

以下為由獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於中國所持物業進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

說明

吾等遵照洛陽樂川鉬業集團股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下呈述吾等對 貴集團所持物業於二零零七年二月二十八日的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃以市值（「市值」）為基礎，市值乃指「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額。」

物業類別

吾等於進行估值時， 貴集團之物業組合乃分類為下列各個類別：

- 第一類 — 貴集團於中國所持有作為業主自用之物業
- 第二類 — 貴集團於中國所持有作為發展用途之物業
- 第三類 — 貴集團於中國所持有作為將來發展用途之物業

估值方法

除文義另有所指外，吾等假設以現況交吉出售，並參照於有關市場所得可資比較的銷售證據，按公開市場基準以比較法為 貴集團所持物業進行估值。吾等已就該等物業與可資比較物業在所有有關因素方面的差異作出適當調整。

就建築物及構築物而言，鑑於該等物業的既有用途及缺乏可資比較的市場銷售個案，故該等物業乃按折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值，與重置有關建築物及其他地盤工程的成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能老化及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於重置現時佔用物業的價值。」此基準乃因既有市場欠缺可資比較的交易而使用。然而，此方法一般為並無已知使用市場的資產估值提供最可靠的指標。

為在建當中的物業進行估值時，吾等已將完成發展所費或將花費的建築成本、專業費用及其他有關成本列入考慮之內。

所有權調查

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業所有權的所有權文件的副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。由於中國的土地註冊制度使然，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何並無在交予吾等之副本上呈現之修訂文件。因此，於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問所給予有關中國物業所有權的意見及資料。所有文件僅用作參考用途。

估值假設

吾等的估值乃假設物業在公開市場出售，且並無附有可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何類似安排。

此外，並無計及任何有關或達成物業出售的任何選擇權或優先購買權利。吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

於對物業進行估值時，吾等亦倚賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問提供的意見（除售股章程所披露者外），內容有關 貴集團擁有物業的有效及可予強制執行的所有權，且物業可自由轉讓，以及業主擁有於所授的整段未屆滿期限內自由及不受干擾地使用物業的權利，惟須悉數支付每年政府地租／土地使用費及所有所需土地金／應付購買代價。

估值的考慮因素

吾等曾視察物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此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。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等進行估值期間，在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業的地盤面積的正確性，惟吾等假設送交吾等的文件所示的地盤面積屬正確。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲 貴集團提供的文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團交予吾等的資料的真實性及準確性，且吾等亦倚賴 貴集團就所提供資料並無遺漏重大內容而作出的確認。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款或進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等的估值乃按照公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定。

備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
河南省
洛陽市
樂川縣
君山西路
洛陽樂川鋁業集團股份有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司
董事
陳詠芬
BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零七年四月十三日

附註：陳詠芬女士為特許測量師，在香港及中華人民共和國的物業估值方面分別具逾14年及8年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零七年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 二月二十八日 應佔價值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國所持有作為業主自用之物業				
1.	位於中國河南省 洛陽欒川縣的三十三幅土地 連同多座建築物及構築物	244,400,000	100%	244,400,000
2.	位於中國河南省洛陽欒川縣 廟子鄉上河村 的五幅土地連同 多座建築物及構築物	11,300,000	100%	11,300,000
3.	位於中國河南省洛陽欒川縣 羅莊村的一幅土地 連同多座建築物及構築物	16,500,000	75%	12,375,000
4.	位於中國河南省洛陽 澗西區麗春西路南側 的一幅土地連同多 座建築物及構築物	61,700,000	100%	61,700,000
5.	位於中國河南省洛陽 冷水鎮的一幅土地連同多座 建築物及構築物	10,600,000	51%	5,406,000
6.	位於中國河南省洛陽 赤土店鎮清和堂村的 兩幅土地連同多座建築物及構築物	10,200,000	51%	5,202,000
7.	位於中國河南省洛陽 赤土店鎮赤土店村河西組的 兩幅土地連同多座建築物及構築物	7,500,000	51%	3,825,000

編號	物業	於二零零七年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 二月二十八日 應佔價值 人民幣
8.	位於中國河南省洛陽欒川縣 君山西路以南的 一座建築物及構築物	1,500,000	100%	1,500,000
第二類 — 貴集團於中國所持有作為發展用途之物業				
9.	位於開元大道以南、 金城寨街以西、 景觀二支渠以北、 用地界以東的一幅土地， 位於金城寨街以西、 展覽路以北，景觀二支渠以南、 一幅將發展為中國河南省洛陽 「洛陽鉬業國際飯店」的土地	151,800,000	100%	151,800,000
第三類 — 貴集團於中國所持有作為將來發展用途之物業				
10.	位於中國河南省 洛陽欒川縣的三幅土地	51,000,000	100%	51,000,000
	總值：	566,500,000		548,508,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國所持有作為業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 河南省 洛陽樂川縣的 三十三幅土地 連同多座 建築物及構築物	<p>該物業包括33幅出讓土地，總地盤面積約為1,858,431.83平方米。</p> <p>多座建築物及構築物乃於一九八三年至二零零四年間落成。</p> <p>該等建築物及構築物包括多座綜合辦公室大樓、工場、存貨大樓、宿舍及保安室，總建築樓面面積（「建築樓面面積」）約為157,379.38平方米。</p> <p>該物業獲賦予不同年期的土地使用權，屆滿日最遲為二零五七年一月十二日，並作工業用途。</p>	<p>該物業部分由 貴集團佔用作開採用途。該物業的其餘部分由 貴集團佔用作工業用途。</p>	<p>244,400,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 244,400,000</p>

附註：

- 根據中華人民共和國河南省洛陽市樂川縣國土資源局（「樂川縣國土資源局」）與洛陽樂川鉬業集團有限責任公司（「洛鉬有限」）於二零零四年九月二十八日訂立的樂國土出字(2004)16號、18至26號、30至35號、37號、39號至48號及50至53號等31份國有土地使用權出讓合同，前者已同意向後者出讓總地盤面積約為1,840,442.50平方米的物業為期均50年的土地使用權作工業用途，土地出讓金為人民幣126,590,158.59元。
- 根據樂川縣人民政府發出日期全部為二零零六年八月三十一日的樂國用(2006)第81號、83號至111號及119號等31份國有土地使用權證，貴公司已獲授總地盤面積約為1,840,442.50平方米的物業的土地使用權作工業用途，年期均於二零五四年九月二十八日屆滿。

3. 誠如 貴公司所告知，附註1所述土地的土地金經已悉數繳付。有關詳情概述如下：

編號	文件
1	河南省財政廳豫財綜 FA[2004] No. 0002853《土地使用權出讓金專用票據》
2	河南省財政廳豫財綜 FA[2004] No. 0002852《土地使用權出讓金專用票據》
3	河南省財政廳豫財綜 FA[2004] No. 0002851《土地使用權出讓金專用票據》
4	[2001] 豫財No. 0050500《河南省行政事業性收購基金專用票據》
5	[2001] 豫財No. 0050499《河南省行政事業性收購基金專用票據》
6	[2001] 豫財No. 0050498《河南省行政事業性收購基金專用票據》
7	[2001] 豫財No. 0050497《河南省行政事業性收購基金專用票據》
8	[2001] 豫財No. 0050495《河南省行政事業性收購基金專用票據》
9	[2001] 豫財No. 0050496《河南省行政事業性收購基金專用票據》
10	[2001] 豫財No. 0050494《河南省行政事業性收購基金專用票據》

4. 根據中華人民共和國河南省洛陽市樂川縣城鄉建設環境保護土地管理局與洛陽樂川鉬業公司鉬城企業公司於一九九六年五月六日訂立的一份樂川縣城鎮國有土地使用權出讓合同，前者同意向後者授出總地盤面積約為10,957.9平方米的物業為期50年的土地使用權作工業用途，土地出讓金為人民幣53,633.86元。
5. 根據樂川縣人民政府發出日期為二零零六年十一月三十日的國有土地使用權證樂國用(2006)第120號，貴公司已獲授地盤面積約10,575.89平方米的物業的土地使用權作工業用途，年期於二零四六年五月六日屆滿。
6. 誠如 貴公司所告知，並無發現附註4所述該幅土地的土地金繳款收據。
7. 根據樂川縣國土資源局發出日期為二零零六年八月十三日的一份證明，證明 貴公司已根據洛陽樂川鉬業公司鉬城企業公司與樂川縣國土資源局訂立的樂川縣城國有土地使用權出讓合同，就附註4詳述的土地悉數繳付土地金，並合法擁有該土地的土地使用權。
8. 根據樂川縣人民政府與 貴公司於二零零七年一月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同2007—006號，前者已同意向後者授出地盤面積約為7,413.44平方米的物業為期50年的土地使用權作工業用途，土地出讓金為人民幣1,675,400元。
9. 根據樂川縣人民政府發出日期為二零零七年一月十二日的國有土地使用權證樂國用(2007)第013號，透過行政劃撥的方式， 貴公司已獲發地盤面積約7,413.44平方米的物業的土地使用權作工業用途，至二零五七年一月十二日屆滿。

10. 誠如 貴公司所述，根據附註14c及14f所詳述的兩份個別證明，附註8所述土地的土地金經已悉數繳付，有關詳情概述如下：

編號 文件

1 [2001]豫財綜0003937號《河南省財政廳土地使用權出讓金專用票據》

11. 經 貴公司告知及根據吾等的現場勘察，一個露天開採礦山位於赤土店鎮三道莊，地盤面積為1,109,747.5平方米。 貴公司已獲授樂國用(2006)第084號國有土地使用權證，以作工業用途。
12. 根據樂川縣人民政府發出日期全部為二零零六年八月二十二日的99份房屋所有權證及一份樂川縣人民政府發出日期為二零零七年一月二日的房屋所有權證， 貴公司合法擁有總建築樓面面積為157,379.38平方米的物業的房屋所有權。有關詳情概述如下：

<u>樂房權證2006字第：</u>	<u>所在地</u>	<u>建築樓面面積(平方米)</u>
00002861號至00002863號	樂川縣冷水鎮上房村	6,137.21
00002846號	樂川縣冷水溝大南溝口	319.73
00002812號至00002828號	樂川縣冷水鎮南泥湖村	25,866.49
00002848號	樂川縣冷水鎮龍王廟村	506.74
00002849號	樂川縣冷水鎮增河口	80.13
00002855號	冷水鎮冷水街夏至溝口	2,780.86
00002845號	冷水溝大南溝口	919.16
00002801號	冷水鎮冷水街夏至溝中段	3,595.57
00002856號至00002857號	樂川縣冷水鎮冷水街夏至溝口	3,873.79
00002852號	冷水鎮冷水街	1,622.30
00002854號	冷水鎮龍王廟村尤家溝	272.86
00002829號至00002833號	冷水鎮曾河口	4,038.84
00002802號至00002803號	赤土店鎮銀和村楊樹窪溝口	2,100.71
00002804號至00002811號	赤土店鎮清和堂	10,822.97

樂房權證2006字第：	所在地	建築樓面面積(平方米)
00002798號至00002799號	赤土店鎮銀和村	2,995.72
00002773號至00002781號	冷水鎮南泥湖村	15,524.73
00002847號	冷水鎮南泥湖村橋溝	413.56
00002866號至00002868號	赤土店鎮北莊	1,633.96
00002782至00002784號，00002860號	冷水鎮南泥湖村八裏溝	2,552.88
00002834號至00002844號	君山西路南	14,770.46
00002858號、00002875號至00002878號	赤土店鎮馬圈村	18,215.72
00002794號至00002797號	赤土店鎮馬圈村黃花山	2,885.37
00002789號至00002790號	赤土店鎮馬圈村周家窪	585.39
00002785號至00002788號，00002791號至 00002793號，00002800號	赤土店鎮馬圈村	25,041.76
00002850號至 00002851號	冷水鎮增河口	1,695.03
00002881號	赤土店鎮三道幢	2,018.85
00002879號	冷水鎮露天礦車隊	971.55
00002880號	赤土店鎮清和堂 (萬噸選場泵站)	266.58
樂房權證2007字第：	所在地	建築樓面面積(平方米)
00003053	冷水鎮冷水街	4,870.46

13. 根據 貴集團所提供的資料，有關所有權、獲發的主要批文及牌照的情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

14. 中國法律顧問向 貴集團提供的意見包括(其中包括)以下各項：

- a. 根據樂政土[2004]22號《關於洛陽樂川鉬業集團有限公司部分原國有劃撥土地使用權補辦出讓手續的批復》文件，樂川縣人民政府已批授31幅土地的土地使用權，並已確認應付土地出讓金的金額；

- b. 於文件樂政土〔2004〕22號《關於洛陽樂川鉬業集團有限公司部分原國有劃撥土地使用權補辦出讓手續的批復》文件中，洛鉬有限的名稱誤作洛陽樂川鉬業集團有限公司。洛鉬有限已以 貴公司的名義根據此文件辦理必需的手續，獲得國有土地使用權證，故此，公司名稱於此文件的差異將不會對 貴公司上市帶來任何影響；
- c. 根據河南省財政廳豫財綜 FA〔2004〕No. 0002853《土地使用權出讓金專用票據》、河南省財政廳豫財綜 FA〔2004〕No. 0002852《土地使用權出讓金專用票據》、河南省財政廳豫財綜 FA〔2004〕No. 0002851《土地使用權出讓金專用票據》、〔2001〕豫財No. 0050500《河南省行政事業性收費基金專用票據》、〔2001〕豫財No. 0050499《河南省行政事業性收費基金專用票據》、〔2001〕豫財No. 0050498《河南省行政事業性收費基金專用票據》、〔2001〕豫財No. 0050497《河南省行政事業性收費基金專用票據》、〔2001〕豫財No. 0050495《河南省行政事業性收費基金專用票據》、〔2001〕豫財No. 0050496《河南省行政事業收費基金專用票據》及〔2001〕豫財No. 0050494《河南省行政事業收費基金專用票據》，洛鉬有限已根據樂川縣人民政府發出的文件樂政土〔2004〕22號《關於洛陽樂川鉬業集團有限公司部分原國有劃撥土地使用權補辦出讓手續的批復》悉數繳付該31幅土地的土地出讓金；
- d. 根據樂川縣國土資源局發出日期為二零零六年八月十三日的一份證明，洛陽樂川鉬業公司鉬城企業公司已根據附註4詳述的樂川縣城鎮國有土地使用權出讓合同悉數繳付該土地的土地出讓金；
- e. 根據日期為二零零七年一月十三日的文件樂政土〔2007〕01號《關於洛陽樂川鉬業集團股份有限公司國有土地使用權出讓方案的批復》，樂川縣人民政府已批授附註8所詳述土地的土地使用權，並已確認應付土地金金額為土地價值的50%，即人民幣837,700元；
- f. 根據樂川縣國土資源局發出日期為二零零七年一月二十二日的一份證明，已確認附註8所詳述土地的應付土地金金額亦等同樂政土〔2007〕01號《關於洛陽樂川鉬業集團股份有限公司國有土地使用權出讓方案的批復》中所述金額；
- g. 根據豫2001財綜第0003937號《河南省財政廳土地使用權出讓金專用票據》， 貴公司已清償附註8所詳述土地的土地金人民幣837,700元；
- h. 33份國有土地使用權出讓合同的內容及格式均符合中國法例的規定，並獲中國法例承認及保障。該等合同對所涉及的訂約各方均具法律約束力，且可依法強制執行；
- i. 根據附註8詳述的國有土地使用權出讓合同，承授人可轉讓土地使用權，惟承授人須已以超過25%的投資金額投資及發展該幅土地。由於其上的該建築物已竣工且正經佔用， 貴公司轉讓土地使用權可不受此限制；