

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對 貴集團的物業權益作出於二零零八年三月三十一日的估值而發出之函件全文、估值概要估值證書，以備載入本招股章程內。如附件九內之「備查文件」中所描述，一份完整之估值報告將會發出以作公開審閱。



JONES LANG
LASALLE SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

仲量聯行西門有限公司
香港灣仔駱克道188號兆安中心22樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者，

吾等茲遵照 閣下的指示，對山東晨鳴紙業集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）、香港及海外國家擁有物業權益進行估值。吾等確認已視察有關物業、進行有關諮詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料。以便向 閣下呈述吾等對相關物業於二零零八年三月三十一日（估值日）資本值之意見。

在為 貴集團的物業權益估值時，吾等根據 貴公司及其附屬公司之名稱將物業權益分為10個類別。各個類別下之物業權益直接由 貴集團在中國、香港或海外國家之附屬公司擁有。

吾等對該等物業權益估值乃吾等所認為之市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關權益進行適當推廣後於估值日達成物業公平交易之估計金額，而雙方是在知情、審慎及不受脅迫情況下自願進行交易」。

吾等在評估第二類、第三類及部份第一類物業權益時，乃按直接比較法，假設該等物業權益依照其現況及可即時交吉出售，並參照有關市場可比較之交易而進行估值。

基於在中國的樓宇及構築物的性質使然，現時並無同類市場銷售例子可供比較，餘下部份的第一類物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本之定義為「物業目前重置(或重建)之成本，減除實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上建築物及對土地改造之目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

於評估目前在建中的第四類物業權益時，吾等假設其將會根據 貴集團向吾等提供之最新發展建議書發展及竣工。於達至我們之估值意見時，吾等已考慮於估值日有關動工階段之建築成本及專業費用，以及完成發展項目之成本及費用餘額。

有關第五類由 貴集團將於購買之物業權益，集團已與相關政府機構簽訂協議。由於集團於估值日尚未取得國有土地使用證或尚未繳清土地使用權出讓金，吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等並無賦予 貴集團租用之第六及第七類物業權益任何商業價值，主要由於租約屬短期性質或不能轉讓或分租或由於缺乏可觀利潤租值。

吾等之估值乃假設出售人按物業權益之公開市值出售該等物業權益，當中不享有延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益之價值。

吾等之估值報告並無考慮所估物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引(已就香港聯合交易所有限公司證券上市規則501，5.06、第19A.27(4)條以及第16項應用指引第3(a)段申請並已獲豁免及免除者除外)的一切規定；我們亦遵守皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之一切規定。

由於 貴公司遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第16項應用指引第3(b)條，故此 貴公司獲得豁免而無須再本招股章程內估值報告之估值證書中詳列個別租賃物業的詳情。該項豁免所涉及的物業權益概要載於租賃物業的估值概要及估值證書內。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、使用詳情、租賃及其他一切有關事項之意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益之業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現有業權，及確定物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問浩天信和律師事務所提供有關 貴集團於中國物業權益之有效性意見。

吾等並無就該等物業進行詳細實地量度以核實面積之準確性，惟吾等假設交予吾等之文件及正式圖則所示面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作出實地量度。

除另有指明外，否則吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，亦視察各項物業之內部。然而，吾等並無進行任何調查以決定土地狀況及於該土地上發展之適合性。吾等編制之估值，乃基於上述該等方面均為滿意及工程期間不會出現任何延誤或產生任何預期以外之成本。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等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、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無進行任何現場測量。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可賴以達致知情意見，且無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。吾等於估值時採用匯率約為14.24042日元兌人民幣1元及143.8021韓圓兌人民幣1元，與於估值日適用之匯率相若。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中華人民共和國
山東省
壽光市聖城路595號
山東晨鳴紙業集團股份有限公司
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

二零零八年六月四日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國具有25年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有28年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元 |
|----|--|---|---|
| 1. | 貴公司於中國山東省壽光市及青島市、廣東省廣州市及深圳市、福建省福州市、浙江省杭州市及寧波市、江蘇省南京市、遼寧省瀋陽市、黑龍江省哈爾濱市、四川省成都市、上海、北京及重慶所持有之 多項物業 | 1,189,110,000 | 1,189,110,000 |
| 2. | 山東晨鳴熱電股份有限公司及其附屬公司於中國山東省壽光市及荷澤市 所持有之多項物業 | 317,032,000 | 159,569,000 |
| 3. | 甄城晨鳴板材有限公司於中國山東省鄆城濰坊工業園區十一路西之 所持有之土地、多幢樓宇及構築物 | 30,103,000 | 30,103,000 |
| 4. | 山東晨鳴紙業集團齊河板紙有限公司於中國重慶、福建省廈門市及山東省齊河縣 所持有之多項物業 | 325,159,000 | 325,159,000 |
| 5. | 武漢晨鳴漢陽紙業股份有限公司及其附屬公司於中國湖北省襄樊市、赤壁市、漢陽市 所持有之多項物業 | 609,684,000 | 293,689,000 |
| 6. | 海拉爾晨鳴紙業有限責任公司及其子公司於中國內蒙古省呼倫貝爾市海拉爾區建設牙克石路 19號所持有之土地、多幢樓宇及構築物 | 48,041,000 | 36,031,000 |
| 7. | 延邊晨鳴紙業有限公司及其附屬公司於中國吉林省龍井市開山屯鎮 所持有之多幢樓宇及構築物 | 無商業價值 | 無商業價值 |

| 編號 | 物業 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元 |
|-----|--|---|---|
| 8. | 壽光市晨鳴天園林業有限公司 於中國山東省壽光市田馬鎮趙廟村 所持有之3幢樓宇及構築物 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 9. | 江西晨鳴紙業有限責任公司 於中國江西省南昌市南昌經濟技術開發區的 白水湖工業區所持有之2幅土地、多幢樓宇及構築物 | 550,852,000 | 280,935,000 |
| 10. | 吉林晨鳴紙業有限公司 於中國吉林省吉林市昌邑區林蔭路9號 所持有之5幅土地、多幢樓宇及構築物 | 329,782,000 | 329,782,000 |
| | 小計： | <u>3,399,763,000</u> | <u>2,644,378,000</u> |

第二類 — 集團於中國持有作投資用途之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元 |
|-----|---|---|---|
| 11. | 中國北京海澱區 中大村 南街二號 數碼大廈 2601至2603室 2605至2612室和 2615至2617室 | 35,732,000 | 35,732,000 |
| | 小計： | <u>35,732,000</u> | <u>35,732,000</u> |

第三類 — 貴集團在海外國家持有及佔用之物業權益

| <u>編號</u> | <u>物業</u> | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----------|--|---|---|
| 12. | 貴公司持有位於日本東京 Toshima-Ku 之 komagome Corporas 1-Chome 15-ban 12-30大廈 106室 | 2,752,000 | 2,752,000 |
| 13. | 貴公司持有位於南韓首爾之 553 Dowha-dong Mapo-gu Masters Tower 1002和1011室 | 904,000 | 904,000 |
| | 小計： | <u>3,656,000</u> | <u>3,656,000</u> |

第四類 — 貴集團在中國持有作發展中之物業權益

| <u>編號</u> | <u>物業</u> | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----------|--|---|---|
| 14. | 山東御景大酒店有限公司 於中國山東省壽光市南環路彌河橋東 所持有之一幅土地、多幢樓宇及構築物 | 83,515,000 | 58,461,000 |
| 15. | 壽光晨鳴美術紙有限公司 於中國山東省壽光市西環路西 所持有之車間及輔助構築物 | 50,156,000 | 37,617,000 |
| | 小計： | <u>133,671,000</u> | <u>96,078,000</u> |

第五類 — 集團在中國將於購買之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|--|---|---|
| 16. | 中國 湖北省 赤壁市 蒲圻辦事處 城西路226號之一幅土地，多幢樓宇 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| | 小計： | 無 | 無 |

第六類 — 貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|---------------------------------|---|---|
| 17. | 由 貴集團於中國所租用之 249幅土地及93幢樓宇或單位 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| | 小計： | 無 | 無 |

第七類 — 貴集團在香港租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|--------------------------------------|---|---|
| 18. | 香港太古城 太古灣道24號 海景花園 翠榕閣17樓F室 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| | 小計： | 無 | 無 |
| | 總計： | 3,572,822,000 | 2,779,844,000 |

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|----|--|---|--|---|
| 1. | 貴公司於中國山東省壽光市及青島市、廣東省廣州市及深圳市、福建省福州市、浙江省杭州市及寧波市、江蘇省南京市、遼寧省瀋陽市、黑龍江省哈爾濱市、四川省成都市、上海、北京及重慶所持有之多項物業 | <p data-bbox="301 518 680 890">該物業包括26幅總地盤面積約2,671,860.47平方米的土地（「自有土地」），以及建於其上的273幢樓宇或單位及多項構築物，總建築面積約643,010.96平方米。該物業亦包括14幢總建築面積約24,730.02平方米之樓宇及多項構築物組成，建於租自山東晨鳴熱電控股有限公司擁有51%權益之子公司為山東晨鳴新力熱電有限公司之土地上。（參看物業二）。</p> <p data-bbox="301 930 680 1095">該20幅總地盤面積約1,962,795.52平方米自有土地之土地使用權已授予貴公司分別作工業及住宅用途，於二零一七年一月十二日及二零六七年一月十二日間屆滿。</p> <p data-bbox="301 1135 680 1339">該物業由9幢總建築面積約1,475.28平方米之樓宇及多項構築物組成，建於2幅總租賃地盤面積約23,486.11平方米的土地上（「租賃土地」）。該兩幅租賃土地租自2名獨立第三方，為期分別是5年及50年。</p> <p data-bbox="301 1379 680 1473">該物業之樓宇、單位及構築物於一九八四年至二零零八年間分階段完工。</p> <p data-bbox="301 1512 680 1614">樓宇主要包括車間、辦公樓或單位，儲物室及構築物主要包括道路、圍牆及水池。</p> | 除一幢工業廠房及多項構築物正在興建中外，該物業現正由貴集團用作工業及輔助辦公室用途。 | 1,189,110,000 貴集團的應佔權益為：人民幣 1,189,110,000 |

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|----|--|------|-------------|
| | | 除完工物業以外，於估值日尚有1幢興建中的工業廠房及多項構築物（「在建工程」）。該工程之投資額估計約為人民幣29,152,000元，於估值日時已支付其中人民幣21,370,000元。在建工程已於二零零八年四月竣工，總計劃建築面積約16,355平方米。 | | |

附註：

- 根據20份國有土地使用證，該20幅總地盤面積約1,962,795.52平方米自有土地之土地使用權已授予 貴公司作工業及住宅用途，分別於二零一七年一月十二日及二零一七年一月十二日屆滿。
- 餘下6幅自有土地之總地盤面積約709,064.95平方米，吾等並未獲提供任何產權證明。
- 根據2份 貴公司與一名獨立第三方所簽訂之租賃協議，該2幅總租賃地盤面積約23,486.11平方米租賃土地之土地使用權已租予 貴公司作工業用途，總年租金為人民幣206,805元，分別於二零零八年十二月四日與二零一五年六月十日屆滿，為期分別是5年及50年。2幅租賃土地為集體所有土地。
- 根據1份 貴公司與 貴公司之子公司山東晨鳴新力熱電有限公司所簽訂之租賃協議，2幅租賃地盤面積約51,453平方米土地已租予 貴公司作工業用途，總年租金為人民幣120,000元，為期20年，於二零二七年三月十四日屆滿。租賃協議上規定倘若建於其上之樓宇轉讓予第三方，則該2幅土地亦可轉讓予第三方。
- 根據1份 貴公司與壽光晨鳴美術紙有限公司所簽訂之租賃協議，該部份地盤面積約84,627平方米的自有土地已租予壽光晨鳴銅版紙有限公司，總年租金為人民幣200,000元，為期20年，於二零二七年五月二十五日屆滿。租賃協議上規定倘若建於其上由壽光晨鳴美術紙有限公司所持有之樓宇轉讓予第三方，則該幅土地亦可轉讓予第三方。
- 根據多份房屋所有權證，291幢總建築面積約664,189.36平方米之樓宇由 貴公司所持有。其中，9幢總建築面積約1,475.28平方米之樓宇建於附註3中所提及之租賃土地上；44幢總建築面積約84,009.77平方米之樓宇建於未獲產權證之土地上。14幢總建築面積約24,730.02平方米之樓宇建於附註4中所提及之租賃土地上，餘下224幢總建築面積約553,974.29平方米之樓宇建於具有相關產權證明之土地上。
- 吾等未獲提供任何與5幢總建築面積約5,026.9平方米樓宇有關之產權證明。
- 根據3份由 貴公司與多名獨立第三方簽訂之商品房買賣合同， 貴公司以總代價人民幣992,859.5元購買3個總建築面積約452.22平方米之單位。
- 根據2份由 貴公司與壽光晨鳴現代物流有限公司（「壽光晨鳴物流」）簽訂之租賃協議，而該公司為 貴公司之一間全資之子公司。地盤面積約53,546平方米之土地及一幢建築面積約6,887.06平方米樓宇連同多個輔助構築物以年租金人民幣140,000元租予壽光晨鳴物流，為期20年，於二零二七年二月二十八日屆滿。
- 根據 貴公司與壽光市晨鳴水泥有限公司（「晨鳴水泥」）所簽訂之1份租賃協議，租賃地盤面積約28,369平方米部份土地之使用權以年租金人民幣120,000元租予晨鳴水泥，為期20年，於二零二七年三月十五日屆滿。租賃協議規定，倘若建於該土地之上由晨鳴水泥持有之樓宇轉讓予第三方，相關土地亦可轉讓予第三方。

11. 根據1份壽光市規劃局向 貴公司發出之建築工程規劃許可證 — 魯第(07)06-08-33號，該計劃建築面積約16,355平方米之建設已批准。
12. 根據壽光市建築工程管理局所發出的1份建築工程施工許可證 — 壽建許證字第2007-068號，該在建工程已獲相關地方政府機構批准展開工程。
13. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括：
 - i. 貴公司已合法獲得20幅總地盤面積約1,962,795.52平方米之土地使用權，並有權根據土地使用法規定的有效年期使用、佔有、出租、轉讓抵押該等土地使用權；
 - ii. 貴公司有權使用、佔有及取得來自6幅總地盤面積約709,064.95平方米土地之收益。縱使並未取得該些土地之國有土地使用證，卻不會對集團業務運作帶來任何負面影響。對於未取得產權證之住宅土地，由於並非作工業用途，所以不會對集團業務運作產生不良影響；
 - iii. 貴集團正申請國有土地使用證，而於取得該6幅土地之國有土地使用證方面將不會有重大法律障礙；
 - iv. 附註3中的租賃協議為有效，而 貴公司有權根據租賃協議所規定使用、佔有及取得來自該2幅租賃土地之收益，上述發行人租賃的是集體性質的土地，依法應予規範；
 - v. 附註4中之租賃協議為有效， 貴公司有權使用、佔有及取得來自該幅租賃土地之收益以及倘若轉讓建於其上之物業時，亦可連同土地轉讓；
 - vi. 貴公司已合法地取得238幢建於出讓土地或租自山東新力熱電有限公司土地樓宇之所有房屋所有權證， 貴公司有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式符合中國法律的方式處理該等房屋所有權；
 - vii. 餘下49幢尚未取得該物業所有相關產權證及9幢建於租賃土地上之樓宇， 貴公司有權使用、佔有及取得來自該些樓宇之收益；而不會對集團業務運作帶來任何不良影響。 貴集團正申請該等房屋之房屋所有權證，而於取得該等樓宇的房屋所有權證方面將不會有重大法律障礙；
 - viii. 貴公司已為該在建工程取得審批許可；及
 - ix. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
14. 於為上述物業估值時，吾等並無對未取得相關產權證之土地、樓宇及建於附註3中所提及租自獨立第三方之租賃土地上的樓宇及構築物賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設取得該物業所有相關產權證並能自由轉讓而言，該物業(不包括租賃土地部份)於估值日的資本值應為人民幣275,927,000元。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|---|---|------------------------|---|
| 2. | 山東晨鳴熱電股份有限公司及其附屬公司於中國山東省壽光市及濰澤市所持有之各項物業 | <p>該物業包括9幅總地盤面積808,365.79平方米之土地(「自有土地」)，以及建於其上的128幢總建築面積約105,892.51平方米之樓宇或單位及多項構築物。</p> <p>該物業亦包括建於租自貴公司土地上的14幢總建築面積約6,105.09平方米之樓宇及多項構築物(參見物業1)。</p> <p>9幅自有土地之土地使用權已授予作工業用途，年期不等，於二零四五年四月十五日至二零五六年一月一日之間屆滿。</p> <p>該物業之樓宇、單位及構築物於一九九二年至二零零七年間相繼落成。</p> <p>該些樓宇主要包括車間、辦公樓或單位和儲物室以及構築物主要包括道路、圍牆及水池。</p> | 該物業現正由貴集團用作工業及輔助辦公室用途。 | <p>317,032,000</p> <p>貴集團的應佔權益為：人民幣 159,569,000</p> |

附註：

- 山東晨鳴熱電股份有限公司(「晨鳴熱電」)乃貴公司持有其51%權益之子公司。山東晨鳴新力熱電有限公司(「新力熱電」)乃晨鳴熱電持有其51%權益之子公司。山東晨鳴板材有限公司(「山東晨鳴板材」)乃晨鳴熱電之一間全資之子公司。壽光晨鳴地板有限公司(「壽光晨鳴地板」)乃壽光晨鳴板材之一間全資之子公司。壽光晨鳴水泥有限公司(「晨鳴水泥」)乃晨鳴熱電之一間全資之子公司。齊河板材有限公司(「齊河板材」)乃山東晨鳴板材之一間全資之子公司。
- 根據1份發出日期為二零零六年一月二十三日之國有土地使用權出讓合同，該幅地盤面積約328,280平方米土地之土地使用權已按合同授予齊河板材擁有。該項物業地價為人民幣32,450,000元。
- 根據9份國有土地使用證，該9幅總地盤面積約808,365.79平方米自有土地之土地使用權已授予晨鳴熱電子公司作工業用途，為期50年，於二零四五年四月十五日至二零五六年一月一日屆滿。
- 根據1份山東晨鳴板材與壽光晨鳴地板所簽訂之租賃協議，該2幅總租賃地盤面積約26,824.08平方米之自有土地已租予壽光晨鳴地板，每年租金為人民幣62,500.11元。該租賃協議規定倘若由壽光晨鳴地板所有而建於該土地上之樓宇轉讓予第三方，則該幅土地亦可轉讓。

5. 根據1份 貴公司與晨鳴水泥所簽訂之租賃協議，該幅租賃地盤面積約28,369平方米自有土地已租予晨鳴水泥，每年租金為人民幣120,000元。該租賃協議規定倘若由晨鳴水泥所有而建於該土地上之樓宇轉讓予第三方，則該幅土地亦可轉讓。
6. 根據2份新力熱電與2個獨立第三方所簽訂之租賃協議，2幅總租賃地盤面積約為33,133.49平方米集體所有土地已租予新力熱電作為灰坑，為期分別是20年和15年，於二零二零年九月三十日及二零一八年十二月三十一日屆滿，總年租金為人民幣99,628.67元。
7. 根據多份房屋所有權證，晨鳴熱電子公司已取得該物業142幢總建築面積約111,997.6平方米樓宇之所有業權。
8. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括：
 - i. 晨鳴熱電的子公司已合法取得該幅土地之土地使用權，並有權根據土地使用證規定的有效年期使用、佔有、出租、轉讓、抵押該等土地使用權；
 - ii. 附註4及5中之租賃協議為有效，晨鳴熱電有權使用、佔有及取得來自該3幅土地之收益，倘若轉讓該土地上之樓宇，亦能轉讓該土地；
 - iii. 貴公司已合法地取得該物業所有房屋所有權，並有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他符合中國法律的方式處理該等房屋所有權；及
 - iv. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|----|--|---|------------------------|--|
| 3. | 甄城晨鳴板材有限公司於中國山東省鄆城濰坊工業園區十一路西之所持有之土地、多幢樓宇及構築物 | <p>該物業包括1幅土地，總地盤面積約為62,730.6平方米以及建於其上的17幢樓宇及多項構築物，主要於二零零六年落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約為14,390.93平方米。</p> <p>樓宇主要包括車間、辦公樓或住宅、倉庫以及構築物主要包括道路、圍牆、水池等。</p> <p>該幅土地之土地使用權已授予作工業用途，為期50年，於二零五五年十二月十九日屆滿。</p> | 該物業現由 貴集團使用作工業及輔助辦公用途。 | <p>30,103,000</p> <p>(貴集團的應佔權益為人民幣30,103,000)</p> |

附註：

1. 鄆城晨鳴板材有限公司(「鄆城晨鳴」)是 貴公司之一間全資之子公司。
2. 根據3份發出日期為二零零五年八月三十日至二零零五年九月三十一日之間之國有土地使用權出讓合同，該幅地盤面積約62,730.6平方米土地的土地使用權已訂約授予鄆城晨鳴承辦。該項物業地價人民幣7,634,314元。
3. 根據1份國有土地使用證 — 鄆國用(2005)第0505號，該幅地盤面積約62,730.6平方米之土地使用權已授予鄆城晨鳴作工業用途，為期50年，於二零五五年十二月十九日屆滿。
4. 根據1份房屋所有權證 — 鄆房權證007字第11716號，鄆城晨鳴持有該17幢總建築面積約14,390.93平方米之樓宇。
5. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 鄆城晨鳴已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，有權根據相關中國法律使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他符合中國法律的方式處理該等物業；及
 - ii. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|---|---|---------------------------|--|
| 4. | 山東晨鳴紙業集團齊河板紙有限公司於中國重慶、福建省廈門市及山東省齊河縣所持有之各項物業 | <p>該物業包括4幅總地盤面積約406,103.2平方米之土地(「自有土地」)，以及建於其上的47幢總建築面積約95,785.22平方米之樓宇及多項構築物。該物業亦包括2個總建築面積約302.28平方米之單位。</p> <p>該4幅自有土地之土地使用權已授作工業用途，於二零一三年十一月十二日至二零五四年十二月二十八日之間屆滿，及作住宅用途，於二零七二年五月二十日屆滿。</p> <p>該物業包括8幢總建築面積約12,257.35平方米之樓宇及多項構築物，均建於2幅總地盤面積約131,670.9平方米之土地上(「租賃土地」)。該兩幅租賃土地租自一名獨立第三方，為期5年。</p> <p>該物業中之樓宇、單位及構築物於一九九二至二零零七年間分階段落成。</p> <p>樓宇主要包括車間、辦公樓或住宅和倉庫以及構築物方面則包括道路、圍牆及水池。</p> | 該物業現由 貴集團使用作工業、住宅及輔助辦公用途。 | <p>325,159,000</p> <p>(貴集團的應佔權益為：人民幣325,159,000元)</p> |

附註：

- 山東晨鳴紙業集團齊河板紙有限公司(「齊河板紙」)乃 貴公司之一間全資之子公司。
- 根據4份發出日期為二零零三年十一月十二日與二零零四年十二月二十八日之間之國有土地使用權出讓合同，該4幅總地盤面積約406,103.2平方米土地之土地使用權已按合同授予河紙板。該項物業地價為人民幣13,753,916元。
- 根據3份國有土地使用證 — 齊國用(2003)第541及542號，齊國用(2005)第35號，該3幅總地盤面積約366,575.2平方米土地之土地使用權已授予齊河板紙作工業用途，於二零一三年十一月十二日至二零五四年十二月二十八日之間屆滿。

4. 根據1份國有土地使用證 — 齊國用(2006)第24號，該幅地盤面積約39,528平方米土地之土地使用權已授予齊河紙板作住宅用途，於二零七二年五月二十日屆滿。
5. 根據1份齊河紙板與一名獨立第三方齊河縣經濟開發投資公司所簽訂之租賃協議，該2幅總租賃地盤面積約131,670.9平方米租賃土地之土地使用權及11幢約建築面積約26,739平方米之樓宇連同部份工業設備，已租予齊河紙板作工業用途，每年租金人民幣800,000元，自二零零六年七月一日起，為期5年。
6. 根據2份房屋所有權證 — 魯齊工字第SF003及SF004號，該55幢總建築面積約108,042.57平方米之樓宇由齊河紙板所持有。其中，8幢總建築面積約12,257.35平方米樓宇建於附註5中所提及之土地上。
7. 根據1份房屋所有權證 — 房權地證104字第121272號，齊河紙板持有一個建築面積約173.63平方米之單位。根據1份國有土地用證 — 渝沙國用2004第14636號，1個攤分後的地盤面積約20.91平方米之土地使用權已授予齊河紙板作住宅用途，為期44年，於二零四八年八月六日屆滿。
8. 根據1份房地產權證 — 廈房地證第00540455號，齊河紙板持有1個建築面積約128.65平方米之單位，該單位分攤後的地盤面積約13.62平方米之土地使用權已授予齊河紙板作住宅用途，為期70年，於二零五八年九月十日屆滿。
9. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中特別包括：
 - i. 齊河紙板已合法取得該物業之土地使用權及有權根據土地使用證規定有效條款使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該物業；
 - ii 附註5中的租賃協議為有效，齊河紙板有權使用、佔有及取得來自該2幅租賃土地之收益；
 - iii. 齊河紙板已合法地取得該物業之所有房屋所有權證，而該49幢建於自有土地上之樓宇，齊河紙板有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或按中國相關法律處理該些樓宇；該8幢建於租賃土地上之樓宇，齊河紙板有權使用、佔有及取得來自該些樓宇之收益；及
 - iv. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
10. 於為上述物業估值時，吾等並無對租賃土地及建於其上之樓宇及建築物賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關的產權證並能自由轉讓而言，該物業(不包括租賃土地部份)於估值日的資本值應為人民幣7,644,000元。
11. 由於有3座橋及2個井建於其他未能提供相關業權證之土地上，因此吾等並無賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關土地使用證並能自由轉讓而言，該物業(不包括土地部份)於估值日的資本值應為人民幣828,000元。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|---|---|------------------------|--|
| 5. | 武漢晨鳴漢陽紙業股份有限公司及其附屬公司於中國湖北省襄樊市、赤壁市、漢陽市所持有之多項物業 | <p>該物業包括7幅總地盤面積約778,538.46平方米土地（「自有土地」），以及建於其上的76幢總建築面積約134,115.11平方米樓宇或單位及多項構築物。</p> <p>6幅自有土地之土地使用權已授予作工業用途，為期50年，於二零四四年四月十五日至二零五三年十二月九日間屆滿。</p> <p>該物業亦包括建於租自1名獨立第三方的2幅總地盤面積約270,228.38平方米之土地和建於其上的98幢總建築面積約155,508.32平方米及多項構築物以及租用2名關聯方分別是武漢燃氣熱力集團有限公司及湖北漢陽造紙廠的10幅總地盤面積約677,309.83平方米之土地（「租賃土地」）作工業用途，於二零一零年十一月三十日至二零四七年七月三十一日之間到期。</p> <p>該物業之樓宇、單位及構築物於一九五一年至二零零五年間分階段落成。</p> <p>該樓宇主要包括車間，辦公樓和倉庫以及構築物主要包括道路、圍牆及水池。</p> | 該物業現由 貴集團使用作工業及輔助辦公用途。 | <p>609,684,000</p> <p>（ 貴集團的應佔權益為： 人民幣 293,689,000元）</p> |

附註：

1. 武漢晨鳴漢陽紙業有限公司（「武漢晨鳴」）乃 貴公司持有其50.93%股權之子公司。赤壁晨鳴紙業有限公司（「赤壁晨鳴」）乃武漢晨鳴之子公司。武漢晨建新型牆體材料有限公司（「武漢晨建」）乃武漢晨鳴持有其51%股權之子公司。襄樊晨鳴銅版紙有限公司（「襄樊晨鳴」）乃武漢晨鳴之子公司。武漢晨鳴乾能熱電有限公司（「武漢晨鳴乾能」）乃武漢晨鳴持有其51%股權之子公司。
2. 根據6份國有土地使用證，該6幅總地盤面積約758,738.46平方米自有土地之土地使用權已授予武漢晨鳴或其子公司作工業用途，為期50年，於二零四四年四月十五日至二零五三年十二月九日之間屆滿。
3. 根據1份國有土地使用證 — 江國用(2005)第107144號，一幅分攤後的地盤面積約117.75平方米劃撥土地已撥予武漢晨鳴作商業服務用途。

4. 餘下一幅地盤面積約19,800平方米的自有土地，吾等尚未獲得任何相關產權證。
5. 根據2份武漢晨鳴與一名獨立第三方所簽訂之租賃協議，2幅總租賃地盤面積約270,228.38平方米土地之使用權租予武漢晨鳴作工業用途，為期分別是10年及30年，於二零一二年十二月一日與二零二六年十二月三十一日屆滿，總年租金為人民幣454,140元。
6. 根據多份武漢晨鳴或其子公司與2名關連方所簽訂之租賃協議，10幅總租賃地盤面積約677,309.83平方米土地之使用權已租予武漢晨鳴或其子公司作工業用途，為期10年至50年之間，於二零一零年十一月三十日至二零四七年七月三十一日之間屆滿，總年租金為人民幣7,538,817.1元。其中3幅總租賃地盤面積約313,873.85平方米土地為劃撥土地和2幅總租賃地盤面積約270,228.38平方米為集體所有土地。根據武漢晨鳴與武漢晨建所簽訂之分租協議，於租賃土地中其中部份租賃地盤面積約3,935.5平方米之土地分租予武漢晨建作工業用途，為期10年，於二零一二年十月三十一日屆滿，每年租金為人民幣14,954.9元。
7. 根據40份房屋所有權證，武漢晨鳴或其子公司已取得該物業104幢總建築面積約171,398.86平方米樓宇或單位之房屋所有權。其中，61幢總建築面積約64,305.82平方米樓宇或單位建於附註5中所提及之租賃土地上。
8. 根據11份房屋所有權證，11個總建築面積約1,598.23平方米的單位乃武漢晨鳴所持有。而根據11分國有土地使用證，該個總分攤後的地盤面積約143.72平方米之土地使用權已授予武漢晨鳴作住宅用途，為期70年，於二零七年九月二十四日屆滿。
9. 根據1份房屋所有權證 — 武房權證江字第200408524號，一幢8層高辦公樓7樓，建築面積約833.82平方米，由武漢晨鳴所持有。
10. 根據1份國有土地使用證 — 江國用(2005)第107144號，該單位的分攤後的地盤面積117.75平方米之土地使用權已撥予武漢晨鳴。
11. 而吾等尚未獲提供餘下58幢總建築面積約115,792.52平方米樓宇之任何產權證。當中37幢總建築面積約91,202.5平方米樓宇建於附註5及6中所提及之租賃土地上。
12. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 武漢晨鳴或其子公司已合法取得該物業中6幅自有土地之土地使用權及有權根據土地使用證規定的有效年期使用、佔有、轉讓、出租、抵押該等土地使用權；
 - ii. 武漢晨鳴已透過劃撥方式合法取得1幅地盤面積約117.75平方米分攤後的土地使用權及有權使用、佔有及取得來自土地之收益，而不會對 貴集團之業務經營構成重大影響；
 - iii. 襄樊晨鳴有權使用、佔有及取得來自1幅並未取得任何國有土地使用證及地盤面積約19,800平方米的土地之收益，襄樊晨鳴股東會已決議將該公司依法進行清算，屆時該土地的處置將據實依法辦理；
 - iv. 按照由 貴集團提供由相關土地資源管理局發出之確認函， 貴集團正申請國有土地使用證，而於取得該國有土地使用證方面將不會有任何重大法律障礙；
 - v. 除了3幅劃撥土地租賃協議需規範外，附註5及6中的租賃協議為有效，武漢晨鳴或其子公司有權使用、佔有該12幅租賃土地；
 - vi. 武漢晨鳴或其子公司已合法地取得該物業116幢樓宇之房屋所有權，而該54幢建於出讓土地上之樓宇或單位，武漢晨鳴或其子公司有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他符合中國法律的方式處理該等房屋所有權；該62幢建於租賃土地或劃撥土地上之樓宇， 貴公司有權使用、佔有及取得來自這些樓宇之收益；
 - vii. 按照由 貴集團提供由相關房屋管理局發出之確認函， 貴集團正為該37幢由 貴集團持有之未獲房屋所有權證之樓宇申請房屋所有權證。而餘下21幢由襄樊晨鳴使用而未獲房屋所有權證之樓宇，由於襄樊晨鳴之股東大會已決議將該公司依法進行清算，屆時該等房屋的處置將據實依法辦理；及
 - viii. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
13. 於為上述物業估值時，吾等並無對建於劃撥土地上之樓宇、未取得相關產權證之樓宇及土地、租賃土地及建於其上之樓宇和構築物賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關產權證並能自由轉讓而言，該物業（不包括租賃土地部份）於估值日的資本值應為人民幣293,405,000元。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|--|--|------------------------|--|
| 6. | 海拉爾晨鳴紙業有限責任公司及其子公司於中國內蒙古省呼倫貝爾市海拉爾區建設牙克石路19號所持有之土地、多幢樓宇及構築物 | <p>該物業包括1幅土地，總地盤面積約203,224.5平方米以及建於其上的10幢樓宇及多項構築物。總建築面積約13,020.37平方米。</p> <p>該幅土地之土地使用權已授予作工業用途，為期50年，於二零四九年八月二十二日屆滿。</p> <p>該物業亦包括3幢總建築面積約1,528.79平方米之樓宇及多項構築物，建於1幅地盤面積約51,622.36平方米土地上（「租賃土地」）。該租賃土地租自1名獨立第三方作工業用途，為期50年，於二零五三年七月十六日屆滿。</p> <p>該物業之樓宇及建築物於一九九零年至二零零四年間分階段落成。</p> <p>該些樓宇主要包括車間及倉庫，構築物則主要包括圍牆及水池。</p> | 該物業現由 貴集團使用作生產及輔助辦公用途。 | <p>48,041,000</p> <p>(貴集團的應佔權益為：人民幣36,031,000元)</p> |

附註：

- 海拉爾晨鳴紙業有限公司（「海拉爾晨鳴」）乃一間由 貴公司持有其75%股權之子公司。
- 根據1份國有土地使用證 — 海國用(土)第960011385號，該幅地盤面積約203,244.5平方米土地之土地使用權已授予海拉爾晨鳴作工業用途，為期50年，於二零四九年八月二十二日屆滿。
- 根據海拉爾區經濟局與海拉爾晨鳴所簽訂之1份租賃協議，該幅地盤面積約51,622.36平方米土地之土地使用權已租予海拉爾晨鳴作工業用途，為期50年，於二零五三年七月十六日，每年租金為人民幣619,468.32元。
- 根據2份房屋所有權證 — 房權證字第1000938號及呼倫貝爾房權證海拉爾字第10002351號，海拉爾晨鳴持有該物業中13幢總建築面積約14,549.16平方米之樓宇。其中，3幢總建築面積約1,528.79平方米之樓宇，建於附註3提及之租賃土地上。
- 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 海拉爾晨鳴已合法取得附註2中該幅土地之土地使用權，並有權根據土地使用證規定的有效年期使用、佔有、出租、轉讓、抵押該等土地使用權；
 - 附註3中之租賃協議為有效，海拉爾晨鳴有權使用、佔有及取得來自該幅租賃土地之收益；

- iii. 海拉爾晨鳴已合法地取得該物業中10幢建於自有土地上之樓宇之所有房屋所有權證及有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他符合中國法律的方式處理該等房屋所有權；
 - iv. 海拉爾晨鳴已合法地取得該物業中3幢建於租賃土地上樓宇之所有房屋所有權證及有權使用、佔有及取得來自該等樓宇的收益，但不能轉讓該等樓宇；及
 - v. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 於為上述物業估值時，吾等並無對建於租賃土地上之樓宇及構築物賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關產權證並能自由轉讓而言，該物業(不包括租賃土地部份)於估值日的資本值為人民幣12,416,000元。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|---|---|------------------------|-------------|
| 7. | 延邊晨鳴紙業有限公司及其附屬公司於中國吉林省龍井市開山屯鎮所持有之多幢樓宇及構築物 | <p>該物業包括152幢樓宇及多項構築物。於一九三七年至二零零四年間多個階段相繼落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約83,526.2平方米。</p> <p>樓宇主要包括車間、辦公樓和倉庫以及構築物主要包括道路、圍牆、水池等。</p> <p>該物業建於2幅租賃土地之上，總租賃地盤面積約542,554.6平方米，租自吉林省延邊州國土資源局，為期20年，於二零二七年六月十九日屆滿。</p> | 該物業現由 貴集團使用作工業及輔助辦公用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 延邊晨鳴紙業有限公司（「延邊晨鳴」）乃 貴公司一間持有其76.73%股權之子公司。
2. 根據2份延邊晨鳴與吉林省延邊州國土資源局所簽訂之租賃協議，該2幅總租賃地盤面積約542,554.6平方米租賃土地之土地使用權已租予延邊晨鳴作工業用途，為期20年，於二零二七年六月十九日屆滿。
3. 根據150份房屋所有權證，該152幢總建築面積約83,526.2平方米之樓宇由延邊晨鳴所持有。
4. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 附註2所述之租賃協議為有效，延邊晨鳴有權使用、佔有及取得來自該2幅租賃土地之收益；
 - ii. 延邊晨鳴已合法地取得該物業中152幢樓宇之房屋所有權，延邊晨鳴有權使用、佔有，並取得來自這些樓宇之收益，然而由於這些樓宇建於租賃土地之上，延邊晨鳴不得轉讓這些樓宇；及
 - iii. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
5. 於為上述物業估值時，吾等並無對建於租賃土地上之樓宇及構築物賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該等物業能自由轉讓而言，該物業（不包括租賃土地部份）於估值日的資本值為人民幣43,141,000元。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|----|---|---|------------------------|-------------|
| 8. | 壽光市晨鳴天園林業有限公司於中國山東省壽光田馬鎮趙廟村所持有之3幢樓宇及多項構築物 | <p>該物業包括3幢樓宇及多項構築物。於二零零二年落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約521.2平方米。</p> <p>樓宇主要包括辦公樓，值班室和車庫以及構築物主要包括圍牆及洗手間等。</p> <p>該物業建於1幅租賃面積約728,003.64平方米的租賃土地上，該土地租自田馬鎮人民政府，為期10年，於二零一二年三月十日屆滿。</p> | 該物業現由 貴集團使用作工業及輔助辦公用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 壽光市晨鳴天園林業有限公司（「晨鳴天園」）乃 貴公司擁有其68%股權之子公司。
2. 根據1份晨鳴天園與田馬鎮人民政府所簽訂之租賃協議，該幅租賃地盤面積約728,003.64平方米租賃土地之土地使用權已租予晨鳴天園作工業用途，每年租金人民幣349,440元，為期10年，於二零一二年三月十日屆滿。
3. 根據1份房屋所有權證 — 壽房權證田馬字第2007071號，該3幢總建築面積約521.2平方米之樓宇由晨鳴天園所持有。
4. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 租賃協議為有效的，晨鳴天園有權使用、佔有及取得來自該幅租賃土地之收益；
 - ii. 晨鳴天園已合法取得該物業中3幢樓宇之房屋所有權，晨鳴天園有權使用、使用，並取得來自該等樓宇之收益，然而由於該等樓宇建於租賃土地之上，晨鳴天園不得轉讓該等樓宇；及
 - iii. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
5. 於為上述物業估值時，吾等並無對建於租賃土地上之物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關土地使用證並能自由轉讓而言，該物業（不包括租賃土地部份）於估值日的資本值為人民幣257,000元。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年三月三十一日現況下之資本值 人民幣元 |
|----|--|--|--|--|
| 9. | 江西晨鳴紙業有限責任公司於中國江西省南昌市南昌經濟技術開發區的白水湖工業區所持有之2幅土地、多幢樓宇及構築物 | <p>該物業包括2幅土地，總地盤面積約1,333,255.2平方米以及建於其上的43幢樓宇及多項構築物。於二零零五年落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約143,254.80平方米。</p> <p>樓宇主要包括車間、辦公樓或倉庫和餐廳以及構築物主要包括道路、圍牆、水池、洗手間等。</p> <p>該物業已授予土地使用權，作工業用途，為期50年，於二零五三年六月二十五日屆滿。</p> | 除附註5中提及租予2名獨立第三方之土地外，該物業現由貴集團使用作生產及輔助辦公用途。 | 550,852,000 (貴集團的應佔權益為：人民幣280,935,000元) |

附註：

1. 江西晨鳴紙業有限責任公司(「江西晨鳴」)乃貴公司擁有其51%股權之子公司；南昌晨鳴林業有限公司(「南昌晨鳴」)由江西晨鳴全資擁有。
2. 根據兩份發出日期分別為二零零三年六月十六日及二零零三年六月三十日之國有土地使用權出讓合同，該2幅總地盤面積約為1,333,255.2平方米的土地之土地使用權已按合同授予江西晨鳴，該項物業地價為人民幣9,446,800元；
3. 根據兩份國有土地使用證——洪土國用登北(2005)字第060以及061號，該2幅總地盤面積約1,333,255.2平方米土地之土地使用權已授予江西晨鳴作工業用途，為期50年，於二零五三年六月二十五日屆滿；
4. 根據27份房屋所有權證，江西晨鳴已持有該物業43幢總建築面積約143,254.80平方米樓宇之房屋所有權。
5. 根據2份江西晨鳴與兩名獨立第三方所簽訂之租賃協議，該1幅總租賃地盤面積約27,547.2平方米租與自兩名獨立第三方(出租人)，分別於二零五三年十二月二十五日和二零一五年四月二十五日屆滿，總年租金為人民幣128,679.36元。該租賃土地上的由承租人持有的樓宇與構築物將不包含在此次評估範圍內；
6. 根據1份江西晨鳴與南昌晨鳴所簽訂之租賃協議，一個租賃面積約30平方米之辦公室單位租予南昌晨鳴，為期2年，於二零零九年六月一日屆滿，而無須支付任何代價。
7. 根據1份江西晨鳴與三名獨立第三方所簽訂之抵押協議，該2幅總地盤面積約1,333,255.2平方米之土地及多幢建於其上之總建築面積約143,254.80平方米之樓宇為最大抵押價值人民幣9,446,800元作為抵押物；
8. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 江西晨鳴已合法取得該物業之土地使用權；有權根據土地使用權規定的有效年期使用、佔有、出租、轉讓該等物業；
 - ii. 江西晨鳴已合法取得該物業之房屋擁有權，並有權根據中國相關法律使用、佔有、出租、轉讓或以其他符合中國法律的方式處分該物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|--|--|------------------------|---|
| 10. | 吉林晨鳴紙業有限公司於中國吉林省吉林市昌邑區林蔭路9號所持有之5幅土地、多幢樓宇及構築物 | <p>該物業包括5幅土地，總地盤面積約652,465.93平方米以及建於其上的121幢樓宇及多項構築物。於一九四九年至二零零八年間分階段落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約231,990.44平方米。</p> <p>樓宇主要包括車間、辦公樓或住宅、倉庫以及構築物主要包括道路、圍牆及水池。</p> <p>該物業已授予土地使用權作工業用途，為期50年，於二零五五年九月六日屆滿。</p> | 該物業現由 貴集團使用作工業及輔助辦公用途。 | 329,782,000 (貴集團的應佔權益為：人民幣329,782,000元) |

附註：

- 吉林晨鳴紙業有限公司（「吉林晨鳴」）乃 貴公司之全資之子公司。
- 根據5份國有土地使用證 — 吉市吉國用(2005)第220202003604號至220202003608號，該5幅總地盤面積約652,465.93平方米土地之土地使用權已授予吉林晨鳴作工業用途，為期50年，於二零五五年九月六日屆滿。
- 根據99份房屋所有權證，該物業中之103幢總建築面積約163,846.38平方米的樓宇由吉林晨鳴所持有。
- 吾等並未獲提供餘下物業中的18幢總建築面積約68,144.06平方米樓宇之任何適當房屋所有權證。
- 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 吉林晨鳴已合法取得附註2中所提及土地之土地使用權，並有權根據土地使用證規定的有效年期使用、佔有、出租、轉讓、抵押該等土地使用權；
 - 吉林晨鳴已合法地取得該物業中103幢樓宇之所有房屋所有權證，吉林晨鳴有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式符合中國法律的方式處理該等房屋所有權；
 - 由於該18幢樓宇並無房屋所有權證，吉林晨鳴有權使用、佔有，並取得來自該等樓宇之收益，然而卻不能轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該等樓宇；而 貴集團之業務運作不會因此受到實際不良影響。
 - 按 貴集團提供由相關房屋管理局發出之確認函， 貴集團正為該18幢未有房屋所有權證之樓宇申請房屋所有權證，而於取得房屋所有權證方面不會有重大法律障礙；及
 - 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
- 於為上述物業估值時，吾等並無對未有相關房屋所有權證之樓宇賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關房屋所有權證並能自由轉讓而言，該物業（不包括土地部份）於估值日的資本值為人民幣94,343,000元。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有作投資之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|--|--|---|--|
| 11. | 中國北京海澱區 中關村南大街 2號數碼大廈 2601至2603室 2605至2612室和 2615至2617室 | 該物業由一幢落成於二零零一年之 33層辦公樓之26樓的14個單位組 成。 該單位總建築面積約為1,934.87平方 米。 | 該物業現正租予兩名獨立第 三方，租期分別為兩年及三 年，於二零零九年八月九日 至二零零九年十二月三十一 日間屆滿，每年總租金為人 民幣2,528,928元，不包括水 電費用。 | 35,732,000 (貴集團的應佔 權益為： 35,732,000元) |

附註：

1. 根據2份房屋所有權證 — 京房權證市海齊字第3020616及3020617號，貴公司持有14個總建築面積約為1,934.87平方米之單位。
2. 根據3份由貴公司及2名獨立第三方簽訂之租賃協議，14個總租賃面積約1,894.2平方米之單位租予2名獨立第三方，為期分別是2年及3年，於二零零九年八月九日與二零零九年十二月三十一日之間屆滿，總年租金為人民幣2,528,928元，不包括水費及電費。
3. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - (i) 貴公司已合法取得該物業之房屋所有權證，並有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該等物業；
 - (ii) 該租賃合同屬有效，受中國法律約束；及
 - (iii) 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

第三類 — 貴集團在海外國家持有及使用之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|---|---|----------------------|---|
| 12. | 日本東京 Toshima-Ku Komagome 1-Chome 15-ban 12-30 Komagome Corporas 106室 | 該物業是一幢落成於一九七一年，7層高之商業大廈一樓之一個商業及住宅單位。 該物業之建築面積約為76.87平方米。 | 該物業現由 貴公司使用作商業及住宅用途。 | 2,752,000 (貴集團的應佔權益為：人民幣2,752,000元) |

附註：

1. 根據二零零二年八月二十七日發出之業權文件，該建築面積約76.87平方米物業之註冊業主為 貴公司。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|-----|---|---|-----------------------|---|
| 13. | 南韓首爾 Mapo-gu 553 Dohwa-dong Master's Tower 1002和1011室 | 該物業是一幢26層高落成於二零零零年之寫字樓及住宅大廈10樓中2個商業及住宅單位。 該物業之總建築面積約為60.63平方米。 | 該物業現由 貴公司使用作辦公室及住宅用途。 | 904,000 (貴集團的應佔權益為：人民幣904,000元) |

附註：

1. 根據兩份由 貴公司與一名獨立第三方簽訂之物業購買合約，該總建築面積約60.63平方米的單位之註冊業主為 貴公司。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持有作發展中之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|--|--|------------------|--|
| 14. | 山東御景大酒店有限公司於中國山東省壽光市南環路彌河橋東所持有之一幅土地、多幢樓宇及構築物 | <p>該物業包括1幅土地，總地盤面積約為20,047平方米及於估值日正在興建中的一所7層高酒店及多項配套構築物。</p> <p>該酒店已於二零零八年四月落成。當落成時，樓宇總計劃建築面積約75,596平方米。</p> <p>總建築成本估計約為人民幣83,200,000元，至估值日為止，已支付金額約為人民幣74,093,000元。</p> <p>該土地之土地使用權已授予作住宿及餐飲用途，為期50年，於二零四七年十二月二十五日屆滿。</p> | 截至估值當日，該物業正在興建中。 | 83,515,000 (貴集團的應佔權益為：人民幣58,461,000元。) |

附註：

1. 山東御景大酒店有限公司(「御景大酒店」)乃 貴公司一間擁有其70%股權之子公司。
2. 根據1份國有土地使用證 — 壽國用(2007)第0044號，該幅地盤面積約20,047平方米土地之土地使用權已授予御景大酒店作住宿及餐飲用途，為期50年，於二零五七年二月二十八日屆滿。
3. 根據1份由壽光市規劃局授予御景大酒店之建設工程土地計劃許可 — 魯(05)06-08-41，該物業的計劃建築面積約75,000平方米之酒店建設已獲批准。
4. 根據1份由壽光市規劃局授予吉林晨鳴之建設工程規劃許可證 — 魯(05)06-08-164，該計劃建築面積約75,000平方米之酒店建設已獲批准。
5. 根據1份由壽光市建設工程管理局授予御景大酒店之建設工程施工許可證 — 壽建許證字2005-107，已獲得相關地方機構發出之酒店建設施工的許可證。
6. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 御景大酒店已合法取得該物業之土地使用證，有權根據土地使用證上所規定的有效年期使用，佔用，轉讓及出租該等土地使用權；
 - ii. 御景大酒店已獲得該物業之審批許可；及
 - iii. 該物業並無受制於抵押或其他產權限制。

估值證書

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 |
|-----|--------------------------------------|---|------------------|--|
| 15. | 壽光晨鳴美術紙有限公司於中國山東省壽光市西環路西所持有之車間及輔助構築物 | <p>該物業包括建於一幅租自 貴公司之土地之上的一幢於估值日仍興建中的車間及輔助構築物。</p> <p>該車間已於二零零八年五月完工。於完工時，其計劃建築面積約為66,070平方米。</p> <p>總建設成本預計約為人民幣80,000,000元，直至估值日為止，已支付其中人民幣50,156,000元。</p> | 截至估值當日，該物業正在興建中。 | 50,156,000 (貴集團的應佔權益為：人民幣37,617,000元。) |

附註：

1. 壽光銅版紙有限公司乃是由 貴公司持有其75%權益之子公司。
2. 根據一份國有土地使用證 — 壽國用2005年字第02012號，一幅地盤面積約606,092平方米土地之土地使用權已授予 貴公司作工業用途，為期50年，於二零五五年八月二十五日屆滿。
3. 根據1份由 貴公司與壽光晨鳴美術紙有限公司簽訂之租賃協議，附註2提及之該幅地盤面積約為84,627平方米自有土地之土地使用權已租予壽光晨鳴美術紙有限公司，為期20年，於二零二七年五月二十四日屆滿，年租金為人民幣200,000元。租賃協議規定，倘若建於該租賃土地上由壽光晨鳴美術紙有限公司持有之樓宇轉讓予第三方時，該租賃土地亦可隨之轉讓。
4. 根據由壽光市規劃局按壽光晨鳴銅版紙有限公司要求所發出之建築工程規劃許可證 — (2007) 06-08-34，該計劃建築面積約為66,070平方米之工程已批准施工。
5. 根據一份由壽光市規劃局按壽光晨鳴美術紙有限公司要求所發出的建築施工許可證 — 壽建許證字第2007-069號，相關地方政府機構已准許該物業施工。
6. 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 附註3中所提及之租賃協議屬有效；壽光晨鳴美術紙有限公司有權使用，佔有，取得來自該幅土地之利潤，並可連同建於其上之樓宇一同轉讓。
 - ii. 壽光晨鳴美術紙有限公司已獲得該物業之審批許可；及
 - iii. 該物業受制於抵押或其他產權限制。

估值證書

第五類 — 集團在中國將於購買之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|---|---|---------------------------|---|
| 16. | 中國湖北省赤壁市蒲圻辦事處城西 西路226號之一 幅土地，多幢樓 宇 | 該物業包括一幅地盤面積約 83,703.19平方米之土地以及建於其 上的樓宇，樓宇於一九七五年及一 九八五年分階段完成。 該樓宇總建築面積約5,436.3平方 米。 樓宇主要包括車間及倉庫。 物業土地使用權已劃撥作工業用 途。 | 該物業現由集團使用作工業 及輔助辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

- 赤壁晨鳴紙業有限公司乃武漢晨鳴之一間子公司。
- 根據一份於二零零七年二月十日赤壁晨鳴與赤壁市經濟貿易局簽訂之資產轉讓協議，所有轉讓赤壁之工業資產總代價為人民幣10,000,000元，該物業包括在工業資產之內。
- 根據一份國有土地使用證 — 赤壁國用(2002)字第2662號，一幅地盤面積約83,703.19平方米土地之土地使用權已撥予赤壁市陸水紙業有限責任公司作工業用途。
- 根據3份房屋所有權證鄂蒲公房證字第00461號、00469號及00477號，6幢總建築面積約5,436.3平方米樓宇由赤壁市陸水紙業有限責任公司持有。
- 於為上述物業估值時，吾等並無對未有相關產權證的物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設該物業取得所有相關產權證並能自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該物業而言，該物業於估值日的資本值為人民幣13,722,000元。
- 貴公司之中國法律顧問就業權方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 赤壁市經濟貿易局擁有該物業之處置權，及
 - 由於該土地為一幅劃撥土地，在相關出讓方辦理該項土地之土地性質變更為國有土地後，該物業方可轉讓，該項物業購置計劃的實施不存在不可預見的重大法律障礙。

估值證書

第六類 — 貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

於二零零八年
三月三十一日
現況下之
資本值
人民幣元

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|---|------|-------------|----|-----------|----|----------|----|----------|----|----------|----|----------|-----|-----------|-----------------------------|-------|
| 17. | 由貴集團於中國所租用之249幅土地及93個樓宇或單位。 | <p>該物業包括249幅土地，其中總租賃地盤面積約為372,056,271.76平方米作植樹用途，以及93幢總租賃面積為76,420.36平方米之樓宇及單位於一九三七年至二零零七年間分階段落成。</p> <p>建築物主要包括車間、住宅單位及辦公大樓。以下列出用於不同用途所佔之租用面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>61,765.80</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,243.86</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>3,340.25</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,779.68</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>1,290.77</td> </tr> <tr> <td>總面積</td> <td>76,420.36</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 面積 (平方米) | 工業 | 61,765.80 | 商業 | 2,243.86 | 辦公 | 3,340.25 | 住宅 | 7,779.68 | 輔助 | 1,290.77 | 總面積 | 76,420.36 | 該物業現由貴集團用作辦公、商業、輔助、住宅及生產用途。 | 無商業價值 |
| 用途 | 面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工業 | 61,765.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 2,243.86 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公 | 3,340.25 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 7,779.68 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 輔助 | 1,290.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總面積 | 76,420.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據貴集團與多名獨立第三方所簽訂之多份租賃協議，該249幅總租賃地盤面積約372,056,271.76平方米之集體所有土地已由多名獨立第三方租予貴集團用以植樹作為制漿之原材料，於二零一二年三月十日至二零五八年二月一日間屆滿，總年租金為人民幣7,937,738.54元。
- 根據貴集團與多名獨立第三方所簽訂之多份租賃協議，該87幢總租賃面積約49,427.96平方米之樓宇及單位已由多名獨立第三方租予貴集團作工業及輔助辦公室用途，期限不等，每年總租金為人民幣4,197,888元。其中，34幢總租賃面積約9,672.36平方米樓宇已獲發相關房屋所有權證。
- 根據3份貴集團與一名關聯方簽訂之租賃協議，6幢總租賃面積約26,992.4平方米由一名關聯方以不同期限租予貴集團之樓宇，總年租金為人民幣93,600元，作工業及輔助辦公室用途。吾等已獲提供該6幢樓宇之相關房屋所有權證。
- 貴公司之中國法律顧問就租賃協議對業權合法性方面向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 租賃協議為有效，貴集團有權使用、佔有及根據租賃協議所規定有效條款取得來自該物業之收益。

估值證書

第七類 — 貴集團在香港租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 使用詳情 | 於二零零八年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元 |
|-----|--|--|------------------|---|
| 18. | 香港 太古城 太古城道24號 海景花園翠榕閣 17樓F室 | 該物業包括1個位於1幢31層高樓宇內第17樓之住宅單位，大約於一九八一年落成。 物業建築面積約為91.32平方米。 | 該物業現由 貴集團用作住宅用途。 | 無商業價值 |
| | | 該物業由一名獨立第三方（「出租人」）租予晨鳴（香港）有限公司（承租人），為期2年。 | | |

附註：

1. 根據1份晨鳴（香港）有限公司與1名獨立第三方所簽訂之租賃協議，該個建築面積約91.32平方米的物業乃租自1名獨立第三方作住宅用途，為期2年，每年租金人民幣252,566.74元。