

## 附錄四 — 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一零年八月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股書。按附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」一節所述，整份估值報告可供公眾查閱。



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：

吾等遵照閣下指示，對永暉焦煤股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益而位處中華人民共和國（「中國」）、香港、澳大利亞及蒙古人民共和國（「蒙古」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察與作出有關查詢及查冊，以及獲取吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業權益於二零一零年八月三十一日（「估值日」）的資本值，向閣下提供吾等的意見。

吾等對物業權益的估值指市值。按吾等所界定，市值乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情審慎及不受脅迫的情況下自願達成的公平交易估計金額」。

由於中國物業的樓宇及建築並無現成同類市場銷售，故第一類物業的物業權益按折舊重置成本估值。

折舊重置成本的定義為「以相當的新資產替換資產的目前成本減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現時用途的估計市值，加上裝修的目前重置（重建）成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。

吾等對於估值日尚在開發的貴集團第二類以及第一類第1及2號物業部分的物業權益估值時，吾等假設該等物業將會根據貴集團向吾等提供的最近期開發方案開發及完成。在達致吾等的估值意見時，吾等已計及該等物業於估值日所處建設階段的相關建設成本及專業費用，以及預計完成開發所支出的餘下成本及費用。

---

## 附錄四 — 物業估值

---

吾等採用直接比較法，假設按現況即時交吉出售物業權益，並參考相關市場的可資比較出售交易，對貴集團的第三類物業權益進行估值。

由於貴集團租用的第四類、第五類及第六類物業權益屬於短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無憑藉可影響該物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何押記、按揭或欠款，或在出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會評估準則（第六版）、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值標準委員會出版的國際估值準則。

由於貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)段及公司條例（豁免公司及招股書遵從條文）公告第6條，故本招股書所載估值報告中的估值證書並無載入經營租賃項下個別租賃物業的全部詳情，而有關概要載於估值概要及租賃物業的有關證書內。

吾等頗為依賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事宜的意見。

吾等已獲貴集團提供有關第五類物業權益的租約副本，並已對香港物業進行相關土地查冊，惟並無查核正本核實所有權或查明修訂內容。吾等亦相當依賴貴公司蒙古法律顧問LLX Mongolia Law Firm就貴集團於蒙古租賃的若干物業之租約的法律效力所提供的意見。

吾等已獲貴集團提供有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並作出有關查詢。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，以及確定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。吾等頗為依賴貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該等中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及

---

## 附錄四 — 物業估值

---

正式圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設備是否適合開發。吾等編製估值報告時假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，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，亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列全部金額的單位均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

永暉焦煤股份有限公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

4602A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

二零一零年九月二十七日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗以及30年香港、英國及澳大利亞物業估值經驗以及亞太區及蒙古相關估值經驗。

---

## 附錄四 — 物業估值

---

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗甘其毛都的一幅土地、多幢樓宇及構築物	113,975,000
2.	中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 德嶺山鎮金泉工業園的一幅土地、多幢樓宇及構築物	103,110,000
	小計：	<u><u>217,085,000</u></u>

#### 第二類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

序號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 內蒙古自治區 額濟納旗策克的一幅土地、多幢在建樓宇及構築物	62,519,000
	小計：	<u><u>62,519,000</u></u>

---

## 附錄四 — 物業估值

---

### 第三類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

序號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 內蒙古自治區 包頭市 白雲鄂博區白雲鄂博火車站西側的一幅土地	24,949,000
5.	中國 內蒙古自治區 二連浩特市 二滿線北及東環路東的一幅土地	130,320,000
6.	中國 遼寧省 營口市 鮎魚圈區 營口港的一幅土地	47,207,000
	小計：	<u><u>202,476,000</u></u>

### 第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
7.	28項位於中國的租賃物業	無商業價值
	小計：	<u><u>零</u></u>

---

## 附 錄 四 — 物 業 估 值

---

### 第五類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
8.	香港皇后大道中2號長江集團中心46樓4602A室	無商業價值
9.	香港九龍柯士甸道西1號凱旋門2座75樓B室	無商業價值
小計：		<u>零</u>

### 第六類 — 貴集團於澳大利亞及蒙古租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
10.	2項位於澳大利亞及蒙古的租賃物業	無商業價值
小計：		<u>零</u>
總計：		<u>482,080,000</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	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
1.	中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 甘其毛都的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約666,659.4平方米的土地，以及建於其上的40幢樓宇及多項配套構築物，乃於二零零四年至二零零九年間落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為38,170.53平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、宿舍、辦公樓、倉庫及商業樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及閘門。</p> <p>截至估值日，該物業亦包括建於該物業土地上的1幢樓宇及多個構築物（「在建工程」）。貴集團表示，在建工程計劃於二零一零年十二月前竣工。竣工後，在建工程中樓宇的總建築面積約為170平方米。</p> <p>貴集團表示，在建工程的總建築成本估計約為人民幣8,857,000元，截至估值日已支付其中人民幣6,854,000元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五七年八月屆滿，作綜合用途。</p>	<p>除現時由多名獨立第三方佔用的部分物業（請參閱附註5及6）及於估值日仍在建設的在建工程外，該物業現時由貴集團佔用作物流用途。</p>	113,975,000

## 附錄四 — 物業估值

附註：

1. 根據內蒙古自治區巴彥淖爾市烏拉特中旗人民政府與烏拉特中旗毅騰礦業有限責任公司(「毅騰」，貴公司的全資附屬公司)於二零零七年八月二日訂立的國有土地使用權出讓合約，毅騰將以土地出讓金人民幣999,990元獲授該物業的土地使用權，為期50年，作綜合用途。
2. 根據國有土地使用權證 — 烏中國用(2007)第23860號，一幅地盤面積約666,659.4平方米土地的土地使用權已授予毅騰，於二零五七年八月屆滿，作綜合用途。
3. 根據7份房屋所有權證 — 房權證2008字第298號至301號、第354號至355號及房權證字第201000420號，該物業中19幢總建築面積約35,644.96平方米的樓宇由毅騰擁有。
4. 根據毅騰與獨立第三方於二零零八年三月二十四日訂立的資產轉讓合約，毅騰以總代價人民幣7百萬元購買若干資產。毅騰表示，該等資產包括上述房屋所有權證中總建築面積約1,363.58平方米的2幢樓宇、該物業部分構建物、其他機械資產等。
5. 毅騰表示，上述房屋所有權證中一幢總建築面積約485.13平方米的樓宇由當地海關機構無償佔用。
6. 毅騰表示，租用總面積約13,864.51平方米的該物業部分樓宇租給多個承租人，最遲於二零一一年四月九日到期，應收總年租約人民幣5,848,100元。
7. 就總建築面積約89.44平方米的4幢樓宇而言，毅騰已取得相關建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。毅騰表示，正在申請該等樓宇的房屋所有權證。
8. 毅騰表示，餘下17幢總建築面積約2,436.13平方米的樓宇(並無房屋所有權証)及在建工程樓宇(並無施工許可證)暫定作配套用途。貴集團確認缺乏該等樓宇的業權證不會對貴集團的營運及財務狀況有重大影響。
9. 評估該物業時，吾等認為附註7及8所述貴集團尚未取得適當業權證的樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣4,927,000元，惟僅供參考。
10. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 毅騰已合法取得並可合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置附註2所述土地使用權及附註3所述房屋所有權；
  - b. 附註7所述總建築面積約89.44平方米的4幢樓宇已取得建設許可證，且施工程序合法；及
  - c. 附註2所述土地使用權及附註3所述樓宇並無按揭。



## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

於二零一零年  
八月三十一日  
現況下的  
資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2.	中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 德嶺山鎮 金泉工業園的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約636,531平方米的土地，以及建於其上的36幢樓宇及多項配套構築物，乃於二零零七年至二零一零年間落成。</p> <p>該等樓宇中，總建築面積約31,073.1平方米的28幢樓宇為每年200萬噸煤炭加工項目的一部分，剩餘8幢總建築面積約37,365.81平方米的樓宇為每年400萬噸煤炭加工項目的一部分。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、宿舍及配套樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及閘門。</p> <p>截至估值日，該物業亦包括正建於該物業土地上每年400萬噸煤炭加工項目的一幢樓宇及構築物（「在建工程」）。貴集團表示，在建工程計劃於二零一零年十二月竣工。完成後，在建工程中樓宇的建築面積約為90平方米。</p>	<p>該物業(在建工程除外)現時由貴集團估用作生產用途。</p> <p>在建工程於估值日仍在建設中。</p>	103,110,000

## 附錄四 — 物業估值

於二零一零年  
八月三十一日  
現況下的  
資本值  
人民幣元

編號 物業 概況及年期 估用詳情

貴集團表示，在建工程的總建築成本估計約為人民幣2,919,000元，截至估值日已支付其中人民幣1,615,000元。

已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五六年十二月屆滿，作工業用途。

附註：

1. 根據內蒙古自治區巴彥淖爾市烏拉特中旗人民政府與烏拉特中旗毅騰礦業有限責任公司（「毅騰」，貴公司的全資附屬公司）於二零零六年十二月二十三日訂立的國有土地使用權出讓合約，毅騰將以土地出讓金人民幣5,283,200元獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五六年十二月屆滿。
2. 根據國有土地使用權證 — 烏中國用(2007)第23263號，一幅地盤面積約636,531平方米土地的土地使用權已授予毅騰作工業用途。  
  
毅騰表示已興建2個項目，包括在物業土地上分別興建每年200萬噸及每年400萬噸的煤炭加工項目。每年200萬噸煤炭加工項目已竣工，而每年400萬噸煤炭加工項目正在施工。
3. 根據房屋所有權證 — 房權證2009字第311號，總建築面積約31,073.1平方米的28幢樓宇由毅騰擁有。毅騰表示，該等樓宇為於該物業土地上興建的每年200萬噸煤炭加工項目的一部分。
4. 根據毅騰所獲建設工程規劃許可證 — 建字第152825200900087號，規劃總建築面積約37,200平方米的每年400萬噸煤炭加工項目（包括樓宇）已獲准建設。
5. 根據毅騰所獲建設工程施工許可證 — 第ZQJ2009-009號，相關地方機構已准許每年400萬噸煤炭加工項目施工。
6. 毅騰表示，對於該已竣工的每年400萬噸煤炭加工項目中總建築面積約37,365.81平方米的8幢樓宇，毅騰現時正申請相關房屋所有權證。
7. 評估該物業時，吾等認為附註6所述貴集團並無取得任何房屋所有權證的樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣51,310,000元，惟僅供參考。
8. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 毅騰已合法取得並可合法估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置附註2所述土地使用權及附註3所述房屋所有權；
  - b. 毅騰已就每年400萬噸煤炭加工項目的施工取得相關建設批文或許可證，且施工程序合法；
  - c. 由於毅騰取得環保檢測及驗收批文前已取得年加工產能400萬噸煤炭加工項目的竣工驗收登記證，故或會面臨遭有關政府機構責令停止生產及使用該項目，並徵收罰款的法律風險；及
  - d. 附註2所述土地使用權及附註3所述樓宇並無按揭。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

#### 第二類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
3.	中國 內蒙古自治區 額濟納旗策克 的一幅土地、 多幢在建 樓宇及構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約679,100平方米的土地以及於估值日其上在建或已竣工的多幢樓宇及構築物。</p> <p>貴集團表示，物業計劃於二零一零年十二月前全面竣工。竣工後，樓宇的總建築面積約為16,681.69平方米。該等樓宇中總建築面積約11,232.94平方米的10幢樓宇已於估值日前竣工。</p> <p>貴集團表示，截至估值日已支付在建樓宇及構築物(已竣工的10幢樓宇除外)的總建設成本估計為人民幣22,213,000元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零六零年二月八日屆滿，作工業用途。</p>	該物業於估值日仍處於在建階段，惟已竣工樓宇除外。	62,519,000

#### 附註：

1. 根據額濟納旗國土資源局與額濟納旗浩通能源有限公司(「額濟納旗浩通」，貴公司的全資附屬公司)於二零一零年二月八日訂立的國有土地使用權出讓合約，額濟納旗浩通以土地出讓金人民幣20,383,000元獲授該物業的土地使用權，自交付日期起為期50年，作工業用途。
2. 根據國有土地使用權證 — [A]額國用(2010)第03號，一幅地盤面積約679,100平方米土地的土地使用權已授予額濟納旗浩通，於二零六零年二月八日屆滿，作工業用途。
3. 根據10份授予額濟納旗浩通的建設工程規劃許可證 — 建字第15292320100601001號、第1592320100601002號、第1592320100610001號至1592320100610004號、第1592320090714003號、第1592320100612001號、第1592320100726001號及第1592320100726002號，總規劃建築面積約17,366.46平方米的樓宇已獲准建設。

## 附錄四 — 物業估值

4. 根據10份建設工程施工許可證 — 第15292320100615001號、第15292320100415002號至15292320100415006號、第15292320100610001號、第15292320090724001號、第15292320100810001號及第15292320100810002號，相關地方機構已准許額濟納旗浩通動工建設總規劃建築面積約14,865.46平方米的樓宇。
5. 有關該物業中總規劃建築面積約2,501平方米的樓宇，額濟納旗浩通已獲得附註3所述相關建設工程規劃許可證，但並無獲得建設工程施工許可證。
6. 吾等獲悉，附註3及4所述許可證所涉樓宇包括總規劃建築面積約16,293.65平方米及13,792.65平方米的物業樓宇(包括約11,177.90平方米的8幢竣工樓宇及總規劃建築面積分別約5,115.75平方米及2,614.75平方米的在建樓宇)。待許可證(載於附註3及4)批准建設的樓宇餘下部分的有關建設工程於估值當日尚未開始。
7. 總規劃建築面積約388.04平方米物業的餘下樓宇(包括約55.04平方米的2幢竣工樓宇及總規劃建築面積約333平方米的在建樓宇)尚未獲得適當業權證。

額濟納旗浩通表示，上述樓宇暫定作配套用途。貴集團確認缺乏該等樓宇的業權證不會對貴集團的營運及財務狀況有重大影響。

8. 額濟納旗浩通表示，預期其他樓宇及構築物將於估值日後建於物業土地上。
9. 評估該物業時，吾等認為總建築面積約1,273.9平方米的3幢竣工樓宇及附註5及7各自所述貴集團並無取得適當業權證的樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書及建設許可證，該樓宇(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣7,195,000元，惟僅供參考。
10. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 額濟納旗浩通已合法取得並可合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置附註2所述土地使用權；
  - b. 額濟納旗浩通已取得附註4所述樓宇的相關建設批文或許可證，且施工程序合法；
  - c. 額濟納旗浩通已取得總建築面積約1,273.9平方米之已竣工樓宇(見附註6)的竣工驗收登記證，但尚未取得部分樓宇的環保檢測及驗收批文；及
  - d. 附註2所述土地使用權並無按揭。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

#### 第三類 — 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	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
4.	中國 內蒙古自治區 包頭市 白雲鄂博區 白雲鄂博 火車站西側 的一幅土地	該物業包括1幅地盤面積約 398,993平方米的土地。  已獲授該物業的土地使用權， 為期50年，於二零五六年十二 月八日屆滿，作倉儲用途。	該物業現空置。	24,949,000

#### 附註：

1. 根據內蒙古自治區包頭市白雲鄂博區國土資源局與內蒙古浩通能源股份有限公司(「蒙古浩通」，貴公司的全資附屬公司)於二零零六年十二月八日訂立的國有土地使用權出讓合約，蒙古浩通以土地出讓金人民幣12,021,700元獲授該物業的土地使用權，自交付日期起為期50年，作工業、倉儲及物流用途。
2. 根據國有土地使用權證一包白國用(2006)第472號，一幅地盤面積約398,993平方米土地的土地使用權已授予蒙古浩通，於二零零六年十二月八日起至二零五六年十二月八日屆滿，作倉儲用途。
3. 根據蒙古浩通與包頭市浩通能源有限責任公司(「包頭浩通」，貴公司的全資附屬公司)於二零零八年九月一日訂立的租約，包頭浩通承租地盤面積約20,000平方米的部分物業，為期3年，於二零一一年九月一日屆滿，目前年租為人民幣20,000元，作倉儲用途。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 蒙古浩通已合法取得並可合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置該物業的土地使用權；
  - b. 該物業的開發由於其所處兩個行政區的合併計劃而暫停，因此蒙古浩通並未超逾有關出讓合約所規定的建設期限。蒙古浩通可在獲得有關許可及批准後繼續該物業的開發；
  - c. 該物業土地使用權並無按揭；及
  - d. 附註3所述租約合法、有效及對訂約雙方均具約束力。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
5.	中國 內蒙古自治區 二連浩特市 二滿線北及 東環路東 的一幅土地	該物業包括1幅地盤面積約 1,500,000平方米的土地。  已獲授該物業的土地使用權， 為期50年，於二零五六年十二 月十九日屆滿，作工業用途。	除若干吾等並無估 值的邊境圍牆及臨 時樓宇外，該物業 現空置。	130,320,000

#### 附註：

1. 根據內蒙古自治區二連浩特市國土資源局與內蒙古浩通能源股份有限公司(「蒙古浩通」，貴公司的全資附屬公司)於二零零六年十二月十九日訂立的5份國有土地使用權出讓合約，蒙古浩通以土地出讓金總額人民幣61,500,000元獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五六年十二月十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據國有土地使用權證—二國用(2006)第001343號，一幅地盤面積約1,500,000平方米土地的土地使用權已授予二連浩特浩通能源有限公司(「二連浩特浩通」，貴公司的附屬公司)，於二零五六年十二月十九日屆滿，作工業用途。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 二連浩特浩通已合法取得並可合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置該物業的土地使用權；
  - b. 該物業的開發因其所處地區的城市規劃而暫停，因此有關土地管理局不應將該土地視為閑置土地，而二連浩特浩通不會因該土地閑置而受罰；然而，於二零一零年九月九日，二連浩特管理委員會已通知二連浩特浩通可繼續建設該物業；及
  - c. 該物業土地使用權並無按揭。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
6.	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 營口港的 一幅土地	該物業包括1幅地盤面積約 56,700平方米的土地。  已獲授該物業的土地使用權， 於二零五九年六月九日屆滿。	該物業現空置。	47,207,000

#### 附註：

1. 根據營口港務集團有限公司與營口浩通礦業有限公司(「營口浩通」，貴公司全資附屬公司)於二零一零年三月三十一日訂立的土地使用權轉讓合同，物業的土地使用權訂約轉讓予營口浩通作工業用途，代價為人民幣45,360,000元。
2. 根據一份國有土地使用權證—鮫魚圈國用(2010)第0081號，佔地面積約56,700平方米物業的土地使用權已授予營口浩通，於二零五九年六月九日屆滿，作運輸用途。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 營口浩通已合法取得並可合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置該物業的土地使用權；
  - b. 營口浩通已取得建設土地規劃許可證，批准於該物業土地興建年加工產能4.0百萬噸的煤炭加工項目，建設程序合法；及
  - c. 該物業土地使用權並無按揭。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

#### 第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
7.	28項位於中國的租賃物業	<p>該物業包括位於中國多座城市的27項物業，主要於一九八三年至二零一零年落成。</p> <p>貴集團表示，該物業的總租用面積約為5,372.59平方米。</p> <p>該物業亦包括一幅地盤面積約16,000平方米的土地，作倉儲用途。</p> <p>該物業由各獨立第三方及關連方(「出租人」)按不同租期租予貴集團，屆滿日期介乎二零一零年九月三十日至二零一五年一月五日(包括首尾兩日)。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室、宿舍及倉儲用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據各份租約，各獨立第三方將25項總租用面積約3,372.59平方米的物業按不同租期租予貴集團，屆滿日期介乎二零一零年九月三十日至二零一五年一月五日(包括首尾兩日)，年租總額為人民幣4,896,315.60元，作辦公室及宿舍用途。
2. 根據一份租約，一名關連方將一套租用面積約1,900平方米的物業租予貴公司的全資附屬公司內蒙古浩通能源股份有限公司，租期一年，於二零一零年十二月三十一日屆滿，月租人民幣114,000元，不包括管理費及水電費，作辦公室用途。
3. 根據一份租約，一名關連方將2套總租用面積約100平方米的單位租予貴公司的全資附屬公司北京永暉投資管理有限公司(「北京永暉」)，租期一年，於二零一一年六月三十日屆滿，月租人民幣4,000元，不包括管理費及水電費，作辦公室用途。
4. 根據一份租約，一名獨立第三方將一幅地盤面積約16,000平方米的土地免費租予貴公司的全資附屬公司南通浩通能源有限公司，租期五年，於二零一四年四月三十日屆滿。



---

## 附錄四 — 物業估值

---

5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，其中包括以下內容：
- a. 各出租人為總租用面積約4,193.83平方米的16項租賃物業的所有者或有權使用及出租租賃物業，而有關租約合法、有效且對訂約雙方均具約束力；
  - b. 對於附註4所述貴集團租用的土地，其租約合法、有效且對訂約雙方均具約束力。然而，出租人所持土地使用權的年期會於租約屆滿日期前到期。貴集團可能無法在該土地使用權屆滿日期後繼續租用該土地；
  - c. 各出租人並未向貴集團提供可能會影響繼續使用餘下11項租賃物業的有關房屋所有權證，惟其中10項租賃物業的出租人已向貴集團提供書面承諾或於租約中訂明就貴集團因缺乏業權證導致的損失進行彌償；及
  - d. 貴集團確認，即使貴集團無法繼續租用附註5.b及附註5.c所述租賃物業，遷出該等物業也不會影響其繼續經營主要業務，亦不會嚴重不利其財務狀況或嚴重影響其首次公開發售。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

#### 第五類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
8.	香港 皇后大道中2號 長江集團中心 46樓 4602A室	<p>該物業包括位於一幢約於一九九八年竣工的58層高辦公樓之46樓的一個辦公單位。</p> <p>該單位租用面積約為3,228平方呎(300平方米)。</p> <p>根據永暉焦煤股份有限公司(貴公司)與 Turbo Top Limited(業主,獨立第三方)訂立的租約,物業租予貴公司,為期三年,自二零零九年十二月一日起至二零一二年十一月三十日屆滿,月租為383,500港元(不包括差餉、管理費及空調費)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 物業的註冊擁有人為Turbo Top Limited(參見換地條件第12416號)。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
9.	香港 九龍 柯士甸道西1號 凱旋門2座 75樓B室	<p>該物業包括位於一幢約於二零零五年竣工的52層高住宅樓宇中位於標明為「75樓」樓層的一個住宅單位。</p> <p>該單位租用面積約為1,925平方呎(178.84平方米)。</p> <p>根據永暉焦煤股份有限公司(貴公司)與 Cho Wing Ling (業主, 獨立第三方)訂立的租約, 物業租予貴公司, 為期兩年, 自二零二零年一月二十日起至二零一二年一月十九日屆滿, 月租為 80,000 港元(不包括管理費、政府差餉及地租)。</p>	該物業由貴集團估用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. Cho Wing Ling 乃物業的註冊擁有人(參見二零零八年九月二十二日之備忘錄第08100800260036號)。

## 附錄四 — 物業估值

### 估值證書

#### 第六類 — 貴集團於澳大利亞及蒙古租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
10.	2項位於 澳大利亞及 蒙古的租賃 物業	<p>該物業包括2個辦公單位，於一九八六年至二零零九年落成。</p> <p>貴集團表示，該物業的總租用面積約為888平方米。</p> <p>該物業由各獨立第三方（「出租人」）按不同租期租予貴集團，屆滿日期分別為二零一一年五月三十一日及二零一三年十二月三十一日。</p>	該物業現時被貴集團佔用作辦公室及宿舍用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據租約，一名獨立第三方將一套租用面積約178平方米的一個辦公單位租予貴公司的全資附屬公司 Winsway Australia Pty Ltd.，租期於二零一零年五月一日起至二零一三年十二月三十一日屆滿，年租149,520澳元，不包括市議會稅費、清潔費及電費，作辦公室用途。
2. 根據租約，一名獨立第三方將一套租用面積約710平方米的辦公單位租予貴公司附屬公司 Peabody-Winsway Resources, LLC（前稱 Peabody-Polo Resources, LLC），租期於二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日屆滿，月租285,420,000圖格裡克，不包括使用費及增值稅。
3. 吾等獲貴公司蒙古法律顧問提供有關貴集團於蒙古租賃的物業權益的法律意見，彼等表示附註3所述租約合法，惟並無於有關機構依法登記。