

附錄四

物業估值

以下是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]的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下的指示，對中信大錳控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）、香港及加蓬共和國（「加蓬」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供有關物業權益於[二零一零年八月三十一日]（「估值日」）的資本值的意見。

吾等物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下就有關物業達成公平交易的估計金額」。

中國沒有永久業權土地及租用業權土地的概念。於五十年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有制。此後，土地所有權的唯一形式一直是「社會主義公有制」，並分國家所有及集體所有兩類。土地由國家無償無限期「劃撥」給指定的使用者（通常是國有企業），但土地使用亦不能以任何方式將土地轉讓給其他方。一般而言，在對這類土地進行估值時，吾等將視其為「無商業價值」。

一九九五年一月，「中國城市房地產管理法」開始實施，對此前所立法規作出補充，並確立了土地的商品地位。擁有「土地使用權」的使用者（包括國有企業）可轉讓、租賃或抵押土地。一般而言，要取得有關土地使用權，必須繳納土地出讓金之後方可將「劃撥」土地重新歸類為「出讓」土地。土地由國家出讓，土地出讓金以土地管理局設定的基準地價（經定期修訂）為基礎。有關土地可以參照各地的基準地價以及市場價格進行估值。

在部分情況下，若干國有企業持有的劃撥土地，可由國家注入企業作為資本投資，以註冊成立為股份公司以換取股份。吾等將這類土地定義為「作價出資土地」。於注資後，特定年期的作價出資土地的土地使用權將由股份公司持有，而該股份公司將獲授有關的新土地使

附錄四

物業估值

用權證。該股份公司可根據中國有關出讓土地使用權的相關土地法規及法律轉讓、租賃及抵押土地使用權。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第三類物業權益進行估值。

由於第一類及第二類物業的樓宇性質和結構使然及其所處的特殊位置，故並無可資比較的相關市場交易，因此該等物業權益乃按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「以現代的等價資產的置換成本，減除實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。折舊重置成本是根據土地目前用途的估計市值，加上改造的目前重置(重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊和優化費用進行扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

在對於估值日正在興建中的第四類物業權益進行估值時，吾等假設該等物業權益將按照 貴集團提供予吾等的最近期開發建議書開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日建造階段相關的建造成本及專業費用，以及就完成開發將支出的成本及費用餘額。

吾等並無給予於估值日並無轉讓予 貴集團之第五類及六類物業權益任何商業價值，因此該物業之業權並非屬 貴集團所有。

吾等並無給予 貴集團租用之第七類、八類及九類物業權益任何商業價值，此乃由於租約屬短期性質或不能轉讓或分租或由於缺乏重大溢利租金。

吾等的估值乃假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照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；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則；及國際評估準則議會出版的國際評估準則所載的一切規定。

附錄四

物業估值

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情及其他一切有關事項的意見。

吾等已獲提供有關香港物業權益的租賃協議的副本，並已向香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實文件是否存在任何修訂。

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證（「土地使用權證」）、房屋所有權證（「房屋所有權證」）及正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問—競天公誠律師事務所及貴公司加蓬法律顧問—Cabinet Delta 分別就中國及加蓬物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無就物業進行詳細量度以核實面積的真確性，但假設交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何會於工程期間產生的未預期的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等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性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列所有款額均為人民幣。如有需要，吾等之估值採用[655.957中非法郎兌1歐元兌人民幣8.6694元及人民幣1元兌1.1435港元]之匯率，乃為估值日當天現行匯率。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中信大錳控股有限公司
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

[日期]

附註：彭樂賢為特許測量師，具有27年中國物業估值經驗，以及30年香港及英國估值經驗及亞太區及若干非洲國家之相關經驗。

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	於[二零一零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於[二零一零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
1.	位於中國 廣西壯族自治區 大新縣 下雷鎮 的22幅土地、 多幢樓宇及構築物	[655,606,000]	[100%]	[655,606,000]
2.	位於中國 廣西壯族自治區 大新縣 下雷鎮 的5幅土地 及多幢樓宇	[20,109,000]	[100%]	[20,109,000]
3.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣 東平村 的5幅土地、 多幢樓宇及構築物	[54,336,000]	[100%]	[54,336,000]
4.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣 東平村 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	[16,029,000]	[60%]	[9,617,000]
5.	位於中國 廣西壯族自治區 欽州市 欽州港 中央貿易及經濟開發區 的一幅土地、 多幢樓宇及構築物	[27,047,000]	[70%]	[18,933,000]

附錄四

物業估值

編號	物業	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於[二零二零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
6.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣 湖潤鎮 的兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	[14,956,000]	[71.17%]	[10,644,000]
7.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 城南區 友誼大道東面 的一幅土地、 兩幢樓宇及多個構築物	[5,456,000]	[100%]	[5,456,000]
8.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 Yonglong及福蘭村 林逢鎮的兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	[無商業價值]	[100%]	[無商業價值]
	小計：	<u>[793,539,000]</u>		<u>[774,701,000]</u>

第二類 — 貴集團於加蓬持有及估用的物業權益

編號	物業	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於[二零二零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
9.	貴集團於加蓬持有的多項物業	[無商業價值]	[51%]	[無商業價值]
	小計：	<u>[零]</u>		<u>[零]</u>

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

編號	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	貴集團 應佔的權益	於[二零一零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
10.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 八角 的一幅土地	[2,063,000]	[100%]	[2,063,000]
11.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 江州區 平陽路 的一幅土地	[242,000]	[100%]	[242,000]
	小計：	<u>[2,305,000]</u>		<u>[2,305,000]</u>

第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	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	貴集團 應佔的權益	於[二零一零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
12.	位於中國 廣西壯族自治區 大新縣 下雷鎮的一幅土地 及4幢興建中住宅樓宇	[12,887,000]	[100%]	[12,887,000]
13.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣 東平村的兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	[51,646,000]	[100%]	[51,646,000]

附錄四

物業估值

編號	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	貴集團 應佔的權益	於[二零一零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
14.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 江州區 太平鎮馬安村 Chongtang Tun的一幅土地 及多幢興建中樓宇及構築物	[19,920,000]	[100%]	[19,920,000]
	小計：	<u>[84,453,000]</u>		<u>[84,453,000]</u>

第五類 — 貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	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
15.	位於中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 朱瑾路18號 的一幢6層高的綜合大樓	無商業價值
16.	位於中國 廣西壯族自治區 北海市 鐵山港工業區的一幅土地	無商業價值
	小計：	<u>[無]</u>

附錄四

物業估值

第六類 — 貴集團於中國擬收購的物業權益

編號	物業	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
17.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 平馬鎮 遊昌村 的一幅土地	無商業價值
18.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 江城鎮 那蒙村 的一幅土地	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

第七類 — 貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
19.	位於中國 廣西壯族自治區 南寧市 新城區 民族大道90號的辦公室大樓24及25樓 及四個地下停車位	無商業價值
20.	位於中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 北海大道16號 海富大廈A座20樓	無商業價值
21.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣 東平鄉 的8幅土地	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
22.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 林逢鎮 福蘭村 的五幅土地	無商業價值
23.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 江城鎮 那蒙村 的2幅土地	無商業價值
24.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣 湖潤鎮的2幅土地及一幢工業樓宇	無商業價值
25.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣 湖潤鎮 的5幅土地	無商業價值
26.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣 岳圩鎮 的1幅土地	無商業價值
27.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 華門新都 第3座第5號單位 及第5座第2號單位	無商業價值

附錄四

物業估值

<u>編號</u> <u>物業</u>	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
28. 位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 江州區 太平鎮 馬安村 Chongtang Tun的六幢住宅樓宇	無商業價值
小計：	<u>無</u>

第八類 — 貴集團於加蓬租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
29. 位於加蓬 Libreville的15層高住宅樓宇的 11樓的22A、23A及24A單位	無商業價值
小計：	<u>無</u>

附錄四

物業估值

第九類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	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
30.	香港 夏慤道10號 和記大廈 8樓805室	無商業價值
31.	香港 夏慤道12號 美國銀行中心 35樓3501-02室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
		於[二零一零年 八月三十一日] 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
		於[二零一零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
	總計：	<u>[880,297,000]</u> <u>[861,459,000]</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

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
1.	位於中國 廣西壯族自治區 大新縣 下雷鎮 的22幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括21幅總地盤面積約3,205,400.3平方米的土地及建於該物業上的239幢樓宇及多幢構築物，於一九七五年至二零零九年期間分階段落成。（「甲部」）</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為[111,525.75]平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括生產廠房、貨倉、辦公室大樓、職工宿舍、職工餐廳、休息室、發電室及其他配套樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括污水池、反應渠、道路、圍牆、擋土牆、儲氣筒、防水架及混凝土平台等。</p> <p>甲部的土地使用權已以注資方式授出，各指定期限為50年，全部於二零五五年屆滿，作工業用途。</p> <p>該物業亦包括一幅地盤面積約為36,256平方米的土地及27幢總建築面積約[39,586.34]平方米的樓宇及其上主要於二零零八年落成的多幢構築物，構成電解錳（「電解金屬錳」）廠的擴充廠房。（「乙部」）</p> <p>乙部的土地使用權已授予 貴集團，為期50年，於二零六零年五月十二日屆滿，做工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團估用作生產、倉儲、辦公室、職工宿舍及配套用途。</p>	<p>[655,606,000]</p> <p>貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [655,606,000]元</p>

附錄四

物業估值

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
----	----	-------	------	---------------------------------------

除甲部及乙部外，該物業亦包括一幢總建築面積約為420平方米的辦公室大樓，於二零零八年落成。據 貴公司告知，該等樓宇建於與乙部土地相連的土地上。（「丙部」）

附註：

就甲部而言：

1. 根據21份土地使用權證 — Xin Guo Yong (2005) Zi Di第0103至0123號，總地盤面積約3,205,400.33平方米的21幅土地的土地使用權已以注資方式授予中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」， 貴公司一家全資附屬公司），各指定期限為50年，全部於二零五五年屆滿，作工業用途。
2. 根據235份房屋所有權證，總建築面積約[111,307.11]平方米的235幢樓宇由中信大錳礦業擁有。
3. 而就餘下總建築面積約[218.64]平方米的四幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。
4. 根據一份抵押合同，土地使用權證 — Xin Guo Yong (2005) Zi第0103號至0112號及0114號至0123號下甲部的20幅總地盤面積約795,571.2平方米的20幅土地的土地使用權及附註2所述的235幢樓宇中總建築面積約為71,442.57平方米的176幢樓宇抵押於中國銀行崇左分行（「該銀行」），作為擔保該銀行及中信大錳礦業訂立的一項金額為人民幣100,000,000元的貸款合同（2008 Nian Chong Zhong Yin Ye Zi第02號）主要責任的抵押。所述貸款合同的貸款期限為自實際動用日期起計48個月。
5. 根據一份抵押合同，土地使用權證 — Xin Guo Yong (2005) Zi第0103號下甲部的地盤面積約2,409,829.1平方米的餘下土地的土地使用權抵押於中國建設銀行江南分行（「該銀行」），作為擔保該銀行及中信大錳礦業訂立的一項金額為人民幣113,000,000元的貸款合同（604950127107001）主要責任的抵押。所述貸款合同的貸款期限為自二零零七年十一月三十日起計96個月，於二零一五年九月三十日屆滿。
6. 根據租賃協議，土地使用權證 — Xin Guo Yong(2005) Zi Di第0103號下的一幅地盤面積約15,089.9平方米的土地及根據房屋所有權證 — 桂房權證新字第200807240號下甲部總建築面積約133.49平方米的辦公室大樓已租予廣西大新縣大寶鐵合金有限公司（「廣西大寶」，一家 貴公司擁有60%權益的附屬公司），由二零零八年一月一日開始至二零一二年十二月三十一日屆滿，為期4年，年租金為人民幣25,000元（不包括任何其他費用）。

貴集團確認，廣西大寶已於甲部所包括的該幅土地上興建10幢構築物。
7. 於進行甲部的估值時，吾等並無給予附註3所述的尚未取得任何房屋所有權證的樓宇及附註6所述的多幢構築物任何商業價值。然而，為供參考，假設已獲得所有有關業權證書，而該等樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為該等樓宇及構築物（不包括土地）於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣2,931,000元。

就乙部而言：

8. 根據一份日期為二零一零年五月十二日的國有建設用地使用權出讓合同 — Xin Tu Chu Zi(2010)第002號，乙部的一幅地盤面積約為36,256平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予中信大錳礦業用作工業用途，為期50年。該土地出讓金為人民幣3,100,000元。
9. 根據一份土地使用權證 — Xin Guo Yong(2010)第0170號，1幅地盤面積約為36,256平方米的土地的土地使用權已授予中信大錳礦業用作工業用途，於二零一零年五月十二日屆滿。

附錄四

物業估值

10. 根據一份授予中信大錳礦業的建設用地規劃許可證 — 地字第451424200800086號，已批准中信大錳礦業在所述土地中地盤面積約為23,503平方米的部份進行規劃。
11. 根據一份授予中信大錳礦業的建設工程規劃許可證 — 建字第451424200800093號，電解金屬錳項目已獲批准進行建設工程。
12. 根據兩份建設工程施工許可證 — Xin Jian Shi 第2008-24及2008-25號，中信大錳礦業已獲相關地方機構批准開始建設工程。
13. 根據24份房屋所有權證，總建築面積約[39,447.62]平方米的24幢樓宇由中信大錳礦業擁有。
14. 就餘下總建築面積約[138.72]平方米的3幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。
15. 於進行乙部的估值時，吾等並無給予尚未取得任何房屋所有權證的附註14所所述的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，假設該等樓宇及構築物已獲得所有有關業權證書，並可自由轉讓，吾等認為該等樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣189,000元。

就丙部而言：

16. 於進行丙部的估值時，吾等並無給予既未取得土地使用權證亦未取得任何房屋所有權證的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，假設已獲得所有有關業權證書，而該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣481,000元。
17. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法擁有甲部及乙部的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律所規定的用途以其他方式處置甲部及乙部的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；
 - b. 貴集團合法擁有附註2及13所述的樓宇的法定業權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式於彼等房屋所有權證所述使用年內處置該等樓宇(無須取得政府機構任何批准、許可或同意)；
 - c. 就附註[3]、[14]及[16]所述的樓宇， 貴集團將有權根據彼等使用規定，於取得相關同意並備案、完成該等樓宇業權註冊手續及根據法律取得房屋所有權證後佔用及使用該等樓宇；
 - d. 就附註1所述用於抵押的土地的土地使用權， 貴集團於抵押期間轉讓、租賃或以其他方式處理該等土地使用權前應獲得承押人的事先同意；及
 - e. 就附註2及3所述用於抵押或由於其所處位置被認為用於抵押的樓宇而言， 貴集團於抵押期間轉讓、租賃或以其他方式處理該等樓宇前應獲得承押人的事先同意。

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[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 廣西壯族自治區 大新縣下雷鎮的 5幅土地 及多幢樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約14,676.1平方米的5幅土地及建於該等土地上的8幢於一九八三年至二零零九年期間分階段落成的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為20,474.86平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括4幢職工宿舍、一幢辦公樓宇及3幢配套樓宇。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的為期70年，於二零七九年十月十日屆滿，而作工業、醫療及醫生及辦公用途的為期50年，於二零五九年十月十日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作職工宿舍及配套用途。	[20,109,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [20,109,000]元

附註：

- 根據5份由中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」， 貴公司一家全資附屬公司）與廣西壯族自治區大新錳礦訂立的國有土地使用權出讓合同（「合同」）— Xin Tu Zhuan Zi(2010)第001號、第002號及第004號至第006號，該物業總地盤面積約14,676.1平方米的土地使用權已訂約出讓予中信大錳礦業，總代價為人民幣2,564,500元。
- 根據5份土地使用權證— Xin Guo Yong (2010) 第0199至0203號，總地盤面積約14,676.1平方米的5幅土地的土地使用權已授予中信大錳礦業，作住宅用途的為期70年，於二零七九年十月十日屆滿，而作工業、醫療及醫生及辦公用途的為期50年，於二零五九年十月十日屆滿。
- 根據6份房屋所有權證— 林房權證 Xin Zi第200807320至200807325號，總建築面積約19,180.52平方米的6幢樓宇由中信大錳礦業擁有。
- 至於餘下2幢總建築面積約1,294.34平方米的樓宇，吾等並無獲提供任何房屋所有權證。
- 於進行該物業的估值時，吾等並無賦予附註4所述的2幢未取得房屋所有權證的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，假設已悉數取得房屋所有權證，且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本總金額為人民幣[686,000]元。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）下列各項：
 - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權（無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用）；

附錄四

物業估值

- b. 貴集團合方式法擁有該物業的樓宇的擁有權，並有權於其房屋所有權證所述使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等樓宇（無須取得政府機構任何批准、許可或同意）；及
- c. 至於附註4所述的樓宇，貴集團根據法律取得相關同意及記錄、完成房屋所有權登記手續及取得房屋所有權證後，將有權按照所述用途佔用及使用該等樓宇。

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
3.	位於中國廣西壯族自治區天等縣東平村的5幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約1,173,620.4平方米的5幅土地及建於其上的40幢樓宇及多幢構築物，於一九八零年至二零零八年期間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為10,509.94平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括倉庫、辦公樓宇、職工宿舍、職工食堂、休息室、發電室及其他配套樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括污水池、道路、圍牆、擋土牆、水井、防水架及採礦水壩。</p> <p>該物業的土地使用權已以注資方式授出，指定期限全部於二零五五年十月二十七日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、倉儲、辦公室、職工宿舍及配套用途。	[54,336,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [54,336,000]元

附註：

- 根據5份土地使用權證 — Tian Guo Yong (2005)第205238至205240號及Tian Guo Yong (2008)第000168及000169號，總地盤面積約1,173,620.4平方米的5幅土地的土地使用權已以注資方式授予中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」， 貴公司一家全資附屬公司），指定期限全部於二零五五年十月二十七日屆滿，作工業用途。
- 根據40份房屋所有權證 — 天房權證2005字第00004060至00004062、00004064至00004096號及桂房權證天等字第00005009、00005010、00005460及00005461號，總建築面積約10,509.94平方米的40幢樓宇由中信大錳礦業擁有。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；及
 - 貴集團合方式法擁有該物業的樓宇的法定業權，並有權於彼等之房屋所有權證所述使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等樓宇(無須取得政府機構任何批准、許可或同意)。

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[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣東平村的一 幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括地盤面積約42,268.6平方米的一幅土地及建於其上之10幢樓宇及多幢構築物，於二零零二年至二零零九年期間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,293.49平方米。</p> <p>該等樓宇包括3個工作車間、2幢職工宿舍、2幢辦公室大樓、1個貨倉、1個焦煤儲藏室及1個澡堂。</p> <p>該等構築物主要包括污水池、道路、擋土牆、水井、防水架、降溫池及混凝土平台等。</p> <p>該物業的土地使用權已以注資方式授出，指定期限於二零五五年十月二十七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、倉儲、辦公室、職員宿舍及配套設施用途。</p>	<p>[16,029,000]</p> <p>貴集團應佔 [60%]權益： 人民幣 [9,617,000]元</p>

附註：

- 根據一份土地使用權證 — Tian Guo Yong (2008) 第000167號，地盤面積約42,268.6平方米的一幅土地的土地使用權已以注資方式授予天等縣大錳鐵合金有限公司(「天等大錳」)，指定期限於二零五五年十月二十七日屆滿，作工業用途。
- 根據10份房屋所有權證 — 天房權證2005字第00004053至00004057號及林房權證天等字第00005462至00005465號及第201004260號，總建築面積約8,293.49平方米的10幢樓宇由天等大錳擁有。
- 天等縣大錳鐵合金有限公司為中信大錳(天等)錳材料有限公司的前稱一家 貴公司擁有60%權益的附屬公司。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；及
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋擁有權，並有權於彼等之房屋所有權證所述使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等樓宇(無須取得政府機構任何批准、許可或同意)。

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
5.	位於中國 廣西壯族自治區 欽州市欽州港 中央貿易及 經濟開發區的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括地盤面積約51,503.51平方米的一幅土地及建於其上的12幢樓宇及多幢構築物，於二零零五年至二零零九年期間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為9,941.88平方米。</p> <p>該等樓宇包括1個生產車間、1幢辦公室大樓、3幢職工宿舍、2個職工食堂及5幢配套樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括道路、圍牆、擋土牆、水箱、污水箱、成品貨架、防水架及水泵房等。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，為期50年，由二零零四年九月六日開始至二零五四年九月五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公室、職工宿舍及配套用途。	[27,047,000] 貴集團應佔 [70%]權益： 人民幣 [18,933,000]元

附註：

- 根據一份土地使用權證 — Qin Guo Yong (2004) 字第D088號，地盤面積約51,503.51平方米的一幅土地的土地使用權已授予廣西欽州市桂鑫冶金有限公司，為期50年，由二零零四年九月六日開始至二零五四年九月五日屆滿，用作工業用途。
- 根據12份房屋所有權證 — 欽州港區字第98027675至98027677號及欽房權證欽州港區字第98041937至98041945號，總建築面積約9,941.88平方米的12幢樓宇由廣西欽州市桂鑫冶金有限公司擁有。
- 廣西欽州市桂鑫冶金有限公司，前稱中信大錳(欽州)新材料有限公司，一家 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- 根據兩份抵押合同，附註1及附註2所述物業的土地使用權及樓宇抵押予[欽州市區農村信用合作聯社欽州港信用社](「承押人」)，作為抵押以為根據承押人與廣西欽州市桂鑫冶金有限公司就總額為人民幣35,000,000元的金額訂立的2份貸款合同提供擔保((2009)Gui Nong Xin Qin Lian Jie He 第6572號及第6595號)。上述貸款條款自二零零九年四月十日起為期兩年，於二零一一年四月九日屆滿。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋擁有權，並有權於彼等之房屋所有權證所述使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇(無須取得政府機構任何批准、許可或同意)；及
 - 土地使用權及物業的樓宇受抵押限制， 貴集團於抵押期間轉讓、租賃或以其他方式處理該等該等土地使用權及樓宇前應獲得承押人的事先同意。

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
6.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣湖潤鎮的 兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括總地盤面積約54,525平方米的兩幅土地及建於其上的20幢樓宇及多幢構築物，於二零零一年至二零零七年期間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為7,863.6平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括生產車間、倉儲、辦公室大樓、職工宿舍、職工餐廳及其他配套樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括反應渠、水箱、污水箱、混凝土平台、門衛室及配電站。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，為期50年，分別於二零五一年十一月三十日及於二零五三年六月三十日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公室、職工宿舍、倉儲及配套用途。</p>	<p>[14,956,000]</p> <p>貴集團應佔 [71.17%]權益： 人民幣 [10,644,000]元</p>

附註：

1. 根據兩份土地使用權證 — Qin Guo Yong (2001)字第0664號及Qin Guo Yong(2003)字第0260號，總地盤面積約為54,525平方米的兩幅土地的土地使用權授予廣西斯達特錳材料有限公司(「廣西斯達特」，一家 貴公司擁有[71.17%]權益的附屬公司)，為期50年，於二零五一年十一月三十日及二零五三年六月三十日屆滿，作工業用途。
2. 根據19份房屋所有權證 — 靖西縣房權證靖字第(2008)7769至7779號及7782至7789號，總建築面積約7,863.6平方米的20幢樓宇由廣西斯達特擁有。
3. 根據一份抵押合同，總地盤面積約54,525平方米的土地使用權及抵押予中國農業銀行靖西縣分行(「該銀行」)，作為擔保該銀行及廣西斯達特訂立的一項數額為人民幣30,000,000元的貸款合同(第45101201000000466號)主要責任的抵押。所述貸款合同的貸款期限自二零二零年二月二日起計1年，於二零二零年二月二日屆滿。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋擁有權，並有權於彼等之房屋所有權證所述使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇(無須取得政府機構任何批准、許可或同意)；
 - c. 物業的土地使用權受抵押限制， 貴集團於抵押期間轉讓、租賃或以其他方式處理該等該等土地使用權前應獲得承押人的事先同意；及
 - d. 物業的樓宇(由於其所處位置被認為用於抵押)受抵押限制， 貴集團於抵押期間轉讓、租賃或以其他方式處理該等樓宇前應獲得承押人的事先同意。

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
7.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市城南區 友誼大道東面的一幅土地、 兩幢樓宇及 多個構築物	該物業包括地盤面積約21,205.32平方米的一幅土地及兩幢樓宇及建於其上的多幢構築物，主要於一九八五年、二零零九年及二零一零年期間落成。 該等樓宇的總建築面積約為1,663.37平方米。 該等樓宇包括一幢辦公室大樓及一幢職工餐廳。 該構築物主要包括廠房圍欄、廠區道路及庭院。 該物業的土地使用權已以注資方式授出，指定期限於二零五五年九月九日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團估用作辦公室、職工餐廳及配套用途。	[5,456,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [5,456,000]元

附註：

1. 根據一份土地使用權證 — Chong Guo Yong (2008)字第0255號，地盤面積約21,205.32平方米的一幅土地的土地使用權已以注資方式授予中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」，貴公司一家全資附屬公司），指定期限於二零五五年九月九日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份日期為二零零八年十二月二十八日由中信大錳礦業及廣西大錳礦業有限公司（貴公司的關連方）訂立的樓宇轉讓合同，總建築面積約1,663.37平方米的兩幢樓宇已訂約轉讓於中信大錳礦業，總代價為人民幣1,081,190元。
3. 根據兩份房屋所有權證 — 崇房權證 Tai 字第0000992號及0000993號，總建築面積約為1,663.37平方米的兩幢樓宇由中信大錳礦業擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法擁有該物業，並有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；及
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋擁有權，並有權於彼等之房屋所有權證所述使用年期內估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等樓宇(無須取得政府機構任何批准、許可或同意)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[二零零八年八月三十一日]現況下的資本值 人民幣元
8.	位於中國廣西壯族自治區田東縣林逢鎮Yonglong及福蘭村的兩幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約141,829.4平方米的兩幅土地及25幢樓宇及建於其上的多幢構築物，主要於二零零九年落成，構成名為天等電解金屬錳廠的廠房（「天等電解金屬錳」）。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為[33,320]平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括生產車間、職工宿舍、倉儲、辦公室大樓、職工宿舍、職工餐廳、配電室、水泵房及其他配套樓宇。</p> <p>該構築物主要包括廠房圍欄、廠區道路、循環水槽、存貯池、水池、污水箱、水泵房、混凝土平台、陰溝及擋土牆等。</p> <p>據 貴集團告知，正在收購該物業的土地使用權。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公、倉儲、職工餐廳及配套用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據國有建設用地使用權出讓合同 — 田東土出第2010002號，總地盤面積約為141,829.4平方米的物業的土地使用權已訂約出讓予中信大錳田東新材料有限公司（ 貴公司一家全資附屬公司）用作工業用途，為期50年。該土地出讓金為人民幣20,200,000元。

據 貴集團告知，截至估值日 貴集團已支付金額約為人民幣[7,420,000元]的土地徵用費，以購入該物業的土地使用權。
- 根據一份授予中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」，一家 貴公司全資附屬公司）的建設用地規劃許可證 — D(2007)地字第007號，已批准中信大錳礦業在所述土地進行規劃。
- 根據一份授予中信大錳礦業的建設工程規劃許可證 — 建字第451022200800312號，田東電解金屬錳項目已獲批准進行建設工程。
- 根據三份建設工程施工許可證 — 東建施許證(2008)第21及23號，中信大錳礦業已獲相關地方機構批准開始建設工程。
- 據 貴集團告知，於估值日，該物業的樓宇已完成，並由 貴集團佔用。然而，吾等未獲提供該等樓宇的任何房屋所有權證。
- 於進行該物業的估值時，吾等並無給予尚未取得任何合適業權證書的物業樓宇商業價值。然而，為供參考，假設該樓宇已獲得所有有關業權證書，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總金額將為人民幣141,500,000元。

附錄四

物業估值

7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項。
 - a. 貴集團已經與地方國土資源局簽訂國有建設土地使用權出讓合同，故當 貴集團正式悉數支付土地出讓金後， 貴集團為該物業取得土地使用權證將無重大法律障礙。
 - b. 就該物業的樓宇， 貴集團將有權佔用、使用、獲得收益或於完成該等樓宇所有權註冊手續及根據法律取得該樓宇所有權證書後，根據彼等使用規定以其他方式處置該樓宇。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[二零一零年八月三十一日]現況下的資本值 人民幣元
9.	貴集團於加蓬持有的多項物業	<p>該物業包括多幢於二零零八年及二零零九年期間落成的樓宇及構築物（「甲部」）</p> <p>該樓宇總建築面積約為[6,310]平方米。</p> <p>該樓宇主要包括職工宿舍、倉儲、職工食堂、門衛室及其他配套樓宇。</p> <p>該構築物主要包括水池及籃球場等。</p> <p>除甲部外，該等物業亦包括多幢樓宇（規劃總建築面積約[8,718]平方米）及目前正在興建中的構築物。（「乙部」）</p> <p>據 貴集團告知，乙部的樓宇及構築物於完成後將構成一個叫作Montbeli Concentration Plant的生產廠房，計劃於二零一二年年底竣工。</p>	該物業的甲部目前由 貴集團佔用作職工宿舍、倉儲及配套設施用途，該物業的乙部目前正在興建。	[無商業價值]

附註：

1. 甲部及乙部的樓宇及構築物主要位於 Bembélé 錳礦地區，而據 貴集團告知，華州礦業（加蓬）工貿有限公司（「華州礦業」）（ 貴公司一家擁有[51%]權益的附屬公司）持有勘探及採礦權。
2. 吾等對該物業進行估值時採用之匯率為約[655.957中非法郎兌1歐元及兌人民幣8.6694元]，乃為估值日當天現行匯率。
3. 於進行該物業的估值時，吾等並無賦予該不能自由轉讓（據 貴公司的加蓬法律顧問所告知）的物業任何商業價值。然而，為供參考，假設該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的資本值為人民幣51,133,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的加蓬法律顧問提供有關物業權益的法律意見，由於該幅樓宇及構築物建於其上的土地並非由華州礦業持有，儘管該等不動產由華州礦業持有及佔用，華州礦業不能於市場上自由轉讓及出售該等不動產。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
10.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市八角的 1幅土地	該物業包括總地盤面積約23,344平方米的1幅土地。 該物業的土地使用權已以注資方式授出，指定期限於二零五五九月九日屆滿，作工業用途。	該物業目前乃空置。	[2,063,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [2,063,000]元

附註：

1. 根據一份土地使用權證 — Chong Guo Yong (2005)字第0041號，地盤面積約23,344平方米的一幅土地的土地使用權已以注資方式授予中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」，貴公司一家全資附屬公司），指定期限為50年，於二零五五年屆滿，作工業用途。
2. 貴集團確認，該物業目前乃空置，且並無就於其上興建任何建築工程設計或規劃任何發展計劃。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權（無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用）。

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[二零零八年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
11.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市江州區 平陽路的 1幅土地	該物業包括總地盤面積約2,738.33平方米的1幅土地。 該物業的土地使用權已以注資方式授出，指定期限於二零五五年九月九日屆滿，作工業用途。	該物業目前乃空置。	[242,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [242,000]元

附註：

1. 根據一份土地使用權證 — Chong Guo Yong (2005)字第0042號，1幅地盤面積約2,738.33平方米的土地的土地使用權已以注資方式授予中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」，貴公司一家全資附屬公司），指定期限於二零五五年九月屆滿，作工業用途。
2. 貴集團確認，該物業目前乃空置，且並無就於其上興建任何建築工程設計或規劃任何發展計劃。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，貴集團合法擁有物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權（無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用）。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有發展中物業權益

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
12.	位於中國 廣西壯族自治區 大新縣下雷鎮的 一幅土地及 四幢興建中 住宅樓宇	<p>該物業包括地盤面積約9,568.3平方米的一幅土地及四幢目前於該物業上興建的住宅樓宇。</p> <p>據 貴集團告知，該等開發項目擬於二零二零年十一月落成。於落成後，開發項目之樓宇的總建築面積將約為[11,178]平方米。</p> <p>開發項目總投資成本估計約為人民幣[14,000,000]元，截至估值日，其中總建築成本約人民幣[10,973,000]元已被支付。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，為期70年，於二零七九年十月十日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前正在興建中。	[12,887,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [12,887,000]元

附註：

1. 根據一份由中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」，貴公司一家全資附屬公司）與廣西壯族自治區大新錳礦訂立的國有土地使用權出讓合同（「合同」）— Xin Tu Zhuan Zi(2010)第003號，該物業地盤面積約9,568.3平方米的土地使用權已訂約出讓予中信大錳礦業，代價為人民幣1,913,600元。
2. 根據土地使用權證 — Xin Guo Yong (2010) 第0198號，一幅地盤面積約9,568.3平方米的土地的土地使用權已授予中信大錳礦業，為期70年，於二零七九年十月十日屆滿，作工業用途。
3. 根據一份授予中信大錳礦業的建設用地規劃許可證 — 地字第451424200900108號，已批准中信大錳礦業在所述土地中地盤面積約為8,108.17平方米的部份進行規劃。
4. 根據一份授予中信大錳礦業的建設工程規劃許可證 — 建字第451424200900102號，總建築面積約11,178平方米的4幢住宅樓宇已獲批准進行建設工程。
5. 根據一份授予中信大錳礦業之建設工程施工許可證 — Xin Jian Shi 第2009-28號，中信大錳礦業已獲相關地方機構批准開始建設工程。

附錄四

物業估值

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；及
 - b. 貴集團合法取得該發展項目的建設許可，因此該發展項目的建設工程符合中國城市規劃法及中國建築法。

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
13.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣東平村的 2幅土地、 多幢興建中的 樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約197,244平方米的2幅土地及一項名為天等電解金屬錳廠建築項目(「天等電解金屬錳」)之開發項目的多幢樓宇及構築物，目前正於該物業上興建。</p> <p>據 貴集團告知，該開發項目預期於二零二零年十二月完成。於完成後，該開發項目的樓宇的總建築面積將約[26,284.6]平方米。</p> <p>開發項目總投資成本估計約為人民幣[392,600,000]元，截至估值日，其中總建築成本約人民幣[37,929,000]元已被支付。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於二零五七年十二月二十八日屆滿，為期50年，作工業用途。</p>	該物業目前正在興建中。	[51,646,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [51,646,000]元

附註：

- 根據一份日期為二零零七年十二月二十八日的國有土地使用權出讓合同—天土出讓(2007)第015號，該物業的土地使用權已訂約授予中信大錳礦業有限責任公司(「中信大錳礦業」， 貴公司一家全資屬公司)，自二零零七年十二月二十八日開始，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣2,858,444.8元。
- 根據2份土地使用權證—Tian Guo Yong (2008)第000174至000175號，總地盤面積約197,244平方米的2幅土地的土地使用權已授予中信大錳(天等)新材料有限公司(「天等新材料」，一家 貴公司全資附屬公司)，為期50年，於二零五七年十二月二十八日屆滿，作工業用途。
- 根據一份授予天等新材料的建設用地規劃許可證—地字第451425200800286號，已批准天等新材料在總地盤面積約為197,244平方米的所述土地進行規劃。
- 根據一份授予天等新材料的建設用地規劃許可證—建字第451425201000235號，天等電解金屬錳已獲批准興建。
- 根據一份授予天等新材料的建設用地規劃許可證—第451425201008300102號，相關地方機關已批准開始興建工程。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；及
 - b. 貴集團已合法取得田東電解金屬錳的相關建設許可證，因而田東電解金屬錳的建設工程符合中國城鄉規劃法及中國建設法。

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
14.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市江州區 太平鎮 馬安村 Chongtang Tun的 1幅土地、 多幢興建中樓宇 及構築物	該物業包括地盤面積約221,332.89平方米的一幅土地及一項四氧化三錳開發項目1期(「開發項目」)的多幢樓宇及構築物，目前正於該物業上興建。 據 貴集團告知，開發項目1期計劃於二零二零年十一月完成，而全部開發計劃於二零一四年年底完成。完成後，開發項目1期的樓宇的建築面積約為10,877平方米。 開發項目總投資估計將約為人民幣[180,000,000]元，截至估值日，其中總建築成本約人民幣[49,000,000]元已被支付。 該物業的土地使用權已授出，於二零五九年十月六日屆滿，為期50年，作工業用途。	該物業目前正在興建中。	[19,920,000] 貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [19,920,000]元

附註：

- 根據2份日期為二零零九年八月四日的國有土地使用權出讓合同 — 崇土出字第2009005號及第2009006號，總地盤面積約為221,332平方米的該物業的土地使用權已訂約授予中信大錳礦業有限責任公司(「中信大錳礦業」， 貴公司一家全資附屬公司)，為期50年，作工業用途。總土地出讓金為人民幣21,340,000元。
- 根據一份土地使用權證 — Chong Guo Yong(2010)Di 第0040號，一幅地盤面積約221,332.89平方米的土地的土地使用權已授予中信大錳礦業，為期50年，於二零五九年十月六日屆滿，作工業用途。
- 根據2份授予中信大錳礦業的建設用地規劃許可證 — 地字第451401201000007及451401201000008號，已批准中信大錳礦業在總地盤面積約為221,332.89平方米的所述土地進行規劃。
- 根據1份授予中信大錳礦業的建設工程規劃許可證 — 地字第451401201000058號，開發項目1期已獲批准興建。
- 於進行該物業的估值時，吾等並無給予正在興建且尚未取得任何建設工程興建許可證的樓宇及構築物任何商業價值。然而，為供參考，假設該等樓宇及構築物將根據 貴集團提供的最近建議完成，並已獲得所有有關建設工程興建許可證，而該等樓宇及構築物可自由轉讓，吾等認為該等正在興建的樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣[49,421,000]元。

附錄四

物業估值

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或根據法律以其他合法方式處置該物業的土地使用權(無須取得政府機構任何批准、許可或同意或支付任何額外土地出讓金或向該土地的行政管理部門繳納費用)；及
 - b. 開發項目的建設工程的許可並未完成。於 貴集團取得有關建設工程施工許可證後，該建設工程不符合中國建設法之規定。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國訂約收購的物業權益

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
15.	位於中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 朱槿路 18號的一幢 6層高綜合樓宇	該物業包括1幢約於二零零九年落成的6 層高綜合樓宇。 該物業的總建築面積約為7,867.64平 方米。	該物業目前乃空置。	[無商業價值]

附註：

1. 根據一份由中信大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦業」，貴公司一家全資附屬公司）與南寧東信房地產有限公司（一名獨立第三方）訂立的購房協議，中信大錳礦業已訂約收購一幢總建築面積約7,867.64平方米的6層高綜合樓宇，總代價為67,660,000元。
2. 貴集團確認，截至估值日，貴集團已支付金額約人民幣65,000,000元以收購該物業。
3. 截至估值日，該物業並未分配予貴集團，故該物業的業權並未歸屬貴集團。因此，吾等並無為賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，假設貴集團已獲得相關業權證書，而貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或處置該等物業，吾等認為，該等物業於估值日的資本值將為人民幣82,610,000元。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，貴集團將有權於取得相關同意及記錄、完成房屋所有權註冊手續及根據法律取得房屋所有權證後估用及根據該物業之指定用途使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
16.	位於中國 廣西壯族自治區 北海市 鐵山港工業區 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約607.08畝(即約404,720.2平方米)的土地。 據 貴集團告知，Beibuwan Ferroalloy Plant建設項目計劃於其上興建。	該物業目前乃處於開發之初步階段。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由[中信大錳北部灣廣西新材料有限公司]([北部灣新材料]， 貴公司一家全資附屬公司)與北海市路港建設投資開發有限公司(一家獨立第三方)訂立的土地使用權轉讓協議，北部灣新材料已訂約收購一幅地盤面積約607.08畝(即約404,720.2平方米)的土地，代價為人民幣42,495,600元。
2. 據 貴集團告知，截至估值日， 貴集團已支付金額約人民幣34,134,000元，用作Beibuwan Ferroalloy Plant建設項目的初步發展(即土地平整及加固)。
3. 截至估值日，該物業並未分配予 貴集團，故該物業的業權並未歸屬 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，假設 貴集團已獲得相關業權證書，而 貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或處置該等物業，吾等認為，該等物業於估值日的資本值將為人民幣60,344,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見， 貴集團尚未取得該物業的土地使用權的土地使用權證，但已與土地轉讓人(如附註1所述)訂立土地使用權轉讓協議，並已悉數支付轉讓代價，同時，土地使用權證的相關修訂正在進行。 貴集團就取得該物業的土地使用權證並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

第六類 — 貴集團於中國擬收購的物業權益

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
17.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣平馬鎮 遊昌村 的1幅土地	該物業包括1幅地盤面積約為126,667.3平方 米的土地。 據 貴集團告知，該物業正在收購中。	該物業目前乃空置。	無商業價值

附註：

1. 截至估值日，該物業並未分配予 貴集團，故該物業的業權並未歸屬 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

貴集團確認，截至估值日， 貴集團已支付金額為人民幣5,000,000元的土地徵用費。

2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見， 貴集團既未取得該物業的土地使用權的土地使用權證，亦未訂立任何土地使用權出讓合同。於 貴集團與相關機關訂立土地使用權出讓合同及悉數支付土地出讓金後， 貴集團取得土地使用權證將無重大法律障礙。

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[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
18.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 江城鎮 那蒙村 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為107.681畝 (即約71,787.69平方米)的土地。 據 貴集團告知，該物業目前乃待徵 用。	該物業目前乃空置。	[無商業價值]

附註：

- 截至估值日，該物業並未分配予 貴集團，故該物業的業權並未歸屬 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

貴集團確認，截至估值日， 貴集團已支付金額為人民幣1,355,046.5元的土地徵用費。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見， 貴集團既未取得該物業的土地使用權的土地使用權證，亦未訂立任何土地使用權出讓合同。於 貴集團與相關機關訂立土地使用權出讓合同及悉數支付土地出讓金後， 貴集團取得土地使用權證將無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

第七類 — 貴集團於中國租用及估用的物業權益

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
19.	位於中國 廣西壯族自治區 南寧市新城區 民族大道90號 辦公室大樓24及 25樓及4個地下 停車位 的兩幅土地	該物業包括一幢約於二零零零年落成的 28層高辦公室大樓24及25樓及4個地下停 車位。 該辦公室大樓24及25樓之總可出租面積 約為1,944平方米。 該物業由一名獨立第三方出租予中信 大錳礦業有限責任公司（「中信大錳礦 業」，貴公司一家全資附屬公司）， 為期九個月，自二零一零年二月五日開 始，及於二零一零年十一月五日屆滿， 整個租期租金總額為人民幣685,800元， 包括管理費及電梯費、空調費及停車場 費用。	該物業目前由 貴集團佔 用作辦公室及停車用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方（「出租人」）出租予中信大錳礦業，自二零一零年二月五日開始及於二零一零年十一月五日屆滿，為期九個月，租金總額為人民幣685,800元（已涵蓋整個租期），包括管理費及電梯費、空調費及停車場費用。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）下列各項：
 - 出租人為該物業的獨家擁有人，故有權租賃該物業。
 - 租賃協議為合法、有效並可強制執行，而 貴集團於租賃期間擁有獨家權利使用該物業；
 - 物業於租賃協議中達成的用途與其規定的用途一致；及
 - 租賃協議並未向相關部門註冊；然而， 貴集團將不會因此而受到任何處罰。

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[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
20.	位於中國 廣西壯族自治區 北海市海城區 北海大道16號 海富大廈A座 20樓	該物業包括一幢約於二零零五年落成的 30層高辦公室大樓A座20樓。 該物業的總建築面積約為274.78平方 米。 該物業由一名獨立第三方租予中信大錕 北部灣新材料有限公司（「北部灣新材 料」， 貴公司一家全資附屬公司），為 期兩年，自二零零九年七月十五日開始 並於二零一一年七月十四日屆滿，年租 為人民幣95,623元，不包括管理費、水 費及電費。	該物業目前由 貴集團佔 用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方（「出租人」）出租予北部灣新材料，為期2年，自二零零九年七月十五日開始並於二零一一年七月十四日屆滿，年租為人民幣95,623元，不包括管理費、水費及電費。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）下列各項：
 - 出租人為該物業的專家擁有人，故有權租賃該物業；
 - 租賃協議為合法、有效並可強制執行，而 貴集團於租賃期間擁有獨家權利使用該物業；
 - 物業於租賃協議中達成的用途與其規定的用途一致；及
 - 租賃協議並未向相關部門註冊；然而， 貴集團將不會因此而受到任何處罰。

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
21.	位於中國 廣西壯族自治區 天等縣東平村的 8幅土地	該物業包括8幅總地盤面積約835.4194畝 (即約556,946.33平方米)的土地。 該物業由多名獨立第三方出租予中信 大錳礦業有限責任公司(「中信大錳礦 業」， 貴公司一家全資附屬公司)，各 租期分別於二零二二年十月三十一日 至二零二九年九月二十七日之間屆滿， 整個租期租金總額為人民幣8,567,823.7 元。	該物業目前由 貴集團佔 用作臨時採礦地盤。	無商業價值

附註：

- 根據10份租賃協議，該物業由多名獨立第三方出租予中信大錳礦業，各租期分別於二零二二年十月三十一日至二零二九年九月二十七日屆滿，整個租期租金總額為人民幣8,567,823.7元。

貴集團確認中信大錳礦業已於該等土地上局部興建11幢構築物(主要於二零零五年落成)。
- 於進行該物業的估值時，吾等並無給予附註1所述於該租賃土地上興建的[11]幢構築物任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該等構築物(不包括該土地)於估值日的折舊重置成本總金額為人民幣[1,594,000]元。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 根據天等縣國土資源局頒佈的7份關於同意中信大錳礦業有限責任公司辦理臨時租用集體土地的批覆(「該等批覆」)，該物業已獲批准租予 貴集團並由 貴集團使用，暫定為期2年，屆滿日期介乎二零一一年七月十三日至二零一二年三月三十一日。

如該等批覆中規定， 貴集團可於該等土地的租賃協議屆滿時申請重續為期兩年的臨時土地使用權；及
 - 有關該物業之租賃協議為合法有效，而 貴集團有權於有效年期內使用該土地作臨時建築工地。

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
22.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 林逢鎮 福蘭村的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為4畝(即約 2,666.68平方米)的土地。 該物業由獨立第三方出租予中信大錳田 東新材料有限公司(「田東新材料」，貴 公司一家全資附屬公司)，為期30年， 自二零零八年三月二十八日開始至二零 三八年三月二十八日屆滿，整個租期租 金總額為人民幣132,000元。	該物業目前由 貴集團佔 用作臨時採礦地盤。	[無商業價值]

附註：

1. 根據一份租賃協議及補充協議，該物業由一名獨立第三方出租予田東新材料，為期30年，自二零零八年三月二十八日開始至二零三八年三月二十八日屆滿，整個租期租金總額為人民幣132,000元。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，就租賃協議， 貴集團尚未取得縣級或縣級以上人民政府相關土地管理部門的批准。於獲得該批准後， 貴集團有權臨時出租該物業。

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
23.	位於中國 廣西壯族自治區 田東縣 江城鎮 那蒙村 的2幅土地	該物業包括2幅總地盤面積約為1,114.733 畝(即約743,159.05平方米)的土地。 該物業由兩名獨立第三方出租予中信 大錳礦業有限責任公司(「中信大錳礦 業」，貴公司一家全資附屬公司)，租 期均由二零零七年六月十六日開始至二 零一一年六月十六日屆滿，為期15年， 整個租期租金總額為人民幣10,082,850 元。	該物業目前由 貴集團佔 用作臨時採礦地盤。	無商業價值

附註：

- 根據2份租賃協議，該物業由兩名獨立第三方出租予中信大錳礦業，租期均由二零零七年六月十六日開始及於二零二二年六月十六日屆滿，為期15年，整個租期租金總額為人民幣10,082,850元。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 根據田東縣人民政府關於中信大錳礦業有限責任公司臨時用地的批覆(「批覆」)，該物業的臨時土地使用權已獲批准授予 貴集團，為期兩年，由二零零八年八月二十八日開始；及
 - 上述批覆已於二零一零年八月二十八日屆時。 貴集團應向田東縣人民政府或田東縣國土資源局正式重續批覆。重續批覆後， 貴集團有權於獲批年期內使用該物業作臨時建築地盤。

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[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
24.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣湖潤鎮的 2幅土地及 一幢工業樓宇	<p>該物業包括2幅地盤面積約10,000平方米的土地及一幢約於一九八四年於該物業上落成的一層高工業樓宇。</p> <p>該物業的可出租總面積約為751.21平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予廣西斯達特錳材料有限公司（「廣西斯達特」，一家 貴公司擁有71.17%權益的附屬公司），各租期分別於二零一四年十月三十一日至二零一八年七月十八日之間屆滿，總年租為人民幣90,000元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份租賃協議，2幅總地盤面積約10,000平方米的土地，以及一幢建於該土地上可出租總面積約751.21平方米的工業樓宇，由一名獨立第三方出租予廣西斯達特，各租期分別於二零一四年十月三十一日及二零一八年七月十八日屆滿，總年租為人民幣90,000元。

貴集團確認，廣西斯達特已於該等土地上興建6幢構築物，該等構築物於二零零四年至二零零八年期間分階段落成。

2. 於進行該物業的估值時，吾等並無給予附註1所述興建於租賃土地上的[6]幢構築物任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該等構築物（不包括土地）於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣[610,000]元。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）下列各項：
 - a. 根據靖西縣國有土地資源管理局關於同意廣西斯達特錳材料有限公司辦理租用劃撥土地的批覆，該物業的租賃已獲批准；及
 - b. 該等租賃協議為合法及有效，而 貴集團有權於租賃期內使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
25.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣湖潤鎮的 5幅土地	該物業包括5幅總地盤面積約48,833畝 (即約32,555.16平方米)的土地。 該物業由多名獨立第三方以人民幣 [163,021.5]元的補償金總額無限期出租予 廣西斯達特錳材料有限公司(「廣西斯達 特」，一家 貴公司擁有71.17%權益的附 屬公司)。	該物業目前由 貴集團佔 用作生產用途。	無商業價值

附註：

- 根據5份徵地補償協議，該物業由多名獨立第三方以人民幣163,021.5元的補償金總額無限期出租予廣西斯達特。

貴集團確認，廣西斯達特已於該等土地上興建9幢構築物，該等構築物於二零零三年至二零零七年期間分階段落成。
- 於進行該物業的估值時，吾等並無給予附註1所述興建於租賃土地上的9幢構築物任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該等構築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣3,461,000元。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 根據靖西縣國有土地資源管理局關於廣西斯達特錳材料有限公司辦理臨時用地問題的批覆，該物業的臨時土地使用權已獲批准授予 貴集團，為期兩年，由二零零八年十月八日開始；及
 - 徵地補償協議為合法及有效，而 貴集團有權於有效年內使用物業作臨時建築工地。

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
26.	位於中國 廣西壯族自治區 靖西縣 岳圩鎮的 1幅土地	該物業包括1幅地盤面積約2.51畝(即約 1,673.34平方米)的土地。 該物業由一名獨立第三方以人民幣5,000 元的補償金總額出租予廣西斯達特錳材 料有限公司(「廣西斯達特」，一家 貴 公司擁有71.17%權益的附屬公司)，租 賃期由二零零六年五月二十九日開始並 於二零二六年五月二十八日屆滿，為期 20年。	該物業目前由 貴集團佔 用作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份徵地補償協議，該物業由一名獨立第三方以人民幣5,000元的補償金總額出租予廣西斯達特，租賃期由二零零六年五月二十九日開始並於二零二六年五月二十八日屆滿。

貴集團確認，廣西斯達特已於該等土地上興建7幢構築物，該等構築物於二零零四年至二零零八年期間分階段落成。
2. 於進行該物業的估值時，吾等並無給予附註1所述興建於租賃土地上的7幢構築物任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該等構築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總金額將為人民幣498,000元。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 根據靖西縣國有土地資源管理局關於廣西斯達特錳材料有限能公司辦理臨時用地問題的批覆，該物業的臨時土地使用權已獲批准授予 貴集團，為期兩年，由二零零八年十月八日開始；及
 - b. 徵地補償協議為合法及有效，而 貴集團有權於有效年期內使用物業作臨時建築工地。

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
27.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 華門新都 第5座 第2號單位及 第3座第5號單位	該物業包括2幢相鄰的4層高住宅樓宇的 2個單位，於二零零六年前後落成。 該物業之可出租總面積約為634.66平方 米。 該物業由兩名獨立第三方出租予 CITIC Dameng Mining Industries Limited Chongzuo Branch (中信大錳礦業有限責任 公司崇左分公司)，租期均由二零一 一年四月十一日開始及於二零一一年七 月三十一日屆滿，總年租為人民幣55,000 元，不包括管理費、水費及電費。	該物業目前由 貴集團佔 用作住宅用途。	[無商業價值]

附註：

- 根據租賃協議，該物業的第3座第5號單位由一名獨立第三方（「出租人甲方」）出租予CITIC Dameng Mining Industries Limited Chongzuo Branch (中信大錳礦業有限責任公司崇左分公司)，租期1年，自二零一零年四月十二日開始及於二零一一年四月十一日屆滿，年租為人民幣20,000元，不包括管理費、水費及電費。（「租賃甲」）
 - 根據租賃協議，該物業的第5座第2號單位由一名獨立第三方（「出租人乙方」）出租予CITIC Dameng Mining Industries Limited Chongzuo Branch (中信大錳礦業有限責任公司崇左分公司)，租期1年，自二零一零年四月十二日開始及於二零一一年四月十一日屆滿，年租為人民幣20,000元，不包括管理費、水費及電費。（「租賃乙」）
- 中信大錳礦業有限責任公司為 貴公司一家全資附屬公司
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 根據租賃甲的租賃協議，出租人甲方有權租賃該物業；
 - 租賃甲的租賃協議為合法、有效且可強制執行，而 貴集團於租期內根據租賃甲的租賃協議，擁有獨家權利使用該物業；
 - 租賃甲的租賃協議達成的該物業的使用乃與其所規定用途一致；
 - 出租人乙方並未向 貴集團提供任何租賃乙的租賃協議項下該物業的所有權證，因此，出租人乙方對該物業的所有權無法證實，而未能確定該等租賃協議的有效性。倘租賃協議屬無效， 貴集團應向出租人乙方返還該物業。然而，就解決租賃乙的租賃協議中訂立的爭議的獨立條款的效力將不受影響；及
 - 租賃甲及租賃乙的租賃協議均未向有關機關登記；然而， 貴集團將不會就此而受到任何處罰。

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
28.	位於中國 廣西壯族自治區 崇左市 江州區 太平鎮 馬安村 Chongtang Tun的 六幢住宅樓宇	該物業包括六幢2層高住宅樓宇，主要於 二零零二年落成。 該物業的可出租總面積約為1,110平方 米。 該物業由多名獨立第三方出租予 CITIC Dameng Mining Industries Limited Chongzuo Branch (中信大錳礦業有限責任 公司崇左分公司)，各租期分別於二零 一一年五月五日至二零一一年六月十日 之間屆滿，總年租為人民幣80,400元， 不包括水費及電費。	該物業目前由 貴集團佔 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據6份租賃協議，該物業由多名獨立第三方（「出租人」）出租予CITIC Dameng Mining Industries Limited Chongzuo Branch (中信大錳礦業有限責任公司崇左分公司)，各租期分別於二零一一年五月五日至二零一一年六月十日之間屆滿，總年租為人民幣80,400元，不包括水費及電費。

中信大錳礦業有限責任公司為 貴公司一家全資附屬公司。

2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人並未向 貴集團提供任何該物業的所有權證，因此，出租人對該物業的所有權無法證實，而未能確定該等租賃協議的有效性；
 - b. 倘該租賃協議無效， 貴集團應向出租人返還該物業。然而，就解決租賃協議中訂立的爭議的特定條款的條文將不受影響；及
 - c. 該等租賃協議應向有關機關登記；然而， 貴集團不會就此而受到任何處罰。

附錄四

物業估值

估值證書

第八類 — 貴集團於加蓬租用及估用的物業權益

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
29.	位於加蓬 Libreville 的一幢 15 層高住宅樓宇 11 樓的 22A、23A 及 24A 單位	<p>該物業包括一幢 15 層高住宅樓宇 11 樓的三個住宅單位，於二零零七前後落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的可出租總面積約為 463 平方米。</p> <p>該物業由 SCI PANORAMIQUE (一名獨立第三方) 出租予 Compagnie Industrielle et Commerciale des Mines de Huazhou (Gabon) (一家 貴公司擁有 51% 權益的附屬公司)，各租期均自二零二零年二月二十日開始，及於二零一一年二月十九日屆滿，總年租為 3,210,329 中非法郎 (相當於 48,518 港元)，不包括差餉及租賃額外開支儲備金。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據 3 份由 Compagnie Industrielle et Commerciale des Mines de Huazhou (Gabon) 與 SCI PANORAMIQUE (「出租人」) 訂立的租賃協議，該物業由出租人出租予 Compagnie Industrielle et Commerciale des Mines de Huazhou (Gabon)，各租期均自二零二零年二月二十日開始，及於二零一一年二月十九日屆滿，總年租為 3,210,329 中非法郎 (相當於 48,518 港元)，不包括差餉及租賃額外開支儲備金。
- 吾等物業估值所採用的匯率約為 [655.957 中非法郎兌 1 歐元兌 9.9135]，為估值日的當時匯率。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括 (其中包括) 下列各項：
 - 出租人合法擁有該物業，且出租人有權向 貴集團出租該物業；及
 - 該等租賃協議屬合法、有效且可強制執行，而 貴集團於租期內擁有獨家權利使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

第九類 — 貴集團於香港租用及估用的物業權益

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
30.	香港 夏愨道10號 和記大廈 8樓805室	<p>該物業包括一幢約於[一九七四年]落成的24層高綜合大樓8樓的一個單位(包括一個1層高的地庫)。</p> <p>該物業的可出租總面積約為508平方英尺(即47.19平方米)。</p> <p>該物業由Hongville Limited租予華州礦業投資有限公司(一家 貴公司擁有[60%]權益的附屬公司)，為期兩年，由二零二零年三月二十日開始，於二零一二年三月十九日屆滿，月租為 40,182港元，不包括差餉、服務費用及其他所有開支。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Hongville Limited，可參閱日期為一九九三年八月十日的註冊備忘錄第UB5919046號。

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[二零二零年 八月三十一日] 現況下的資本值 人民幣元
31.	香港 夏愨道12號 美國銀行中心 35樓3501-02室	<p>該物業包括一幢約於一九七五年落成的39層高辦公室大樓35樓的2個單位(包括一個1層高的地庫)。</p> <p>該物業的可出租總面積約為6,927平方尺(即643.53平方米)。</p> <p>該物業由Parkrich Development Limited及Fulrich Development Limited(兩家獨立第三方)租予中信大錳投資有限公司(一家貴公司的全資附屬公司)，各租期分別自二零二零年九月十五日及二零二零年七月二日開始，並均於二零一三年十月十四日屆滿，總月租為190,000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為辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 第一號辦公室的註冊擁有人為Parkrich Development Limited，而第二號辦公室的註冊擁有人為Fulrich Development Limited，均可參閱日期為二零零四年十一月三十日的註冊備忘錄第UB9428803號。