生產表面活性劑用途，首三年年租人民幣800,000元，其後每三年進行租金調整。</p> <p>房權證第112302號所屬物業於目前至二零二零年十二月三十一日止由杭州三江租用，作生產表面活性劑用途，首三年年租人民幣400,000元，其後每三年進行租金調整。</p> <p>根據法律意見，出租人已取得該物業的房權證，有權出租該物業。租賃協議屬合法、有效及可予執行。</p>	無商業價值