

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二零一一年九月三十日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號
太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對一化控股(中國)有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱為「貴集團」)所擁有位處中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察與作出有關查詢及調查，以及獲取吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年九月三十日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益的估值指市值。按吾等所界定，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日成交物業之估計金額」。

吾等採用直接比較法，即假設按現況以交吉方式出售物業權益，並參考相關市場之可資比較銷售交易，對第一類第7號物業之物業權益估值。

由於第一類第1、2、4、5、6及8號物業以及第3號物業A部分樓宇及構築物的性質及所處特定位置，不大可能有相關的可資比較之銷售交易進行估值，故該等物業權益按折舊重置成本估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產置換資產之目前成本減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」，基於土地現時用途之估計市值，加上改造物業之目前重置(重建)成本，再減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務有否足夠之潛在盈利能力。

對現時仍然在建的第一類第3號物業B部分權益估值時，吾等假設該等物業將會根據貴集團向吾等提供之最近期發展方案發展及竣工。在達致吾等之估值意見時，吾等已計及該等物業於估值日所處建設階段的相關建設成本及專業費用，以及預計完成發展所支出之餘下成本及費用。

由於貴集團租用之第三類物業權益屬於短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無憑藉可影響該物業權益價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮所估物業權益之任何押記、按揭或欠款，或在出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守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、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的所有規定。

吾等頗為依賴貴集團提供之資料，並信納吾等獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事宜之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之多份業權文件副本，包括國有土地使用證（「土地使用證」）、房屋所有權證（「房屋所有權證」）及正式圖則，並進行有關查冊。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益之現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等頗為依賴貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就該等中國物業權益有效性所提供之意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等曾視察該等物業之外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值報告時假設該等方面均令

人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並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壞，亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列全部金額的單位均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

一化控股(中國)有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一一年十一月二十九日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗以及31年香港及英國物業估值經驗，亦擁有亞太區相關經驗。

姚贈榮為特許測量師，擁有17年香港及中國物業估值經驗，亦擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	二零一一年 九月三十日 現況下之資本值	貴集團應佔權益	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
1.	中國 福建省 福州市 永泰縣 塘前鄉 後尾村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	103,477,000	97.27%	100,652,000
2.	中國 福建省 福州市 永泰縣 富泉鄉、同安鎮及大洋鎮的 9幅土地、多幢樓宇及構築物， 即富泉溪梯級水電站	154,554,000	97.27%	150,335,000
3.	中國 福建省 南平市 順昌縣 大幹鎮 富文村富埔路 的12幅土地、多幢樓宇及構築物	107,353,000	100%	107,353,000
4.	中國 福建省 寧德市 屏南縣 城南路215號 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	49,367,000	100%	49,367,000

編號	物業	二零一一年 九月三十日 現況下之資本值	貴集團應佔權益	貴集團 於二零一一年 九月三十日 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
5.	中國 福建省 寧德市 屏南縣 屏城鄉 後龍村 的一幅土地及一個固廢堆場	3,781,000	100%	3,781,000
6.	中國 福建省 寧德市 屏南縣 屏城鄉 溪坪村 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	8,120,000	100%	8,120,000
7.	中國 福建省 福州市 晉安區 王莊街 長樂北路189號 長福鑫苑4座一樓 的13、14單位及一個車庫	1,015,000	97.27%	987,000
8.	中國 福建省 福州市 閩侯縣 荊溪鎮 永豐村 的3個倉庫及多項構築物	無商業價值	97.27%	無商業價值
小計：		<u>427,667,000</u>		<u>420,595,000</u>

第二類 — 貴集團於中國持作日後開發的物業權益

編號	物業	二零一一年 九月三十日 現況下之資本值	貴集團應佔權益	貴集團 於二零一一年 九月三十日 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
9.	中國 福建省 南平市 順昌縣 大干鎮 富文村富埔路 的一幅土地	2,200,000	100%	2,200,000
小計：		<u>2,200,000</u>		<u>2,200,000</u>

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元	
10.	中國 福建省 福州市 台江區 五一中路88號 平安大廈 19樓及22樓A及C單位	無商業價值	
		小計：	零
		二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 於二零一一年 九月三十日 應佔資本值 人民幣元
總計：		429,867,000	422,795,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編 號		物 業	概 況 及 年 期	估 用 詳 情	二 零 一 一 年 九 月 三 十 日 現 況 下 的 資 本 值 人 民 幣 元
1.	中國 福建省 福州市 永泰縣 塘前鄉 後尾村 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅地盤面積約135,800平方米的土地及於二零零零年至二零零二年間於其上興建及分階段落成的24幢樓宇及多項構築物。 樓宇總建築面積約40,122.32平方米，使用詳情及各自的建築面積載列如下：		該物業現由貴集團作生產、倉儲、辦公、員工宿舍及配套設施用途。	103,477,000 貴集團應佔 97.27%權益： 人民幣 100,652,000元
		用途	項目數量	建築面積 (平方米)	
		生產	10	25,592.99	
		辦公	1	2,817.60	
		倉庫	7	5,408.75	
		員工宿舍	2	5,272.00	
		配套設施	4	1,030.98	
		總計：	24	40,122.32	
		構築物主要包括廠區道路、圍牆、金屬棚及閘門。			
		該物業獲授的土地使用權於二零五五年八月屆滿，為期50年，作工業用途。			

附註：

- 根據土地使用證 — 樟國用(2005)第0708-1號，地盤面積約135,800平方米物業的土地使用權已向貴公司擁有97.27%權益的子公司福州一化化學品股份有限公司(「福州一化」)授出，於二零五五年八月屆滿，為期50年，作工業用途。
- 根據24份房屋所有權證 — 樟房權證Z字第0380086至0380109號，總建築面積約40,122.32平方米的24幢樓宇由福州一化擁有。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括以下：
 - 貴集團合法獲得附註1所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權，且貴集團已按照土地使用證所述用途使用該物業土地；

- b. 貴集團已合法有效獲得附註2所述樓宇的所有權而有權根據中國法律佔用、使用、出租、轉讓及抵押該等樓宇；及
- c. 該等土地使用權及房屋所有權不受任何查封、抵押或任何其他第三方限制。

估值證書

二零一一年

九月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------

- | | | | | |
|----|--|--|--------------------------------------|--|
| 2. | 中國
福建省
福州市
永泰縣
富泉鄉、
同安鎮
及大洋鎮
的9幅土地、
多幢樓宇及
構築物，
即富泉溪
梯級水電站 | 該物業包括9幅總地盤面積約1,891,086.2平方米的土地及於一九八五年至一九九五年間於其上興建及分階段落成的37幢樓宇及多項構築物。 | 該物業現由貴集團作水電站及相關輔助性工業、辦公、員工宿舍及配套設施用途。 | 154,554,000
貴集團應佔
97.27%權益：
人民幣
150,335,000元 |
|----|--|--|--------------------------------------|--|

樓宇總建築面積約12,959.19平方米，使用詳情及各自的建築面積載列如下：

用途	項目數量	建築面積 (平方米)
工業	13	5,241.07
辦公	3	1,520.63
員工宿舍	15	5,219.62
配套設施	6	977.87
總計：	37	12,959.19

構築物主要包括道路、圍牆、水壩及閘門。

該物業獲授的土地使用權自二零零一年八月二十八日起為期50年，作水電站及水庫用途。

附註：

- 根據永泰縣國土資源局與貴公司擁有97.27%權益的子公司福州一化化學品股份有限公司(「福州一化」)於二零零三年五月二十七日訂立的土地使用權出讓合同，物業的土地使用權授予福州一化，年期自二零零一年八月二十八日起計50年，作水電站用途。地價為人民幣35,174,186.58元。
- 根據9份土地使用證 — 樟國用(2003)字第0608-1至0616-1號，總地盤面積約1,891,086.2平方米的物業之土地使用權已授予福州一化，自二零零一年八月二十八日起為期50年，作水電站及水庫用途。
- 根據37份房屋所有權證 — 樟房權證Z字第0380031至0380067號，總建築面積約12,959.19平方米的37幢樓宇由福州一化擁有。
- 根據最高額抵押合同，總地盤面積約1,891,086.2平方米物業的土地使用權、在其上總建築面積約12,959.19平方米的37幢樓宇及多項構築物抵押予中國工商銀行股份有限公司福州閩都支行(「該銀行」)，作為擔保履行

該銀行與福州一化自二零零六年六月三十日至二零一二年十二月二日所訂立不多於人民幣177,100,000元的一系列貸款合約的本金責任之抵押品。

5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括以下：
- a. 受限於下文附註5(c)，貴集團合法獲得附註2所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權，且貴集團已按照土地使用證所述用途使用該物業土地；
 - b. 受限於下文附註5(c)，貴集團已合法有效獲得附註3所述樓宇的所有權，因而有權根據中國法律佔用、使用、出租、轉讓及抵押該等樓宇；
 - c. 對於附註4所述已抵押的物業土地使用權與樓宇及構築物的所有權，貴集團須事先獲承押人同意後，方可再抵押、質押、出租、轉讓、贈送或以其他方式處置該等土地使用權及房屋及構築物所有權；及
 - d. 除上述抵押外，該等土地使用權及房屋所有權不受任何其他查封、抵押或任何其他第三方限制。

估值證書

編號 物業		概況及年期	估用詳情	二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元																					
3.	中國 福建省 南平市 順昌縣 大干鎮 富文村 富埔路的 12幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括12幅總地盤面積約234,953.22平方米的土地及於一九七三年至二零一一年間於其上興建及分階段落成的65幢樓宇及多項構築物。 (「A部分」) A部分樓宇總建築面積約47,793.84平方米，使用詳情及各自的建築面積載列如下： <table><tr><th>用途</th><th>項目數量</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>工業</td><td>39</td><td>29,574.86</td></tr><tr><td>辦公</td><td>5</td><td>5,108.24</td></tr><tr><td>倉儲</td><td>12</td><td>7,091.87</td></tr><tr><td>員工宿舍</td><td>1</td><td>2,036.21</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>8</td><td>3,982.66</td></tr><tr><td>總計：</td><td>65</td><td>47,793.84</td></tr></table>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	工業	39	29,574.86	辦公	5	5,108.24	倉儲	12	7,091.87	員工宿舍	1	2,036.21	配套設施	8	3,982.66	總計：	65	47,793.84	該物業A部分現由貴集團作生產、倉儲、辦公、員工宿舍及配套設施用途，而該物業B部分目前在建中。	107,353,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 107,353,000元
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																							
工業	39	29,574.86																							
辦公	5	5,108.24																							
倉儲	12	7,091.87																							
員工宿舍	1	2,036.21																							
配套設施	8	3,982.66																							
總計：	65	47,793.84																							
		A部分構築物主要包括道路、圍牆及閘門。 除A部分外，該物業亦包括位於A部分土地上的3幢在建工業樓宇。 (「B部分」) 根據貴集團所表示，B部分發展項目預期於二零一一年十二月竣工。竣工後，B部分總建築面積約2,691平方米。 B部分發展項目的總建築成本估計約人民幣5,595,327元，截至估值日已支付其中約人民幣4,495,327元。 該物業作工業用途而獲授的土地使用權年期於二零五六年六月十九日及二零五五年七月七日屆滿，作住宅用途而獲授的土地使用權年期則於二零七六年六月十八日屆滿。																							

附註：

1. 根據順昌縣國土資源局與貴公司間接全資子公司福建榕昌化工有限公司(「福建榕昌」)於二零零六年六月十九日訂立的土地使用權出讓合同，總地盤面積約224,736.27平方米的物業的11幅土地之土地使用權與地盤面積約15,065.71平方米的第9號物業的土地使用權訂約授予福建榕昌，自二零零六年六月十九日起為期50年，作工業用途。地價為人民幣46,746,041.58元。
2. 根據順昌縣國土資源局與福建榕昌於二零零六年六月十九日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約8,210.95平方米的物業的餘下土地之土地使用權訂約授予福建榕昌，自二零零六年六月十九日起為期70年，作住宅用途。地價為人民幣1,675,198.02元。
3. 根據福建省順昌冠能氣體有限公司(「冠能」)與福建榕昌於二零一零年十二月十三日訂立的固定資產轉讓合同，地盤面積約2,006平方米的一幅土地及建築面積約812.48平方米的一幢工業樓宇連同多件機械訂約轉讓予福建榕昌，總代價為人民幣2,600,000元。
4. 根據11份土地使用證 — 順國用(2010)第1-10984至1-10992號及00165號和順國用(2011)第00367號，該物業中總地盤面積約226,742.27平方米之11幅土地之土地使用權已授予福建榕昌，於二零五六年六月十九日及二零五五年七月七日屆滿，作工業用途。
5. 根據一份土地使用證 — 順國用(2008)第1-11149號，該物業地盤面積約8,210.95平方米的餘下一幅土地之土地使用權已授予福建榕昌，年期於二零七六年六月十八日屆滿，作住宅用途。
6. 根據65份房屋所有權證 — 順房權證大干字第0354及0363號，順房權證字第20080536至20080539、20080541、20080542、20080545至20080561、20080563至20080579號、20080581至20080591號、順房權證順昌字第20092354號、20102667號至20102669號、20110666號、20110975號、20110976號及20112399號至20112403號，總建築面積約47,793.84平方米的65幢樓宇由福建榕昌擁有。
7. 根據最高額抵押合同，總地盤面積約51,797.7平方米物業的土地使用權以及該物業中總建築面積約3,516.8平方米的3幢樓宇抵押予中國工商銀行股份有限公司順昌支行(「該銀行」)，作為擔保履行該銀行與福建榕昌所訂立一系列貸款合約的本金責任之抵押品，期限為二零一一年四月十四日至二零一四年四月十三日。
8. 根據福建榕昌獲授的一份建設用地規劃許可證 — 地字第350721200900042號，福建榕昌獲授予總地盤面積約3,374.07平方米(計入A部分地盤面積)的B部分地盤的規劃許可。
9. 根據福建榕昌獲授的一份建設工程規劃許可證 — 建字第35072120100003號，B部分已獲准建設。
10. 根據福建榕昌獲授的一份建築工程施工許可證 — 第352101201110170124號，相關地方部門批准B部分建設工程施工。
11. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括以下：
 - a. 受限於下文附註11(c)，貴集團合法獲得附註4及附註5所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權，且貴集團已按照土地使用證所述用途使用該物業土地；

- b. 受限於下文附註11(c)，貴集團已合法有效獲得附註6所述樓宇的所有權，因而有權根據中國法律佔用、使用、出租、轉讓及抵押該等樓宇；
- c. 對於附註7所述已抵押的物業土地使用權與樓宇的所有權，貴集團須事先獲承押人同意後，方可再抵押、質押、出租、轉讓、贈送或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權；
- d. 除上述抵押外，該等土地使用權及房屋所有權不受任何其他查封、抵押或任何其他第三方限制；及
- e. 貴集團已合法悉數獲得B部分相關建設許可證且建設工程竣工後獲得相關業權證並無重大法律障礙。

估值證書

編 號		物 業	概 況 及 年 期	估 用 詳 情	二 零 一 一 年 九 月 三 十 日 現 況 下 的 資 本 值 人 民 幣 元																					
4.	中國 福建省 寧德市 屏南縣 城南路215號 的一幅土地、 多幢樓宇 及構築物	該物業包括一幅地盤面積約78,153.72平方米的土地及於一九九四年至二零零六年間於其上興建及分階段落成的37幢樓宇及多項構築物。 樓宇總建築面積約25,510.72平方米，使用詳情及各自的建築面積載列如下：		該物業現由貴集團作生產、倉儲、辦公、員工宿舍及配套設施用途。	49,367,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 49,367,000元																					
			<table><tr><th>用途</th><th>項目數量</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>生產</td><td>15</td><td>12,839.38</td></tr><tr><td>辦公</td><td>1</td><td>2,490.26</td></tr><tr><td>倉儲</td><td>12</td><td>7,419.30</td></tr><tr><td>員工宿舍</td><td>1</td><td>1,843.16</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>8</td><td>918.62</td></tr><tr><td>總計：</td><td>37</td><td>25,510.72</td></tr></table>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	15	12,839.38	辦公	1	2,490.26	倉儲	12	7,419.30	員工宿舍	1	1,843.16	配套設施	8	918.62	總計：	37	25,510.72		
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																								
生產	15	12,839.38																								
辦公	1	2,490.26																								
倉儲	12	7,419.30																								
員工宿舍	1	1,843.16																								
配套設施	8	918.62																								
總計：	37	25,510.72																								
			構築物主要包括廠區道路、圍牆及閘門。																							
			該物業獲授的土地使用權於二零五九年九月七日屆滿，年期為50年，作工業用途。																							

附註：

- 根據屏南縣國土資源局與貴公司間接全資子公司福建省(屏南)榕屏化工有限公司(「福建榕屏」)於二零零九年九月七日訂立的土地使用權出讓合同，物業的土地使用權訂約授予福建榕屏，自二零零九年九月七日起為期50年，作工業用途。地價為人民幣8,206,100元。
- 根據一份土地使用證—屏國用(2003)字第005號，地盤面積約78,153.72平方米的物業之土地使用權已授予福建榕屏，為期50年，於二零五九年九月七日屆滿，作工業用途。
- 根據8份房屋所有權證—屏房權證古峰字第2004、2252、2983至2988號，總建築面積約25,510.72平方米的37幢樓宇由福建榕屏擁有。

4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括以下：
- a. 貴集團合法獲得附註2所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權，且貴集團已按照土地使用證所述用途使用該物業土地；
 - b. 貴集團已合法有效獲得附註3所述樓宇的所有權，因而有權根據中國法律佔用、使用、出租、轉讓及抵押該等樓宇；及
 - c. 該等土地使用權及房屋所有權不受任何其他查封、抵押或任何其他第三方限制。

估值證書

編號 物業		概況及年期	佔用詳情	二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
5.	中國 福建省 寧德市 屏南縣 屏城鄉 後龍村 的一幅土地及 一個固廢堆場	該物業包括一幅地盤面積約 7,157.79平方米的土地及於二零零 七年落成於其上興建的一個固廢 堆場。 該物業獲授的土地使用權期限於 二零四五年五月十五日屆滿，作 工業用途。	該物業現由貴集團 用於填埋固體廢 物。	3,781,000 貴集團應佔全 部權益： 人民幣 3,781,000元

附註：

- 根據屏南縣國土資源局與貴公司間接全資子公司福建省(屏南)榕屏化工有限公司(「福建榕屏」)於二零零六年五月六日訂立的土地使用權出讓合同，物業的土地使用權訂約授予福建榕屏，年期自二零零六年五月十八日起，作工業用途。地價為人民幣565,760元。
- 根據一份土地使用證—屏政國用(2010)第0065號，地盤面積約7,157.79平方米的物業之土地使用權已授予福建榕屏，期限於二零四五年五月十五日屆滿，作工業用途。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括以下：
 - 貴集團合法獲得附註2所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權；
 - 貴集團已按照土地使用證所述用途使用該物業土地；及
 - 該物業的土地使用權不受任何查封、抵押或任何其他第三方限制。

估值證書

二零一一年

九月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------

6.	中國 福建省 寧德市 屏南縣 屏城鄉 溪坪村 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅地盤面積約23,512.53平方米的土地及於二零一零年十二月落成於其上興建的8幢樓宇及多項構築物，即雙氧水項目（「雙氧水項目」）。 樓宇總建築面積約6,417平方米，使用詳情及各自的建築面積載列如下：	該物業現由貴集團佔用作生產、辦公及配套設施用途。	8,120,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 8,120,000元
----	---	--	--------------------------	--

用途	項目數量	建築面積 (平方米)
生產	1	3,483
辦公	1	1,700
配套設施	6	1,234
總計：	8	6,417

構築物主要包括廠區道路、圍牆及閘門。

該物業獲授的土地使用權於二零五八年七月七日屆滿，作工業用途。

附註：

- 根據屏南縣國土資源局與貴公司間接全資子公司福建省（屏南）榕屏化工有限公司（「福建榕屏」）先後於二零零六年三月十五日及二零零八年七月八日訂立的2份土地使用權出讓合同，物業的土地使用權訂約授予福建榕屏，為期50年，作工業用途。土地使用權的總地價為人民幣474,382元。
- 根據一份土地使用證——屏政國用（2008）第0242號，地盤面積約23,512.53平方米的物業之土地使用權已授予福建榕屏，於二零五八年七月七日屆滿，作工業用途。
- 根據福建榕屏獲授的一份建設用地規劃許可證——地字第350923200800050號，福建榕屏獲授物業的規劃許可。
- 根據福建榕屏獲授的一份建設工程規劃許可證——建字第350923200900025號，雙氧水項目已獲准建設。
- 根據福建榕屏獲授的一份建築工程施工許可證——第352228200904130101號，相關地方部門已批准雙氧水項目建設工程施工。

6. 貴集團表示，現正向相關部門申請物業的房屋所有權證，預計可於二零一一年十二月取得。
7. 對物業估值時，基於該8幢樓宇並無取得相關所有權證，因此吾等並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作參考用途，假設貴集團取得所有相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為於估值日該等樓宇(不包括土地)的總折舊重置成本為人民幣12,238,000元。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法獲得附註2所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權；
 - b. 貴集團已按照土地使用證所述用途使用該物業土地；
 - c. 該物業的土地使用權不受任何查封、抵押或任何其他第三方限制；及
 - d. 貴集團已合法悉數獲得雙氧水項目的相關建設許可證，因而建設工程竣工後獲取相關業權證並無重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
7.	中國 福建省 福州市 晉安區 王莊街 長樂北路 189號 長福鑫苑 4座一樓的 13及14單位及 一個車庫	該物業包括二零零一年落成的一幢9層高商住樓宇稱為長福鑫苑4座一樓的2個商業單位及一個車庫。 商業單位的總建築面積約68.8平方米，車庫建築面積約47.5平方米。 該物業土地使用權獲授40年，年期於二零三五年八月十五日屆滿，作商業用途，及獲授70年，年期於二零六五年八月十五日屆滿，作住宅用途。	該物業現由貴集團作商業及停車位用途。	1,015,000 貴集團應佔 97.27%權益： 人民幣 987,000元

附註：

- 根據3份房屋所有權證 — 榕房權證R字第1104471至1104473號，總建築面積約116.3平方米的2個商業單位及一個車庫由貴公司擁有97.27%權益的子公司福州一化化學品股份有限公司（「福州一化」）擁有。
- 根據3份土地使用證 — 榕晉國用(2011)第00333202562至00333202564號，總分攤土地面積約14.7平方米的物業之土地使用權已授予福州一化，分別為期40年及70年，於二零三五年八月十五日屆滿作商業用途及於二零六五年八月十五日屆滿作住宅用途。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括以下：
 - 貴集團已合法獲得附註1所述物業的所有權而有權根據中國法律佔用、使用、出租、轉讓及抵押該物業；及
 - 該物業的所有權不受任何查封、抵押或任何第三方限制。

估值證書

二零一一年

九月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
8.	中國 福建省 福州市 閩侯縣 荊溪鎮 永豐村 的3個倉庫及 多項構築物	該物業包括於二零零一年落成的3個倉庫及多項構築物，即杜塢倉庫（「杜塢倉庫」）。 倉庫總建築面積約1,716.91平方米。 杜塢倉庫的構築物主要包括金屬棚。 根據一份附屬協議及一份補充協議，杜塢倉庫所在地盤面積約11.12畝（7,413.34平方米）的土地由貴公司擁有97.27%權益的子公司福州一化化學品股份有限公司（「福州一化」）訂約佔用（見附註2）。	該物業現由貴集團作倉庫用途。	無商業價值

附註：

- 根據一份房屋所有權證——侯房權證H字第0100867號，總建築面積約1,716.91平方米的3幢樓宇由福州一化及貴公司獨立第三方閩侯縣荊溪鎮永豐村民委員會（「村委會」）擁有，所分配的所有權分別為90%及10%。
- 根據福州一化與村委會訂立的一份附屬協議及一份補充協議，地盤面積約11.12畝（7,413.34平方米）的土地由福州一化訂約佔用，自一九九五年十二月三十日起至二零二五年十二月二十九日為期30年，每年支付人民幣26,000元。
- 對物業估值時，吾等並無對該土地上未獲得有關土地使用證的3幢樓宇及構築物賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設已取得所有相關業權證且樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為於估值日該等樓宇及構築物（不包括土地）的總折舊重置成本為人民幣2,192,000元。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，包括以下：
 - 貴集團已合法獲得附註1所述物業的所有權而有權根據中國法律佔用及使用該等物業；及
 - 由於附註1所述樓宇所處的土地並未取得任何土地使用證，因此未能自由轉讓，但該等樓宇被地方政府部門下令清拆的實際風險甚低。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作日後開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
9.	中國 福建省 南平市 順昌縣 大干鎮 富文村 富埔路 的一幅土地	該物業包括地盤面積約15,065.71平方米的一幅土地。 該物業獲授的土地使用權年期於二零五六年六月十九日屆滿，作工業用途。	該物業現空置。	2,200,000 貴集團應佔 全部權益： 人民幣 2,200,000元

附註：

1. 根據順昌縣國土資源局與貴公司間接全資子公司福建榕昌化工有限公司（「福建榕昌」）於二零零六年六月十九日訂立的一份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約15,065.71平方米的物業之土地使用權及總地盤面積約224,736.27平方米的第3號物業部分的土地使用權已訂約出讓予福建榕昌，自二零零六年六月十九日起為期50年，作工業用途。地價為人民幣46,746,041.58元。
2. 根據一份土地使用證 — 順國用(2008)第1-11151號，地盤面積約15,065.71平方米的物業之土地使用權已授予福建榕昌，年期於二零五六年六月十九日屆滿，作工業用途。
3. 經貴集團確認，該物業現空置且並無設計或籌劃於其上進行任何建設工程的開發計劃。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括以下：
 - a. 貴集團已合法獲得附註2所述物業的土地使用權而有權根據中國法律使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權；及
 - b. 該物業的土地使用權不受任何查封、抵押或任何其他第三方限制。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國 福建省 福州市 台江區 五一中路88號 平安大廈19樓 及22樓A及 C單位	物業包括於二零零零年落成的一幢29層辦公大樓稱為平安大廈的19樓及於22樓的兩個單位。 物業總可出租面積約1,846平方米。 物業乃獨立第三方租予貴公司擁有97.27%權益的子公司福州一化化學品股份有限公司(「福州一化」)，年期不等，自二零一零年三月二十日、二零一零年四月一日及二零一零年六月一日起，均於二零一二年三月十九日屆滿，總月租為人民幣83,713元(不包括管理費及其他開支)。	該物業現由貴集團作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據3份租約，該物業由貴公司獨立第三方中國平安人壽保險股份有限公司福建分公司(「出租方」)租予福州一化，年期不等，自二零一零年三月二十日、二零一零年四月一日及二零一零年六月一日起，均於二零一二年三月十九日屆滿，總月租為人民幣83,713元(不包括管理費及其他開支)。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，包括：
 - a. 出租方已獲得該物業相關業權證而有權出租該物業；
 - b. 租約合法、有效並對租賃雙方均有約束力；及
 - c. 租約已由出租方於相關地方部門辦理登記。