

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團之物業權益於二零一零年八月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文以供載入本章程。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

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：

茲遵照 閣下指示，對中國新材控股有限公司（「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」）持有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年八月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市值。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

鑑於第一類物業權益之樓宇及構築物之性質以及其所在位置，難以取得相關市場可資比較銷售交易。因此，該等物業權益乃按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「將資產換為其現代等價資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的市值，加上物業裝修目前重置（重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的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具備足夠盈利潛力而定。

對現時在建的第二類物業權益進行估值時，吾等假設物業按照 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及落成。吾等在達致估值意見時，曾考慮截至估值日有關建設階段的建造成本及專業費用，以及為落成開發項目尚需支銷的餘下成本及費用。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第三類物業權益進行估值。

貴集團租賃的第四及第五類物業權益由於屬短期租用性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並無賦予其商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場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所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從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頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)；香港測量師學會頒佈的《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》所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則等多項業權文件的副本並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問君合律師事務所就 貴集團位於中國的物業權益的所有權的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實該等物業的面積是否正確，惟假設所獲所有業權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等進行估值時假設各方面條件均屬良好，且於建設期間不會產生任何意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。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。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等的資料的真確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此 致

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands
中國新材控股有限公司
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

二零一零年十一月三十日

附註：彭樂賢先生為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗，在香港、英國以及亞太區的相關物業估值有30年經驗。

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	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 山東省 東營市 東營經濟開發區 郝純路的兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	31,998,000 元
		小計： <u>31,998,000 元</u>

第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業開發區 兆陵路北及寶山路西的一幅土地， 連同多幢樓宇及構築物	103,964,000 元
		小計： <u>103,964,000 元</u>

第三類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業開發區 寶山路西及中潤大道南的一幅土地	72,986,000 元
		小計： 72,986,000 元

第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業開發區 中潤大道138號 一幢五層高樓宇 1樓及2樓的 103及201室	無商業價值
5.	位於中國 山東省 濟南市 濰源大街150號 中信廣場6樓的 602及603室	無商業價值

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業開發區 中潤大道138號 一幢兩層高樓宇 2樓的203及204室	無商業價值
7.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業開發區 中潤大道165號 一幢樓宇	無商業價值
		小計： <u>零</u>

第五類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	位於香港 金鐘道88號 太古廣場二期 20樓2012及2013室	無商業價值
		小計： <u>零</u>
		總計： <u>208,948,000 元</u>

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	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 山東省 東營市 東營經濟開發區 郝純路的 兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括總地盤面積約137,587.37平方米的兩幅土地及其上建設的26幢樓宇及多項配套構築物，乃於一九九四年至二零零七年分不同階段落成。 該等樓宇總建築面積約為17,710.51平方米。 該等樓宇包括10幢工業樓、3幢辦公樓、1間食堂、7間倉庫、2間消防車庫、1間澡堂、1個車庫及1個保安室。 該等構築物主要包括棚屋、圍欄及道路。 一幅地盤面積約為89,730.87平方米的土地的土地使用權獲批出作工業用途，租期至二零四四年五月十九日屆滿，另一幅地盤面積約為47,856.50平方米的土地的土地使用權獲租賃，租期為十五年，於二零二四年十二月十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作生產及辦公室用途。	31,998,000 元

附註：

1. 東營勝利中亞化工有限公司(「東營勝利」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—東國用(2004)字第469號，一幅地盤面積約為89,730.87平方米的的土地的使用權獲批出予東營勝利作工業用途，租期至二零四四年五月十九日屆滿。
3. 根據租賃協議，一幅地盤面積約為47,856.50平方米之土地，由中國石油化工集團勝利石油管理局(出租人)租賃予東營勝利作工業用途，租期為15年，於二零二四年十二月十日屆滿，年租為人民幣150,748元。
4. 根據4份房屋所有權證—東房權證郝純路字第004000號及004002號至004004號，17幢總建築面積約為10,273.51平方米的樓宇由東營勝利擁有，該等樓宇均建設在附註2中所述的土地上。
5. 根據2份房屋所有權證—東房權證郝純路字第004001號及004005號，9幢總建築面積約為7,437平方米的樓宇由東營勝利擁有，該等樓宇均建設在附註3中所述的租賃土地上。
6. 於對該物業進行估值時，吾等並未賦予租賃土地及總建築面積的7,437平方米的9幢樓宇(其建於附註3所述的租賃土地上)，商業價值，然而為供參考，假設已獲得所有相關產權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地成分)於估值日的折舊重置成本為人民幣5,390,000元。
7. 吾等已獲由 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)括下列內容：
 - a. 附註2所述物業的土地使用權由東營勝利合法擁有，並可由東營勝利根據有關土地使用權證的有效期限合法佔用、使用、轉讓、轉租、抵押或出售；
 - b. 附註4所述的房屋所有權乃由東營勝利合法擁有，並可由東營勝利合法佔用、使用、轉讓、轉租、抵押或出售；
 - c. 附註3所述的租賃協議對簽署雙方均為合法、有效及具約束力，並已於當地土地管理部門登記。該租賃土地可由東營勝利根據租賃協議及中國法律的規定合法佔用及使用，但東營勝利不可未經附註3所述的出租人同意而擅自轉讓、抵押或轉租土地使用權；
 - d. 附註5所述的房屋所有權由東營勝利合法擁有，並可合法佔用及使用；但轉讓、抵押或轉租該等樓宇應受附註3所述的出租人限制；及
 - e. 附註2所述的土地使用權及附註4及5所述的物業的樓宇不受扣押或任何其他方權益所限。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業 開發區 北陵路北及 寶山路西的 一幅土地，及 多幢樓宇及構築物	該物業包括一塊總地盤面積約為229,655平方米之土地，且於估值日多幢樓宇及構築物正於該土地上建設（「在建工程」）。 經 貴公司建議，在建工程計劃將於二零一零年十二月完成。完成後，該等樓宇總建築面積約為10,990.36平方米。 該物業的土地使用權已獲授出作工業用途，為期五十年，於二零六零年七月一日屆滿。	該物業目前處於建設中。	103,964,000 元

附註：

- 山東匯盈新材料科技有限公司（「匯盈新材料」）為 貴公司一間全資附屬公司。
- 根據日期為二零一零年七月二日的一份國有土地使用權出讓合同—淄博-01-2010-0032(挂)，該物業的土地使用權經已訂立合約，以授予匯盈新材料作工業用途，為期五十年，於二零六零年七月一日屆滿。土地出讓金為人民幣91,983,717元。
- 根據國有土地使用權證—淄國用(2010)字第F00173號，一幅地盤面積約為229,655平方米的的土地的使用權已授予匯盈新材料作工業用途，租期為五十年，於二零六零年七月一日屆滿。
- 根據一份授予匯盈新材料的建設工程規劃許可證—K2010-072，該幢總計劃建築面積約為97,083平方米的樓宇已獲准動工。
- 根據一份授予匯盈新材料的建設工程施工許可證—建字第370302 2010-067號，有關當地機構批准開始興建總建築面積約為97,083平方米的樓宇。
- 經 貴公司告知，在建工程總建設成本估計約為人民幣35,211,500元，其中人民幣752,000元已於估值日支付。
- 吾等已獲由 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列內容：
 - 該物業的土地使用權由匯盈新材料合法擁有，並可由匯盈新材料根據有關土地使用權證的有效期限合法佔用、使用、轉讓、轉租、抵押或出售；
 - 該物業的土地使用權不受扣押或任何其他方權益所限；及
 - 於 貴集團根據相關建設許可完成建設及完成登記後，並無法律障礙影響 貴集團就在建工程取得相關房屋所有權證。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業 開發區 寶山路西 及中潤大道南 的一幅土地	該物業包括一塊地盤面 積約為178,015平方米且 計劃發展為工業廠房的 土地。 該物業的土地使用權已 授出，為期五十年，於二 零五九年十一月十六日 屆滿，用作工業用途。	該物業目前閑置。	72,986,000 元

附註：

1. 山東匯盈新材料科技有限公司(「匯盈新材料」)為 貴公司一間全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零九年十一月十七日的一份國有土地使用權出讓合同—淄博-01-2009-0097(挂)，該物業的土地使用權已經訂立合約，以授予匯盈新材料作工業用途，為期五十年，於二零五九年十一月十六日屆滿。土地出讓金為人民幣71,300,000元。
3. 根據國有土地使用權證—淄國用(2010)字第F00132號，一幅地盤面積約為178,015平方米的的土地的使用權已授予匯盈新材料作工業用途，租期為五十年，於二零五九年十一月十六日屆滿。
4. 吾等已獲由 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列內容：
 - a. 該物業的土地使用權由匯盈新材料合法擁有，並可由匯盈新材料根據有關土地使用權證的有效期限合法佔用、使用、轉讓、轉租、抵押或出售；及
 - b. 該物業的土地使用權不受扣押或任何方其他方權益所限。

估值證書

第四類—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	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業 開發區 中潤大道138號 一幢五層高樓宇 1樓及2樓的 103及201室	該物業包括一幢約於二 零零二年落成的五層高 辦公樓內1樓及2樓的2個 辦公室單位。 該物業的總可出租面積 約為100平方米。 根據一份租賃協議，該 物業由一名關連方山東 泉信不銹鋼有限公司出 租予東營勝利，租期2 年，於二零一二年六月 三十日屆滿，年租為人 民幣60,955元，包括管理 費及水電費。	該物業目前由 貴 集團佔用作辦公 室。	無商業價值

附註：

1. 東營勝利中亞化工有限公司(「東營勝利」)為 貴公司一間全資擁有的附屬公司。
2. 根據一份房屋所有權證—淄博市房權證淄博高新區字第03-1001535號，一幢總建築面積約為3,273.75平方米的樓宇由山東泉信不銹鋼有限公司擁有，作辦公室用途，包括該物業。東營勝利佔用將根據房屋所有權所載之規定用途使用該租賃物業。
3. 根據淄博市房產管理局發出的一份文件，其列明附註2所述之樓宇不受任何按揭所限。
4. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，包括(其中包括)下列內容：
 - a. 該租賃協議為合法有效，但並未於有關房地產管理部門登記；及
 - b. 未註冊該租賃將不會影響該租賃協議的有效性，因為(i)建設部於一九九五年四月二十八日頒佈的城市房屋租賃管理辦法並無規定未登記租賃會影響租賃協議的有效性；及(ii)根據中國合同法，未登記租賃不屬於會使合同無效的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於中國 山東省 濟南市 濰源大街 150號中信廣場 6樓的602及603室	該物業包括一幢約於一九九八年落成的高辦公樓6樓的2個辦公室單位。 該物業的總出租面積約為232.9平方米。 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方北京信隆物業管理有限公司(「出租人」)出租予東營勝利中亞化工有限公司(「東營勝利」)，租期2年，於二零一二年七月三十一日屆滿，年租為人民幣196,114.50元，包括管理費及水電費。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 東營勝利中亞化工有限公司(「東營勝利」)為 貴公司一間全資附屬公司。
2. 根據一份房屋所有權證—濟房權證濰字第076194號，一幢總建築面積約為32,190.58平方米的樓宇由中信銀行濟南分行(「業主」)擁有，作辦公室用途，包括該物業。東營勝利佔用並根據房屋所有權所載之規定用途使用該租賃物業。
3. 根據濟南市房產管理局發出的一份文件，其列明附註2所述之樓宇不受任何按揭所限。
4. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，包括(其中包括)下列內容：
 - a. 該租賃協議為合法有效，但並未於有關房地產管理部門登記；
 - b. 未註冊將不會影響東營勝利合法使用該物業，因為(i)建設部於一九九五年四月二十八日頒佈的城市房屋租賃管理辦法並無規定未登記租賃會影響租賃協議的有限性；及(ii)根據中國合同法，未登記租賃不屬於會使合同無效的情況；及
 - c. 業主已授權出租人管理該幢建築，且出租人有權將物業出租予東營勝利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業 開發區 中潤大道138號 一幢2層高樓宇2樓 的203及204座	該物業包括一幢約於二 零零二年落成的2層高辦 公樓2樓的2個辦公室單 位。 該物業的可出租總面積 約為76平方米。 根據一份租賃協議，該 物業由一名關連方山 東泉信不銹鋼有限公司 (「出租人」)出租予匯盈 新材料，租期2年，於 二零一一年三月二十二 日屆滿，年租為人民幣 50,000元，包括管理費及 水電費。	該物業目前由 貴 集團佔用作辦公 室。	無商業價值

附註：

1. 山東匯盈新材料科技有限公司(「匯盈新材料」)為 貴公司一間全資附屬公司。
2. 根據一份房屋所有權證-淄博市房權證淄博高新區字第03-1001536號，一幢總建築面積約為2,750.52平方米的樓宇由山東泉信不銹鋼有限公司擁有，作辦公室用途，包括該物業。匯盈新材料佔用並根據房屋所有權所載之規定用途使用該租賃物業。
3. 根據淄博市房產管理局發出的一份文件，其列明附註2所述之樓宇不受任何按揭所限。
4. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，包括(其中包括)下列內容：
 - a. 該租賃協議為合法有效，但並未於有關房地產管理部門登記；及
 - b. 未註冊將不會影響東營勝利合法使用該物業，因為(i)建設部於一九九五年四月二十八日頒佈的城市房屋租賃管理辦法並無規定未登記租賃會影響租賃協議的有限性；及(ii)根據中國合同法，未登記租賃不屬於會使合同無效的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	位於中國 山東省 淄博市 淄博高新技術產業 開發區 中潤大道 165號一幢樓宇	該物業包括一幢於二零一零年落成的一層高樓宇。 該物業之建築面積約為1,344平方米。 根據一份租賃協議，該物業由 貴集團一門獨立第三方賽麗歐(淄博)機電有限公司出租予匯盈新材料，租期為一年，於二零一一年八月三十日屆滿，年租為人民幣241,920元，不包括水費、電費、供暖費及其他費用	該物業目前由 貴集團佔用作測試及試生產。	無商業價值

附註：

1. 山東匯盈新材料科技有限公司(「匯盈新材料」)為 貴公司一間全資附屬公司。
2. 根據一份房屋所有權證—淄博市房權證淄博高新區字第31-1014607號一幢建築面積約為1,344平方米的樓宇，由為賽麗歐(淄博)機電有限公司擁有，作生產用途。匯盈新材料佔用並根據房屋所有權證所載之規定用途使用該租賃物業。
3. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，包括(其中包括)下列內容：
 - a. 據該租賃協議，匯盈新材料有權使用及佔用該租賃物業，該租賃協議為合法有效，但並未於有關房地產管理部門登記；及
 - b. 未註冊將不會影響東營勝利合法使用該物業，因為(i)建設部於一九九五年四月二十八日頒佈的城市房屋租賃管理辦法並無規定未登記租賃會影響租賃協議的有限性；及(ii)根據中國合同法，未登記租賃不屬於會使合同無效的情況。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	位於香港 金鐘道88號 太古廣場二期 20樓 2012及2013室	該物業包括一幢於一九九零年落成 的27層高辦公樓內 20樓的2個辦公 室單位。 該物業的總可出租 面積約為3,335平方 尺(309.83平方米)。 根據租賃協議，該 物業由Pacific Place Holdings Limited (一 名獨立第三方)租予 銘華(香港)有限公 司，租期為期三年， 由二零一零年一月十 一日起，於二零一三 年一月十日屆滿，月 租為263,500港元， 不包括差餉、空調及 管理費。	該物業目前由貴集 團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為一九九三年三月三十日的備忘編號UB5713623，該物業登記業主為Pacific Place Holdings Limited。
2. 銘華(香港)有限公司為貴公司一間全資附屬公司