

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司所編撰有關本集團於二零零九年三月三十一日物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

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：

茲遵照閣下指示，對旭光資源有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零九年三月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。吾等界定市值為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的出售交易，對第一及二類物業的第2、3、5及9項物業權益進行估值。

基於第一類物業中第1、4、6、7及8項物業的樓宇及構築物性質和個別所在位置，該等樓宇及構築物不大可能有相關可比較的市場銷售。因此吾等以折舊重置成本法對該等物業權益進行估值。

折舊重置成本界定為「物業的目前重置（或重建）成本減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現有用途的估計市值加上現時裝修的重置（或重建）成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否充分的獲利潛力而定。

附錄四

物業估值

由於 貴集團所租用的第三及第四類物業屬短期租約或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣家於市場出售物業權益而並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影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益估值時，吾等已遵守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號應用指引、英國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》(二零零五年第一版)的所有規定。

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、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等亦已查閱文件的正本以核實中國物業權益目前的業權及物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問國浩律師集團(上海)事務所就中國物業權益業權效力所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實有關物業面積是否準確，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示地盤面積正確。所有文件及合約僅作參考，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部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無視察土地狀況及公共設施是否適合作任何發展。吾等編製估值時假設該等方面狀況良好，且在建設期間不會有意外開支或延誤。

二零零八年五月十二日，中國四川省若干地區發生嚴重地震，導致許多物業受損。地震後視察物業時發現該等物業位於地震區，可能已受地震影響，惟吾等並非結構工程師，故無法就該等物業結構狀況是否仍然良好提供專業意見。因此，吾等估值時頗為依賴眉山市規劃建設局就位於中國該等地區的物業結構狀況所提供的意見，並對估值作出相應的適當調整。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真實準確。吾等亦已徵求 貴集團確認

附錄四

物業估值

所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告呈列的所有金額均以人民幣列值。

金融市場持續反覆動蕩，令全球資本市場及房地產市場變幻莫測。房地產市場缺乏承接，交易量大幅下降，使定價水平及市場動力均不明朗。鑒於上述因素及房地產需求普遍下降，物業價格不斷調整。許多交易涉及急於求售的賣方或僅願按折扣價買入的買方。在此環境下，市場消化各種因素及有所定案時，價格及價值會大幅波動。銷售協商時間亦可能遠超反映物業性質及面積的正常預期時間。

吾等的估值概述如下，並隨附估值證書。

此致

旭光資源有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心2801室
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

[二零零九年[●]]

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗，並擁有29年香港、英國及亞太區的物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 所佔權益	貴集團於 二零零九年 三月三十一日 所佔資本值 人民幣元
1.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 萬勝鎮 盤龍鄉大洪山 的2幅土地、多幢樓宇及構築物	52,810,000	90%	47,529,000
2.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 小北街21號 的一幢樓宇二層的一個單位	541,000	90%	487,000
3.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 大北街146號 的一幢樓宇一層的2個單位	4,465,000	90%	4,019,000
4.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 眉象路384號 的一幅土地、 多幢樓宇及一項構築物	1,364,000	90%	1,228,000
5.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 火車站廣場三蘇大道 第121-1號的一幢樓宇 的201、202、301、302、 401、402及501單位	880,000	90%	792,000
6.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 火車站 的一幅土地、多幢樓宇 及一項構築物	1,429,000	90%	1,286,000

附錄四

物業估值

編號	物業	二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 所佔權益	貴集團於 二零零九年 三月三十一日 所佔資本值 人民幣元
7.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 廣濟鄉 五一村6組、 鴨池村1及6組 的5幅土地及一幢樓宇	1,968,000	90%	1,771,000
8.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 廣濟鄉的3幅土地、 多幢樓宇及構築物	166,757,000	100%	166,757,000
	小計：	<u>230,214,000</u>		<u>223,869,000</u>

第二類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

編號	物業	二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 所佔權益	貴集團於 二零零九年 三月三十一日 所佔資本值 人民幣元
9.	位於中國 四川省 眉山市 彭山縣 武陽鎮 天宮村的3幅土地	6,197,000	100%	6,197,000
	小計：	<u>6,197,000</u>		<u>6,197,000</u>

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團於 二零零九年 三月三十一日 所佔資本值 人民幣元
10.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 天樂村 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值	無商業價值
11.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 衛星村 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值	無商業價值
12.	位於中國 四川省 成都市 福華苑 高新技術開發區 第9號樓宇A區 2、3及4樓與C區2樓	無商業價值	無商業價值
小計：		<u>無</u>	<u>無</u>

第四類 — 貴集團於香港租用及估用的物業權益

編號	物業	二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團於 二零零九年 三月三十一日 所佔資本值 人民幣元
13.	香港 灣仔 港灣道6-8號瑞安中心 28樓2801-2803室	無商業價值	無商業價值
小計：		<u>無</u>	<u>無</u>
總計：		<u>236,411,000</u>	<u>230,066,000</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於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	二零零九年
				三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
1.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 萬勝鎮 盤龍鄉 大洪山的 2幅土地、 多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約229,443.04平方米的2幅土地及其上於一九六一年至二零零七年間分階段落成的94幢樓宇及多幢配套構築物。</p> <p>樓宇的總建築面積約為34,091.48平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業大樓、辦公樓、宿舍及警衛室等。</p> <p>構築物主要包括圍牆、道路及閘門等。</p> <p>該項物業已獲授土地使用權，各項土地使用權有效期不等，分別於二零四八年四月六日及二零五一年四月一日屆滿，作綜合及工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及倉儲用途。</p>	<p>52,810,000</p> <p>貴集團所佔的 90%權益： 人民幣 47,529,000元</p>

附註：

- 根據眉山市國土資源局於二零零五年六月十三日及二零零一年四月十八日發出的2份國有土地使用權證眉市國用(2005)第0105號及眉市國用(2001)第00002號，2幅總地盤面積約229,443.04平方米土地之土地使用權已授予 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)，各項土地使用權有效期不等，分別於二零四八年四月六日及二零五一年四月一日屆滿，作綜合及工業用途。
- 根據眉山市人民政府發出的81份房屋所有權證眉房權證東坡區盤龍鄉字第M-300045070743至M-300045070748、M-300045070750至M-300045070771號、及眉權房權證字第0003202至0003254號，川眉芒硝擁有83幢總建築面積約31,930.48平方米的樓宇。

附錄四

物業估值

3. 對該物業估值時，11幢總建築面積約2,161平方米的樓宇因未獲得房屋所有權證，故吾等並未賦予商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣875,000元，惟僅供參考。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註1所述土地使用權。
 - b. 川眉芒硝合法擁有附註2所述總建築面積約31,930.48平方米樓宇的房屋所有權， 貴集團可轉讓、出租、抵押或處置該等樓宇。
 - c. 川眉芒硝不會就總建築面積約977平方米的4幢樓宇申請房屋所有權證。川眉芒硝現擬於翻新基礎設施時拆除該等樓宇。其餘總建築面積約1,164平方米的7幢樓宇並無獲得房屋所有權證，即使拆除該等樓宇對 貴公司生產亦無重大不利影響。
 - d. 附註1所述一幅地盤面積208,109.04平方米的土地及附註2所述82幢總建築面積31,477.46平方米的樓宇已抵押予中國工商銀行眉山分行及成都恒豐銀行以取得銀行貸款，至二零零九年七月十三日及二零一零年一月四日屆滿。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
2.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 小北街21號 的一幢樓宇 二層的 一個單位	該物業包括約於一九八七年落成的一幢6層高樓宇二層的一個單位。 該單位的建築面積約為216.3平方米。 該物業已獲授土地使用權，於二零四一年六月二十日屆滿，作住宅及商業用途。	該物業現由 貴集團估用作住宅用途。	541,000 貴集團所佔的 90%權益： 人民幣 487,000元

附註：

1. 根據眉山市國土資源局於一九九八年四月九日發出的國有土地使用權證眉地國用(98)字第00005號，劃撥面積約213.34平方米物業之土地使用權已授予 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)，於二零四一年六月二十日屆滿，作住宅及商業用途。
2. 根據眉山市人民政府發出一份房屋所有權證眉房權證東坡鎮字第M-010011036800號，川眉芒硝擁有一個建築面積約216.3平方米的單位。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註1所述土地使用權。
 - b. 川眉芒硝合法擁有附註2所述建築面積約216.3平方米樓宇的房屋所有權， 貴集團可轉讓、出租、抵押或處置該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年
				三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
3.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 大北街146號 的一幢樓宇 一層的 2個單位	該物業包括約於一九九五年落成的一幢6層高樓宇一層的2個單位。 該等單位的總建築面積約為930.14平方米。 該物業已獲授土地使用權，為期40年，於二零四六年十一月七日屆滿，作商業用途。	除部份單位租予六名獨立第三方外，該物業現由 貴集團估用作商業用途。(請參閱附註4)	4,465,000 貴集團所佔的 90%權益： 人民幣4,019,000 元

附註：

1. 根據眉山市國土資源局與 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)於二零零六年十一月七日訂立的國有土地使用權出讓合同，總劃撥面積約163.47平方米土地之物業使用權已訂約授予川眉芒硝，為期40年，於二零四六年十一月七日屆滿，作商業用途。地價為人民幣285,400元。
2. 根據眉山市國土資源局發出的一份國有土地使用權證眉市國用(2006)字第0361號，一幅劃撥面積約163.47平方米物業之土地使用權已授予川眉芒硝，為期40年，於二零四六年十一月七日屆滿，作商業用途。
3. 根據眉山市人民政府分別於二零零一年三月三日及二零零八年十月十四日發出的2份房屋所有權證眉房權證東坡區字第M-010041037306號及眉房權證東坡區字第M-010053166149號，川眉芒硝擁有3幢總建築面積約930.14平方米的樓宇。
4. 根據川眉芒硝與六名獨立第三方訂立的8份租賃協議，總建築面積約556.04平方米的部份單位以不同年期(於二零零九年七月三十日至二零一零年四月二十七日期間屆滿)租予該六名獨立第三方作商業用途，總年租為人民幣60,515元。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註2所述土地使用權。

附錄四

物業估值

- b. 川眉芒硝合法擁有附註3所述總建築面積約930.14平方米樓宇之房屋所有權，貴集團可轉讓、出租、抵押或處置該物業。
- c. 該等物業自二零零八年十二月十二日起抵押予中國工商銀行眉山分行以取得銀行貸款，至二零零九年十二月十日屆滿。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
4.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 眉象路384號 的一幅土地、 多幢樓宇及 一項構築物	該物業包括地盤面積約1,981.12 平方米的一幅土地及其上於 一九九六年至二零零二年間分 階段落成的5幢樓宇及一項配套 構築物。 樓宇總建築面積約2,065平方 米。 該等樓宇包括1幢辦公樓、3間 車庫及1間警衛室。 構築物包括圍牆。 該物業已獲授土地使用權，於 二零五一年四月十八日屆滿， 作住宅及辦公用途。	該物業現由 貴集 團估用作辦公及配 套用途。	1,364,000 貴集團所佔的 90%權益： 人民幣1,228,000 元

附註：

1. 根據眉山市國土資源局於二零零一年四月十八日發出的一份國有土地使用權證眉市國用(2001)字第00003號，一幅地盤面積約1,981.12平方米土地之土地使用權已授予 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)，於二零五一年四月十八日屆滿，作住宅及辦公用途。
2. 對該物業估值時，總建築面積約2,065平方米的5幢樓宇因未取得任何房屋所有權證，故吾等並無賦予任何商業價值。然而，假設該等樓宇取得所有相關業權證書且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣1,254,000元，惟僅供參考。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註1所述土地使用權。
 - b. 建築面積約120平方米的1幢樓宇未取得房屋所有權證，即使拆卸該等樓宇對 貴公司的生產亦無重大不利影響。川眉芒硝不會就建築面積約1,945平方米的4幢樓宇申請房屋所有權證，且現擬於翻新基礎設施時拆除該樓宇。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
5.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 火車站廣場 三蘇大道 第121-1號的 一幢樓宇的 201、202、 301、302、 401、402及 501單位	該物業包括約於二零零三年落成的一幢六層住宅樓宇第二、三、四及五層的7個單位。 該等單位的總建築面積約1,025.5平方米。 該物業已獲授土地使用權，於二零七三年六月二十日屆滿，作住宅用途。	該物業現為空置。	880,000 貴集團所佔的 90%權益： 人民幣 792,000元

附註：

1. 根據眉山市國土資源局二零零三年七月二十日發出的7份國有土地使用權證眉市國用(2003)第00251至00254及00256至00258號，總劃撥面積約207平方米物業之土地使用權已授予 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)，於二零七三年六月二十日屆滿，作住宅用途。
2. 根據眉山市人民政府二零零三年五月二十九日發出的7份房屋所有權證眉房權證東坡區東坡鎮字第M-010341055000、M-010341054999、M-010341055002、M-010341055004、M-010341055003、M-010341054998及M-010341055001號，川眉芒硝擁有該總建築面積約1,025.5平方米的7個單位。
3. 貴集團表示，根據二零零八年十一月二十六日的樓宇買賣合約，該物業已按代價人民幣880,000元售予仁壽縣泰吉商貿有限公司。該物業仍未合法轉讓，因此吾等估值時亦評估了該物業。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註1所述土地使用權。
 - b. 川眉芒硝合法擁有附註2所述總建築面積約1,025.5平方米的樓宇及單位之房屋所有權， 貴集團可轉讓、出租、抵押或處置該物業。
 - c. 附註3所述樓宇買賣合約具法定約束力且可執行。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年
				三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
6.	位於中國四川省眉山市東坡區火車站的一幅土地、多幢樓宇及一項構築物	<p>該物業包括地盤面積約8,623.63平方米的一幅土地及其上於一九九六年及二零零四年間分階段落成的五幢樓及一項配套構築物。</p> <p>樓宇總建築面積約6,044.4平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢辦公樓、兩幢倉庫大廈及兩幢配套樓宇。</p> <p>構築物包括圍牆。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四八年四月六日屆滿，作倉儲用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作辦公、倉儲及配套用途。</p> <p>貴集團所佔的90%權益：人民幣1,286,000元</p>	1,429,000

附註：

1. 根據眉山市國土資源局於二零零三年十月十四日發出的國有土地使用權證眉市國用(2003)字第0182號，該幅地盤面積約8,623.63平方米土地之土地使用權已授予 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)，於二零四八年四月六日間屆滿，作倉儲用途。
2. 對該物業估值時，5幢樓宇因未取得房屋所有權證，故吾等並無賦予其商業價值。然而，吾等認為假設該等樓宇已取得全部有關業權證書且可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣3,136,000元，惟僅供參考。
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：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註1所述土地使用權。
 - b. 貴集團於完成城市規劃調整並取得相關規劃文件後，取得總地盤面積約5,853.4平方米的2幢樓宇的房屋所有權證並無法律障礙。
 - c. 川眉芒硝未取得其餘3幢總地盤面積約為191平方米樓宇的房屋所有權證。川眉芒硝計劃於翻新基礎建設時拆卸該等樓宇。
 - d. 附註1所述物業的土地使用權已自二零零八年十二月十五日起抵押予中國工商銀行眉山分行以取得銀行貸款，至二零零九年十二月十日屆滿。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年
				三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
7.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 廣濟鄉 五一村6組、 鴨池村1及 6組的5幅土地 及1幢樓宇	該物業包括總地盤面積約 21,412.45平方米的5幅土地及其 上約於一九八一年落成的一幢 工業大樓。 樓宇建築面積約1,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，於 二零四一年四月二十八日及二 零四一年六月二十日屆滿，作 工業用途。	該物業現由 貴集 團估用作生產用 途。	1,968,000 貴集團所佔的 90%權益： 人民幣1,771,000 元

附註：

1. 根據眉山市國土資源局分別於一九九八年四月二十日及一九九八年四月九日發出的5份國有土地使用權證眉地國用(98)字第00008號及眉地國用(98)字第00006及00009至00011號，5幅總地盤面積約21,412.45平方米土地之土地使用權已授予 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)，於二零四一年四月二十八日及二零四一年六月二十日屆滿，作工業用途。
2. 對該物業估值時，1幢建築面積約1,000平方米的樓宇因未取得房屋使用權證，故吾等並無賦予商業價值。然而，吾等認為假設該樓宇已取得房屋所有權證且可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣210,000元，惟僅供參考。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉芒硝有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註1所述土地使用權。
 - b. 川眉芒硝仍未取得建築面積約1,000平方米樓宇的房屋所有權證。川眉芒硝計劃於翻新基礎建設時拆卸該等樓宇。
 - c. 附註1所述地盤面積約20,654平方米的一幅土地已自二零零八年十二月十五日起抵押予中國工商銀行眉山分行以取得銀行貸款，至二零零九年十二月十日屆滿。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年
				三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
8.	位於中國 四川省 眉山市 東坡區 廣濟鄉的 3幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括總地盤面積約333,333.31平方米的3幅土地及於二零零七年落成的20幢樓宇和多項配套構築物。</p> <p>樓宇總建築面積約50,501.02平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓及辦公樓。</p> <p>構築物主要包括圍牆及道路等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零五八年六月三日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產用途及辦公室。</p>	<p>166,757,000</p> <p>貴集團所佔的 100%權益： 人民幣 166,757,000元</p>

附註：

- 根據眉山市國土資源局東坡分局與 貴公司全資附屬公司四川川眉特種芒硝有限公司(「川眉特芒」)分別於二零零八年一月十五日及二零零八年五月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，3幅總地盤面積約333,333.31平方米土地之土地使用權已訂約授予川眉特芒，為期50年，作工業用途，地價為人民幣32,000,000元。
- 根據眉山市國土資源局發出的3份國有土地使用權證眉東國用(2008)第04744至04746號，3幅總地盤面積約333,333.31平方米土地之土地使用權已授予川眉特芒，於二零五八年六月三日屆滿，為期50年，作工業用途。
- 根據眉山市人民政府發出的17份房屋所有權證眉房權證東坡區廣濟鄉字第M-320107185462 至M-320107185466、M-320107185468、M-320107185470、M-320107185472、M-320107185476、M-320107185478、M-320107185481 至M-320107185485及眉權房權證字第0002038及0002041號，川眉特芒擁有該物業20幢總建築面積約50,501.02平方米的樓宇。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
- a. 根據中國法律，川眉特芒有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置附註2所述土地使用權。
 - b. 川眉特芒合法擁有附註3所述總建築面積約50,501.02平方米樓宇的房屋所有權， 貴集團可轉讓、出租、抵押或處置該物業。
 - c. 附註2所述3幅總地盤面積333,333.31平方米的土地及附註3所述15幢總建築面積40,522.06平方米的樓宇已抵押予中國農業銀行成都經濟技術開發區支行以取得銀行貸款。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
9.	位於中國 四川省 眉山市 彭山縣 武陽鎮天宮村 的3幅土地	該物業包括總地盤面積約 67,362平方米的3幅土地。 貴集團表示計劃於二零一零年 開始建設該物業。 該物業已獲授土地使用權，分 別於二零四八年十一月二十一 日及二零四八年十二月十九 日屆滿，分別作倉儲及工業用 途。	該物業現時空置。	6,197,000 貴集團所佔的 100%權益： 人民幣6,197,000 元

附註：

1. 根據 貴公司全資附屬公司四川川眉特種芒硝有限公司（「川眉特芒」）（作為買方）與獨立第三方四川牧馬芒硝礦業有限公司（「牧馬礦業」）（作為賣方）於二零零七年九月十日訂立的採礦資源合作協議，川眉特芒向牧馬礦業購入牧馬礦區的相關採礦權（包括3幅總地盤面積約67,362平方米土地之土地使用權），代價為人民幣240,000,000元。
2. 根據彭山縣國土資源局於二零零八年十二月二十九日發出的3份國有土地使用權證彭國用(2008)第02632至02634號，3幅總地盤面積67,362平方米土地之土地使用權已授予川眉特芒，於二零四八年十一月二十一日及二零四八年十二月十九日屆滿，作倉儲及工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律，川眉特芒有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - b. 附註2所述總地盤面積約67,362平方米的物業已抵押予成都恒豐銀行以取得銀行貸款，至二零一一年一月四日屆滿。

估值證書

第三類 — 貴集團於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	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
10.	位於中國四川省眉山市東坡區天樂村的一幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約300,001.5平方米的一幅土地及其上於一九九四年至一九九六年間分階段落成的6幢樓宇及多項構築物。</p> <p>樓宇總建築面積約684平方米。</p> <p>該等樓宇包括4幢工業樓及2幢配套樓宇。</p> <p>構築物包括一堵圍牆及多條道路等。</p> <p>物業土地為一幅集體所有土地，以總代價人民幣1,050,000元租予四川省川眉芒硝有限責任公司，為期五十年，於二零四四年五月九日屆滿（請參閱附註1）。</p>	該物業現由貴集團佔用作生產及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司（「川眉芒硝」）與四川省眉山市萬勝鎮人民政府於一九九四年五月十日訂立的合作開發貧瘠山地協議，一幅地盤面積約450畝（約300,001.05平方米，1畝 = 666.67平方米）的土地租予川眉芒硝，為期50年，於二零四四年五月九日屆滿，總代價為人民幣1,050,000元。
2. 貴集團表示，該等樓宇及構築物由川眉芒硝興建。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 川眉芒硝可合法使用於礦場入口外地盤面積約388.85平方米的部份集體土地，用作通道及興建礦場設備。餘下集體土地的土地使用權須於指定時間內透

過土地出讓取得，否則土地可能被收回，而其上的樓宇／設施會被拆卸或充公。然而，被迫終止使用土地的風險較低。

- b. 緊鄰通往大洪山礦場主要隧道土地上建總建築面積約388.85平方米的部份樓宇不會被拆卸，而拆卸其餘樓宇對 貴集團的生產亦不會有影響。 貴集團因總建築面積約684平方米的樓宇未竣工驗收而遭罰款的風險較低。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年
				三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
11.	位於中國四川省眉山市東坡區衛星村的一幅土地、9幢樓宇及多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約200,001平方米的一幅土地及其上於二零零七年落成的9幢樓宇及多項構築物。</p> <p>樓宇總建築面積約4,215.8平方米。</p> <p>該等樓宇包括6幢工業大樓及3幢配套樓宇。</p> <p>構築物包括一堵圍牆及多條道路等。</p> <p>物業土地為一幅集體所有土地，以總代價人民幣249,000元租予四川省川眉芒硝有限責任公司，於二零五七年四月二十六日屆滿(請參閱附註1)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司擁有90%權益的附屬公司四川省川眉芒硝有限責任公司(「川眉芒硝」)與四川省眉山市東坡區人民政府於二零零七年四月二十四日訂立的合作開發貧瘠山地協議，一幅地盤面積約600畝(約400,002平方米，1畝 = 666.67平方米)的土地租予川眉芒硝，於二零五七年四月二十六日屆滿，年代價為人民幣240,000元。於估值日， 貴集團已獲取及佔用地盤面積300畝(200,001平方米，1畝 = 666.67平方米)的部份土地。
2. 貴集團表示，該等樓宇及構築物由川眉芒硝興建。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 川眉芒硝可合法使用於礦場入口外地盤面積約477平方米的部份集體土地，用作通道及興建礦場設備。餘下集體土地的土地使用權須於指定時間內透過土

地出讓取得，否則土地可能被收回，而其上的樓宇／設施會被拆卸或充公。然而，被迫終止使用土地的風險較低。

- b. 緊鄰通往廣濟礦場主要隧道土地上建總建築面積約477平方米的樓宇不會被拆卸，而拆卸其餘樓宇拆除對 貴集團的生產亦不會有影響。 貴集團因總建築面積約4,215.85平方米的樓宇未竣工驗收而遭罰款的風險較低。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
12.	位於中國 四川省 成都市 福華苑 高新技術 開發區 第9號樓宇的 A區2、3及 4樓與C區2樓	該物業包括於二零零三年落成的5層辦公樓A區的2、3及4樓及C區2樓。 該物業總建築面積約4,464.26平方米。 該物業由四川川眉特種芒硝有限公司租用，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期3年，年租為人民幣2,142,844.8元。	該物業現時 貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司全資附屬公司四川川眉特種芒硝有限公司（「川眉特芒」）與四川省華拓實業發展股份有限公司（「四川華拓」）於二零零八年一月一日訂立的租賃協議，總建築面積約4,464.26平方米的物業租予川眉特芒，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期3年，年租為人民幣2,142,844.8元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約的合法性之法律意見，其中包括：
 - a. 四川華拓已獲得房屋所有權證。
 - b. 根據有關中國法律，該租賃協議有效、具約束力且可執行。
 - c. 租賃協議並未向有關當地機關正式登記，故四川華拓可能遭罰款。

估值證書

第四類 — 貴集團於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	二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元
13.	位於香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心28樓 2801-2803室	該物業包括約於一九八七年落成的35層辦公／商業大樓(不包括三層地庫)28樓的三個單位。 該等物業的總建築面積約270.90平方米。 該物業已租予 Top Promise Resources Limited，為期2年，至二零一一年二月二十四日屆滿，月租為122,472港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	貴公司表示，該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 物業註冊擁有人為 AP Success Limited。
2. 根據租賃協議，該物業由業主代理恒隆地產代理有限公司(為獨立第三方)租予 Top Promise Resources Limited，為期2年，至二零一一年二月二十四日屆滿，月租為122,472港元，不包括差餉、管理費及其他費用。
3. Top Promise Resources Limited 為 貴公司的間接全資附屬公司。