
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下新宇國際實業(集團)有限公司(「本公司」)的全部股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



New Universe International Group Limited

新宇國際實業(集團)有限公司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號：8068)

主要出售交易

有關出售一間附屬公司所擁有之物業

本封面所採用的詞彙與本通函所界定者具有相同的涵義。

本通函將自其張貼日期起計最少一連七日刊登於創業板網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內及本公司網站www.nuigl.com。

二零一二年八月二十四日

創業板之特色

創業板之定位乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富之投資者。

鑑於在創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 物業估值	13
附錄三 — 一般資料	20

釋 義

於本通函內，除文義另有所指，以下詞彙將具有下列涵義：

「該協議」	指	蘇州新宇與買方於二零一二年七月三日就買賣該物業所訂立之房地產(物業)收購補償協議書；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新宇國際實業(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市；
「代價」	指	該協議下之代價人民幣52,000,000元(約相等於63,804,000港元)；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	根據該協議擬進行之交易；
「創業板」	指	聯交所創業板；
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最後可行日期」	指	二零一二年八月二十日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後可行日期
「NUEL」	指	New Universe Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，現為1,453,657,382股股份(相當於最後可行日期之已發行股份約65.68%)之實益擁有人。New Universe Enterprises Limited由本公司執行董事兼主席奚玉先生實益擁有83.66%權益；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣；

釋 義

「中國法律顧問」	指	北京市中博律師事務所，本公司中國法律方面之法律顧問；
「該物業」	指	根據該協議將出售之物業，位於蘇州市吳中區木瀆鎮石胥路1100號，其包括以下各項： (i) 總建築面積11,963.85平方米之建築物，產權證編號蘇房權證吳中字第00041042號； (ii) 面積33,325.10平方米的一幅土地，國有土地使用權證編號吳國用(2011)第0630071號； (iii) 總面積1,958.70平方米之配套及附屬建築；及 (iv) 該協議所規定之其他配套物業。
「買方」	指	蘇州市吳中區木瀆旅遊開發區管理委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「蘇州新宇」	指	蘇州新宇模具塑膠有限公司，於中國成立之外商獨資企業，並為本公司擁有97%間接權益之附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

作說明用途，於本通函內，人民幣1.00元 = 1.227港元。並不表示任何人民幣或港幣款項已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率或在任何情況下予以換算。



New Universe International Group Limited
新宇國際實業(集團)有限公司
(在開曼群島註冊成立之有限公司)
(股票代號：8068)

執行董事：

奚玉(主席)
宋玉清先生(副主席兼行政總裁)
張小玲女士
韓華輝先生

非執行董事：

孫琪先生

獨立非執行董事：

陳忍昌博士
阮劍虹先生
何祐康先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
宏開道16號
德福大廈
2110-2112室

敬啟者：

主要出售交易
有關出售一間附屬公司所擁有之物業

緒言

於二零一二年七月三日(聯交所交易時段後)，本公司間接擁有97%權益之附屬公司蘇州新宇與買方訂立該協議，依據該協議，蘇州新宇有條件同意出售而買方有條件同意收購該物業，總代價為人民幣52,000,000元(約63,804,000港元)。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項的進一步詳情。

董事會函件

該協議

該協議之詳情載列如下：

各訂約方

賣方： 蘇州新宇

買方： 蘇州市吳中區木瀆旅遊開發區管理委員會，為負責(其中包括)管理蘇州市吳中區木瀆旅遊開發區之中國政府機關

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見創業板上市規則)之第三方。

有關該物業之資料

該物業位於蘇州市吳中區木瀆鎮石胥路1100號，包括蘇州新宇之部份土地、工廠大樓及配套及附屬建築及其他配套物業。蘇州新宇將於訂立該協議後逐步關閉若干用於製造模具及塑膠產品之生產線。

該物業將於二零一二年十二月三十一日或之前以交吉狀況交付予買方。

獲中國法律顧問告知，根據出售事項將出售之若干物業並不擁有有效之產權證，並包括兩幢建築及五項附屬構築物，總面積為1,958.70平方米(「產權瑕疵」)。產權瑕疵之詳情於下表羅列：—

物業	性質	面積(平方米)
1號倉庫	建築	445.08
2號倉庫	建築	12.70
1號車棚	附屬構築物	136.08
2號車棚	附屬構築物	120.84
3號車棚	附屬構築物	35.00
4號車棚	附屬構築物	117.00
臨時貨品棚子	附屬構築物	1,092.00
	總計：	<u><u>1,958.70</u></u>

董事會函件

儘管(i)並無適當產權文件並不遵守中國行政規定；(ii)相關物業就第三方而言並無適當產權，蘇州新宇無法有效轉讓相關物業的所有權；及(iii)蘇州新宇可能承擔產權瑕疵所引致的任何違反合約的責任，惟中國法律顧問告知，所有上述者將不會令該協議失效。

由於(i)產權瑕疵已於該協議內提述及獲承認；及(ii)該買方已獲知會該產權瑕疵，並已進行代價分期結算，故中國法律顧問告知，買方須承擔因產權瑕疵所引致的任何責任，並根據該協議履行責任，而就產權瑕疵而言，完成出售事項並無任何法律障礙。

代價及付款條款

代價為人民幣52,000,000元（約63,804,000港元）（包括建築物之補償金人民幣17,596,203元（約21,591,000港元）、失去土地使用權之補償金人民幣11,197,234元（約13,739,000港元）、配套及附屬建築之補償金人民幣320,393元（約393,000港元）及配套设施及其他物業之補償金人民幣22,886,170元（約28,081,000港元））。

該代價須按下列方式以現金支付予蘇州新宇：

- (a) 於該協議簽署後一個月內，10%之代價須支付予蘇州新宇；
- (b) 蘇州新宇須自二零一二年十一月三十日起拆卸及搬走大型設備，並向買方交付該物業之產權證、施工圖圖則、管道圖及買方所要求之其他資料及文件，而於完成上述者後七個工作日內，20%之代價須支付予蘇州新宇；
- (c) 蘇州新宇須自二零一二年十二月三十一日起根據交付標準向買方交付該物業，以供檢查及接納，而於完成上述者後七個工作日內，30%之代價須支付予蘇州新宇；及
- (d) 蘇州新宇須於二零一二年十二月三十一日完成拆卸及搬走所有財物及設備、清理人員及向買方交付該物業之鑰匙，並交付買方所要求之所有資料及文件，而於完成上述者起一年內，餘下40%之代價須支付予蘇州新宇。倘買方未能於上述一年期間內履行餘下40%代價之付款責任，則須對尚未償還代價追加每年10%之利息。

獲蘇州新宇告知，其已於二零一二年七月三十一日收到上文(a)項所述之付款。

董事會函件

倘買方未能根據上述付款時間表支付代價，則買方須自代價計劃支付日期起，按月向蘇州新宇支付相等於尚未償還款額5%之罰金。倘買方於三個月後仍未能根據上述付款時間表作出付款，則除買方須支付相等於應付累計罰金15%之罰金外，蘇州新宇將有權終止該協議，並向買方要求補償。

代價乃由蘇州新宇及買方按一般商業條款參考該物業之總市值按公平原則磋商後釐定。

條件

該協議須待各訂約方之監管機構(包括蘇州新宇之股東)批准該協議及據此擬進行之交易後，方可作實。

於最後可行日期，上述所有條件已獲達成。

進行出售事項之理由

本集團之主要業務為於中國(i)環保處置工業及醫療廢物；(ii)環保處置及循環再用環保電鍍專業區內之工業污水及污泥；(iii)製造及銷售模具及注塑產品；(iv)買賣塑料；及(v)投資於塑料染色業務。

蘇州新宇主要從事製造及銷售模具及塑膠產品，以及買賣塑料。由於中國國家政策變化，其將包括該物業在內的土地之用途改為非工業用途，且中國政府已同意通過行政方式購買該物業，並向蘇州新宇提供補償，故蘇州新宇決定出售該物業。

因此，董事認為該協議之條款及條件屬公平合理，並按一般商業條款，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

於出售事項後，本公司擬削減蘇州新宇之營運規模，並於二零一三年底前逐步將蘇州新宇之所有餘下物業、機器及設備出售予獨立第三方。除位於該物業之生產設施外，於出售事項後，蘇州新宇並無其他生產設施可繼續製造模具及塑膠產品，而本集團於出售所有餘下物業、機器及設備後將不再從事製造模具及塑膠產品。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額約為41,700,000港元（經考慮蘇州新宇進行業務清算及扣除估計成本及支出總額約22,100,000港元），其中約30,000,000港元將用於發展本集團之環保相關業務，而餘款將用作本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

經高緯評值及專業顧問有限公司重估，該物業之土地、建築物及附屬構築物於二零一二年六月三十日之價值為人民幣38,200,000元（約46,871,400港元）。

總成本及開支包括(a)為出售事項之相關成本及費用預留之資金約16,300,000港元，將入賬為出售事項之直接開支，其包括(i)估計交易成本（包括專業費用）約1,200,000港元；(ii)將該物業交付予買方時之預計收尾成本約6,200,000港元；及(iii)出售事項所產生之估計中國稅項約8,900,000港元；及(b)為蘇州新宇於將物業交付予買方後直至其最終解散止維持於蘇州之辦事處及最低程度營運而預留之其他資金約5,800,000港元，該款項將入賬為已產生之正常營運開支，但將減少本集團將收取之最終所得款項淨額，及將不會入賬為出售事項之直接成本。

根據中國會計準則所編製的該物業於二零一一年十二月三十一日之經審核賬面金額約為29,000,000港元。本集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產總值約為774,030,000港元。

於出售事項完成時，本集團預期錄得收益約18,523,000港元，其乃根據出售事項之應收款項約63,804,000港元減該物業（包括土地、其上的建築及附屬構築物）於二零一一年十二月三十一日之賬面金額約29,000,000港元及其他相關成本及開支（不包括蘇州新宇於出售事項後之任何營運開支）。代價約63,804,000港元超過該物業於二零一一年十二月三十一日之賬面值淨額29,000,000港元之部份為34,804,000港元。

於出售事項完成時，本集團之資產總值及資產淨值將分別增加約18,523,000港元，而其盈利淨額將增加約18,523,000港元（相當於出售事項之收益淨額）。

除上述者外，出售事項並無對本集團之資產及負債產生任何重大影響。出售事項預期於短期內不會對本集團之盈利產生任何重大影響，但預期長遠而言會改善本集團之盈利能力。

本集團財務及貿易前景

誠如本公司二零一一年年報所述，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的總營業額為204,095,000港元，較二零一零年的134,940,000港元增長51.2%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，環保廢物處置服務的總收入較二零一零年的55,787,000港元增加32.9%至74,166,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，工業污水處置服務的總收入為37,088,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售模具產品的總收入較二零一零年的21,863,000港元增加56.4%至34,190,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售塑膠產品的總收入較二零一零年的18,198,000港元增加40.1%至25,494,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，買賣塑料的總收入較二零一零年的39,092,000港元減少15.2%至33,157,000港元。

於二零一一年，本集團的年度溢利為35,219,000港元，而二零一零年為15,393,000港元。於二零一一年，本公司擁有人應佔之純利為30,535,000港元，而二零一零年為12,005,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度的溢利增加主要由於：(i)環保服務收入穩定增長；及(ii)自New Sinotech集團（包括New Sinotech Investments Limited、信時國際有限公司及鎮江華科生態電鍍科技發展有限公司）於二零一一年二月十七日成為本公司的附屬公司後，將其收購後收入及業績合併入賬。

誠如本公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告所述，本集團截至二零一二年六月三十日止六個月持續經營業務的總營業額為65,286,000港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的44,375,000港元增加47.1%。截至二零一二年六月三十日止六個月，環保廢物處置服務的總收入增加27.6%至41,654,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：32,646,000港元）。截至二零一二年六月三十日止六個月，工業污水處置服務的總收入增加101.5%至23,632,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：11,729,000港元）。蘇州新宇的業務（包括(i)製造及銷售模具；(ii)製造及銷售塑膠產品；及(iii)買賣塑料）於截至二零一二年六月三十日止六個月期間的本公司中期報告已被分類為已終止經營業務。截至二零一二年六月三十日止六個月，蘇州新宇錄得虧損302,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：溢利918,000港元），及其從事之模具銷售、塑膠產品銷售及塑料買賣的平均毛利率分別約為2.9%、17.1%及-1.3%（截至二零一一年六月三十日止六個月：分別約為15.5%、16.8%及2.6%）。

二零一二年首兩個季度市場發展勢頭維持穩定，引致本集團環保相關持續經營業務的總收入普遍增加。於二零一二年首兩個季度，已終止經營業務（包括銷售模具、銷售塑膠產品及買賣塑料）的總營業額較二零一一年同期減少。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的溢利總額為12,870,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：19,213,000港元），而截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應

董事會函件

佔溢利為10,234,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：16,721,000港元)。截至二零一二年六月三十日止六個月，溢利減少主要由於(i)本期間並無錄得特殊收入；(ii)與環保業務有關的稅項開支增加；(iii)財務成本增加；及(iv)本集團之已終止經營業務於期內錄得虧損淨額。假若二零一一年所錄得視作出售聯營公司收益之特殊收入在計算中被剔除，本集團持續經營業務於二零一二年首兩個季度扣除特殊收入前之淨溢利及本公司權益持有人應佔扣除特殊收入前的本集團持續經營業務溢利分別較去年同期增加5.6%及5.5%。

本集團自二零零七年起已重新定位至環保相關業務，而本集團的資源已優先調配至於中國江蘇省從事工業及醫療廢物處置服務。自二零零七年起，本集團開始經營一個填埋場以處理一般工業固體廢物及焚化危險固體廢料，於二零一一年，本集團購入New Sinotech集團的控制權，其於鎮江擁有一個面積逾180,000平方米的電鍍工業區，對排入工業區附近水域的電鍍污水從事一體化管控，亦於鎮江的工業區及固體廢物處理中心透過集中收集、分離及管理，重新利用及循環利用非有機及有機廢物，從事資源回收利用業務。本集團將繼續增強其於環保業務的定位，並保持願景與增強全國環保的中國國家政策一致。為避免全球經濟的不可預見風險(可能影響本集團主要於中國進行的業務)，本集團將審慎監察其日後進一步投資的步驟。

上市規則含義

由於創業板上市規則第19.07條所界定之有關出售事項之適用百分比率超過25%，但少於75%，故根據創業板上市規則第19章，出售事項構成本公司之一項主要出售交易，因此，須遵守申報、公佈及獲得股東批准之規定。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，則概無股東須放棄投票。因此，根據創業板上市規則第19.44條，出售事項可以書面股東批准方式予以批准。NUEL(其實益持有1,453,657,382股股份，相當於本公司於最後可行日期的已發行股本約65.68%)已就出售事項向本公司授出其書面批准。根據創業板上市規則第19.44條，NUEL之書面股東批准將獲接納，以代替舉行股東大會。

董事會函件

倘將召開及舉行股東大會以供股東考慮及酌情批准出售事項，則董事會建議股東於有關股東大會上投票贊成有關批准出售事項之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新宇國際實業(集團)有限公司
主席
奚玉
謹啟

二零一二年八月二十四日

1. 債務聲明

借貨

於二零一二年六月三十日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之債務如下:

	附註	千港元
有抵押銀行貸款	(a)至(e)	84,382
無抵押銀行貸款	(f)	7,000
股東NUEL提供之無抵押貸款	(g)	102,527
關連人士中港化工塑料有限公司 (「中港化工」)提供之無抵押貸款	(h)	19,608
		<u>213,517</u>

附註:

- (a) 有抵押銀行貸款約5,522,000須於一年內償還,按年利率7.544%附息。
- (b) 有抵押貸款約19,019,000港元須於五年內償還,按年利率7.59%附息。
- (c) 有抵押貸款約6,135,000港元須於五年內償還,按年利率7.245%附息。
- (d) 有抵押貸款10,000,000港元須於一年內償還,按香港銀行同業拆息加2.5%的年利率附息,就此,本公司向銀行提供企業擔保。
- (e) 有抵押銀行貸款約43,706,000港元須於五年內按季度分期償還,其中合共6,808,000港元按倫敦銀行同業拆息加1.5%的年利率附息,該貸款乃由本公司董事奚玉及一間關連公司新宇控股有限公司(奚玉先生及張小玲女士為其共同董事)擔保。
- (f) 無抵押銀行貸款7,000,000港元須於一年內償還,並按香港銀行同業拆息加4%的年利率附息,該貸款乃由本公司董事奚玉先生擔保。
- (g) 應付NUEL的無抵押股東貸款68,107,000港元乃免息,及34,420,000港元乃按每年2%的利率附息。所有股東貸款為無條件,且獲NUEL向本集團不可撤回承諾於送達通告後延遲還款三個月。NUEL同意於二零一三年八月三十一日之前不會主動要求償還該貸款。
- (h) 應付中港化工的無抵押貸款183,000港元乃免息,及19,425,000港元乃按每年4%的利率附息。應付中港化工的所有貸款須應要求償還。

抵押及擔保

於二零一二年六月三十日，銀行貸款84,381,000港元（其中10,000,000港元由本公司擔保）乃以本集團總賬面值約117,160,000港元之土地使用權及物業、廠房及設備作抵押。除本段所披露者外，本集團並無為上述各項借貸提供其他抵押或擔保。

承擔

於二零一二年六月三十日營業時間結束時，本集團就收購、廠房及設備有已訂約但撥備的資本承擔約126,326,000港元及就租賃物業的不可撤銷經營租約有未來最低租賃付款總額約620,000港元。

或然負債

於二零一二年六月三十日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上文所披露者及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零一二年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意予以發行之任何貸款資本、尚未償還的銀行透支、按揭、押記或債務、貸款或其他類似性質之債務、承兌負債（一般貿易票據及應付款項除外）、承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

董事於周詳及審慎查詢後認為，經考慮本集團內部產生的資金、可動用的銀行信貸及出售事項之估計所得款項淨額後，在無不可預見情況下，本集團擁有充裕營運租金，足以撥付其現時及本通函刊發日期起至少未來十二個月之所需。

3. 重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期已審核綜合財務報表之結算日）起截至最後可行日期止期間的任何重大不利變動。

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於二零一二年六月三十日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

高緯評值及專業顧問有限公司

香港中環雪廠街二號
聖佐治大廈九樓
電話：(852) 2956 3888
傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示，對新宇國際實業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該物業權益於二零一二年六月三十日(「估值日」)的市值的意見。

估值基準

我們對有關物業權益的估值乃指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

在對該等物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則(包括(但不限於)第8章之規定)；國際估值準則委員會出版的《二零一一年國際估值準則》；及香港測量師學會頒佈並自二零零五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的所有規定。

估值假設

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於該物業乃根據長期土地使用權持有，我們已假設業主於土地使用權未到期的整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業。

我們的報告並未考慮物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟已假設 貴集團送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

實地視察

我們曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

估值方法

我們採用了直接比較法對持作自用的物業進行估值，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的出售交易案例。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分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。

業權調查

我們已獲 貴集團提供多份業權文件的摘要(包括與中國物業權益有關的國有土地使用權證及房屋所有權證)，並已作出有關查詢。然而，我們並無查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔。我們在頗大程度上依賴 貴公司法律顧問—中博律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權合法性發出的意見。

貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以人民幣(人民幣)為單位。我們的估值所採用的匯率為約人民幣1元=1.227港元，其與估值日的現行匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
九龍灣
宏開道16號
德福大廈
2110至2112室
新宇國際實業(集團)有限公司
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
大中華區董事—評值及諮詢部
張翹楚
註冊專業產業測量師
房地產(榮譽)理學士、
工商管理碩士、
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

二零一二年八月二十四日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積逾15年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。張先生名列就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	於二零一二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔的權益	貴集團應佔的 於二零一二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
位於中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 木瀆鎮 石膏路1100號的工業設施	38,200,000	97%	37,054,000
總計：	38,200,000		37,054,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
位於中國江蘇省蘇州市吳中區木瀆鎮石胥路1100號的工業設施	該物業為一項工業設施，包括一幅地盤面積約33,325.10平方米的土地，其上建有約於二零零三年至二零一二年間分階段落成的8幢建築物及各項附屬構築物。	該物業現由 貴集團佔用作生產及配套辦公用途。	38,200,000
	該等建築物的總建築面積約為12,421.63平方米(請參閱下文附註3至4)。		(貴集團應佔97%權益： 人民幣 37,054,000元)
	該等建築物包括一座宿舍、一個食堂、一間配電房、一個生產車間、一間辦公室、一間保安室及兩間倉庫。物業補助物主要包括雨棚、車棚、道路及圍牆。		
	該物業的出讓土地使用權已獲授出，於二零五三年九月十一日屆滿，限作工業用途(請參閱下文附註2)。		

附註：

1. 該物業由張杰雄先生於二零一二年七月十七日進行現場視察。張杰雄先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及香港測量師學會的會員，於房地產估值方面擁有逾三年經驗。
2. 根據蘇州人民政府於二零一一年八月二日發出的國有土地使用權證——吳國用(2011)第0630071號，該物業的土地使用權(地盤面積33,325.10平方米)已出讓予蘇州新宇，於二零五三年九月十一日屆滿，限作工業用途。

3. 根據蘇州市房產管理局於二零零四年八月十七日發出的房屋所有權證——蘇房權證吳中字第00041042號，該物業的六幢建築物（總建築面積為11,963.85平方米）的房屋所有權證已合法歸屬於蘇州新宇，詳情如下：

建築物	總建築面積(平方米)	樓層
宿舍	2,401.01	3層
食堂	988.45	1層
配電房	132.97	1層
生產車間	5,691.07	1層
辦公室	2,715.16	2層
保安室	35.19	1層
	總計：	
	11,963.85	

4. 在我們的估值過程中，由於其中兩幢建築物（總建築面積為457.78平方米）尚未獲授適當產權證，故此我們並無賦予該等建築物任何商業價值。

該兩幢建築物的詳情載列如下：

建築物	總樓面面積(平方米)	樓層
1號倉庫	445.08	2樓
2號倉庫	12.70	1樓
	總計：	
	457.78	

5. 在我們的估值過程中，我們已忽略五項附屬構築物（包括總面積為1,500.92平方米的四個車棚及臨時貨物遮棚）的價值，因此等為工業設施營運的附屬設施，且不會獲授予妥當的產權證。
6. 該物業位於江蘇省蘇州市吳中區石膏路1100號。該物業東靠石膏路，並於其他方向與鄰近物業相鄰。
7. 該物業附近多為低層工業廠房，其中大部份均為企業自建使用，附近並設有數幢酒店及商業樓宇，以供本地企業所需。於正常交通狀況下，蘇州地鐵一號線木瀆站距離該物業約八分鐘車程；而設有高鐵服務的蘇州火車站則距離該物業約三十分鐘車程。
8. 蘇州市內工業廠房於2012年第二季的整體售價及租金與2011年底相若。就吳中區而言，該區工業廠房目前的平均叫價（按建築面積計算）一般為每平方米人民幣2,500元至人民幣4,200元；平均叫租（按建築面積計算）則一般為每月每平方米人民幣11元至人民幣21元（不包括其他支銷）。
9. 根據蘇州新宇告知，由於中國國家政策變化，其將該物業土地之用途改為非工業用途，且中國政府已同意通過行政方式購買該物業，並向蘇州新宇提供補償，故蘇州新宇決定出售該物業。

10. 蘇州新宇為本公司間接擁有97%權益的附屬公司。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列事項：
 - (a) 蘇州新宇的土地使用權系通過合法途徑有效獲得，該宗土地使用權未設置抵押、擔保及任何第三方權益，不涉及任何糾紛，也不存在被依法強制徵用、查封、凍結、變賣、被採取其他強制措施或其他對土地的權屬有重大不利影響的情形。蘇州新宇對該土地使用權享有佔有、使用、轉讓、出租、抵押的合法權利；及
 - (b) 蘇州新宇為上述已取得《房屋所有權證》的房產的所有權人，有權按照房屋所有權證規定的用途佔有、使用該等房地產。目前上述房產並不涉及抵押、或被設置其他的第三方權利，並不涉及任何訴訟、行政處罰、查封、變賣或涉及其他糾紛或爭議的說明。對於上述未取得《房屋所有權證》的房產，蘇州新宇只有在取得該等房屋的《房屋所有權證》後，始能完整、有效地擁有該等房屋的所有權。經蘇州新宇確認，該物業不存在違反環保相關法律法規規定的情形。

責任聲明

本通函乃根據創業板上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函之內容共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，並無遺漏任何其他事實致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄的權益及淡倉；或根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條的規定而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司

於股份的好倉

董事姓名	每股面值0.01港元的股份數目			擁有權益之 股份數目	佔已發行股份 總數之%
	個人／ 實益	子女或配偶 之權益	受控制法團 之權益		
奚玉先生*	-	-	1,453,657,382	1,453,657,382	65.68

附註：

- * 奚玉先生為NUEL16,732股每股面值1.00美元股份的股東，所持股份佔NUEL已發行股本83.66%，而NUEL則持有本公司的1,453,657,382股股份（佔本公司於最後可行日期的已發行股本約65.68%）。就證券及期貨條例而言，奚玉先生被視為或當作於NUEL擁有權益的所有股份中擁有權益。奚玉亦為NUEL的董事。

聯繫法團

於NUEL普通股的好倉

董事姓名	每股面值1.00美元的普通股數目			所持股份數目	佔已發行股份總數的%
	個人／實益	子女或配偶之權益	受控制法團之權益		
奚玉先生	16,732	-	-	16,732	83.66
張小玲女士	1,214	1,214	-	2,428	12.14
孫琪先生	840	-	-	840	4.20

除上文所披露者外，於最後可行日期，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄的任何權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46條及第5.67條而須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	每股面值0.01港元之股份數目			所持股份數目	佔已發行股份總數的%
	個人／實益	子女或配偶之權益	受控制法團之權益		
NUEL*	1,453,657,382	-	-	1,453,657,382	65.68

附註：

* 奚玉先生、張小玲女士及孫琪先生（彼等均為董事）均為NUEL的董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，於最後可行日期本集團並無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立並屬於或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (1) 於二零一零年十二月十三日，本公司與NUEL及陳順寧先生（統稱「賣方」）訂立買賣協議，據此，本公司同意收購New Sinotech Investments Limited（「New Sinotech」）的60%已發行股本，總代價為53,000,000港元（「收購事項」）；
- (2) Smartech International Group Limited（「Smartech International」，本公司之全資附屬公司）、NUEL、陳順寧先生（「陳先生」）、New Sinotech及信時國際有限公司（「信時」）於二零一一年二月十七日訂立契據，據此，其中包括(1) Smartech International同意其向New Sinotech提供之貸款將為25,732,946.48港元，且將為(a)免息、(b)無抵押及(c)於提前90日送達通知的情況下須予以償還（惟受Smartech International所作出的無條件及不可撤銷承諾所規限，即於New Sinotech每次書面請求時全部或任何部份的到期金額可押後3個月還款）；(2) NUEL同意其向New Sinotech提供之貸款將為36,083,920.17港元，且將為(a)免息、(b)無抵押及(c)於提前90日送達通知的情況下須予以償還（惟受NUEL所作出的無條件及不可撤銷承諾所規限，即於New Sinotech每次書面請求時全部或任何部份的到期金額可押後3個月還款）；(3) NUEL同意其向信時提供之貸款將為156,000港元，且將為(a)免息、(b)無抵押及(c)於提前90日送達通知的情況下須予以償還（惟受NUEL所作出的無條件及不可撤銷承諾所規限，即於信時每次書面請求時全部或任何部份的到期金額可押後3個月還款）；及(4)陳先生同意其向New Sinotech提供之貸款將為6,023,122.92港元，且將為(a)免息、(b)無抵押及(c)於提前90日送達通知的情況下須予以償還（惟受陳先生所作出的無條件及不可撤銷承諾所規限，即於New Sinotech每次書面請求時全部或任何部份的到期金額可押後3個月還款）；

- (3) 江蘇輝豐農化股份有限公司(「輝豐」)與新宇環保科技(江蘇)有限公司(「新宇(江蘇)」)於二零一二年三月六日訂立合營企業協議，據此，其中包括，各訂約方同意成立名為鹽城新宇輝豐環保科技有限公司的合營企業，並由輝豐及新宇(江蘇)分別擁有51%及49%股權，該合營企業之總註冊資本為66,000,000港元；
- (4) NUEL與本公司於二零一一年五月六日訂立貸款協議，據此，NUEL同意向本公司授予4,000,000美元(互相同意相等於31,080,000港元)的無抵押免息貸款，以供本集團作為鎮江華科生態電鍍科技發展有限公司註冊資本的出資，該貸款須於要求時償還；
- (5) 於二零一一年六月九日，本公司與NUEL(作為包銷商)訂立協議，內容有關本公司按每股供股股份0.15港元的價格供股發行201,189,168股供股股份(基準為於二零一一年六月二十八日記錄日期當時每持有十股已發行股份獲配發一股供股股份，股款須於接納時悉數支付)的包銷及其他安排；
- (6) 輝豐與新宇資源再生利用有限公司(「NURL」)於二零一二年六月十二日訂立合營企業協議，據此，其中包括，各訂約方同意成立名為鹽城新宇輝豐環保科技有限公司的合營企業，並由輝豐及NURL分別擁有51%及49%股權，該合營企業之總註冊資本為66,000,000港元；
- (7) 於二零一一年六月二十三日，NUEL以本公司為受益人訂立彌償保證契據，據此，NUEL不可撤銷地同意就本集團於出售鎮江碼頭項目之代價未獲悉數支付時可能遭受的任何損失向本集團彌償(「股東之彌償保證契據」)；
- (8) 中港化工塑料有限公司(「中港化工」)與本公司於二零一一年十二月十六日訂立貸款協議，據此，中港化工向本公司授予無抵押貸款300,000美元，該貸款按年利率3%計息，以作一般營運資金及償還本公司附屬公司銀行貸款之本金及利息；
- (9) 中港化工與本公司於二零一一年十二月十九日訂立貸款協議，據此，中港化工向本公司授予無抵押貸款450,000港元，該貸款按年利率3%計息，以作為一般營運資金用途及償還本公司附屬公司銀行貸款之本金及利息；
- (10) 中港化工與本公司於二零一二年一月三十日訂立貸款協議，據此，中港化工向本公司授予無抵押貸款7,000,000港元，該貸款按年利率4%計息，以作為一般營運資金用途及償還本公司附屬公司銀行貸款之本金及利息；

- (11) 中港化工與本公司於二零一二年五月十四日訂立貸款協議，據此，中港化工向本公司授予無抵押貸款2,500,000美元，該貸款按年利率3%計息，以作一般營運資金用途及償還本公司附屬公司銀行貸款之本金及利息；
- (12) 中港化工與本公司於二零一二年七月三日訂立貸款協議，據此，中港化工向本公司授予無抵押貸款2,500,000港元，該貸款按年利率3%計息，以作一般營運資金用途及償還本公司附屬公司銀行貸款之本金及利息；
- (13) 中港化工與本公司於二零一二年七月二十七日訂立貸款協議，據此，中港化工授出無抵押貸款融資12,000,000港元，該貸款融資將分兩期（等額）每期6,000,000港元提取，按年利率香港銀行同業拆息加2.5厘計息，以方便本公司在中國投資及發展環保相關業務，該貸款融資須於二零一四年十二月三十一日或之前償還；及
- (14) 該協議。

專家資格及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家資格載列如下：

名稱	資格
陳葉馮會計師事務所有限公司（「CCIF」）	執業會計師
高緯評值及專業顧問有限公司（「高緯」）	專業測量師
中博律師事務所（「中博」）	中國註冊律師事務所

於最後可行日期，CCIF、高緯及中博概無持有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可合法執行與否），亦無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

CCIF、高緯及中博已就本通函連同其載於本通函之函件、意見的刊行發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

服務合約

本集團任何成員公司並無與任何董事訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團毋須支付賠償（法定賠償除外）而可終止之合約）。

於合約及資產中之權益

以下所載為涉及本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日）以來已收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用而任何董事於其中擁有直接或間接權益的資產的交易詳情：

滙科資源有限公司（「滙科資源」，本公司的間接全資附屬公司）（作為租戶）與新藝國際投資有限公司（「新藝」，新宇控股有限公司的附屬公司）（其董事會成員包括奚玉先生及張小玲女士，彼等亦為本公司之執行董事）（作為業主）於二零一一年七月十一日訂立租賃協議，據此，滙科資源向新藝租賃位於香港九龍灣宏開道16號德福大廈2109室的一個辦公室單位，租期自二零一一年八月一日開始至二零一二年七月三十一日止，月租20,000港元。於二零一二年七月二十六日，租賃協議獲重續，由二零一二年八月一日起至二零一三年七月三十一日止，月租20,000港元（「租賃協議」）。

於最後可行日期及除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司已自二零一一年十二月三十一日（本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日）以來已收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的資產中擁有直接或間接權益。

於合約或安排中之權益

於最後可行日期，若干董事於其中擁有權益且對本集團業務而言被認為屬重大的合約或安排載列如下：

1. 董事於租賃協議的權益：

奚玉先生及張小玲女士為滙科資源及新藝的共同董事。

2. 董事於銀行貸款、NUEL向本集團提供的貸款及股東之彌償保證契據中的權益，有關進一步詳情載於本附錄「重大合約」一段及本通函附錄一「債務聲明」一段：

(a) 奚玉先生、張小玲女士及孫琪先生均為NUEL的董事；及

(b) 奚玉先生、張小玲女士及孫琪先生分別實益持有NUEL 83.66%、12.14%及4.2%的股權。

3. 董事於中港化工向本集團提供的貸款中的權益，有關進一步詳情載於本附錄「重大合約」一段及本通函附錄一「債務聲明」一段：
- (a) 奚玉先生、張小玲女士及孫琪先生均為中港化工的董事；及
 - (b) 奚玉先生及張小玲女士亦為中港化工的直接控股公司新宇控股有限公司的董事，新宇控股有限公司持有中港化工的97%直接股權。

除上述者外，於最後可行日期，概無董事於仍然有效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

競爭權益

於最後可行日期，董事並不知悉董事或任何控股股東及彼等各自之聯繫人士擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之業務或權益，亦不知悉該等人士擁有與本集團構成或可能構成衝突之任何其他權益。

一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏開道16號德福大廈2110-2112室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司的公司秘書為韓華輝先生，彼為香港公司秘書公會及英國特許公司秘書及行政人員公會會員、香港會計師公會執業資深會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司的監察主任為奚玉先生，彼亦為本公司主席兼執行董事。
- (f) 本公司已遵照創業板上市規則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。本公司的審核委員會包括陳忍昌博士、阮劍虹先生及何祐康先生，彼等均為獨立非執行董事，而其主要職責為檢討及監督本集團的申報程序及內部監控制度。

審核委員會成員的簡介如下：

陳忍昌博士 (「陳博士」)

陳博士於一九九九年十一月十七日獲任命為獨立非執行董事。陳博士現為香港城市大學電子工程系EPA中心電子工程主任講座教授及應用研究及工業相關事宜之副主任。陳博士擁有倫敦大學Imperial College of Science and Technology電機工程理學士學位、物料科學理科碩士及電機工程哲學博士。彼亦獲得香港大學工商管理碩士學位，主修財務。陳博士為英國電子工程師學會之資深會員。其現時之研究興趣包括電子電機設備有害物質限用指令(RoHS)與廢電機電子設備指令(WEEE)研究、環保電子製造、材料破損分析及可靠度工程。彼在電子產品可靠度、無鉛鉛錫及環保電子製造方面於全球享有盛譽。

阮劍虹先生 (「阮先生」)

阮先生於二零零二年四月二十四日獲任命為獨立非執行董事。阮先生現在其於香港擁有之會計師行執業。阮先生現時亦為聯交所主板上市公司昌興國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事及為一間倫敦證券交易所上市公司Prosperity Minerals Holdings Limited之獨立非執行董事。阮先生持有香港理工大學頒發之會計專業文憑。彼為香港會計師公會執業會計師及加拿大安大略省註冊會計師公會之會員，兼為英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計、稅務及核數方面擁有豐富經驗。

何祐康先生 (「何先生」)

何先生於二零零四年九月三十日獲任命為獨立非執行董事。何先生在其於香港擁有之會計師行執業。彼現為香港會計師公會賦予資格計劃中會計、核數及稅務學科目之導師。彼曾正式擔任加拿大渥太華Algonquin College會計及審計學兼職教授，以及香港公開大學稅務學科之兼職教師。何先生持有加拿大安大略省溫莎市University of Windsor之商業學學士榮譽學位。何先生為加拿大特許會計師、香港會計師公會執業資深會計師及香港稅務學會資深會員。何先生於會計、審計及稅務方面擁有豐富經驗。

備查文件

下列文件可於本通函刊發日期起至二零一二年九月七日(包括該日)止的任何週日(週六及公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正在本公司總辦事處香港九龍九龍灣宏開道16號德福大廈2110-2112室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本公司截至二零一二年三月三十一日止三個月的第一季度報告；
- (e) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；
- (h) 中博發表的中國法律意見；及
- (i) 本公司自二零一一年十二月三十一日以來已刊發的通函。