

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司就本集團持有的物業權益(不包括租用與獲准使用的單位)於二零一零年七月三十一日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書摘要，以供載入本文件。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
電話+852 2511 5200 / 傳真+852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對鐵江現貨有限公司(以下稱為「IRC」，或「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於俄羅斯聯邦、中華人民共和國「中國」及香港的物業權益進行估值。吾等確認已就該等物業進行視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一零年七月三十一日「估值日」的估值向閣下提供意見。

已評估物業

根據貴集團的指示，吾等的估值包括貴集團持有的房地產物業(包括土地、樓宇及土地改良物)。

目標物業位於俄羅斯、中國及香港。其中包括工業設施(為鐵礦石及鈦鐵礦開採及加工而興建及用於以上用途)。已評估物業概述於附錄B估值證書內。物業價值概述於本附錄A。

吾等的估值僅限於上述範圍。

估值基準

吾等估值為吾等對於目標物業市值的意見。國際估值標準(國際估值標準⁽¹⁾)及香港測量師學會物業估值準則(香港測量師學會物業估值準則⁽²⁾)將市值定義為「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願情況下於估值日公平買賣物業之估計金額」。

(1) 國際估值標準：二零零七年第八版。公認估值準則基本概念第5.2段

(2) 香港測量師學會物業估值準則，二零零五年第一版

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估算價值尤其不計及因特殊情況或與該銷售有關的任何人士授出的特殊代價或折扣，或任何特殊價格因素所引致的估算價格上升或下跌。評估物業估值亦並無計及買賣成本，且並無抵銷任何有關稅項。

估值方法

已評估物業大部分為位於偏遠地區為特定目的建造的工業設施。乃根據彼等最高及最佳有限用途營運(如另作用途)。考慮所有有關事項後認為估值物業為專用物業。然而，貴集團所持有辦公物業及公寓則擁有二級市場。

由於專用物業不存在活躍市場，故無法採用市場法對該物業進行估值。根據國際估值標準的規定，當市場數據不足以透過市場比較⁽³⁾法釐定市值時，將使用折舊重置法。

國際估值準則⁽⁴⁾將折舊重置成本法定義為「以當時等值資產扣減實際損耗及一切有關形式的折舊及優化進行資產重置的現時成本」。

由於辦公物業及公寓具備出售／出租的市場潛力，故透過銷售比較法進行估值。

國際估值標準規定擁有專用資產的私營實體，估值師須根據適當盈利能力或合理服務能力測試(該測試為實體的責任)報告市值結果⁽⁵⁾。已根據貴集團提供的資料進行盈利能力測試。

測試盈利能力時，吾等已分析現時經濟狀況及採礦設施法規對貴集團經營及財務業績的潛在影響。該分析計及管理層編製及提供的財務模型，其中包含對貴集團未來經營活動及財務業績的預測。

根據所進行的分析，Kuranakh 現金產生單位內存在經濟折舊。經濟折舊調整已應用於該單位的物業部分(倘合適)。

有關貴集團租用及佔用的物業權益，由於不得在市場上轉讓，或有關租約及／或租賃協議指明不得分租及／或轉讓，故視為無商業價值。

(3) 國際估值標準：第4.1段，IVG 附註8

(4) 國際估值標準：二零零七年第八版，第3.1段，釋義3.0

(5) 國際估值標準：第5.12.1段 IVG 附註8及國際估值標準：附錄A.4，IVG 附註8

假設

吾等的估值乃假設業主按物業現況於市場出售物業權益，且並無遞延條款合約、售後租回、合資公司、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排。此外，吾等在估值時並無考慮有關或影響出售物業的任何選擇權或優先購買權，且假設並無任何形式的強制銷售。除另有說明外，吾等的估值意見乃基於可繼續使用的物業。吾等假設買方與賣方打算保留物業權益於現有位置作為現有業務的一部分。

專用資產的盈利能力測試依賴貴集團就財務報告而編製的模型及預測。

吾等估值時並無計及任何估物業所欠付的任何抵押、按揭或債項，亦無計及出售時可能產生的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業權益均無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等假設有關於政府機構已就於該地盤上已建成及將興建的樓宇及建築物授出所有同意書、批文及執照。且除另有說明外，吾等亦假設於該地盤興建的所有樓宇及建築物由業主持有或獲業主批准佔用。

吾等對各物業權益進行估值時，乃假設該等物業權益乃按吾等所獲的發展計劃或樓宇規劃發展。吾等假設有關於政府機構已就該地盤上已興成及將興建的樓宇及建築物授出所有同意書、批文及執照。且除另有說明外，吾等亦假設於該地盤興建的所有樓宇及建築物由業主持有或獲業主批准佔用。

各物業的其他假設或條件(如有)載於相關物業估值證書的註腳內。

業權調查

吾等已獲提供有關評估實體之物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或核實可能並無於吾等所獲副本載列的任何修訂。吾等相當依賴於貴集團提供的資料及俄羅斯法律顧問 Norton Rose (Central Europe) LLP (以下稱作 Norton Rose 及「俄羅斯法律意見」)提供的意見(「俄羅斯法律意見」)及中國法律顧問金杜律師事務所(以下稱作金杜律師事務所)提供的意見(「中國法律意見」)。

本函件及所有估值證書披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益的法定業權的任何法律事宜概不承擔任何責任。

限制條件

吾等相當依賴貴集團提供的資料，並接納貴集團向吾等提供的有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤及建築面積及一切其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，僅為約數。

吾等無理由質疑貴集團提供的資料是否真實準確。IRC 亦告知吾等，其提供的資料並無遺留任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情意見。

吾等已視察隨附估值證書所載物業的外貌及內部情況(如可能)。然而，吾等並無進行任何結構測定，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查以確定該物業的土地狀況及設施等是否合適，亦無進行任何考古、生態或環境測定。吾等編製估值報告時，乃假設該等狀況均符合要求，且不會出現額外開支或延誤。

合規

吾等編製估值報告時，已遵守香港有關法例、國際估值標準委員會所頒佈的國際估值標準(二零零七年第八版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

備註

除另有說明外，本報告所載所有金額均以美元(美元)列值。吾等於二零一零年七月三十一日估值時採納的匯率為[1美元=30.1869盧布、1美元=人民幣6.7748元及1美元=7.7668港元]。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

鐵江現貨有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司

助理副總裁
潘銘浩
MRICS, MHKIS
謹啟

董事總經理
Alexander N. Lopatnikov
MRICS, RSA
謹啟

二零一零年[●]

附註： 潘銘浩先生為特許測量師，於香港、中國及海外擁有逾十年物業估值經驗。
Alexander Lopatnikov 先生為特許測量師，於俄羅斯及海外擁有逾十年物業估值經驗。
俄羅斯物業權益的估值由 American Appraisal (AAR), Inc 支持。

附 錄 A
估 值 概 要

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於俄羅斯持有及佔用的物業權益

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
1.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Olekma village, Tyndinskiy District, Amur Region, Russia (郵編：676253)的土地及其上多幢樓宇及建築物；	3,313,000	100%	3,313,000
2.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 1 Sovetskaya Street, Tynda Town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的土地及其上所建樓宇及建築物	427,000	100%	427,000
3.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Batareynaya street 7, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000)的114號公寓	87,000	100%	87,000
4.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Gorkogo street, 112, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000)的8號公寓	118,000	100%	118,000
5.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Zaburhanovskaya street, 95, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000)的52號公寓	159,000	100%	159,000
6.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Octyabrskaya street, 14, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的89號公寓	42,000	100%	42,000
7.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Octyabrskaya street, 20, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的9號公寓	42,000	100%	42,000
8.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Sportivnaya street, 20, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的53號公寓	48,000	100%	48,000
9.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Shcolnaya street, 9, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的50號公寓	31,000	100%	31,000
10.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 1, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253)的4及13號公寓	27,000	100%	27,000
11.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 2, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253)的7及17號公寓	29,000	100%	29,000

附錄四

物業估值

編號	物業地址	於二零一零年	本集團	本集團
		七月三十一日 現況下 的資本值		應佔權益
		美元		美元
12.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 3, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的1號公寓	18,000	100%	18,000
13.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 4, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的4及12號公寓	30,000	100%	30,000
14.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 5, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的4、5、8及14號公寓	68,000	100%	68,000
15.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 6, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的17號公寓	19,000	100%	19,000
16.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 7, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的9及19號公寓	34,000	100%	34,000
17.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 8, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的5及15號公寓	44,000	100%	44,000
18.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 9, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的1、9、11及18號公寓	62,000	100%	62,000
19.	LLC KS GOK 持有的位於 22b, Prospekt 60-letiya USSR Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的土地及辦公室	5,100,000	100%	5,100,000
20.	LLC KS GOK 持有的位於 Snarskiy Settlement/Landmark Settlement/Operational Forest in Lzvestkovoe Divisional Forestry, Kuldurskoe Forestry, Obluchenskiy District, EAO, Russia 的土地、多幢樓宇及建築物	無商業價值	100%	無商業價值
21.	LLC KS GOK 持有的位於 Dzerjinskogo street 26, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的15號公寓	65,000	100%	65,000
22.	LLC KS GOK 持有的位於 Gorkogo street 18, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的12號公寓	64,000	100%	64,000
23.	LLC KS GOK 持有的位於 Lenina street 38, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的5號公寓	82,000	100%	82,000
24.	LLC KS GOK 持有的位於 Oktyabrskaya street 3A, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的12號公寓	63,000	100%	63,000

附錄四

物業估值

編號	物業地址	於二零一零年	本集團 應佔權益	本集團
		七月三十一日 現況下 的資本值 美元		應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
25.	LLC KS GOK 持有的位於 Bumagina street 10B, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的第51號公寓.....	58,000	100%	58,000
26.	LLC KS GOK 持有的位於 Pionerskaya street 92, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的29、58及59號公寓.....	252,000	100%	252,000
27.	LLC KS GOK 持有的位於 Sholom-Aleyhem street 14, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的16號公寓.....	78,000	100%	78,000
28.	LLC KS GOK 持有的位於 Sholom-Aleyhem street 24, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的10號公寓.....	76,000	100%	76,000
29.	LLC KS GOK 持有的位於 Amurskay street 127, Blagoveshensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的10號公寓.....	172,000	100%	172,000
30.	LLC KS GOK 持有的位於 Kantemirova street 7, Blagoveshensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的57號公寓.....	83,000	100%	83,000
31.	LLC KS GOK 持有的位於 Bonibura street 5, settlement Teploozersk, Obluchenskiy district, EAO, Russia (郵編：679000) 的1號公寓.....	19,000	100%	19,000
32.	LLC KS GOK 持有的位於 Lenina street, PGSK 92, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的25號車庫.....	7,000	100%	7,000
33.	LLC KS GOK 持有的位於 Urgalskay 9, Izvestkoviy settlement, Obluchenskiy district, EAO, Russia (郵編：679000) 的房屋.....	14,000	100%	14,000
34.	LLC KS GOK 持有的位於 Transformatornaya Street 1, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的土地、多幢樓宇及建築物.....	1,015,000	100%	1,015,000
35.	LLC Rubicon 持有的位於 7a Kagykina Street, Village Leninskoye, EAO, Russia 的5號公寓.....	100,000	99.979%	99,979
36.	LLC Karier Ushumunsky 持有的位於「Ushumunsky Razrez」, Birofeld Village 1, Birobidzhan Region, EAO, Russia (郵編：679520) 的土地、多幢樓宇及建築物.....	1,614,000	100%	1,614,000
37.	LLC Karier Ushumunsky 持有的位於 8 Vokzalnaya Street, Birofeld Village, Birobidzhan Region, EAO, Russia (郵編：679520) 的一幢樓宇.....	16,000	100%	16,000

附錄四

物業估值

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
38.	OJSC Giproruda 持有的位於 151, Leninsky Prospect, Saint Petersburg, Russia 的辦公設施	15,800,000	70.28%	11,104,240
39.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) 持有的位於 4 Paveletskaya nab., Moscow, Russia 的93號公寓	390,000	100%	390,000
	小計：	29,666,000		24,970,219

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
40.	黑龍江佳泰鈦業有限公司持有的位於中國黑龍江省佳木斯市東風區松興街668號的一幅土地	15,071,000	65%	9,796,150
41.	黑龍江佳泰鈦業有限公司持有的位於中國黑龍江省佳木斯市怡園社區的4-3-502、3-1-501、5-1-201、10-3-203、10-3-303、10-3-401、10-3-501、10-3-503、10-3-201、17-3-602共十個住宅單位.....	449,000	65%	291,850
	小計：	15,520,000		10,088,000

第三類 — 貴集團於俄羅斯租用及佔用的物業權益

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
42.	LLC GMMC持有的位於Shimanovskoye Forestry, Shimanovsky District; Mazanovskoye Forestry, Mazanovsky District, Amur Region, Russia的土地(郵政地址：19 Ignatyevskoye shosse, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia 郵編：675000)	無商業價值	99.58%	無商業價值
43.	LLC GMMC持有的位於19 Ignatievskoye shosse, Blagoveshchensk, Amur Region (郵編：675000)的非住宅物業	無商業價值	99.58%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業地址	於二零一零年	本集團	本集團
		於二零一零年七月三十一日現況下的資本值		應佔權益
		美元		美元
44.	CJSC Soviet Harbor Maritime Trade Port 持有的位於 14 Pionerskaya Street, Soviet Harbor City, Khabarovsk Territory, Russia (郵編：682800) 的 408 號及 412 號辦公單位	無商業價值	100%	無商業價值
45.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) 持有的位於 21 Stanislavskogo Str., Moscow, Russia 的辦公單位	無商業價值	100%	無商業價值
46.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) 持有的位於 98 Khokhriakova street, Ekaterinburg (郵編：620000) 的非住宅辦公室	無商業價值	100%	無商業價值
47.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) 持有的位於 43 Lesnaya street, Moscow (郵編：127055) 的辦公室單位 313	無商業價值	100%	無商業價值
48.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) 持有的位於 Shipilovsky proezd 2-230, Generala Belova 55-170, Tovarishovski pereulok 17-73, Bolshoi Fakelny pereulok 22-28, 2nd Spasonalivkovsky pereulok 16-53, Bolshoi Fakelny pereulok 22-85, Miachkovsky bulvar 19-125, Moscow (郵編：125000) 的住宅單位	無商業價值	100%	無商業價值
49.	LLC Uralmining 持有的位於 Tyndinskoe Forestry, Tyndisky District, Amur Region, Russia 的 228 號林地	無商業價值	49%	無商業價值
50.	LLC Orlovsko-Sokhatinsky Rudnik 持有的位於 Mazanovskoe Forestry, Mazanovsky District, Amur Region, Russia 的 144 號林地	無商業價值	100%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
51.	LLC Olekminsky Rudnik持有的位於 70 years October street 6-21, 70 years October street 1-22 Olekma village, Tyndinsky district, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的火車頭停泊設施及住宅物業	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值

第四類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
52.	黑龍江佳泰鈦業有限公司持有的位於中國 黑龍江省佳木斯市保衛路中段第522號的辦 公樓	無商業價值	100%	無商業價值
53.	LLC Aricom 持有的位於中國北京東城區東直 門外大街48號東方銀座25樓I室	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值

第五類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業地址	於二零一零年 七月三十一日 現況下 的資本值 美元	本集團 應佔權益	本集團 應佔截至 二零一零年 七月三十一日 的資本值 美元
54.	香港皇后大道中9號6樓H室	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
	總計：	<u>45,186,000</u>		<u>35,058,219</u>

附 錄 B
估 值 證 書

估值證書

第一類 — 貴集團於俄羅斯持有及佔用的物業權益

編號	物業地址	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
1.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Olekma village, Tyndinskiy District, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的土地及其上多幢樓宇及建築物	<p>該物業包括下述與鐵礦石及鈦鐵礦採礦及選礦有關的資產，包括總佔地面積約1,344.6公頃的16幅租賃土地。</p> <p>該物業亦包括總建築面積約1,642.8平方米的工業樓宇、建築物及配套設施，大部分於二零零八年落成(「竣工物業」)。</p> <p>該物業亦包括於估值日仍在建設的總建築面積約35,765.9平方米的多幢樓宇、建築物及配套設施(「在建物業」)。於估值日已產生的總建築成本為121,503,000美元。在建物業計劃於二零一零年底前竣工。</p>	<p>該物業由貴集團佔用作粉碎及分級綜合設施、選礦廠、尾礦壩、車間、配電站、泵房及其他配套設施。</p>	<p>3,313,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 3,313,000</p>

附註：

- 根據租賃協議，自市政當局租賃總佔地面積約1,344.6公頃的16幅土地作工業用途。租期介乎1年至16年，最早屆滿日期為二零一零年十一月，總年租為577,369美元。
- 總佔地面積約1,344.6公頃的租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人轉讓或分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
- 根據物業所有權證，總建築面積約108.5平方米的生產大樓及供電線路由貴集團持有。
- 總建築面積1,534.3平方米的兩幢樓宇的業權證明不足，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。吾等認為，假設貴集團已獲得及登記所有有關業權證明且貴集團擁有法定權利佔用、租賃、抵押或轉讓該等物業，該等樓宇於估值日的折舊重置成本約為1,513,000美元。
- 由於樓宇及配套設施業權證明不足，故吾等認為總建築面積約35,765.9平方米之「在建物業」的樓宇及建築物並無商業價值。吾等認為，假設貴集團已獲得及登記所有有關業權證明且貴集團擁有法定權利佔用、租賃、抵押或轉讓該等物業，該等樓宇及配套設施於估值日的折舊重置成本為112,240,000美元。

附錄四

物業估值

6. 吾等獲知貴集團目標附屬公司亦經營12個活動房屋。根據俄羅斯法律，該等活動房屋不作為房地產物業登記註冊，故不在估值之列。吾等認為，假設貴集團已獲得及登記所有有關業權證明且貴集團擁有法定權利佔用、租賃、抵押及轉讓該等物業，則該等活動房屋於估值日的折舊重置成本為38,100美元。
7. 俄羅斯法律意見表示(其中包括):
 - a. 貴集團已登記該等樓宇的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註3所述相關樓宇，作現時用途，且該等樓宇並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 上文附註1所述租賃是貴集團的法定、可執行、具法律效力及約束力責任與使用相關土地作指定用途的權利。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；及(c)並無嚴重違反有關條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - e. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
2.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於1 Sovetskaya Street, Tynda Town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的土地及其上所建樓宇	該物業包括位於 Amur 地區 Tynda Town 佔地面積約0.0677公頃的自有土地 該物業亦包括於一九八一年落成的總建築面積約907.6平方米的辦公樓。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	427,000 貴集團應佔 100%權益： 427,000

附註：

1. 根據二零零六年三月二十八日頒發的第024334號所有權證，本集團持有一幅佔地面積約0.0677公頃土地的永久業權。
2. 根據二零零六年三月二十八日頒發的第024336號物業所有權證，總建築面積約907.6平方米的1幢行政樓由貴集團持有。
3. LLC Olekminsky Rudnik表示於二零零六年三月以代價6,187,034盧布收購目標辦公樓。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記該樓宇的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權為使用上文附註2所述相關樓宇，作其現時用途，且該等樓宇並無抵押、附產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 貴集團已登記上文附註1所述土地的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述相關土地，作指定用途，該幅土地並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該幅土地，惟受俄羅斯法律強行性規範限制。
 - c. 根據二零一零年[●]的認可函及國家中央登記冊節錄所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - d. 根據二零一零年[●]函件所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府當局發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
3.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Batareynaya street 7, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的114號公寓	該物業包括總建築面積約58.1平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	87,000 貴集團 應佔100% 權益： 87,000

附註：

1. 根據二零零八年五月七日頒發的第223863號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年五月以代價1,403,390盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
4.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Gorkogo street, 112, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的8號公寓	該物業包括總建築面積約73.9平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	118,000 貴集團 應佔100% 權益： 118,000

附註：

1. 根據二零零七年六月五日頒發的第159287號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零七年六月以代價1,403,390盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
5.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Ziburhanovskaya street, 95, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的52號公寓	該物業包括總建築面積約99.5平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	159,000 貴集團 應佔100% 權益： 159,000

附註：

1. 根據二零零八年三月十七日頒發的第202967號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年三月以代價1,403,390盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
6.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Octyabrskaya street, 14, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的89號公寓	該物業包括總建築面積約70.8平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	42,000 貴集團 應佔100% 權益： 42,000

附註：

1. 根據二零零五年九月三十日頒發的第031903號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年九月以代價915,000盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
7.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Octyabrskaya street, 20, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282)的9號公寓	該物業包括總建築面積約70.4平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	42,000 貴集團 應佔100% 權益： 42,000

附註：

1. 根據二零零七年十月三十日頒發的第157975號所有權證，位於 Octyabrskaya street, 20, Tynda town的9號公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年十月以代價1,215,000盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
8.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Sportivnaya street, 20, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282) 的53號公寓	該物業包括總建築面積約80.3平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	48,000 貴集團 應佔100% 權益： 48,000

附註：

1. 根據二零零八年五月八日頒發的第189661號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年五月以代價1,250,107盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
9.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 Shcolnaya street, 9, Tynda town, Amur Region, Russia (郵編：676282) 的50號公寓	該物業包括總建築面積約50.9平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	31,000 貴集團 應佔100% 權益： 31,000

附註：

1. 根據二零零九年十一月二十三日頒發的第299507號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零九年十一月以代價1,410,000盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
10.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 1, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的4及13號公寓	該物業包括總建築面積約90.7平方米的2個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	27,000 貴集團 應佔100% 權益： 27,000

附註：

1. 根據二零一零年五月七日頒發的第414465號所有權證，位於 70 years October street, 1, Olekma Village 的4號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零一零年五月四日頒發的第414411號所有權證，位於 70 years October street, 1, Olekma Village 的13號公寓由貴集團持有。
3. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零一零年五月以代價945,000盧布收購該等公寓。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
11.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 2, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的7及17號公寓	該物業包括總建築面積約96.5平方米的2個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	29,000 貴集團 應佔100% 權益： 29,000

附註：

1. 根據二零零九年九月三日頒發的第301531號所有權證，位於 70 years October street, 2, Olekma Village 的7號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零零八年八月八日頒發的第189966號所有權證，位於 70 years October street, 2, Olekma Village 的17號公寓由貴集團持有。
3. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年八月及二零零九年九月以代價384,750盧布收購該等公寓。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
12.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 3, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編： 676253) 的1號公寓	該物業包括總建築面積 約58.7平方米的公寓。	該物業由貴集 團佔用作公 寓。	18,000 貴集團 應佔100% 權益： 18,000

附註：

1. 根據二零零九年八月四日頒發的第272183號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零九年八月以代價511,250盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
13.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 4, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的4及12號公寓	該物業包括總建築面積約101.4平方米的2個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	30,000 貴集團 應佔100% 權益： 30,000

附註：

1. 根據二零零八年十月九日頒發的第234669號所有權證，位於 70 years October street, 4, Olekma Village 的4號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零零九年七月二十五日頒發的第189966號所有權證，位於70 years October street, 4, Olekma Village 的12號公寓由貴集團持有。
3. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年十月及二零零九年七月以代價984,625盧布收購該等公寓。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
14.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 5, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的4、5、8及14號公寓	該物業包括總建築面積約232.2平方米的4個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	68,000 貴集團 應佔100% 權益： 68,000

附註：

1. 根據二零零八年八月八日頒發的第189967號所有權證，位於 70 years October street, 5, Olekma Village 的4號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零一零年五月二十二日頒發的第414866號所有權證，位於 70 years October street, 5, Olekma Village 的5號公寓由貴集團持有。
3. 根據二零零八年十二月二十九日頒發的第273210號所有權證，位於 70 years October street, 5, Olekma Village 的8號公寓由貴集團持有。
4. 根據二零零八年四月三十日頒發的第272820號所有權證，位於 70 years October street, 5, Olekma Village 的14號公寓由貴集團持有。
5. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年八月至二零一零年五月以代價1,801,500盧布收購該等公寓。
6. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
15.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 6, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編： 676253) 的 17 號公寓	該物業包括總建築面積 約 62.1 平方米的公寓。	該物業由貴集 團佔用作公 寓。	19,000 貴集團 應佔 100% 權益： 19,000

附註：

1. 根據二零零九年四月二十八日頒發的第 272815 號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零九年四月以代價 550,000 盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註 1 所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註 1 所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
16.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 7, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的9及19號公寓	該物業包括總建築面積約111.3平方米的2個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	34,000 貴集團 應佔100% 權益： 34,000

附註：

1. 根據二零零八年一月二十二日頒發的第188282號所有權證，位於 70 years October street, 7, Olekma Village 的9號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零零九年十一月二日頒發的第301360號所有權證，位於 70 years October street, 7, Olekma Village 的19號公寓由貴集團持有。
3. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零八年一月及二零零九年十一月以代價851,250盧布收購該等公寓。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
17.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 8, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的5及15號公寓	該物業包括總建築面積約146.9平方米的2個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	44,000 貴集團 應佔100% 權益： 44,000

附註：

1. 根據二零零九年三月十二日頒發的第235281號所有權證，位於 70 years October street, 8, Olekma Village 的5號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零零二年六月三日頒發的第696148號所有權證，位於 70 years October street, 8, Olekma Village 的15號公寓由貴集團持有。
3. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零二年六月及二零零九年三月以代價652,251盧布收購該等公寓。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
18.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於 70 years October street, 9, Olekma Village, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的1、9、11及18號公寓	該物業包括總建築面積約204.3平方米的4個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	62,000 貴集團 應佔100% 權益：62,000

附註：

1. 根據二零一零年一月二十一日頒發的第365989號所有權證，位於 70 years October street, 9, Olekma Village 的1號公寓由貴集團持有。
2. 根據二零零九年七月三十日頒發的第272157號所有權證，位於 70 years October street, 9, Olekma Village 的9號公寓由貴集團持有。
3. 根據二零零六年九月七日頒發的第095026號所有權證，位於 70 years October street, 9, Olekma Village 的11號公寓由貴集團持有。
4. 根據二零一零年五月四日頒發的第414577號所有權證，位於 70 years October street, 9, Olekma Village 的18號公寓由貴集團持有。
5. LLC Olekminsky Rudnik 表示於二零零六年九月至二零一零年五月以代價1,698,750盧布收購該等公寓。
6. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
19.	LLC KS GOK 持有的 位於22b, Prospekt 60- letiya USSR Birobidjan, EAO, Russia (郵編： 679000)的土地及辦公 室	該物業的樓宇及建築物 建於佔地面積約0.4710 公頃的一幅土地上。 該物業包括於二零零九 年建成的總建築面積約 3,490.1平方米的辦公樓 (「竣工物業」)。	該物業由貴集 團佔用作辦公 室。	5,100,000 貴集團 應佔100% 權益：5,100,000

附註：

1. 根據所有權證，本集團持有一幅佔地面積約0.4710公頃土地的永久業權。根據二零零九年十二月二十八日的銷售合同第827號，LLC KS GOK 以代價1,036,529.70盧布收購目標地塊。
2. 根據物業所有權證，建築面積為3,490.1平方米的一幢行政樓由貴集團持有。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註2所述樓宇的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註2所述相關樓宇，作現時用途，且該等樓宇並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述的相關土地作指定用途，該幅土地並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該幅土地，惟受俄羅斯法律強行性規範限制。
 - c. 根據二零一零年[●]的認可函及國家中央登記冊節錄所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - d. 根據二零一零年[●]函件所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府當局發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
20.	LLC KS GOK 持有的位於 Snarskiy settle/landmark settle/operational forest in Izvestkovoe divisional forestry, Kuldurskoe forestry, Obluchenskiy District, EAO, Russia 的土地、多幢樓宇及建築物	<p>該物業包括下述與鐵礦石採礦及選礦有關的資產。該物業的樓宇及建築物建於總佔地面積約575.8686公頃的32幅土地上。</p> <p>該物業亦包括於估值日仍在建設的選礦廠的樓宇、建築物及配套設施（「在建物業」）。貴公司表示，於估值日總建築面積約10,227.6平方米的在建物業已產生的建築成本為24,315,300美元。在建物業計劃於二零一零年至二零一三年竣工。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，自市政當局租賃總佔地面積約575.8686公頃的32幅土地作工業用途。租期介乎1年至30年，最早屆滿日期為二零一零年九月，總年租為236,498.58美元。
2. 上文附註1所述總佔地面積約575.8686公頃的租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人轉讓或分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
3. 由於樓宇及配套設施業權證明不足，故吾等認為總建築面積約10,227.6平方米之「在建物業」的樓宇及建築物並無商業價值。吾等認為，假設貴集團已獲得及登記所有有關業權證明且貴集團有法定權利佔用、租賃、抵押或轉讓該等物業，該等樓宇及配套設施於估值日的折舊重置成本為24,315,300美元。
4. 吾等獲知貴集團目標附屬公司亦經營10個活動房屋。根據俄羅斯法律，該等活動房屋不作為房地產物業登記註冊，故不在估值之列。吾等認為，假設貴集團已獲得及登記所有有關業權證明且貴集團擁有法定權利佔用、租賃、抵押及轉讓該等物業，則該等活動房屋於估值日的折舊重置成本為72,900美元。

5. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
- a. 貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述相關土地作指定用途，且該幅土地並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該幅土地，惟受俄羅斯法律強行性規範限制。
 - b. 上文附註1所述租賃屬貴集團的法定、可執行、具法律效力及約束力責任且使用相關土地作指定用途的權利。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反有關條款；及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - e. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
21.	LLC KS GOK 持有的位於 Dzerjinskogo street 26, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的15號公寓	該物業包括總建築面積約73.5平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	65,000 貴集團 應佔100% 權益：65,000

附註：

1. 根據二零零七年十一月三十日頒發的第072207號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零七年十月以代價2,500,000盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
22.	LLC KS GOK 持有的位於 Gorkogo street 18, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的12號公寓	該物業包括總建築面積約72.9平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	64,000 貴集團應佔 100%權益： 64,000

附註：

1. 根據二零零七年一月三十一日頒發的第001099號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零六年十二月以代價1,508,500盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
23.	LLC KS GOK 持有的 位於 Lenina street 38, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000)的5號 公寓	該物業包括總建築面積 約82.1平方米的公寓。	該物業由貴集 團佔用作公 寓。	82,000 貴集團應佔 100%權益： 82,000

附註：

1. 根據二零零八年六月四日頒發的第185114號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年四月以代價2,654,746盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
24.	LLC KS GOK 持有的位於 Oktyabrskaya street 3A, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的12號公寓	該物業包括總建築面積約65.6平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	63,000 貴集團應佔 100%權益： 63,000

附註：

1. 根據二零零八年六月四日頒發的第177360號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年四月以代價2,000,000盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零二零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
25.	LLC KS GOK 持有的位於 Bumagina street 10B, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的第51號公寓	該物業包括總建築面積約56.9平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	58,000 貴集團應佔 100%權益： 58,000

附註：

1. 根據二零零九年五月十三日頒發的第279082號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年六月以代價1,956,925盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零二零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零二零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
26.	LLC KS GOK 持有的位於 Pionerskaya street 92, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的29、58及59號公寓	該物業包括總建築面積約259.6平方米的3個公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	252,000 貴集團應佔 100%權益： 252,000

附註：

1. 根據二零零九年七月二十二日頒發的第236544號、二零零九年六月十九日頒發的第279975號及二零零九年六月十九日頒發的第279977號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年六月及二零零八年十月以代價9,507,351盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
27.	LLC KS GOK 持有的 位於 Sholom-Aleyhem street 14, Birobidjan, EAO, Russia (郵編： 679000) 的16號公寓	該物業包括總建築面積 約66.5平方米的公寓。	該物業由貴集 團佔用作公 寓。	78,000 貴集團應佔 100%權益： 78,000

附註：

1. 根據二零零九年五月十三日頒發的第278632號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年五月以代價2,874,878盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
28.	LLC KS GOK 持有的位於 Sholom-Aleyhem street 24, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的10號公寓	該物業包括總建築面積約61.8平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	76,000 貴集團應佔 100%權益： 76,000

附註：

1. 根據二零一零年七月十五日頒發的第010144號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零一零年五月以代價2,300,000盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
29.	LLC KS GOK 持有的位於 Amurskay street 127, Blagoveshensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的10號公寓	該物業包括總建築面積約106平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	172,000 貴集團應佔 100%權益： 172,000

附註：

1. 根據二零零七年十二月六日頒發的第203212號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零七年十月以代價5,096,009盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
30.	LLC KS GOK 持有的位於 Kantemirova street 7, Blagoveshensk, Amur Region, Russia (郵編：675000) 的57號公寓	該物業包括總建築面積約69.9平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	83,000 貴集團應佔 100%權益： 83,000

附註：

1. 根據二零零七年九月二十六日頒發的第192009號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零七年九月以代價2,427,970盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
31.	LLC KS GOK 持有的 位於 Bonibura street 5, settlement Teploozersk, Obluchenskiy district, EAO, Russia (郵編： 679000) 的1號公寓	該物業包括總建築面積 約63.8平方米的公寓。	該物業由貴集 團佔用作公 寓。	19,000 貴集團應佔 100%權益： 19,000

附註：

1. 根據二零一零年六月九日頒發的第009949號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK表示於二零一零年五月以代價●盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
32.	LLC KS GOK 持有的位於 Lenina street, PGSK 92, Birobidjan, EAO, Russia (郵編：679000) 的25號車庫	該物業包括總建築面積約20平方米的車庫。	該物業由貴集團佔用作車庫。	7,000 貴集團應佔 100%權益： 7,000

附註：

1. 根據二零零八年六月四日頒發的第185115號所有權證，該車庫由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年四月以代價350,000盧布收購該車庫。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述車庫的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述車庫，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
33.	LLC KS GOK 持有的位於 Urgalskay 9, Izvestkoviy settlement, Obluchenskiy district, EAO, Russia (郵編：679000) 的住宅物業及房屋	該物業包括總建築面積約36.8平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓。	14,000 貴集團應佔 100%權益： 14,000

附註：

1. 根據二零零八年八月十一日頒發的第178180號所有權證，該公寓由貴集團持有。
2. LLC KS GOK 表示於二零零八年五月以代價252,873盧布收購該公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
34.	LLC KS GOK持有的位於Transformatornaya Street 1, Birobidjan, EAO (郵編：679000)的土地、多幢樓宇及建築物	<p>該物業包括下述與維修車間有關的資產。該物業的樓宇及建築物位於Birobidjan(EAO)內佔地面積約6.2387公頃的1幅土地(佔四分之一)上。該四分之一份額所佔相應的佔地面積為1.559公頃</p> <p>該物業亦包括於估值日仍在建設的總建築面積約12,456.3平方米的車間大樓及總建築面積約411.9平方米的行政樓(「在建物業」)。貴公司表示，在建物業於二零一零年四月以代價29,661,017盧布購入。在建物業計劃於二零一一年底竣工。</p>	該物業由貴集團佔用作在建維修車間設施。	<p>1,015,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 1,015,000</p>

附註：

1. 根據所有權證，本集團持有一幅佔地面積約6.2387公頃土地(四分之一)的永久業權。佔地面積的四分之一即1.559公頃。根據二零一零年四月二十日的第136-10/KS GOK號銷售合同，LLC KS GOK以代價1,000,000盧布購入土地。
2. 根據物業所有權證第011993號(二零一零年七月八日)及第008251號(二零一零年五月四日)，本集團持有正在建設的總建築面積為411.9平方米的一幢行政樓及建築面積為12,456.3平方米的一幢車間大樓(「在建物業」)。估值對象包括上述樓宇。
3. 根據二零一零年四月二十日的銷售合約第136-10/KS GOK號，LLC KS GOK以代價27,118,644盧布收購建築面積為12,456.3平方米的維修車間大樓。
4. 根據二零一零年六月二十二日的銷售合約第247-10/KS GOK號，LLC KS GOK以代價2,542,373盧布收購建築面積為411.9平方米的行政樓。
5. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註2所述樓宇的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註2所述相關樓宇，作現時用途，且該等樓宇並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。

- b. 貴集團已登記上文附註1所述土地的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述的相關土地作指定用途，該等土地並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該幅土地，惟受俄羅斯法律強行性規範限制。
- c. 根據二零二零年[●]的認可函及國家中央登記冊節錄所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
- d. 根據二零二零年[●]函件所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府當局發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
35.	LLC Rubicon持有的位於7a Kagykina Street, Village Leninskoye, EAO, Russia 的5號公寓	LLC Rubicon乃專為建築Nizhnelenskoe Town, EAO附近一座跨Amur河大橋的特殊目的機構。 該物業包括總面積約98.1平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓用途	100,000 貴集團應佔99.979%權益： 99,979

附註：

1. 根據二零零八年五月十三日的所有權證第176627號，該公寓由貴集團持有。
2. 根據二零零八年三月二十五日的銷售合約，LLC Rubicon以代價1,774,400盧布收購目標住宅公寓。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記該物業的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用相關物業，作其現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
36.	LLC Karier Ushumunsky 持有的位於「Ushumunsky Razrez」，Birofeld Village 1, Birobidzhan Region, EAO, Russia (郵編：679520)的土地、多幢樓宇及建築物	<p>該物業包括有關下述煤炭生產的資產。該等樓宇建於總佔地面積約245.21公頃的4幅租賃土地上。</p> <p>該物業包括長約2,454.5米的鐵路線，於二零一零年落成(「竣工物業」)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室、車間及其他配套設施。	<p>1,614,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 1,614,000</p>

該物業亦包括於估值日仍在建設的總建築面積約359.8平方米的飛機樓宇、總長度約17,879.7米的建築物及其他配套設施(「在建物業」)。於估值日已產生的總建築成本約為393,377美元。在建物業計劃於二零一零年內竣工。

附註：

- 根據租賃協議，自市政當局租賃總佔地面積約245.21公頃的4幅土地作工業用途。租期介乎1年至10年，最早屆滿日期為二零一零年九月，總年租為154,796.83美元。
- 根據二零一零年四月十六日的物業所有權證第007383號，長約2,454.5米的鐵路線由貴集團持有。
- 根據二零零九年二月十八日的物業所有權證，於估值日仍在建設的總長度約17,879.7米的6幢建築物及總建築面積約359.8平方米的飛機棚(「在建物業」)由貴集團持有。
- 根據二零零九年一月二十三日的銷售合約，LLC Karier Ushumunsky 以代價12,428,278.26盧布收購該物業。
- 由於上文附註1所述總佔地面積約245.21公頃的租賃土地在未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人轉讓或分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
- 吾等獲知貴集團目標附屬公司亦經營16個活動房屋。根據俄羅斯法律，該等活動房屋不作為房地產物業登記註冊，故不在估值之列。吾等認為，假設貴集團已獲得及登記所有有關業權證明且貴集團擁有法定權利佔用、租賃、抵押及轉讓該等物業，則該等活動房屋於估值日的折舊重置成本為48,700美元。

7. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
- a. 貴集團已登記上文附註2及3所述樓宇及建築物的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註2及3所述相關樓宇，作現時用途，且該樓宇並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 上文附註1所述租賃是貴集團的法定、可執行、具法律效力及約束力責任與使用相關土地作指定用途的權利。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；及(c)並無嚴重違反有關條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - e. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利有不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
37.	LLC Karier Ushumunsky 持有的位於8 Vokzalnaya Street, Birofeld Village, Birobidzhan Region, EAO, Russia (郵編：679520)的一幢樓宇	該物業包括於估值日仍在建設的總建築面積約207.3平方米的火車棚(「在建物業」)。於估值日已產生的總建築成本約為5,959.11美元。在建物業計劃於二零一零年內竣工。	該物業由貴集團佔用作配套設施。	16,000 貴集團 應佔100% 權益：16,000

附註：

1. 根據二零一零年四月十九日的物業所有權證第007816號，於估值日仍在建設的總建築面積約207.3平方米的火車棚(「在建物業」)由貴集團持有。
2. 根據二零零九年一月二十三日的銷售合約，LLC Karier Ushumunsky 以代價203,417.03盧布收購該物業。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述樓宇的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述相關樓宇，作現時用途，且該樓宇並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函以及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議或買賣協議擁有的物業權利及獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；及(c)並無嚴重違反有關條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利有不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
38.	OJSC Giproruda 持有的位於 151, Leninsky Prospect, Saint Petersburg, Russia 的辦公設施	該物業包括一九八四年落成的非住宅物業100個單位中的46個(總建築面積約20,430.4平方米)。相應擁有區域的總建築面積為9,397.98平方米。 該物業位於兩幅租賃土地，總佔地面積約0.2124公頃。	該物業中總建築面積約5,407.2平方米由貴集團佔用作辦公設施，而該物業中總建築面積約3,962.4平方米的物業租予第三方	15,800,000 貴集團應佔70.28%權益： 11,104,240

附註：

1. 根據一九九八年二月十九日的租賃協議第12/3D-00716號及第12/3D-00626號，自市政當局租賃佔地面積分別約0.1773公頃及0.0351公頃的土地，用作興建研究樓宇。租期為49年，至二零四六年六月屆滿，年租為17,557.34美元。
2. 根據物業所有權證第848528號，非住宅樓宇100個單位中的中46個(總建築面積約20,430.4平方米)由貴集團持有。相應擁有區域的總建築面積為9,397.98平方米。
3. 根據41份租賃協議，向第三方出租總建築面積約3,962.4平方米的部分物業，作辦公用途。租期介乎8個月至3.7年，最早到期日為二零一零年八月，每月租金收入總額為81,292.8美元。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註2所述辦公設施的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註2所述相關辦公設施，作現時用途，該等辦公設施並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該等樓宇。
 - b. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效且具約束力的責任與使用相關土地作指定用途的權利。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函及國家中央登記冊節錄，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議所擁有的物業權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - e. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 (美元)
39.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱LLC Aricom) 持有的位於 4 Paveletskaya nab., Moscow, Russia 的 93號公寓	該物業包括總建築面積約78.8平方米的公寓。	該物業由貴集團佔用作公寓用途	390,000 貴集團應佔 100%權益： 390,000

附註：

1. 根據二零零六年八月十一日的所有權證第#373123號，該公寓由貴集團持有。
2. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 貴集團已登記上文附註1所述公寓的所有權。貴集團有資格並具備所有必要授權使用上文附註1所述公寓，作現時用途，且該物業並無抵押、附帶產權負擔或任何其他第三方權益。貴集團有權向其他合法經濟實體出售、租賃及抵押該物業。
 - b. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
40.	黑龍江佳泰鈦業有限公司持有的位於中國黑龍江省佳木斯市東風區松興街668號的一幅土地。	<p>該物業包括佔地面積約826,026平方米的一幅土地。</p> <p>貴公司表示，該物業將開發為總建築面積約373,224平方米的工業綜合設施。建議發展項目分為兩期，一期建設工程計劃已於二零一零年六月末動工，於二零一二年年底竣工。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權證，為期50年，於二零五九年七月二十二日屆滿，作工業用途。</p>	<p>貴公司確認，於估值日期，建議發展物業正處於計劃階段。</p> <p>於吾等視察之日，該物業空置。</p>	<p>15,071,000</p> <p>貴集團應佔65%權益： 9,796,150</p>

附註：

- 根據佳木斯市國土資源局(「國土資源局」)與黑龍江佳泰鈦業有限公司(「佳泰鈦業」)於二零零九年六月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同的規定，該物業由國土資源局以代價人民幣83,300,000元轉讓予佳泰鈦業作工業用途，期限為50年。
- 根據佳木斯市國土資源局於二零零九年七月三十一日發出的國有土地使用權證及佳市國用(09)第0901365號，佔地面積826,026平方米的物業的土地使用權已轉讓予佳泰鈦業，期限為50年，於二零五九年七月二十二日屆滿，作工業用途。
- 根據佳木斯市規劃局於二零零八年九月八日發出三份建設工程規劃許可證建字第118至120號，該物業獲准建設成為工業綜合設施。
- 根據佳木斯市建設局於二零零八年九月九日發出的六份建設工程施工許可證，第230805200808100101、230805200808100201、230805200808100301、230805200808100401、230805200808100501、230805200808100601號，該物業作為工業綜合設施獲准動工。
- 佳泰鈦業表示，於發出上述該土地的土地使用權證後，因相關土地的若干部分現有邊界線距當地鐵路過近，故當地政府要求重新界定該土地主體的部分邊界線。吾等自佳泰鈦業進一步獲悉，為符合規定，佳泰鈦業與相關機構協定，將按地方政府的的要求稍微重新劃定相關土地的部分邊界線，按此基準，總土地使用面積將降至816,014平方米(即減少約10,012平方米)。就上述目的而言，倘與地方政府機構就邊界調整達成協議，佳泰鈦業即向地方政府作出相應申請以修訂上述土地使用權出讓合約及佳泰鈦業現時所持土地使用權證。
- 吾等自貴公司獲悉，上文附註3及4所指許可證不適用於建議開發項目。佳泰鈦業會就建議開發項目申請及獲取建築規劃及施工許可證。

7. 中國法律意見表示(其中)包括：

- a. 佳泰鈦業確認，由於項目設計及規劃尚未完成，故該樓宇的建設尚未動工。
- b. 待土地使用權出讓合約修訂及該物業的土地使用權證變更完成後，根據經變更的土地使用權證，佳泰鈦業作為該土地的土地使用權所有人於上述經變更的土地使用權證所述土地使用權期間，有權根據及遵守經修訂的土地使用權出讓合同及相關建設許可批文及證書有關房地產項目開發的條款及規定發展及使用土地。
- c. 根據中國適用法律及經修訂的土地使用權出讓合同的條款，佳泰鈦業作為相關物業的土地使用權所有人有權抵押、租賃及轉讓土地使用權。
- d. 佳木斯市國土資源局於二零一零年八月十七日開展對佳木斯物業的所有權狀況的調查，截至上述調查日期，該物業並無登記任何質押、抵押或其他產權負擔。
- e. 在土地使用權出讓合約修訂及該物業的土地使用權證變更完成，且佳泰鈦業開始根據經修訂的土地使用權出讓條款、適用法律及法規於該土地按時動工的情況下，法律顧問並無獲悉或貴公司提供的文件及資料亦無表明政府已收回該物業的土地使用權。
- f. 佳泰鈦業已取得開發該物業的項目批文、環境影響評估報告批文及建設用地規劃許可證(或會因上述土地使用權證的可能變更而需重列)，惟尚未獲得建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- g. 除上文(f)提及的建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證外，佳泰鈦業已取得物業發展及興建各階段相應的物業建設及規劃相關批文、許可證及證書。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
41.	黑龍江佳泰鈦業有限公司持有的位於中國黑龍江省佳木斯市怡園社區4-3-502、3-1-501、5-1-201、10-3-203、10-3-303、10-3-401、10-3-501、10-3-503、10-3-201、17-3-602共十個住宅單位	該物業包括約於二零零八年落成的一個住宅小區內十間公寓。 該物業的總建築面積約為1,032.56平方米。	佳泰鈦業確認，該物業供其外籍員工、專家及高級職員作宿舍用途。	449,000 貴集團應佔65%權益： 291,850

附註：

1. 根據恒佳房地產開發有限責任公司於二零零八年十二月二十三日發出的關於佳泰鈦業購買金港灣十套住宅價格說明的信函，黑龍江佳泰鈦業有限公司(「佳泰鈦業」)以代價人民幣2,660,000元收購總建築面積1,032.56平方米的物業。
2. 根據二零零九年三月二十三日註冊登記的十份房屋所有權證，佳房權證前字第2009003717、2009003785、2009003730、2009003737、2009003755、2009003721、2009003752、2009004004、2009003620、2009003619號，總建築面積1,032.56平方米之物業的房屋所有權由佳泰鈦業持作住宅用途。
3. 中國法律意見表示(其中)包括：
 - a. 佳泰鈦業為該物業所有人。
 - b. 該物業的房屋所有權證並無任何有關該物業進行抵押或附帶產權負擔的任何紀錄。
 - c. 二零一零年八月十七日，在佳木斯市房產產權市場管理處搜索物業所有權狀況。於上述搜索日期，該物業並無登記任何質押、抵押或其他產權負擔。
 - d. 於住宅用地的土地使用權期限內，佳泰鈦業有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或出售該物業。
 - e. 該物業的現有用途符合相關所有權證書規定的用途。

估值證書

第三類 — 貴集團於俄羅斯租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
42.	LLC GMMC 持有的位於 Shimanovskoye Forestry, Shimanovsky District; Mazanovskoye Forestry, Mazanovsky District, Amur Region, Russia 的土地(郵政地址：19 Ignatyevskoye shosse, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia，郵編：675000)	該物業包括與採礦及冶金工廠有關的資產。該物業包括位於總佔地面積約76.12公頃的5幅土地。貴集團表示，該物業的建議開發為採礦冶金的工業綜合設施。	該物業由貴集團佔用，為進一步開發採礦冶金廠作地下資源的地質研究用途。	無商業價值 貴集團應佔99.55%權益： 無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，自市政當局租賃總佔地面積約76.12公頃的5幅土地，作工業用途。租期介乎8個月至3年，最早屆滿日期為二零一零年十二月，總年租為3,780美元。
- 該等租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人轉讓或分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
- 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用相關土地作指定用途的權利。
 - 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函及國家中央登記冊節錄，租賃土地現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的土地權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
43.	LLC GMMC持有的位於19 Ignatievskoye shosse, Blagoveshchensk, Amur Region, Russia (郵編：675000)的非住宅物業	<p>相關物業包括可出租總面積約1,633.7平方米的辦公室物業。</p> <p>該物業由貴集團租用，租期為11個月，自二零零九年十二月三十一日至二零一零年十一月三十日，月租為144,018盧布。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔99.58%權益： 無商業價值</p>

附註：

1. 根據State Scientific Institute of Soy(「業主」)與LLC GMMC(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業由承租人租用，租期為11個月，自二零零九年十二月三十一日至二零一零年十一月三十日，月租為144,018盧布。
2. 租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用該物業作業務用途的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的物業權利亦無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
44.	CJSC SGMTP 持有位於 14 Pionerskaya Street, Soviet Harbor City, Khabarovsk Territory, Russia (郵編：682800) 的408號及412號兩間辦公間	<p>相關物業包括兩幢位於多層樓宇四樓的辦公室物業。</p> <p>該物業的可出租總面積約為67.3平方米。</p> <p>該物業由貴集團租用，租期為11個月，自二零一零年一月一日至二零一零年十一月三十日，月租為53,840盧布。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公用途。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔100%權益：無商業價值</p>

附註：

1. 根據 LLC Prival («業主») 與 CJSC SGMTP («承租人») 訂立的租賃協議，該物業由承租人租用，租期為11個月，自二零一零年一月一日至二零一零年十一月三十日，月租為53,840盧布。承租人有優先續約權。
2. 租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人轉讓或分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用該物業作業務用途的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]函件所載貴集團確認函，租賃物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的物業權利亦無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
45.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) 持有的位於 21 Stanislavskogo Str., Moscow, Russia 的辦公單位	<p>該物業包括於二零零八年落成的多層辦公樓的一間辦公單位。</p> <p>該物業可出租面積約 1,417.14 平方米。</p> <p>該物業由貴集團租用，租期自二零一零年六月二十五日至二零一五年二月二十八日，年租為 51,370,000 盧布 (不含增值稅)。</p>	該物業由貴集團佔用作俄羅斯總部。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔 100% 權益： 無商業價值</p>

附註：

1. 根據由 CJSC Horus Capital (「業主」) 與 LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱 LLC Aricom) (「承租人」) 訂立的租賃協議，該物業由承租人租用，租期自二零一零年六月二十五日起至二零一五年二月二十八日屆滿，年租為 51,370,000 盧布 (不含增值稅)。
2. 租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人轉讓或分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示 (其中包括)：
 - a. 上文附註 1 所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用相關物業作業務用途的權利。
 - b. 根據二零一零年 [●] 函件所載貴集團確認函，租賃土地現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃擁有的土地權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年 [●] 許可函所載貴集團確認函：(a) 貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b) 並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；及 (c) 並無嚴重違反條款，及 (d) 並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年 [●] 許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
46.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱LLC Aricom)持有的位於98 Khokhriakova street, Ekaterinburg, Russia (郵編：620000)的非住宅辦公室	相關物業包括多層辦公室樓宇的辦公室。 該物業的可出租總面積為約36.2平方米。 該物業由貴集團租用，租期為11個月，自二零零九年十二月二十日至二零一零年十一月二十日，月租為每平方米1,330盧布。	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 根據一名個人(「業主」)與LLC Aricom(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業由承租人租用，租期為11個月，自二零零九年十二月二十日至二零一零年十一月二十日，月租為每平方米1,330盧布。
- 租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
- 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用該物業作業務用途的權利。
 - 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的物業權利亦無遭質疑。
 - 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
47.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱LLC Aricom) 持有的位於43 Lesnaya street, Moscow, Russia (郵編：127055) 的辦公室單位313	<p>相關物業包括多層辦公室樓宇的辦公室。</p> <p>該物業的可出租總面積為約6.45平方米。</p> <p>該物業由貴集團租用，租期為11個月，自二零零九年十一月一日至二零一零年九月三十日，月租為每平方米2,500盧布。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔100% 權益：無商業價值</p>

附註：

1. 根據LLC City Estate Management (「業主」) 與LLC Aricom (「承租人」) 訂立的租賃協議，該物業由承租人租用，租期為11個月，自二零零九年十一月一日至二零一零年九月三十日，月租為每平方米2,500盧布。
2. 租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用該物業作業務用途的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的物業權利亦無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
48.	LLC Petropavlovsk-Iron Ore (前稱LLC Aricom)持有的位於 Shipilovsky proezd 2-230, Generala Belova 55-170, Tovarishovski pereulok 17-73, Bolshoi Fakelny pereulok 22-28, 2nd Spasonalivkovsky pereulok 16-53, Bolshoi Fakelny pereulok 22-85, Miachkovsky bulvar 19-125, Moscow, Russia (郵編：125000)的住宅單位	<p>相關物業包括7個住宅單位。</p> <p>該物業的總面積為約298.17平方米。</p> <p>該物業由貴集團自不同個別人士短期租用，月租金為每平方米9,174盧布。</p>	<p>該物業由貴集團佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔100%權益：無商業價值</p>

附註：

1. 根據總面積約為298.17平方米的7個住宅單位的租賃協議，該物業自不同個別人士短期租用，租期不超過11個月，最早屆滿日期為二零一零年十一月一日，月租為每平方米9,174盧布。
2. 租賃土地未獲有關地方政府批准的情況下不得向他人分租，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃土地並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用該物業作業務用途的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的物業權利亦無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對用途、價值或所附權益產生不利影響的任何法定通知或頒令。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
49.	LLC Uralmining 持有的位於 Tyndinskoe Forestry, Tyndisky District, Amur Region, Russia 的228號林地	目標物業包括總佔地面積約229公頃的一塊林地。	該物業由貴集團佔用作地下資源地質研究的專用地塊。	無商業價值 貴集團應佔49%權益： 無商業價值

附註：

1. 根據 Amur 地區自然資源部(「業主」)與 LLC Uralmining(「承租人」)於二零零八年九月二十三日訂立的第0228號租賃協議，總佔地面積約229公頃的林地由承租人租用，租期為兩年，自二零零八年九月二十三日至二零一零年九月二十二日，現時年租為34,701美元。
2. 由於該等租賃地塊在未獲有關地方機構批准的情況下無法轉讓或轉租予他人，亦無可觀租金收入，故吾等認為總佔地面積約229公頃的租賃地塊並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用相關地塊作指定用途的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函及國家中央登記冊節錄，租賃地塊現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的土地權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據相關租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]許可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益不利的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
50.	LLC Orlovsko-Sokhatinsky Rudnik 持有的位於 Mazanovskoe Forestry, Mazanovsky District, Amur Region, Russia 的144號林地	相關物業資產包括總佔地面積約4.985公頃的一塊林地。	該物業由貴集團佔用作地下資源地質研究的專用地塊。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 根據由 Amur 地區自然資源部(「業主」)與 LLC Orlovsko-Sokhatinsky Rudnik(「承租人」)於二零零九年八月十四日訂立的第144號租賃協議，總佔地面積約4.985公頃的林地由承租人租用，租期為兩年，自二零零九年八月十四日至二零一一年八月十三日，現時年租為818.5美元。
2. 由於該等租賃地塊在未獲有關地方機構批准的情況下無法轉讓或轉租予他人，亦無可觀租金收入，故吾等認為總佔地面積約4.985公頃的租賃地塊並無商業價值。
3. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃構成貴集團合法、可執行、有效及具約束力的責任與使用相關土地作指定用途的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函及國家中央登記冊節錄，租賃土地現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃擁有的土地權利或獲取該等權利的依據並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函：(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；(c)並無嚴重違反條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權益不利的任何法定通知或頒令。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 (美元)
51.	LLC Olekminsky Rudnik 持有的位於70 years October street 6-21, 70 years October street 1-22 Olekma village, Tyndinsky district, Amur Region, Russia (郵編：676253) 的火車頭停泊設施及住宅物業	該物業包括總可租面積約150平方米的一項火車頭停泊設施及總建築面積89.9平方米的2個公寓。 該等物業由貴集團短期(11個月至3年)租用，月租為17,120盧布。	該物業由貴集團佔用作火車頭停泊設施及公寓。	無商業價值 貴集團應佔100%權益：無商業價值

附註：

1. 根據OAO Russian Railways(「業主」)與LLC Olekminsky Rudnik(「承租人」)訂立的租賃協議，總可租面積約150平方米的火車頭停泊設施租予承租人，自二零零八年五月二十日至二零一一年三月一日，月租為17,120盧布。
2. 根據租賃協議，向多名人士短期承租建築面積89.9平方米的兩個公寓，租期不超過11個月，最早屆滿日期為二零一零年十二月，月租為●盧布。
3. 由於租賃物業未獲有關地方政府批准的情況下不得分租予他人，亦無可觀租金收入，故吾等認為該等租賃物業並無商業價值。
4. 俄羅斯法律意見表示(其中包括)：
 - a. 上文附註1所述租賃是貴集團的法定、可執行、具法律效力及約束力責任與使用相關物業開展業務的權利。
 - b. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，該物業現時並無受任何第三方索償影響，且貴集團根據有關租賃協議擁有的物業權利並無遭質疑。
 - c. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，(a)貴集團已履行相關租賃協議規定的所有重大責任；(b)並無根據租賃協議應付而未付的到期租金；及(c)並無嚴重違反有關條款，及(d)並無理由提前終止租賃協議。
 - d. 根據二零一零年[●]認可函所載貴集團確認函，截至法律意見發表日期，該物業並無接獲俄羅斯政府機構發出會對其用途、價值或所附權利產生不利影響的任何法定通知或頒令。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
52.	黑龍江佳泰鈦業有限公司持有的位於中國黑龍江省佳木斯市保衛路中段552號的辦公樓宇。	<p>該物業包括約於二零零二年落成的一幢六層辦公樓宇。</p> <p>該物業總建築面積約2,000平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予貴集團作辦公用途，租期自二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣600,000元(不含水費、電費、通訊費及寬帶網絡服務費)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔100%權益： 無商業價值</p>

附註：

- 根據由黑龍江省東方市政建設開發集團公司(「業主」)與黑龍江佳泰鈦業有限公司(「佳泰鈦業」)(「承租人」)於二零零八年十二月十八日訂立的房屋租賃合同及於二零零九年十二月三十日訂立的房屋租賃補充合同(「佳泰租賃合同」)，總建築面積2,000平方米的物業由佳泰鈦業租用作辦公室用途，租期自二零零九年九月一日至二零一零年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣600,000元(不含水費、電費、通訊費及寬帶網絡服務費)。
- 中國法律意見表示(其中包括)：
 - 業主有權將該物業租予佳泰鈦業作辦公室用途；該房屋租賃合同合法有效。
 - 根據城市房屋租賃管理辦法規定，已簽署的租賃合約須於當地房屋登記管理部門登記。然而，根據中國合同法的最高法院司法解釋，儘管當地房屋登記管理部門可能要求有關各方完成登記程序，惟未登記租賃合約仍不會影響租賃合約的效力及可執行力，以及承租人根據租賃合同享有的權利。於該等情況下，儘管佳泰租賃合同未經登記，佳泰租賃合同的效力及可執行力以及佳泰鈦業根據該合同享有的權利不受影響。
 - 儘管業主於佳泰租賃合同中向佳泰鈦業保證該物業並無任何抵押，惟倘擔保不實或佳泰簽訂租賃合同前該物業已抵押，則佳泰鈦業根據佳泰租賃合同享有的權利將受簽訂佳泰租賃合同前已有抵押之承租人的權利所影響，如承租人行使抵押相關權利，則佳泰鈦業繼續使用及／或佔用該物業或會受影響或終止。
 - 倘佳泰鈦業打算將該物業全部或部分分租(即使事先獲得業主同意)，則佳泰鈦業的分租房地產物業的行為或會遭有關政府部門視為進行其註冊業務範圍以外的業務活動，及／或令佳泰鈦業須登記為經營房地產業務的外資企業。
 - 根據上述附註(b)、(c)及(d)的意見，佳泰租賃合同有效期間，佳泰鈦業有權根據有關中國相關法律及佳泰租賃合同佔用、使用、轉讓及／或分租該物業(須獲得業主事先同意)。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
53.	LLC Aricom 持有的位於中國北京東城區東直門外大街48號東方銀座25樓I單元	<p>該物業包括於二零零三年竣工的一幢高層商業大廈(東方銀座)的一個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約113.54平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予貴集團，租期自二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣18,961.18元(不含管理費、水費、電費、有線電視費及寬帶網絡費)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據由 Oriental Kenzo Plaza Co., Ltd. 與 LLC 「Aricom」於二零零九年十二月三十一日訂立的營業辦事處租賃合同，該物業租予後者，租期自二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣18,961.18元(不含管理費、水費、電費、有線電視費及寬帶網絡服務費)。
- 中國法律意見表示(其中包括)：
 - 根據中國城市房地產管理法及適用法律及法規，倘「業主」並非租賃物業的所有人或尚未自租賃物業所有人獲得可令「業主」租賃物業的授權或同意書，則「業主」無權向承租人租賃有關物業。在該等情況下，倘任何第三方與 LLC Aricom 就物業租賃存在爭議，則可能會影響或終止 LLC Aricom 繼續使用及／或佔用該物業，儘管 LLC Aricom 可能仍在恢復「業主」按所簽署的租賃合同終止所帶來的損失。除以上所述者外，租賃合同為合法有效；
 - 根據城市房屋租賃管理辦法，已簽署的租賃合約須於地方房屋登記管理部門登記。然而，根據中國合同法的最高法院司法解釋，儘管當地房屋登記管理部門可能要求有關各方完成登記程序，惟未登記租賃合約仍不會影響租賃合約的效力及可執行力，以及承租人根據租賃合同享有的權利。於該等情況下，儘管租賃合同未經登記，但租賃合同的效力及可執行力以及 LLC Aricom 根據該合同享有的權利不受影響；
 - 並無資料或文件顯示該物業有無任何抵押。倘該物業已有任何抵押或倘有關抵押於租賃合同簽訂前已存在，則 LLC Aricom 根據租賃合同享有的權利將受簽訂租賃合同前已有抵押之承押人的權利所影響；在該等情況下，如承押人行使抵押相關權利，則 LLC Aricom 繼續使用及／或佔用該物業或會受影響或終止；
 - 由於根據中國法律 LLC Aricom 並非獨立法律實體，亦非租賃合約的簽定方，故 LLC Aricom 不得分租或轉讓該物業；
 - 根據上文(a)、(b)及(c)段的意見，租賃期間，LLC Aricom 有權根據有關中國相關法律及租賃合同佔用及使用該物業。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及佔有權	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值(美元)
54.	香港皇后大道中9號6樓H室	該物業包括於一九九一年竣工的一幢商業大樓宇6樓的一個辦公單位。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	佔R.P. of s.A of Marine第102號地塊、s.C of Marine第103號地塊、s.A, s.B, R.P. of s.C & R.P. of Marine第101號地塊及R.P. of Marine第514號地塊(「地塊」)的若干部分或份額	該物業總建築面積約160.26平方米。 該物業根據自一八五五年十一月十六日或一八五七年一月二十一日起計為期999年的政府租約持有。	該物業由獨立第三方Flexwood Limited租予貴集團，租期自二零一零年六月一日起為期2年，於二零一二年五月三十一日屆滿，月租為人民幣74,468.25元(不含差餉以及管理及空調費用)，作辦公室用途。	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊持有人為Flexwood Limited，請參閱二零零九年四月十六日的備忘錄第09050501270166號，轉讓代價為123,680,000港元。
2. 該物業抵押予Shanghai Commercial Bank Limited，請參閱二零零九年十一月十一日的備忘錄第09111901800296號。
3. 根據Flexwood Limited(「業主」)與Petropavlovsk PLC(「承租方」)於二零一零年六月四日訂立的租賃協議，該物業租予承租方，租期自二零一零年六月一日起為期2年，於二零一二年五月三十一日屆滿，月租為人民幣74,468.25元(不含差餉以及管理及空調費用)，作辦公室用途。
4. 根據Petropavlovsk PLC(「轉讓方」)、Thor Limited(「受讓方」)與Flexwood Limited(「業主」)於二零一零年八月十三日訂立的轉讓及承諾協定，轉讓方同意向受讓方轉讓上述租賃協議所述全部權利及收益，以及轉讓方予物業的租期及權益，自二零一零年八月十五日起生效。業主同意參與及執行轉讓及承諾協定，表明其同意及知悉有關轉讓。
5. Thor Limited為貴公司前稱。