

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於2009年6月30日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
香港鯉魚涌英皇道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：

吾等遵照閣下指示，對中國釩鈦磁鐵礦業有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2009年6月30日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於第一類物業的樓宇及建築物的性質及其所處的特殊位置，故並無可供比較的相關市場交易。由此，該等物業權益已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「物業目前重置（或重建）之成本，減除實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上改造之目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

吾等並無賦予由貴集團在中國持有作短期開採經營之第二類物業權益任何商業價值，此乃由於相關土地使用權的短期性質所致。

吾等並無賦予 貴集團租用之第三類物業權益任何商業價值，此乃由於租約屬短期性質或禁止轉讓或分租，或是由於缺乏可觀租金利潤所致。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮所估物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，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項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項之意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用證、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，吾等已查閱文件的正本，以核實中國物業權益目前的業權、物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—金杜律師事務所提供有關中國物業權益效力的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業佔地面積的準確性，惟假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

除非另有指明，否則吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及於該土地上進行任何開發之適合性。吾等編製之估值，乃基於假設該等方面均令人滿意。

於2008年5月12日在四川省若干範圍發生一連串地震，導致多項物業受損。經視察之物業因位於地震帶而於該日期後受到特別關注，而且其可能已經受到地震的影響。吾等並非結構工程師，亦無法就樓宇結構狀況是否令人滿意而給予專業意見。由此，於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴會理縣住房安全評估事務所有關該等位於中國該地區的物業的結構狀況的意見，而吾等已因此就吾等之估值作出適當調整。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認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，以達致知情的意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
中國釩鈦磁鐵礦業有限公司
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

[2009年 ●]

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有26年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有29年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年	貴集團	於2009年
		6月30日		6月30日
		現況下之資本值	應佔權益	貴集團
		人民幣元		應佔之資本值
				人民幣元
1.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 會理縣 小黑箐鄉與矮郎鄉 的3幅土地、多座房屋及 構築物	67,673,000	85.98%	58,185,000
2.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 會理縣 小黑箐鄉的5幅土地、 多座房屋及構築物	151,599,000	90.50%	137,197,000
3.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 會理縣 關河鄉 力馬河社區的1幅土地、 多座房屋及構築物	16,760,000	90.50%	15,168,000
小計：		<u>236,032,000</u>		<u>210,550,000</u>

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團在中國持有作短期開採經營之物業權益

編號	物業	於2009年	貴集團 應佔權益	於2009年
		現況下之資本值		6月30日
		人民幣元		貴集團
		無商業價值		應佔之資本值
				人民幣元
				無商業價值
4.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 會理縣 矮郎鄉及小黑箐鄉的2幅土地	無商業價值	85.98%	無商業價值
5.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 會理縣 小黑箐鄉的5幅土地	無商業價值	90.50%	無商業價值
	小計：	無		無

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年	貴集團	於2009年
		6月30日		6月30日
		現況下之資本值	應佔權益	貴集團
		人民幣元		應佔之資本值
		無商業價值		人民幣元
6.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 會理縣 建設路1幢5層寫字樓的 2至5樓的多個辦公室單位	無商業價值	90.50%	無商業價值
7.	中國 四川省 成都市 龍泉驛區 龍都南路198號 龍威大廈的多個辦公室單位	無商業價值	90.50%	無商業價值
	小計：	無		無
	總計：	<u>236,032,000</u>		<u>210,550,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日 現況下之資本值 人民幣元
1.	位於中國四川省涼山彝族自治州會理縣小黑箐鄉與矮郎鄉的3幅土地、多座房屋及構築物	<p>該物業包括3幅總佔地面積約203,790.73平方米的土地及建於其上的63座房屋及多項配套構築物，該等房屋及構築物於2000年至2008年間分階段落成。</p> <p>該等房屋的總建築面積約為10,184.36平方米。</p> <p>該等房屋主要包括工業廠房、宿舍、飯堂及保安室。</p> <p>該等構築物主要包括尾礦庫、隧道、棚及輸送設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作工業用途，為期50年，於2058年11月12日到期。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	<p>67,673,000</p> <p>貴集團應佔85.98%權益： 人民幣58,185,000元</p>

附註：

1. 該物業現由會理縣秀水河礦業有限公司(「秀水河礦業」)佔用，該公司為 貴公司擁有其85.98%股權的子公司。
2. 根據由會理縣國資源局與秀水河礦業簽訂的一份日期為2008年11月12日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已獲簽約出讓予秀水河礦業作工業用途，為期50年，於2058年11月12日到期。土地出讓金為人民幣17,118,530元。
3. 根據三份國有土地使用權證 — 會國用(2008)第50700010、50700009及50800005號，3幅土地(總佔地面積約為203,709.73平方米)的土地使用權已獲授予秀水河礦業作工業用途，為期50年，於2058年11月12日到期。
4. 根據九份房屋所有權證 — 會理房權證會理字第0009697至0009705號，63座房屋(總建築面積約為10,184.36平方米)由秀水河礦業擁有。
5. 貴公司之中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 據秀水河礦業的董事確認，該物業的土地出讓金已繳足，且該物業的土地使用權並無抵押；
 - b. 秀水河礦業可根據土地使用權證所規定的有效期限依法使用、佔用、轉讓、租賃及抵押該物業的國有土地使用權；及
 - c. 秀水河礦業合法擁有該物業房屋，並可依法使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業房屋。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				6月30日 現況下之資本值
				人民幣元
2.	位於中國四川省涼山彝族自治州會理縣小黑箐鄉的5幅土地、多座房屋及構築物	<p>該物業包括5幅總佔地面積約249,257.51平方米的土地及建於其上的32座房屋及多項配套構築物，該等房屋及構築物於1999年至2008年間分階段落成。</p> <p>該等房屋的總建築面積約為9,945.40平方米。</p> <p>該等房屋主要包括工業廠房、宿舍、飯堂及保安室。</p> <p>該等構築物主要包括尾礦庫、隧道、棚及輸送設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作工業用途，為期50年，於2059年2月17日到期。</p>	該物業現由 貴集團估用作生產用途。	<p>151,599,000</p> <p>貴集團應佔90.50%權益： 人民幣137,197,000元</p>

附註：

1. 該物業現由會理縣財通鐵鈦有限責任公司(「會理財通」)估用，該公司為 貴公司擁有其90.50%股權的子公司。
2. 根據由會理縣國土資源局與會理財通簽訂的一份日期為2009年2月17日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已獲簽約自2009年2月17日起出讓予會理財通作工業用途，為期50年。土地出讓金為人民幣20,937,693元。
3. 根據五份國有土地使用權證—會國用(2009)第50800007至50800011號，5幅土地(總佔地面積約為249,257.51平方米)的土地使用權已獲授予會理財通作工業用途，為期50年，於2059年2月17日到期。
4. 根據六份房屋所有權證—會房權證會理字第0009687至0009691號及第0009841號，32座房屋(總建築面積約為9,945.40平方米)由會理財通擁有。
5. 貴公司之中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 據會理財通的董事確認，該物業的土地出讓金已繳足，且該物業的土地使用權並無抵押；
 - b. 會理財通可根據土地使用權證所規定的有效期限依法使用、估用、轉讓、租賃及抵押該物業的國有土地使用權；及
 - c. 會理財通合法擁有該物業房屋，並可依法使用、估用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業房屋。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 6月30日 現況下之資本值 人民幣元
3.	位於中國四川省涼山彝族自治州會理縣關河鄉力馬河社區的1幅土地、多座房屋及構築物	<p>該物業包括1幅佔地面積約45,372.01平方米的土地及建於其上的25座房屋及多項配套構築物，該等房屋及構築物於2005年至2008年間分階段落成。</p> <p>該等房屋的總建築面積約為6,715.62平方米。</p> <p>該等房屋主要包括工業廠房及保安室。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、棚、儲存室及輸送設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作工業用途，為期50年，於2058年5月28日到期。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作生產用途。</p>	<p>16,760,000</p> <p>貴集團應佔90.50%權益： 人民幣15,168,000元</p>

附註：

1. 該物業現由會理縣財通鐵鈦有限責任公司(「會理財通」)估用，該公司為 貴公司擁有其90.50%股權的子公司。
2. 根據由會理縣國土資源局與會理財通簽訂的一份日期為2008年6月2日的國有土地使用權出讓合同 — 2008-004，該物業的土地使用權已獲簽約出讓予會理財通作工業用途，為期50年。土地出讓金為人民幣5,217,781.15元。
3. 根據一份國有土地使用權證 — 會國用(2008)第30200048號，1幅土地(佔地面積約為45,372.01平方米)的土地使用權已獲授予會理財通作工業用途，為期50年，於2058年5月28日到期。
4. 根據五份房屋所有權證 — 會理房權證會理字第0009692至0009696號，25座房屋(總建築面積約為6,715.62平方米)由會理財通擁有。
5. 貴公司之中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 據會理財通的董事確認，該物業的土地出讓金已繳足，且該物業的土地使用權並無抵押；
 - b. 會理財通可根據土地使用權證所規定的有效期限依法使用、估用、轉讓、租賃及抵押該物業的國有土地使用權；
 - c. 會理財通合法擁有該物業樓宇，並可依法使用、估用、轉讓、租賃，抵押或以其他方式處理該物業樓宇。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持有作短期開採經營之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日 現況下之資本值
				人民幣元
4.	位於中國四川省涼山彝族自治州會理縣矮郎鄉及小黑箐鄉的2幅土地	該物業包括2幅總佔地面積約131,694.02平方米的土地，為一個露天礦場。 該物業的土地使用權涉及集體所有土地。(請參閱附註2至4)	該物業現由貴集團佔用作短期開採用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業現由會理縣秀水河礦業有限公司(「秀水河礦業」)佔用，該公司為貴公司擁有其85.98%股權的子公司。
2. 根據由會理縣國土資源局發出的兩份日期均為2009年3月6日的臨時用地許可證 — 會國土資建(2009)016及(2009)017號，秀水河礦業已就2幅土地(總佔地面積約為131,694.02平方米)取得短期土地使用權，為期1年，由2009年1月1日開始，到2009年12月31日屆滿，作短期開採用途。
3. 於吾等之估值中，由於該物業的土地使用權涉及由秀水河礦業臨時佔用及使用的集體所有土地，吾等並無賦予該物業任何商業價值；
4. 貴公司之中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 秀水河礦業可根據相關臨時用地許可證批准所規定的有效期限及用途依法持有該物業的土地使用權；
 - b. 據秀水河礦業的董事確認，概無任何永久樓宇或建築物建於該土地上；及
 - c. 根據由四川省國土資源局發出一份日期為2008年5月6日的採礦許可證，佔地面積約為0.5208平方公里的採礦許可權獲授權予秀水河礦業，由2008年5月開始，到2027年12月屆滿。秀水河礦業於獲得由有關土地資源部門發出的臨時用地許可證並簽訂相關集體土地使用協議後，可於採礦許可證所規定的有效期限及佔地面積內根據礦場開發計劃分階段使用採礦許可權項下土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日
				現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
5.	位於中國四川省涼山彝族自治州會理縣小黑箐鄉的5幅土地	該物業包括5幅總佔地面積約443,748.56平方米的土地，為一個露天礦場。 該物業的土地使用權涉及集體所有土地。(請參閱附註2至4)	該物業現由貴集團佔用作短期開採用途。	

附註：

1. 該物業現由會理縣財通鐵欽有限責任公司(「會理財通」)佔用，該公司為貴公司擁有其90.50%的子公司。
2. 根據由會理縣國土資源局發出的五份日期均為2009年3月6日的臨時用地許可證——會國土資建(2009)018至(2009)022號，會理財通已就5幅土地(總佔地面積約443,748.56平方米)取得短期土地使用權，為期1年，由2009年1月1日開始，到2009年12月31日屆滿，作短期開採用途。
3. 於吾等之估值中，由於該等物業的土地使用權涉及由會理財通臨時佔用及使用的集體所有土地，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
4. 貴公司之中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 會理財通可根據相關臨時用地許可證所規定的有效期限及用途依法持有該物業的土地使用權；
 - b. 據會理財通的董事確認，概無任何永久樓宇或建築物建於該土地上；及
 - c. 根據由四川省國土資源局發出一份日期為2009年9月8日的採礦許可證，佔地面積約為1.8818平方公里的採礦許可權獲授權予會理財通，由2009年9月8日開始，到2027年12月8日屆滿。會理財通於獲得由有關土地資源部門發出的臨時用地許可證並簽訂相關集體土地使用協議後，可於採礦許可證所規定的有效期限及佔地面積內根據礦場開發計劃分階段使用採礦許可權項下土地。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日 現況下之資本值
				人民幣元
6.	位於中國四川省涼山彝族自治州會理縣建設路1幢5層寫字樓的2至5樓的多個辦公室單位	該物業包括位於1幢約於2004年落成的5層寫字樓2至5樓的多個辦公室單位。 該物業的總租用面積約為531.13平方米。 該物業乃由一名獨立第三方租予會理財通，租期為1年，於2010年2月1日到期，年租金為人民幣48,000元。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業現由會理縣財通鐵欵有限責任公司（「會理財通」）佔用，該公司為由 貴公司擁有其90.50%股權的子公司。
2. 根據一份租約，該物業由一名獨立第三方（「出租人」）租予會理財通（「承租人」），租期為1年，由2009年2月1日開始，到2010年2月1日屆滿，年租金為人民幣48,000元。
3. 據會理財通所示，該物業的總租用面積約為531.13平方米。
4. 貴公司之中國法律顧問就租賃協議的法律性方面向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - b. 該租約的效力將不會因欠缺登記該租約而受到影響；及
 - c. 於租賃期間，承租人能夠佔用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國 四川省 成都市 龍泉驛區 龍都南路 198號 龍威大廈的 多個辦公室 單位	該物業包括位於1幢約於1998年落成的16層寫字樓7樓的多個辦公室單位。 該物業的總租用面積約為131平方米。 該物業乃由一名關連方租予會理財通，租期為兩年又四個月，於2011年8月14日屆滿，月租金為人民幣8,122元。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途	無商業價值

附註：

1. 該物業現由會理縣財通鐵欵有限責任公司（「會理財通」）佔用，該公司為由貴公司擁有其90.50%股權的子公司。
2. 根據一份租約，該物業（總租用面積約為131平方米）乃由一名關連方四川龍威酒店管理有限公司（「龍威酒店」）租予會理財通（「承租人」），租期為兩年又四個月，由2009年4月16日開始，到2011年8月14日屆滿，月租金為人民幣8,122元（不包括管理費及水電費）。
3. 根據由龍威酒店與該物業的所有人四川勁力房地產開發有限公司（「勁力公司」）簽訂的一份委託書，龍威酒店有權出租該物業。
4. 貴公司之中國法律顧問就租賃協議的法律性方面向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 勁力公司已獲得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - b. 該租約的效力將不會因欠缺登記該租約而受到影響；及
 - c. 於租賃期間，承租人能夠佔用及使用該物業。