

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本公司之物業權益於二零零七年六月三十日之估值編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本招股章程。



# 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：

茲遵照閣下指示，對新疆新鑫礦業股份有限公司（「貴公司」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢及調查，並蒐集吾等認為必須之其它資料，以向閣下呈報吾等對有關物業權益於二零零七年六月三十日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方基於公平原則，於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而交易雙方均在知情、審慎及並非被逼情況下進行交易」。

第一類之物業2、3、5、6及7乃按直接比較法為基準，假設各項物業權益依照其現況及可即時交吉出售，並參考有關市場之可比較銷售交易而進行估值。

由於位於中國的該等物業樓宇及建築物的性質並無現有可比較的市場交易，因此，第一類之物業1及4已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置（或重建）成本減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市值估計，加上物業裝修之目前重置（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需視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

進行現時興建中第1及4號部分物業的物業權益估值時，吾等假設此等物業將依照提供的最新發展建議發展及完工。吾等就估值作出意見時，已考慮有關興建階段於估值日的建築成本及專業費用及完成發展所耗的其餘成本及費用。

由於 貴公司租用之第二類物業權益之租約屬短期性質，或不得轉租或分租或缺乏可觀租金回報，故吾等認為該類物業權益並無商業價值。

吾等之估值乃假設賣方於公開市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在評估該等物業權益時，吾等已遵從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項應用指引所載之全部規定，並遵照皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師之估價及估值準則（二零零三年五月第五版）及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年一月第一版）內之所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納向吾等提供有關年期、圖則批准、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其它有關事項之意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益文件副本，包括有關物業的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並在可能情況下作出有關調查。於可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等已在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問北京國楓律師事務所就 貴集團物業權益業權有效性發表之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，但吾等假設送交吾等之文件及正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業權益確無腐朽、蟲蛀或任何其它結構損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充份資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載之全部金額均以人民幣為單位。

下文隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

新疆新鑫礦業股份有限公司  
中國新疆  
烏魯木齊  
友好北路4號  
有色大廈

董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

二零零七年九月二十七日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有24年中國物業估值經驗及27年香港、英國與亞太區物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－貴公司於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 新疆維吾爾自治區阜康市 小黃山 位於火車站南翼之土地、多幢建築物及構築物	205,000,000
2.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市沙依巴克區 友好北路4號1座第3單元的201及202室	無商業價值
3.	中國 新疆維吾爾自治區阜康市 烏奇西路(三區十段) 有色苑第104座、147座及148座	1,250,000
4.	中國 新疆維吾爾自治區富蘊縣 位於銅鎳礦區之 土地、多幢建築物及構築物	203,000,000
5.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市沙依巴克區 友好北路4號 31座第2單元的101室及32座第2單元的102室	無商業價值
6.	中國 上海市普陀區 曹楊路1222弄3號的2706室	1,520,000

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 上海市 楊浦區 世界路99弄1號 202至205室	無商業價值
小計：		410,770,000

## 第二類—貴公司於中國租賃及佔有的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 友好北路4號 有色大廈 7樓及8樓	無商業價值
小計：		無
總計：		410,770,000

## 估值證書

## 第一類－貴公司於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
1. 中國 新疆維吾爾自治區 阜康市 小黃山 位於火車站南翼之 土地、多幢建築物 及構築物	<p data-bbox="340 476 683 629">該物業包括三幅土地，總地盤面積約為749,333.4平方米。其上建有於一九九三年及二零零四年間落成的64幢建築物及配套構築物。</p> <p data-bbox="340 668 683 725">該等建築物的總建築面積約為41,519.49平方米。</p> <p data-bbox="340 763 683 821">該等建築物主要為工業建築物、宿舍、飯堂及警衛室。</p> <p data-bbox="340 859 683 917">該等配套構築物主要包括圍牆、道路及大門等。</p> <p data-bbox="340 955 683 1240">於估值日，該物業亦包括10幢在建建築物（「在建建築物」），並預計於二零零七年底落成。總建築成本預計約人民幣184,968,200元，截至估值日已動用人民幣32,753,303.60元（不包括土地成本）。該等建築物落成後，總建築面積將約為16,130.26平方米。</p> <p data-bbox="340 1278 683 1398">該物業的土地使用權已授權經營予貴公司，最後到期日至二零五四年十二月二十二日屆滿。</p>	除在建建築物仍在施工外，該物業現由貴公司佔用作生產用途。	205,000,000

## 附註：

1. 根據由阜康市國土資源局於二零零六年五月十五日發出之3份國有土地使用權證－阜府國用(2006)第21、22及23號，貴公司獲授權經營三幅土地的土地使用權作工業用途，其總地盤面積約為749,333.4平方米，最後到期日於二零五四年十二月二十二日屆滿。貴公司為該物業土地使用權之合法持有人。
2. 根據由阜康市房地產管理局發出之18份房屋所有權證－房權證阜房管字第15455至15473號（不包括房屋所有權證第15460號及第15472號）和房權證阜房管字第16829號，貴公司擁有51幢建築物，其總建築面積約為41,519.49平方米。
3. 根據由阜康市建設管理局於二零零六年七月二十九日發出及授予貴公司之建設工程施工許可證，有關當局已發出許可證使在建建築物工程之物業可以開始施工。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 貴公司已取得土地使用權證（見附註1），據此可合法佔用總地盤面積約749,333.4平方米之土地；

- (ii) 貴公司已取得房產證(見附註2)，據此擁有總建築面積約41,519.49平方米之建築物之房產權；
- (iii) 該物業並未設置任何抵押或第三方權益；
- (iv) 貴公司有權租賃、轉讓及處置該物業之土地使用權及房產權或以此作為抵押(除法律另有規定)；
- (v) 在建建築物工程在法律上有效並可執行；
- (vi) 該等建築物之現行用途符合其土地許可用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 沙依巴克區 友好北路4號 1座第3單元的 201及202室	該物業包括一幢六層高住宅建築物二樓之兩個單位，該住房建築物大概於二零零一年落成。  該等單位之總建築面積約為211.07平方米。	該物業現由 貴公司佔用作住宅用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據由烏魯木齊市房屋產權交易管理中心發出之2份房屋所有權證一房權證烏市沙依巴克區字第2006040715及2006040716號，兩個總建築面積約為211.07平方米之住宅單位由 貴公司擁有。
2. 吾等對該物業進行估值時，由於該物業並未獲授任何正式土地所有權證，故評定該物業為無商業價值。然而，僅作參考用途，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證書及該物業可以自由轉讓，則該物業於估值日之資本值將為人民幣633,000元。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 貴公司要取得土地使用權證不存在法律障礙；
  - (ii) 貴公司已取得房產證(見附註1)，據此擁有總建築面積約211.07平方米之建築物之房產權；
  - (iii) 由於地方土地當局尚未於該地區發放土地使用權證，故 貴公司未能取得任何土地使用權證。 貴公司承諾，只要地方土地當局開始發放土地使用權證，將申請該土地使用權證；
  - (iv) 該等建築物之現行用途符合其土地許可用途。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 新疆維吾爾自治區 阜康市 烏奇西路 (三區十段) 有色苑第104座， 147座及148座	該物業包括五幅土地，其總 地盤面積約為833.86平方米。 其上建有一幢三層高建築物 之三個車庫，該等車庫於一 九九六年及二零零三年間落 成。  該等單位總建築面積約為 831.91平方米。  該物業之土地使用權已出讓 予 貴公司，年期為七十 年，並於二零七六年八月四 日屆滿。	該物業現由 貴公司 佔用作車庫用途。	1,250,000

## 附註：

1. 根據阜康市國土資源局於二零零六年八月三日發出之五份國有土地使用權證—阜國用(2006)字第35至39號，該物業(總地盤面積約為833.86平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司作住宅用途，並於二零七六年八月四日屆滿。 貴公司為該物業土地使用權之合法持有人。
2. 根據由阜康市房地產管理局發出之房屋所有權證—房權證阜管房字第15472號，三個總建築面積約為831.91平方米之車庫由 貴公司擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 貴公司已取得土地使用權證(見附註1)，據此合法佔用總地盤面積約833.86平方米之土地；
  - (ii) 貴公司已取得房產證(見附註2)，據此擁有總建築面積約831.91平方米之建築物之房產權；
  - (iii) 貴公司有權租賃、轉讓及處置該物業之土地使用權及房產權或以此作為抵押(除法律另有規定)；
  - (iv) 該等建築物之現行用途符合其土地許可用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 新疆維吾爾自治區 富蘊縣 位於銅鎳礦區之 土地、 多幢建築物及 構築物	<p>該物業包括九幅土地，其總地盤面積約為1,408,468.28平方米。其上建有於一九八六年及二零零七年間落成的113幢建築物及配套構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為52,503.71平方米。</p> <p>該等建築物主要為工業建築物、宿舍、飯堂及警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及大門等。</p> <p>於估值日，該物業亦包括施工中作為宿舍及配套用途的兩幢建築物，計劃於二零零七年底竣工（「在建建築物」）。總施工成本估計為人民幣5,297,245元，其中截至估值日產生的成本為人民幣2,542,589.60元，（不包括土地成本）。落成後，總建築面積將為7,345.37平方米。</p> <p>該等總建築面積約1,408,468.28平方米之土地使用權，已授權經營或出讓予 貴公司作工業、採礦及住宅用途，最後至二零五七年六月六日屆滿。</p>	<p>除在建建築物仍在動工外，該物業現由 貴公司佔用作工業用途。</p> <p>於估值日，四幅總地盤面積約114,548.09平方米之地塊為空置土地。</p>	203,000,000

## 附註：

1. 根據由富蘊縣人民政府發出之9份國有土地使用權證－富國用(2006)第170至173號及富國用(2007)第247，319至322號，該物業的土地使用權（總地盤面積約1,408,468.28平方米）已授權經營或出讓予 貴公司作工業、採礦及住宅用途，最後至二零五七年六月六日屆滿。 貴公司為該物業土地使用權之合法持有人。
2. 根據新疆維吾爾自治區富蘊縣國土資源局與 貴公司分公司新疆新鑫礦業股份有限公司喀拉通克礦（「喀拉通克分公司」）訂立的四份國有土地使用權出讓合同，四幅總地盤面積約114,548.09平方米土地之土地使用權已訂約出讓予喀拉通克分公司作工業用途，自二零零六年十二月十日起為期五十年，土地出讓金合共為人民幣1,303,156.18元。 貴公司已取得該四幅土地之土地使用權證作採礦用途（參考編號：富國用(2007)第319-322號。見附註1）。 貴公司尚未使用該四幅土地。
3. 根據由富蘊縣人民政府發出之18份房屋所有權證－房權證富房字第00005888,00005889,00005891至00005894及00008560號及房權證富蘊字第00005890,00005895至00005899及00008557至00008561號， 貴公司擁有111幢建築物，其總建築面積約為52,503.71平方米。

4. 貴公司並未取得建築工程規劃許可證及施工許可證，惟已獲得富蘊縣房屋管理所、富蘊縣建設局、富蘊縣城市規劃辦公室之四封確認函件，已獲豁免取得動工許可之規定。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 貴公司已取得土地使用權證（見附註1），據此可合法佔用總地盤面積約1,408,468.28平方米之土地；
  - (ii) 貴公司已取得房屋所有權證（見附註3），據此擁有總建築面積約52,503.71平方米之建築物之房屋所有權；
  - (iii) 該物業並未設置任何抵押或第三方權益；
  - (iv) 貴公司有權租賃、轉讓、抵押及處置該物業（已取得其正式業權證）之土地使用權及房屋所有權（除法律另有規定）；
  - (v) 在建建築物工程在法律上有效並可執行；
  - (vi) 該等建築物之現行用途符合其土地許可用途。

## 估值證書

於二零零七年  
六月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣
5. 中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 沙依巴克區 友好北路4號 31座第2單元的 101室及32座 第2單元的102室	該物業包括一幢六層高住宅建築物一樓之兩個單位，該等單位大概於二零零一年落成。  該等單位總建築面積約為204.84平方米。	該物業現由 貴公司佔用作住宅用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據由烏魯木齊市房屋產權交易中心發出之2份房屋所有權證一房權證烏市沙依巴克區字第2006043775及2006043776號，兩個總建築面積約為204.84平方米之單位由 貴公司擁有。
- 吾等對該物業進行估值時，由於該物業並未獲授任何正式土地所有權證，故評定該物業為無商業價值。然而，僅作參考用途，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證及該物業可以自由轉讓，則該物業於估值日之資本值將為人民幣615,000元。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴公司要取得土地使用權證不存在法律障礙；
  - 貴公司已取得房屋所有權證（見附註1），據此擁有總建築面積約204.84平方米之建築物之房屋所有權；
  - 由於地方土地當局尚未於該地區發放土地使用權證，故 貴公司未能取得任何土地使用權證。 貴公司承諾，只要地方土地當局開始發放土地使用權證，將申請該土地使用權證；
  - 該等建築物之現行用途符合其土地許可用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
6. 中國 上海市 普陀區 曹楊路 1222弄3號 2706室	該物業包括一幢二十五層高住宅建築物二十五樓的一個單位，該單位大概於一九九九年落成。  該單位建築面積約為152.07平方米。  新疆新鑫礦業股份有限公司之上海銷售公司獲出讓總地盤面積約20,165平方米之土地使用權作綜合用途。	該物業現由 貴公司 佔用作辦公室用途。	1,520,000

## 附註：

1. 根據由上海市房屋土地資源管理局於二零零六年五月十五日發出之房地產權證－滬房地普字(2006)第017822號，建築面積約為152.07平方米之單位(包括土地使用權及建築物擁有權)，由 貴公司分公司新疆新鑫礦業股份有限公司上海銷售分公司(「上海分公司」)擁有。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 上海分公司已取得房地產權證(見附註1)，據此可合法佔用建築面積約152.07平方米之物業；
  - (ii) 該物業並未設置任何抵押或第三方權益；
  - (iii) 上海分公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業之土地使用權及房產權而無須繳付任何額外土地租金或其它重大稅項及開支；
  - (iv) 該單位之現行用途符合其土地許可用途(商業及住宅用途)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國上海市 楊浦區 世界路99弄 1號202至205室	該物業包括一幢六層高住宅建築物二樓之四個單位。  該等單位總建築面積約為177.48平方米。	該物業現由 貴公司 佔用作住宅用途。	無商業價值

## 附註:

1. 吾等對該物業進行估值時，由於總建築面積約為177.48平方米的該物業並未取得房地產權證，故評定該物業為無商業價值。然而，僅作參考用途，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證及該物業可以自由轉讓，則該物業於估值日之資本值將為人民幣1,362,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 此項物業之轉讓乃受上海房屋及土地資源管理局於一九九五年頒佈之若干規則所規管，其指定該物業之買家必須為上海當地員工並持上海戶口或具有上海市戶口身份的公有住房租戶。儘管已悉數支付該物業之購買價， 貴公司未能符合有關的戶口規定；
  - (ii) 該物業之土地使用權目前由一名獨立第三方持有；
  - (iii) 該等建築物之現有用途符合其土地許可用途。

## 估值證書

## 第二類—貴公司於中國租賃及佔有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
8. 中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 友好北路4號 有色大廈 7樓及8樓	該物業包括一幢二十層高寫 字樓建築物之7樓及8樓，該 物業大概於二零零二年落 成。  該物業總建築面積約為1,992 平方米。	該物業現由 貴公司 佔用作辦公室用途。	無商業價值
	根據於二零零七年六月二十 二日簽訂之租賃協議，貴公 司以年租金人民幣1,635,930元 向關聯人士新疆有色金屬工 業(集團)有限責任公司租用 該物業，由二零零七年七月 一日起至二零零九年十二月 三十一日止，為期2.5年。		

## 附註：

1. 根據 貴公司之關連方新疆有色金屬工業(集團)有限責任公司(「新疆有色」)及新疆新鑫礦業股份有限公司於二零零七年六月二十二日訂立之房屋租賃合同，由新疆新鑫礦業股份有限公司以年租金人民幣1,635,930元(管理費及水電費除外)向關聯人士租用該物業，年期為2.5年。該物業之現行使用用途符合其許可用途。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業租賃協議之合法性的法律意見，其中包括下列各點：
  - (i) 根據中國法律，以上租賃協議具法律約束力及可執行；
  - (ii) 根據土地使用權證—烏國用(2003)字第6872號及房屋所有權證—房權證烏市沙依巴克區字第2006012482號，新疆有色為物業之合法持有人，並且擁有出租該物業作辦公室用途的權限；物業的土地使用權現歸屬於新疆有色；
  - (iii) 租賃協議已經合法登記。