

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於2010年3月31日的物業權益進行的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下的指示，對海東青新材料集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供有關物業權益於2010年3月31日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值指市值。吾等界定市值為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎而不受強迫的情況下公平交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法對第一類第1項物業甲部的權益進行估值，即假設物業權益在現況下即時交吉出售，並參與相關市場可資比較的銷售交易。

凡基於中國物業的樓宇及構建物性質，並無可資比較的市場銷售個案。因此，第一類物業權益已按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「物業的目前重置（或重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其計算基準為目前土地用途的估計市值，加有關改造的目前重置（或

重建)成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛在能力而定。

對目前在估值日正在興建的第1項物業乙部的權益進行估值時，吾等已假設其將按貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及完成。在達致估值意見時，吾等已計及於估值日與建築階段有關的建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需支付的剩餘成本及費用。

由於租賃的短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀的租金溢利，吾等並無賦予貴集團租賃的第二類和第三類物業權益任何商業價值。

吾等的估值假設賣方在市場上出售該等物業權益時，並無牽涉任何可影響該等物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以獲取利益。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠付債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第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(第六版)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(2005年第一版)所載的一切規定。

吾等相當依賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用及租賃詳情和其他一切有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的租賃協議副本，並已向香港土地註冊處作出調查。然而，吾等並無查文件正文，以核實業權或查明任何修訂事宜。

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證和正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以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。吾等相當依賴貴公司中國法律顧問[金杜律師事務所]就中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附 錄 三

物 業 估 值

吾等並無詳細測量物業以核實面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好，亦無任何會於工程期間產生的未預期成本和延誤。此外，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壞，亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實準確。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實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列金額均為人民幣。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍
海港城
港威大廈
第6座27樓
2703-04室
海東青新材料集團有限公司
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

2010年[●]月[●]日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗及30年香港及英國物業估值經驗以及亞太區、法國及德國的有關經驗。

附錄三

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國福建省晉江市 龍湖鎮粘厝埔 鑫華工業園的8幅土地、 多幢樓宇及構築物	159,800,000
	小計：	<u>159,800,000</u>

第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於中國福建省晉江市 龍湖鎮粘厝埔 鑫華工業園的第8號及第9號樓宇	無商業價值
3.	位於中國福建省晉江市 龍湖鎮粘厝埔 鑫華工業園的第10號、第14號至第17號樓宇	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於2010年3月31日 現況下的資本值
		人民幣
4.	香港九龍 廣東道25號 海港城港威大廈 第6座27樓 2703-4室	無商業價值
		小計： <u> 無</u>
		合計： <u><u> 159,800,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團在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	2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國福建省晉江市龍湖鎮粘厝埔鑫華工業園的8幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括8幅土地，總地盤面積約為177,522.48平方米，以及建於其上的19幢樓宇及多項附屬構築物，均於2000年代落成(「甲部」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為54,783.56平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大廈及附屬辦公大樓。</p> <p>該物業亦包括11幢工業大廈，於估值日在該物業的土地上興建(「CIP」)(「乙部」)。</p> <p>現計劃於2010年底前完成CIP。完成時，CIP的計劃總建築面積將約為33,024平方米。</p> <p>估計總建築成本約為人民幣32,900,000元。誠如 貴公司所建議，並無於估值日作出付款。</p> <p>該等構築物主要包括水箱、周邊圍欄、道路及大門。</p> <p>該物業已獲批授多項土地使用權，均為期50年(到期日介乎2053年5月5日至2058年11月26日)，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作[生產、倉儲及附屬辦公室用途，但土地(面積約20,728.45平方米)及樓宇(面積約(22,371.51平方米)有部分現時租予一名獨立第三方及兩名關連人士則除外(見附註5至7)。</p>	<p>159,800,000</p> <p>貴集團應佔權益 100%： 人民幣159,800,000元</p>

附註：

1. 福建鑫華股份有限公司(「鑫華」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據8份國有土地使用權證 — 晉國用(2003)第01212號、晉國用(2006)第00787號(地價為人民幣3,048,360元)、晉國用(2009)第00001-00005號(總地價為人民幣63,680,000元)及晉國用(2009)第00393號(地價為人民幣1,448,000元)，8幅土地(總地盤面積約177,522.48平方米)的土地使用權已授予鑫華，為期50年，到期日介乎介乎2053年5月5日至2058年11月26日，作工業用途。
3. 根據8份房屋所有權證 — 晉房權證龍湖字第12-200152、12-200191、12-200192、12-200210、12-200245、12-200321、12-200322及12-200323-001號，12幢總建築面積為32,412.05平方米的樓宇均由鑫華擁有及由 貴集團佔用作出產、倉儲及附屬辦公室。
4. 根據向鑫華發出的建築工程施工許可證第3505822009072901(1)號，相關地方機關就建築工程的施工發出許可證。
5. 根據一份租賃協議，該物業的6幢總可租賃面積約20,290.68平方米的樓宇租予晉江市華鑫織造發展有限公司(「華鑫織造」)(一名關連人士)，由2010年1月1日起至2010年12月31日屆滿，為期一年，月租合共為人民幣223,197.48元，不包括管理費及水電費。
6. 根據另外兩份租賃協議，該物業的1幢可租賃面積約2,080.83平方米及土地面積約13,334平方米的樓宇租予晉江安發機動車培訓有限公司(一名獨立第三方)，年期均於2011年5月31日屆滿，年租合共為人民幣939,640元，不包括有關稅項、管理費及水電費。
7. 根據兩份租賃協議，土地使用權證晉國用(2009)字第00003號的總面積7,394.45平方米的兩個土地部分租予海東青工業(非織)投資有限公司(貴公司的附屬公司)，年期於2012年6月30日及2013年3月10日屆滿，共同為期三年，年租分別為人民幣155,600元及人民幣100,000元。
8. 根據一份日期為2010年1月7日的按揭合同 — 第14080121-2010晉12字第0030號， 國有土地使用權證 — 晉國用(2003)第01212號一幅地盤面積約38879.48平方米土地的土地使用權，已按揭予中國工商銀行晉江分行，作為保證一系列合同項下主要責任的擔保人民幣4,100,000元，擔保年期由2010年1月7日至2011年1月6日。
9. 根據一份日期為2010年3月24日的按揭合同 — 第14080121-2010晉12字第0195號， 國有土地使用權證 — 晉國用(2006)第00787號一幅地盤面積約14,516平方米土地的土地使用權，已按揭予中國工商銀行晉江分行，作為保證一系列合同項下主要責任的擔保最高達人民幣6,000,000元，擔保年期由2010年3月24日至2011年3月18日。
10. 根據一份日期為2010年1月21日的最高金額按揭合同 — 第14080121-2010晉12字第0012號， 國有土地使用權證 — 晉國用(2003)第01212號一幅地盤面積約5,989.73平方米土地的土地使用權，已按揭予中國工商銀行晉江分行，作為保證一系列合同項下主要責任的擔保最高達人民幣5,980,000元，擔保年期由2010年1月21日至2013年1月20日。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

11. 根據一份日期為2010年1月11日的最高金額按揭合同－第35906201000001215號，國有土地使用權證－晉國用2003第01212號一幅地盤面積約6,156.97平方米及總樓宇面積15,543.58平方米土地的土地使用權，已按揭予中國農業銀行晉江分行，作為保證一系列合同項下主要責任的擔保最高達人民幣17,100,000元，擔保年期由2010年1月11日至2013年1月10日。
12. 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，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 鑫華已取得土地使用權證，以及為該物業的唯一擁有人，根據中國法律具有合法保障；
 - b. 受下文附註14(c)所規限，鑫華有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業；
 - c. 就受上述所規限的該物業土地使用權及樓宇的所有權而言，鑫華須就轉讓、出售、租賃、再按揭或以其他方式處置有關土地使用權及樓宇的所有權事先取得按揭的書面同意；及
 - d. 除上述按揭外，該物業不受任何其他按揭、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於中國福建省晉江市龍湖鎮粘厝埔鑫華工業園的第8號及第9號樓宇	<p>該物業包括2幢工業大廈，均於2000年代落成的第8號及第9號樓宇。</p> <p>該物業的可租賃面積總額約3,374.16平方米。</p> <p>根據福建鑫華股份有限公司（作為承租人）與晉江華鑫塑料橡膠製品有限公司（「華鑫塑料」）（作為出租人）（一名關連人士），該物業由貴集團租賃，於2011年12月屆滿，為期三年，月租為人民幣46,103.5元，不包括水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 該物業由華鑫塑料及晉江市偉達電子開發有限公司（「偉達電子」）擁有；
 - 華鑫塑料已取得偉達電子的同意；
 - 租賃協議已根據法律註冊；
 - 租賃協議的內容為有效、具法律約束力並由訂約雙方予以執行；及
 - 該物業須受按揭所規限。出租人已取得中國農業銀行晉江分行的同意。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國福建省晉江市龍湖鎮粘厝埔鑫華工業園的第10號、第14號及第17號樓宇	<p>該物業包括5幢工業大廈，均於2000年代落成的第10號、第14號及第17號樓宇。</p> <p>該物業的可租賃面積合共約7,059.41平方米。</p> <p>根據福建鑫華股份有限公司（作為承租人）與晉江市華鑫織造有限公司（作為出租人）（一名關連人士），該物業由貴集團租賃，於2011年12月屆滿，為期三年，月租為人民幣70,594.1元，不包括水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 出租人為該物業的合法擁有人；
 - 租賃協議已根據法律註冊；
 - 租賃協議的內容為有效、具法律約束力並由訂約雙方予以執行；及
 - 該物業須受按揭所規限。出租人已取得中國農業銀行晉江分行的同意。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣
4.	香港九龍 廣東道25號 海港城港威大廈 第6座27樓 2703—4室	<p>該物業包括一幢33層高辦公大廈27樓的一個單位。該大廈約於1999年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,109平方呎(195.93平方米)。</p> <p>根據海東青工業(非織)投資有限公司(租戶)與一名獨立第三方Harbour City Estate Limited(業主的代理)訂立的租賃協議，該物業由貴集團租賃，由2010年3月16日起計三年，並於2013年3月15日屆滿，月租為90,687港元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為九龍倉地產有限公司，參閱日期為1989年9月27日的備忘錄編號UB2646920。