

以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司為載入本招股章程編製其對本集團的物業權益於二零零六年三月三十一日的估值概要及估值證書發出的函件全文。



企業估值及顧問
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：

茲遵照閣下的指示，對吉林奇峰化纖股份有限公司（「貴公司」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。我們確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並蒐集我們認為必要的進一步資料，以向閣下呈述我們對有關物業權益於二零零六年三月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

我們對物業權益估值是我們對物業權益的市值的意見。所謂市值，就我們所下的定義而言，是指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日期達成物業交易的公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於位於中國的該物業樓宇及構築物的性質並無可資比較的市場交易，故物業權益按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置(或重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，再加物業裝修的目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及所有相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否有足夠的潛在盈利能力而定。

我們進行估值時，乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該物業權益概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於進行物業權益估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司發出的證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引所載的一切規定、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》(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。

我們在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納提供予我們有關年期、規劃批復、法定通告、地役權、佔用情況、出租以及所有其他相關資料的意見。

我們已獲提供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權證、房屋所有權證及正式圖則，並作出有關查詢。於可能情況下，我們已查閱文件正本以核實於中國的該等物業權益的現有業權，或確定物業權益可能附有的任何重大產權負擔或租賃修訂。我們依賴 貴公司由中國法律顧問銘達律師事務所所提供有關對 貴公司於物業權益的業權有效性的意見。

我們並未就有關物業進行詳細實地測量以確認地盤面積的準確性，惟已假設交予我們的文件及正式圖則中所示的地盤面積為均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行任何實地量度。

我們曾視察物業的外部，及在可能情況下，亦曾視察物業的內部。然而，我們未曾進行結構測量，但在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦未曾就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑由 貴公司提供予我們的資料的真確性及準確性，我們亦已向 貴公司尋求確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲充份資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載一切貨幣數字均以人民幣為單位。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
吉林省
吉林市
吉林高新技術開發區
恒山西路
D區4座
吉林奇峰化纖股份有限公司
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

二零零六年六月九日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值擁有23年經驗及在香港、英國及亞太區物業估值擁有26年經驗。

估值概要

貴公司在中國持有並佔用的物業權益

編號	物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1	位於中國 吉林省 吉林市 吉林經濟技術開發區 九站街516-1號 的七塊土地、多幢建築物及附屬構築物	284,000,000元
2	中國 吉林省 吉林市 吉林高新技術開發區 恒山西路 D區4座 第二層	950,000元
總計：		<u>284,950,000元</u>

估值證書

貴公司在中國持有並估用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
<p>1. 位於中國 吉林省 吉林市 吉林經濟技術 開發區 九站街516-1號 的七塊土地、 多幢建築物及 附屬構築物</p>	<p>該物業包括七塊土地，其總地盤面積約為598,143.07平方米。其上建有分別於一九九五年至二零零四年間落成的53幢建築物及多座配套構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為108,562.11平方米。</p> <p>該等建築物主要為工廠、數個辦公室大樓單位、倉庫、分站、污水處理設施、實驗室、泵房、警衛室、飯堂等等。</p> <p>該等構築物主要包括沉降池、車房、拱廊、圍牆、主閘等等。</p> <p>該物業的土地使用權以不同年期出讓，屆滿日由二零二二年四月十日至二零五五年十月二十九日。</p>	<p>該物業主要由 貴公司佔用作工業、倉儲、辦公室及生活設施用途。</p> <p>由 貴公司及關聯人士吉林化纖股份有限公司興建的辦公室大樓，為一分層所有業權大廈，座落於一幅面積約為296,677.04平方米的土地上。</p> <p>由於 貴公司持有前述土地的土地使用權，貴公司按吉林化纖股份有限公司所持該建築物之不可分割權益，租出一部分土地，地盤面積約為933.98平方米，年期由二零零五年一月一日起計，至二零二二年四月十一日屆滿，年租為每平方米人民幣28,019.4元。</p> <p>一幢樓宇面積約為3,607.20平方米的建築物由 貴公司的母公司吉林化纖集團有限公司（「JCF集團公司」）佔用作飯堂用途。</p>	284,000,000元

附註：

1. 根據三份由吉林省人民政府發出，日期為二零零五年九月三十日的國有土地使用權證—吉市國用(2005)第220202003217號，及日期同為二零零五年十二月九日的國有土地使用權證—吉市國用(2005)第220202004952號及220202004953號，三幅總地盤面積約為313,285.07平方米的土地，以相同年期出讓予 貴公司作工業用途，於二零二二年四月十日屆滿。 貴公司原先於二零零二年七月二十二日獲取該三塊土地的國有土地使用權證。待 貴公司轉型為外資股份有限公司後， 貴公司已更改其名稱，並已獲發三份新土地使用權證，以取代舊有證書。
2. 根據上段所述於二零零四年十二月三十一日的土地使用權租賃協議，附註一所提及的土地之其中一部份地盤面積約為933.98平方米的土地由 貴公司租予吉林化纖股份有限公司，租期由二零零五年一月一日起計，於二零二二年四月十一日屆滿，年租為人民幣28,019.4元。
3. 根據吉林市土地資源局為與 貴公司於二零零五年十月二十九日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，三塊總地盤面積約為258,971.43平方米的土地出讓予 貴公司，由此合同日期起計，為期五十年，作工業用途，代價為人民幣15,579,721.2元。
4. 根據三份國有土地使用權證—吉市國用(2005)第220202004101、220202004102及220202004103號，全部均由吉林省人民政府於二零零五年十月二十九日發出，三塊地盤面積合共約為258,971.43平方米的土地出讓予 貴公司作工業用途，年期相同，於二零二五年十月二十九日屆滿。誠如 貴公司所述及根據 貴公司與Montefibre S.p.A.就成立 貴公司擁有50%權益的共同控制實體吉林吉盟睛綸有限公司(「合資公司」)而訂立的合資合約，該三塊土地其中一塊地盤面積約為127,788.53平方米的土地(權證編號：吉市國用(2005)220202004102)將於二零零六年六月三十日或之前注資於合資公司。
5. 根據吉林市土地資源局(「出租方」)與 貴公司(「承租方」)訂立的國有土地使用權租賃合同，一塊地盤面積約為25,886.57平方米的土地租賃予承租方，年期由二零零五年九月二十日起計，並於二零零八年九月二十日屆滿，作工業用途。承租方可於現時租賃期屆滿前延長租賃期。該土地的國有土地使用權證(吉市國用(2005)字第220202900006)已經取得。
6. 根據53份房屋所有權證—由吉林市房地產行政管理局發出吉林市房權證經字第JG0003305-JG0003346、JG0005962-JG0005963及JG0005965號發證日期為二零零五年八月十八日，以及JG0006032號發證日期為二零零五年七月二十一日及JG0006033-JG0006039號發證日期為二零零五年八月三日，53幢總建築面積約為108,562.11平方米的樓宇的房屋所有權由 貴公司擁有。在53份房屋所有權證當中，其中總建築面積約為85,148.12平方米的45幢樓宇的45份房屋所有權證原先由 貴公司於二零零二年九月四日獲取。待 貴公司轉型為外資股份有限公司後， 貴公司已更改其名稱，並已獲發45份新房屋所有權證，以取代舊有證書。
7. 根據 貴公司與中國銀行吉林市分行於二零零五年十二月二十三日訂立的一份抵押合同，2塊土地(國有土地使用權證編號：吉市國用(2005)第220202003217號及第220202004952號)及33幢樓宇(房屋所有權證編號：吉林市房權證經字第JG0003305-JG0003317號、第JG0003328-JG0003337號、第JG0005962號、第JG0005963號、第JG0005965號、第JG0006037號、第JG0006033號、第JG0003342-JG0003346號)受一項抵押所規限，抵押金額為8,780,000美元。

8. 根據 貴公司與中國建設銀行哈達灣分行於二零零五年十二月二十三日訂立的一份抵押合同，一塊土地(國有土地使用權證編號：吉市國用(2005)第22020200953號)、20幢樓宇(房屋所有權證編號：吉林市房權證經字第JG0003318-JG0003327號、第JG0006034-JG0006036號、第JG0003338-JG0003341號、第JG0006032號、第JG0006038-JG0006039號)及其他機器及設備均受一項抵押所規限，抵押金額為人民幣390,000,000元。
9. 根據 貴公司發出的飯堂安排文件，一幢樓宇(建築面積3,607.2平方米)現時由JCF集團公司佔用作飯堂用途。JCF集團公司提供膳食服務予鄰近 貴公司的所有僱員，並承擔產生的所有開支。 貴公司僱員所享用的膳食服務供應每年產生的開支大概相等於大樓每年假設的租金人民幣380,000元。
10. 於我們的估值中，我們並無將任何商業價值賦予附註5所述 貴公司租賃的土地，主要因為其短期性質，以及該土地使用權的分租、轉讓及抵押須獲得出租方的批准，方可作實。
11. 我們獲銘達律師事務所，就物業權益提供的法律意見，其中包括以下：
 - (i) 貴公司合法擁有及可分租、轉讓及抵押附註1及4所述獲授六塊土地的土地使用權，並可於出租方批准的情況下，轉讓、租賃、抵押及出售附註5所述租賃土地的土地使用權。該七塊土地的土地使用權獲得中國法律保障；
 - (ii) 貴公司合法擁有及可轉讓、租賃、抵押及出售該物業的房屋所有權。該物業的房屋所有權獲得中國法律保障；
 - (iii) 除附註2的租賃協議及附註7及8的抵押合同外， 貴公司擁有的該物業的土地使用權及房屋所有權未受制於其他產權負擔及為合法、有效、足夠及完整；及
 - (iv) 直至發表此中國法律意見的日期，並無不適當使用該物業，導致針對 貴公司的訴訟、爭議或行政處罰，而該物業並無受限於任何公告、法令或提案，對其價值造成不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 吉林省 吉林市 吉林高新技術 開發區 恒山西路 D區4座 第二層	該物業包括一幢約於一九九 五年落成的五層高辦公室建 築物第二層的一個辦公室單 位。 該單位的建築面積約為 630.00平方米。	該物業目前由 貴公 司佔用作辦公室用 途。	950,000元

附註：

1. 根據由吉林高新技術產業開發區房產管理處於二零零五年七月三十一日向吉林奇峰化纖股份有限公司發出的房屋所有權證—吉高房權證第SY00021885號，該物業的房屋所有權由貴公司擁有。
2. 我們獲銘達律師事務所，就物業權益提供的法律意見，其中包括以下：
 - (i) 貴公司合法擁有及可轉讓、租賃、抵押及出售該物業的房屋所有權。該物業的房屋所有權獲得中國法律保障；
 - (ii) 該物業未受制於其他產權負擔；
 - (iii) 貴公司擁有的該物業的房屋所有權為合法、有效、足夠及完整；及
 - (iv) 直至發表此中國法律意見的日期，並無不適當使用該物業，導致針對 貴公司的訴訟、爭議或行政處罰，而物業並無受限於任何公告、法令或提案，對其價值造成不利影響。