

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團的物業權益於2007年6月30日進行的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程而編製。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

我們茲遵照閣下的指示，對恒鼎實業國際發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，我們確認已進行視察及作出有關查詢與查察，並搜集我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於2007年6月30日（「估值日」）的資本值的意見。

我們對該等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，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下進行交易而可取得的估計金額」。

鑒於該等位於中國的物業上的樓宇及構築物的性質，並無同類市場銷售例子可資比較，故此第一類物業權益已按折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本指「現時物業的重置（重建）成本，減去實際損耗以及一切相關形式的陳舊及優化的金額」。此乃根據土地在現有用途下的估計市值，加上裝修的現有重置（或重建）成本，減去就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化而計量。該等物業權益的折舊重置成本須視乎相關業務有否足夠的潛在溢利能力而定。

就第二類物業權益（在建樓宇及構築物）進行估值時，我們假設該等物業權益將根據 貴集團向我們提供的最新發展方案發展及竣工。在達致我們的估值意見時，我們已計入於估值日有關建造階段的建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需的其餘成本及費用。

貴集團出租的第三類物業權益屬短期租用性質、不得轉讓或分租，或基於其他原因並無可觀租金溢利，因此我們認為並無商業價值。

我們於估值時乃假設賣方可於現況下在市場出售該等物業權益，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們於估值時並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，我們假設該等物業概無附帶任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，我們已遵從香港聯合交易所有限公司發出的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的一切規定、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估價及估值準則（2003年5月第5版）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1月第1版）而編製。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關數據的意見。

我們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、房地業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。在可能的情況下，我們已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問競天公誠所提供有關 貴集團物業權益業權的效力的意見。

我們並無進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤面積是否準確，但已假設交給我們的文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們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。我們亦無測試任何樓宇設施。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。我們亦已徵求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

恒鼎實業國際發展有限公司

列位董事 台照

代表

西門（遠東）有限公司

董事

彭樂賢

B.Sc. FRICS FHKIS

謹啟

2007年9月10日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面擁有24年經驗，而對香港、英國及亞太區物業估值方面則有27年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 半海村的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	102,393,000	100%	102,393,000
2.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 務本鄉 河邊村的三幅土地、 多幢樓宇及 構築物	16,042,000	100%	16,042,000
3.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 龍潭村、花山村、 大村村 及河邊村 的多項構築物	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
4.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 河邊村 的多項構築物	無商業價值	100%	無商業價值
5.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 革新村 及前進鄉 田堡村 的多項構築物	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 雞場坪鄉 椅棋村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 羊場鄉古樹寨 古樹村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
8.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 西沖鎮 封家灣村 及四里村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
9.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 樂民鎮 雅達村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
10.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 樂民鎮 水洞坪村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
			小計：	<u>118,435,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持有的在建物業權益

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
11.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 半海村的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	27,311,000	100%	27,311,000
			小計：	27,311,000

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
12.	位於中國 四川省 攀枝花市 西區 河門口南街90號 的堆場	無商業價值	100%	無商業價值
13.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 半海村 的多幢樓宇及堆場	無商業價值	100%	無商業價值
14.	位於中國 四川省 攀枝花市 人民路81號 鼎立世紀廣場 16及17樓	無商業價值	100%	無商業價值
15.	位於中國 四川省 攀枝花市 清香坪九村 16號的一幢七層樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
16.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 務本鄉 吳家溝礦 的一幢單層宿舍樓宇	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
17.	位於中國 四川省 攀枝花市 西區 摩梭河街道 太平北路三十九處 的一幢樓宇及堆場	無商業價值	100%	無商業價值
18.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟及開發區 黨政大樓側30米街 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
19.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 西沖鎮 勝家溝村 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
20.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟開發區 團結東路 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
21.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟開發區 團結東路 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
22.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟開發區 團結東路 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
23.	位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟開發區 團結東路 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
24.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
25.	位於中國 四川省 攀枝花市 西區 清香坪一村145號 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2007年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
26.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
27.	位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 的一個單位及堆場	無商業價值	100%	無商業價值
			小計：	無
			總計：	<u><u>145,746,000</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

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月31日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於中國四川省攀枝花市仁和區太平鄉半海村的一幅土地、多幢樓宇及構築物	<p data-bbox="290 486 633 649">該物業包括總地盤面積約172,628.00平方米的1幅土地，其上建有由1985年至2006年期間分階段落成的44幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p data-bbox="290 690 603 758">該等樓宇的總建築面積約12,818.43平方米。</p> <p data-bbox="290 793 621 895">該等樓宇主要包括工場、泵房、配電庫、鍋爐室、待客室及實驗室。</p> <p data-bbox="290 930 633 1032">該等構築物主要包括邊界圍欄、棚屋、水池、水塔、水井及道路。</p> <p data-bbox="290 1066 633 1167">該土地已獲授為期50年的土地使用權，將於2054年4月18日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	102,393,000 (貴公司應佔權益為100%：人民幣102,393,000元)

附註：

1. 根據一份由 貴公司全資擁有的附屬公司攀枝花市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）與攀枝花市國土資源局訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約172,628.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予恒鼎煤焦化作工業用途，為期50年。土地出讓金為人民幣4,833,584元。

根據攀枝花國土資源局發出的一份國有土地使用權證—攀國用(2006)第02440號，一幅總地盤面積約172,628.00平方米的土地的土地使用權證已授予恒鼎煤焦化，為期50年，至2054年4月18日屆滿，作工業用途。

2. 根據44份由攀枝花市房地產管理局發出的房屋所有權證—房權證仁字第00004113至00004156號，建於獲授出土地上總建築面積約12,818.43平方米的44幢樓宇（如附註1所述）由恒鼎煤焦化擁有。

3. 我們獲 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，其中包括以下各項：

(i) 貴集團已取得一幅地盤面積約172,628.00平方米的土地及支付所有土地出讓金；而 貴集團可根據土地使用權證所訂明的有效期及用途合法使用該土地。 貴集團可轉讓、租賃、抵押或出售該土地的土地使用權。

一幅地盤面積約172,628.00平方米的土地的土地使用權已以人民幣23,000,000元抵押予工商銀行有限公司攀枝花支行，由2006年7月3日起至2007年7月2日到期。

(ii) 如附註2所述的一幢總建築面積約12,818.43平方米的樓宇由 貴集團合法擁有； 貴集團可轉讓、租賃、抵押或出售該等樓宇。

該等樓宇並無按揭或其他產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
2. 位於中國四川省攀枝花市仁和區務本鄉河邊村的3幅土地、多幢樓宇及構築物	<p data-bbox="292 396 630 560">該物業包括3幅總地盤面積約22,436.6平方米的土地，上面建有由2002年至2006年期間分階段落成的6幢樓宇及98項配套構築物。</p> <p data-bbox="292 605 630 799">樓宇總建築面積約1,160.14平方米。該等樓宇及構築物主要包括1幢工業樓宇、2幢宿舍樓宇、1間食肆樓宇、煤炭倉庫、道路、檢查室及水池等。</p> <p data-bbox="292 844 630 940">物業的土地使用權獲授予年期50年，於2057年6月7日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	16,042,000 (貴公司應佔權益為100%：人民幣16,042,000元)

附註：

1. 該物業目前由 貴公司的全資附屬公司四川恒鼎實業有限公司（「四川恒鼎」）佔用。
2. 根據3份日期為2007年6月8日由 貴公司全資附屬公司四川恒鼎實業有限公司（「四川恒鼎」）與攀枝花市國土資源局訂立的國有土地使用權授予合約，3幅土地總地盤面積約22,436.6平方米的土地使用權授予四川恒鼎，為期50年，作工業用途。土地總地價為人民幣3,769,349元。

根據3份由攀枝花市國土資源局發出的國有土地使用權證一攀國用(2007)第04828、04829、04830號，授予合約，3幅土地總地盤面積約22,436.6平方米的土地使用權授予四川恒鼎，為期50年，於2057年6月7日屆滿，作工業用途。

3. 根據6份由攀枝花市房地產管理局發出的房屋所有權證一攀房權仁字第00004216、00004217、00004224、00004225、00004226、00004234號，在授予土地上土地總地盤面積約1,160.14平方米的6項房屋由四川恒鼎所有。

4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 貴集團取得一幅地盤面積約22,436.6平方米的土地，並支付所有土地出讓金；而 貴集團可根據土地使用權證訂明的有效條款及用途合法使用土地。3幅土地的土地使用權可由 貴集團轉讓、租賃、抵押或處置。
 - (ii) 總建築面積約1,160.14平方米的樓宇由 貴集團合法擁有， 貴集團可轉讓、租賃、抵押或出售該等樓宇。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
3. 位於中國四川省攀枝江市仁和區太平鄉龍潭村、花山村、大村村及河邊村的多項構築物	<p>該物業包括由1991年至2006年期間分階段落成的498項構築物。</p> <p>該構築物主要包括簡單宿舍房間、辦公房間、浴室及配電庫、煤庫房、道路及檢驗室。</p> <p>物業的土地使用權的租約於2010年12月31日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業目前由 貴公司的全資附屬公司攀枝江市天道勤工貿有限公司（「天道勤」）佔用。
2. 貴集團告知物業的土地使用權為集體擁有土地性質。
3. 根據9份由天道勤與當地鄉村委員會訂立的土地租賃協議，9幅總地盤面積約87,894平方米的的土地的使用權租予天道勤，於2010年12月31日屆滿，年租約為人民幣26,000元，作工業用途。
4. 根據攀枝江市國土資源局日期為2007年3月21日的批文， 貴集團已獲授予租用土地的臨時土地使用權證，由2007年4月1日起為期兩年。
5. 根據一份日期為2007年6月5日的證明，土地租賃協議已向攀枝江市國土資源局登記。
6. 根據一份日期為2007年6月6日的承諾，攀枝江市國土資源局承諾批准 貴集團根據土地租賃協議的條款續約租用土地的臨時土地使用權的申請，為期兩年，並續約土地租賃協議。
7. 對本物業估值時，我們並無加入任何商業價值，該物業於一幅集體擁有土地性質的租用土地上興建，由天道勤暫時佔用及使用。
8. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 土地租賃協議合法及有效， 貴集團可自2007年4月1日起，按往後批准的已更新條款合法使用土地兩年；

- (ii) 物業架構已獲有關地方機關根據中國法律規定的用途批准興建；
- (iii) 租用土地的臨時土地使用權證到期後，貴集團能夠在獲得相關機關的批准後，繼續以租用土地的土地租用協議的條款使用租用土地，且貴集團能夠繼續支付租金；
- (iv) 攀枝花市國土資源局為批准貴集團的臨時土地使用權的主管機關。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
4. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 河邊村的 多項構築物	該物業包括由1985年至2006 年期間分階段落成的169項 構築物。 該等構築物主要包括簡單宿 舍房間、辦公房間、浴室及配 電庫、煤庫房、道路及檢驗 室。	該物業目前由 貴 集團佔用，作生產 用途。	無商業價值
	物業的土地使用權的租約於 2010年12月31日屆滿，作工 業用途。		

附註：

1. 該物業目前由 貴公司的全資附屬公司攀枝花市揚帆工貿有限公司佔用。
2. 貴集團告知物業的土地使用權為集體擁有土地性質。
3. 根據4份由揚帆與當地鄉村委員會訂立的土地租賃協議，4幅總地盤面積約24,000平方米的的土地的使用權租予揚帆，於2010年12月31日屆滿，年租約為人民幣5,533元，作工業用途。
4. 根據攀枝花市國土資源局日期為2007年3月21日的批文， 貴集團已獲授予租用土地的臨時土地使用權證，由2007年4月1日起為期兩年。
5. 根據一份日期為2007年6月5日的證明，土地租賃協議已向攀枝花市國土資源局登記。
6. 根據一份日期為2007年6月6日的承諾，攀枝花市國土資源局承諾批准 貴集團根據土地租賃協議的條款續約租用土地的臨時土地使用權的申請，為期兩年，並續約土地租賃協議。
7. 對本物業估值時，我們並無加入任何商業價值，該物業於一幅集體擁有土地性質的租用土地上興建，由揚帆暫時佔用及使用。

8. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 土地租賃協議合法及有效， 貴集團可自2007年4月1日起，按往後批准的已更新條款合法使用土地兩年；
 - (ii) 物業架構已獲有關地方機關根據中國法律規定的用途批准興建；
 - (iii) 租用土地的臨時土地使用權證到期後， 貴集團能夠在獲得相關機關的批准後，繼續以租用土地的土地租用協議的條款使用租用土地，且 貴集團能夠繼續支付租金；
 - (iv) 攀枝花市國土資源局為批准 貴集團的臨時土地使用權的主管機關。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
5. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 革新村及 前進鄉田堡村 的多項構築物	該物業包括由2003年至2006 年期間分階段落成的109項 構築物。 該等構築物主要包括簡單宿 舍房間、簡單辦公房間、浴室 及配電庫、煤庫房、道路及檢 驗室。	該物業目前由 貴 集團佔用，作生產 用途。	無商業價值
	物業的土地使用權的租約分 別於2031年8月31日及2052 年2月28日屆滿，作工業用 途。		

附註：

1. 該物業目前由 貴公司的全資附屬公司攀枝花沿江實業有限責任公司（「沿江」）佔用。
2. 貴集團告知物業的土地使用權為集體擁有土地性質。
3. 根據兩份由沿江與當地鄉村委員會訂立的土地租賃協議，兩幅地盤總面積約13,892平方米的的土地的使用權租予沿江，分別於2031年8月31日及2052年2月28日屆滿，總年租人民幣40,000元，作工業用途。
4. 根據攀枝花市國土資源局日期為2007年3月21日的批文， 貴集團已獲授予租用土地的臨時土地使用權證，由2007年4月1日起為期兩年。
5. 根據一份日期為2007年6月5日的證明，土地租賃協議已向攀枝花市國土資源局登記。
6. 根據一份日期為2007年6月6日的承諾，攀枝花市國土資源局承諾批准 貴集團根據土地租賃協議的條款續約租用土地的臨時土地使用權的申請，為期兩年，並續約土地租賃協議。
7. 對本物業估值時，我們並無加入任何商業價值，該物業於一幅集體擁有土地性質的租用土地上興建，由揚帆暫時佔用及使用。

8. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 土地租賃協議合法及有效， 貴集團可自2007年4月1日，按往後批准的已更新條款合法使用土地兩年；
 - (ii) 物業架構已獲有關地方機關根據中國法律規定的用途批准興建；
 - (iii) 租用土地的臨時土地使用權證到期後， 貴集團能夠在獲得相關機關的批准後，繼續以租用土地的土地租用協議的條款使用租用土地，且 貴集團能夠繼續支付租金；
 - (iv) 攀枝花市國土資源局為批准 貴集團的臨時土地使用權的主管機關。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
6. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 雞場坪鄉 椅棋村的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="292 400 630 527">該物業包括地盤面積約4,896.02平方米的1幅土地，其上建有於2005年落成的10幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p data-bbox="292 568 573 629">該等樓宇的總建築面積約2,784.8平方米。</p> <p data-bbox="292 670 630 799">該等樓宇主要包括1幢辦公室樓宇、1幢宿舍樓宇、1幢食肆樓宇、1幢配電樓宇、1個臨時倉庫等。</p> <p data-bbox="292 840 630 903">該等構築物主要包括邊界圍欄、鐵路等。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 物業現由一間 貴公司間接全資擁有的附屬公司六盤水恒鼎實業有限公司（「六盤水恒鼎」）佔用。
2. 根據一份由盤縣國土資源局及物業前擁有人訂立的土地使用權授出合同，一幅地盤面積約4,896.02平方米的土地已授予前擁有人。在取得該授出土地使用權證後，前擁有人將對六盤水恒鼎履行轉讓協議，並轉讓授出土地使用權的註冊至六盤水恒鼎的名下。
3. 為該物估值時，我們認為並無獲發任何業權證的該等物業並無商業價值。然而，我們認為該等樓宇及配套構築物（不包括土地）在估值日的資本值為人民幣1,789,000元（假設已取得房屋所有權證及該等樓宇配套構築物可自由轉讓），惟僅供參考之用。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
正在申請土地使用權證及房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
7. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 羊場鄉 古樹寨的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="293 400 618 527">該物業包括地盤面積約 11,326平方米的一幅土地， 其上建有於2005年落成的4 幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p data-bbox="293 568 603 629">該等樓宇的總建築面積約 224平方米。</p> <p data-bbox="293 670 630 768">該等樓宇主要包括1幢辦公 室樓宇、1幢宿舍樓宇、1幢食 肆樓宇等。</p> <p data-bbox="293 809 630 870">該等構築物主要包括邊界圍 欄、鐵路等。</p>	該物業目前由 貴 集團佔用，作生產 用途。	無商業價值

附註：

1. 物業現由一間 貴公司間接全資擁有的附屬公司六盤水恒鼎實業有限公司（「六盤水恒鼎」）佔用。
2. 根據一份由盤縣國土資源局及物業前擁有人訂立的土地使用權授出合同，一幅地盤面積約11,326平方米的土地已授予前擁有人。在取得該授出土地使用權證後，前擁有人將對六盤水恒鼎履行轉讓協議，並轉讓授出土地使用權的註冊至六盤水恒鼎的名下。
3. 為該物估值時，我們認為並無獲發任何業權證的該等物業並無商業價值。然而，我們認為該等樓宇及配套構築物（不包括土地）在估值日的資本值為人民幣218,000元（假設已取得房屋所有權證及該等樓宇及配套構築物可自由轉讓），惟僅供參考之用。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
正在申請土地使用權證及房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
8. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 西沖鎮 封家灣村、 四里村的 1幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括地盤面積約7,595.04平方米的1幅土地，其上建有於2006年落成的5幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約446.92平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括1幢辦公室樓宇、1幢宿舍樓宇、1個配電庫等。</p> <p>該等構築物主要包括邊界圍欄、鐵路等。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 物業現由一間 貴公司擁有70%的附屬公司盤縣次凹子工貿有限公司（「盤縣次凹子」）佔用。
2. 根據一份由盤縣國土資源局及物業前擁有人訂立的土地使用權授出合同，一幅地盤面積約7,595.04平方米的土地已授予前擁有人。在取得該授出土地使用權證後，前擁有人將對盤縣次凹子履行轉讓協議，並轉讓授出土地使用權的註冊至盤縣次凹子的名下。
3. 為該物業估值時，我們認為並無獲發任何業權證的該等物業並無商業價值。然而，我們認為該等樓宇及配套構築物（不包括土地）在估值日的資本值為人民幣347,000元（假設已取得所有房屋所有權證及該等樓宇及配套構築物可自由轉讓），惟僅供參考之用。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
正在申請土地使用權證及房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
9. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 樂民鎮 雅達村的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="292 400 629 560">該物業包括地盤面積約3,326.02平方米的一幅土地，其上建有於2005年落成的10幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p data-bbox="292 605 603 666">該等樓宇的總建築面積約737.94平方米。</p> <p data-bbox="292 711 629 840">該等樓宇主要包括1幢辦公室樓宇、1幢宿舍樓宇、1幢食肆樓宇、1個配電庫、1個臨時倉庫等。</p> <p data-bbox="292 885 629 940">該等構築物主要包括邊界圍欄、水池、鐵路等。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業現由一間 貴公司間接全資擁有的附屬公司六盤水恒鼎實業有限公司（「六盤水恒鼎」）佔用。
2. 根據一份由盤縣國土資源局及物業前擁有人訂立的土地使用權授出合同，一幅地盤面積約3,326.02平方米的土地已授予前擁有人。在取得該授出土地使用權證後，前擁有人將對六盤水恒鼎履行轉讓協議，並轉讓授出土地使用權的註冊至六盤水恒鼎的名下。
3. 為該物業估值時，我們認為並無獲發任何業權證的該等物業並無商業價值。然而，我們認為該等樓宇及配套構築物（不包括土地）在估值日的資本值為人民幣1,063,000元（假設已取得房屋所有權證及該等樓宇及配套構築物可自由轉讓），惟僅供參考之用。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
正在申請土地使用權證及房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
10. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 樂民鎮 水洞坪村 的1幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括地盤面積約7,560.04平方米的1幅土地，其上建有於2005年落成的10幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約790.1平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括1幢辦公室樓宇、1幢宿舍樓宇、1幢食肆樓宇、1個配電庫、1個臨時倉庫等。</p> <p>該等構築物主要包括道路、鐵路等。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 物業現由一間 貴公司間接全資擁有的附屬公司六盤水恒鼎實業有限公司（「六盤水恒鼎」）佔用。
2. 根據一份由盤縣國土資源局及物業前擁有人訂立的土地使用權授出合同，一幅地盤面積約7,560.04平方米的土地已授予前擁有人。在取得該授出土地使用權證後，前擁有人將對六盤水恒鼎履行轉讓協議，並轉讓授出土地使用權的註冊至六盤水恒鼎的名下。
3. 為該物估值時，我們認為並無獲發任何業權證的該等物業並無商業價值。然而，我們認為該等樓宇及配套構築物（不包括土地）在估值日的資本值為人民幣658,000元（假設已取得房屋所有權證及該等樓宇及配套構築物可自由轉讓），惟僅供參考之用。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

正在申請土地使用權證及房屋所有權證。

估值證書

第二類 — 貴公司於中國持有的在建物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
11. 位於中國四川省攀枝江市仁和區太平鄉半海村的一幅土地、多幢樓宇及構築物	<p data-bbox="290 441 615 568">該物業包括地盤面積約124,139.17平方米的一幅土地，其上正興24幢樓宇及構築物。</p> <p data-bbox="290 605 630 744">該等擬建樓宇及構築物預計將於2007年10月落成。該等樓宇完工後的總建築面積約17,947.51平方米。</p> <p data-bbox="290 768 630 907">建築成本的總投資額估計約人民幣120,000,000元，其中截止到估值日已經支付人民幣74,398,000元。</p> <p data-bbox="290 932 630 1030">業物的土地使用權獲授予年期為50年，於2057年8月8日到期，作工業用途。</p>	<p data-bbox="675 441 900 641">該物業目前正由貴集團的全資附屬公司攀枝江市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）興建。</p>	<p data-bbox="1045 441 1172 470">27,311,000</p> <p data-bbox="943 474 1172 580">（貴公司應佔權益為100%；人民幣27,311,000元）</p>

附註：

1. 根據攀枝江市恒鼎煤焦化有限公司與攀枝江市國土資源局於2007年8月9日簽訂的授予固有土地使用權合同2007-01859號，一幅面積約124,139.17平方米的土地的土地使用權授予攀枝江市恒鼎煤焦化有限公司。

根據1份由攀枝江市國土資源局發出的國有土地使用權證 — 攀國用(2007)第09999號授予合約，一幅土地地盤面積約124,139.17平方米的土地使用權授予恒鼎煤焦化，為期50年，於2057年8月8日屆滿，作工業用途。

2. 為該物業估值時，我們認為並無獲發任何工程許可證的該等在建樓宇及構築物並無商業價值。然而，我們認為該等樓宇及構築物（不包括土地）在估值日的資本值為人民幣79,130,000元（假設已取得所有有關工程許可證），惟僅供參考之用。

3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 地盤面積約124,139.17平方米的土地， 貴集團已支付所有土地出讓金；而 貴集團可根據土地使用權證訂明的有效條款及用途合法使用土地。土地的土地使用權可由 貴集團轉讓、租賃、抵押或處置。
 - (ii) 恒鼎煤焦化在工程完工後將辦理房屋所有權證。

估值證書

第三類 — 貴公司於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
12. 位於中國 四川省 攀枝花市 西區 河門口南街 90號的 堆場	該物業包括一個地盤面積約 13,200平方米的堆場。 該物業由一名獨立第三方出 租予 貴集團，為期由2006 年7月1日至2008年6月30日 屆滿，年租金為人民 幣2,000,000元。	該物業目前正由 貴集團佔用，作工 業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份由攀枝花市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）及攀枝花市三維天香物業管理有限公司（「出租人」）訂立的租賃協議，該物業已租予恒鼎煤焦化，租期由2006年7月1日開始至2008年6月30日屆滿，作工業用途，年租為人民幣2,000,000元。
2. 根據一份由恒鼎煤焦化及出租人訂立的承諾信函，出租人已同意承擔因沒有任何業權證的租賃物業而導致的任何損失。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業出租協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 根據有關中國法律，由於出租人尚未取得有關業權證，因此租賃協議不可執行，而恒鼎煤焦化使用出租物業的用途並不固定，其有可能不能正常使用出租物業。
 - (ii) 租賃協議尚未向有關當局登記，及 貴集團作為租用物業的租客不會受任何處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
13. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 半海村 的多幢樓宇 及堆場	該物業包括總建築面積約 1,130平方米及約於1990年落 成的10幢樓宇及一個地盤面 積約100,000.5平方米的堆 場。 該物業由一名獨立第三方出 租，為期由2004年8月1日開 始至2007年7月31日屆滿，總 年租為人民幣350,000元，包 括若干機器的租金。	該物業目前正由 貴集團佔用，作工 業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由攀枝花市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）及攀枝花煤業（集團）有限責任公司（「出租人」）訂立的經營合同及一份補充協議，該物業連同其他機器已出租予恒鼎煤焦化，租期由2004年8月1日開始至2007年7月31日屆滿，總租金為人民幣350,000元。
2. 根據一份由恒鼎煤焦化及出租人訂立的補充協議承諾函，出租人已同意承擔損失，並就因非法使用土地和樓宇以及不再以集體擁有土地的業主身份生產，（包括及不限於）終止生產、拆卸及搬遷等的開支而作出賠償。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 根據有關中國法律，由於出租人無權利出租建在集體擁有土地上的物業予其他方，故租賃協議不可執行，恒鼎煤焦化使用出租物業並不穩定，其有可能不能正常使用出租物業。
 - (ii) 租賃協議尚未向有關當局登記，及 貴集團作為租用物業的租戶，將不會受任何處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
14. 中國 四川省 攀枝花市 人民路81號 鼎立世紀廣場 16及17樓	該物業包括一幢約於2001年 落成的17層辦公大樓的16及 17樓。	該物業目前正由 貴集團佔用，作辦 公用途。	無商業價值
	該物業的總建築面積 約2,038.64平方米。		
	該物業由關連人士鮮繼倫出 租予四川恒鼎，16樓於2009 年9月20日屆滿，為期5年，年 租為人民幣600,000元，17樓 於2011年5月31日屆滿，年租 為人民幣600,000元，不包括 管理費、水電費。		

附註：

1. 根據一份由四川恒鼎實業有限公司（「四川恒鼎」）及鮮繼倫訂立的租賃協議，該物業建築面積約1,019.32平方米的16樓部分已出租予四川恒鼎，租期由2004年9月20日開始至2009年9月20日屆滿，年租為人民幣600,000元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 根據一份由四川恒鼎及鮮繼倫訂立的租賃協議，該物業建築面積約1,019.32平方米的17樓部分已出租予四川恒鼎，租期由2006年6月1日開始至2011年5月31日屆滿，年租為人民幣600,000元，不包括管理費、水電費，作辦公用途。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 租賃協議為合法、有效及可強制執行。
 - (ii) 鮮繼倫已為16樓取得房屋所有權證，其取得17樓的房屋所有權證亦無困難。
 - (iii) 租賃協議已向有關當局登記。四川恒鼎有權使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
15. 位於中國 四川省 攀枝花市西區 清香坪九村 16號的一幢 七層樓宇	<p data-bbox="292 396 635 492">該物業包括一幢約於1994年落成的7層住宅樓宇的一個單位。</p> <p data-bbox="292 533 635 594">該物業的建築面積約62.25平方米。</p> <p data-bbox="292 635 635 835">該物業由獨立第三方王小雲出租予攀枝花市揚帆工貿有限公司，於2009年12月28日屆滿，為期5年，年租為人民幣2,000元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前正由貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由攀枝花市揚帆工貿有限公司（「揚帆」）及王小雲訂立的租賃協議，該建築面積約62.25平方米的物業已出租予揚帆，租期由2004年12月29日開始至2009年12月28日屆滿，年租為人民幣2,000元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 根據有關中國法律，由於王小雲尚未取得租用物業的有關業權證，因此租賃協議不可執行，而揚帆使用出租物業並不穩定，其有可能不能正常使用出租物業。
 - (ii) 租賃協議尚未向有關當局登記，及 貴集團作為租用物業的租客不會受任何處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
16. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 務本鄉 吳家溝煤礦 的一幢單層 宿舍樓宇	該物業包括一幢約於2002年 落成的單層宿舍樓宇。 該物業的建築面積約23.05平 方米。 該物業由四川恒鼎實業有限 公司出租予攀枝花市天酬工 貿有限公司，於2008年8月14 日屆滿，為期1年，年租為人 民幣2,400元，不包括管理 費、水電費用。	該物業目前正由 貴集團佔用，作辦 公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由攀枝花市天酬工貿有限公司（「天酬」）及四川恒鼎實業有限公司（「四川恒鼎」）訂立的租賃協議，該建築面積約23.05平方米的物業已出租予天酬，租期為1年至2008年8月14日屆滿，年租金為人民幣2,400元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 四川恒鼎已獲得物業業權證及有權出租物業予天酬。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
17. 位於中國 四川省 攀枝花市 西區 摩梭河街道 太平北路 三十九處的 一幢樓宇及 堆場	<p>該物業包括一幢約於2000年落成的兩層辦公樓宇及一個地盤面積約1,500平方米的堆場。</p> <p>該辦公樓宇的建築面積約800平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方攀枝花煤業(集團)有限公司出租予天道勤,於2007年12月14日屆滿,為期3年,總年租為人民幣30,000元,不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前正由貴集團佔用,作辦公及工業用途。	無商業價值

附註:

1. 根據一份由攀枝花市天道勤工貿有限公司(「天道勤」)及攀枝花煤業(集團)有限公司(「出租人」)訂立的租賃協議,該建築面積約800平方米的樓宇及地盤面積約1,500平方米的堆場已出租予天道勤,租期由2004年12月15日開始至2007年12月14日屆滿,總年租為人民幣30,000元,不包括管理費、水電費用,作辦公及工業用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見,其中包括以下各項:
 - (i) 根據有關中國法律,由於出租人尚未取得租用物業的有關業權證,因此租賃協議不可執行,而天道勤使用出租物業並不穩定,其有可能不能正常使用出租物業。
 - (ii) 租賃協議尚未向有關當局登記,及 貴集團作為租用物業的租戶,將不會受任何處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
18. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟 開發區 黨政大樓側 30米街 的一個單位	該物業包括約於1999年落成的1幢7層住宅樓宇的一個單位。 該物業的總建築面積約154.15平方米。 該物業由獨立第三方陳洪輝出租予六盤水恒鼎實業有限公司，於2008年7月31日屆滿，年租為人民幣12,000元，不包括管理費、水電費用。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份由六盤水恒鼎實業有限公司（「六盤水恒鼎」）及陳洪輝訂立的租賃協議，租期為兩年，由2006年8月1日開始至2008年7月31日屆滿，年租為人民幣12,000元，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 陳洪輝已獲得物業業權證及有權出租該物業予六盤水恒鼎。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
19. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 西沖鎮 勝家溝村 的一個單位	<p data-bbox="293 396 630 492">該物業包括約於2004年落成的1幢單層辦公室樓宇的一個單位。</p> <p data-bbox="293 533 630 594">該物業的總建築面積約120平方米。</p> <p data-bbox="293 635 630 835">該物業由獨立第三方盤縣次凹子煤礦出租予盤縣次凹子工貿有限公司，於2036年9月24日屆滿，為期30年，年租為人民幣1,500元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由盤縣次凹子工貿有限公司（「盤縣次凹子」）及盤縣次凹子煤礦（「出租人」）訂立的租賃協議，該物業已出租予盤縣次凹子，由2006年9月25日開始至2036年9月24日屆滿，為期30年，年租為人民幣1,500元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 根據有關中國法律，由於出租人尚未取得租用物業的有關業權證，因此租賃協議不可執行，而盤縣次凹子使用出租物業並不穩定，盤縣次凹子有可能不能正常使用出租物業。
 - (ii) 租賃協議尚未向有關當局登記。
 - (iii) 貴集團作為租用物業的租戶，將不會受任何處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
20. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟 開發區 團結東路 的一個單位	<p>該物業包括約於2002年落成的1幢7層住宅及商業樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約32.28平方米。</p> <p>該物業由李正林出租予盤縣天圓工貿有限公司，自2007年5月10日開始至2008年5月11日屆滿，為期1年，年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由盤縣天圓工貿有限公司（「盤縣天圓」）及李正林訂立的租賃協議，該物業已出租予盤縣天圓，由2007年5月10日開始至2008年5月11日屆滿，為期1年，年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 李正林已獲得物業業權證及有權出租物業予盤縣天圓。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
21. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟 開發區 團結東路 的一個單位	<p>該物業包括約於2002年落成的1幢7層住宅及商業樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約32.28平方米。</p> <p>該物業由李正林出租予盤縣恒陽工貿有限公司的一個單位，由2007年5月10日開始至2008年5月11日屆滿，為期1年，年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由盤縣恒陽工貿有限公司（「盤縣恒陽」）及李正林訂立的租賃協議，該物業已出租予盤縣恒陽，由2007年5月10日開始至2008年5月11日屆滿，為期1年，年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 李正林已獲得物業業權證及有權出租物業予盤縣恒陽。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
22. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟 開發區 團結東路 的一個單位	<p data-bbox="292 398 635 492">該物業包括約於2002年落成的1幢7層住宅及商業樓宇的一個單位。</p> <p data-bbox="292 533 635 594">等物業的建築面積約32.28平方米。</p> <p data-bbox="292 635 635 838">該等物業由李正林出租予盤縣天酬工貿有限公司，由2007年5月10日開始至2008年5月11日屆滿，為期1年，年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由盤縣天酬工貿有限公司（「盤縣天酬」）及李正林訂立的租賃協議，該物業已出租予盤縣天酬，由2007年5月10日開始至2008年5月11日屆滿，為期1年，年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 李正林已獲得物業業權證及有權出租物業予盤縣天酬。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
23. 位於中國 貴州省 六盤水市 盤縣 紅果經濟 開發區 團結東路 的一個單位	<p>該物業包括大約於2002年落成的1幢7層住宅及商業樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約32.28平方米。</p> <p>該物業由李正林出租予盤縣恒吉工貿有限公司，於2007年5月10日開始並於2008年5月11日屆滿，為期1年。年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由盤縣恒吉工貿有限公司（「盤縣恒吉」）及李正林訂立的租賃協議，該物業已出租予盤縣恒吉，由2007年5月10日開始並於2008年5月11日屆滿，為期1年。年租為人民幣3,400元，不包括管理費、水電費用，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 李正林已獲得物業業權證及有權出租物業予盤縣恒吉。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
24. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 的一個單位	該物業包括大約於2004年落成的一幢兩層辦公室樓宇的一個單位。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值
	該物業的建築面積約37.23平方米。		
	該物業由恒鼎煤焦化出租予沿江，於2008年4月17日屆滿，為期1年，年租為人民幣4,440元，不包括管理費、水電費用。		

附註：

1. 根據一份由攀枝花沿江實業有限責任公司（「沿江」）及攀枝花市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）訂立的租賃協議，該物業出租予沿江，年期1年，年租金為人民幣4,440元，由2007年4月18日開始至2008年4月17日屆滿，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 恒鼎煤焦化已獲得物業業權證及有權出租物業予沿江。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
25. 位於中國 四川省 攀枝花市 西區 清香坪一村 145號 的一個單位	<p data-bbox="292 396 633 492">該物業包括大約於1993年落成的一幢3層住宅樓宇的一個單位。</p> <p data-bbox="292 533 633 594">該物業的建築面積約82.08平方米。</p> <p data-bbox="292 635 633 803">該物業由獨立第三方張桂秀出租予揚帆，於2008年4月12日屆滿，為期1年，年租為人民幣6,000元，不包括管理費、水電費用。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由攀枝花市揚帆工貿有限公司（「揚帆」）及張桂秀訂立的租賃協議，該物業出租予揚帆，年期1年，年租金為人民幣6,000元，由2007年4月12日開始至2008年4月12日屆滿，不包括管理費及水電費，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 張桂秀已獲得物業業權證及有權出租物業予揚帆。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
26. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 的一個單位	該物業包括大約於2005年落成的一幢單層辦公室樓宇的一個單位。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值
	該物業的建築面積約17.11平方米。		
	該物業由恒鼎煤焦化出租予天道勤，於2008年4月17日屆滿，為期1年，年租為人民幣1,800元，不包括管理費、水電費用。		

附註：

1. 根據一份由攀枝花市天道勤工貿有限公司（「天道勤」）及攀枝花市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）訂立的租賃協議，該物業出租予天道勤，年期1年，年租金為人民幣1,800元，由2007年4月18日開始至2008年4月17日屆滿，不包括管理費及水電費，作辦公用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 恒鼎煤焦化已獲得物業業權證及有權出租物業予天道勤。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年6月30日 現況下的資本值 人民幣
27. 位於中國 四川省 攀枝花市 仁和區 太平鄉 的一個單位 及堆場	該物業包括大約於1994年落成的一幢4層辦公室樓宇及一幅地盤面積約2,000平方米的堆場。 該辦公單位的建築面積約60平方米。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室及停車場用途。	無商業價值
	該物業由恒鼎煤焦化出租予三聯運輸，於2011年2月27日屆滿，為期5年，月租為人民幣5,000元，不包括管理費、水電費用。		

附註：

1. 根據一份由攀枝花市三聯運輸有限公司（「三聯運輸」）及攀枝花市恒鼎煤焦化有限公司（「恒鼎煤焦化」）訂立的租賃協議，該物業出租予三聯運輸，為期5年，月租為人民幣5,000元，由2006年2月26日開始至2011年2月27日屆滿，不包括管理費及水電費，作辦公室及停車場用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 恒鼎煤焦化已獲得物業業權證及有權出租物業予三聯運輸。
 - (ii) 租賃協議是合法、有效、具約束力及可執行的。