

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及斯凱蘭集團的物業權益於2010年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



JONES LANG
LASALLE SALLMANNS
仲量聯行西門有限公司

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：

吾等參照閣下的指示，對中國黃金國際資源有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及加拿大擁有權益的物業進行估值。於2010年8月30日，貴公司與中國黃金香港有限公司及迅業投資有限公司訂立一份買賣協議以收購斯凱蘭礦業有限公司（「斯凱蘭」）的100%權益。吾等獲進一步指示對斯凱蘭及其附屬公司（以下統稱為「斯凱蘭集團」）於中國的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於2010年9月30日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等將需估值的物業權益分為兩部分：第一部分（第I至III類）— 與貴集團有關之物業權益及第二部分（第IV至V類）— 與斯凱蘭集團有關之物業權益。

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

吾等已採用直接比較法，假設物業權益於其現況下隨時出售，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第I類第4項物業權益進行估值。

附錄四

物業估值

基於第I類(除第4項外)及第IV類物業的物業權益的建築物及構築物性質，尤其其所處地理位置，並無市場銷售可資比較，因此該等物業權益已按折舊重置成本基準作出估值。

折舊重置成本的定義為「將資產重置為其現代等值資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途市值的估計，加上物業裝修的目前重置成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減。物業權益的折舊重置成本受有關業務是否具有足夠潛在盈利能力所限。

就 貴集團及斯凱蘭集團租用的第II、III及V類物業權益而言，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，主要因為其僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤所致。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售權益時，並不受限於會影響物業權益價值的遲延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中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。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照若干適用規則及法規；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)；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標準所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關於中國的物業權益的各項業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則，並在可行情況下就於加拿大的物業的所有權作出有關查冊。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—海問律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業地盤面積的準確性，惟假設吾等所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的地盤面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

附錄四

物業估值

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面均情況理想。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並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 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。吾等估值所採用的匯率為於估值日的適用匯率1加元兌換人民幣6.478元。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Suite 1030, One Bentall Centre
505 Burrard Street
Box 31
Vancouver
British Columbia
V7X 1M5
Canada
中國黃金國際資源有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
彭樂賢
B. Sc. FRICS FHKIS
董事
謹啟

[●]

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港、英國物業估值方面擁有豐富經驗及於亞太地區和一些美洲國家擁有相關的物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一部分 — 與 貴集團有關的物業權益

第I類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年9月30日	貴集團應佔權益	於2010年9月30日
		現況下的資本值		貴集團應佔資本值
		人民幣		人民幣
1.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫仁嘎查的 1幅土地、60幢樓宇及 多項構築物	220,640,000	96.5%	212,918,000
2.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫仁嘎查的 9幢樓宇	無商業價值	96.5%	無商業價值
3.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫仁嘎查的 多個構築物	無商業價值	96.5%	無商業價值
4.	位於中國 內蒙古自治區 包頭市 昆都侖區 鋼鐵大街33號 28層高的萬號國際寫字樓 第6層608單位	無商業價值	96.5%	無商業價值
	小計：	<u>220,640,000</u>		<u>212,918,000</u>

附錄四

物業估值

第II類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年9月30日	貴集團應佔權益	於2010年9月30日
		現況下的資本值		貴集團應佔資本值
		人民幣		人民幣
5.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫仁嘎查的 1幅土地	無商業價值	96.5%	無商業價值
6.	位於中國 甘肅省 隴南市 兩當縣 城關鎮 顯龍路 國稅局小區第1座1單元第三層的 1個辦公室單位	無商業價值	71%	無商業價值
	小計：	無		無

第III類 — 貴集團於加拿大租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年9月30日	貴集團應佔權益	於2010年9月30日
		現況下的資本值		貴集團應佔資本值
		人民幣		人民幣
7.	位於 One Bentall Centre No.505 Burrard Street Vancouver British Columbia Canada 的 第10層1030單位	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無		無
	第I-III類總計：	<u>220,640,000</u>		<u>212,918,000</u>

附錄四

物業估值

第II部分 — 與斯凱蘭集團有關之物業權益

第IV類 — 斯凱蘭集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年9月30日	斯凱蘭集團 應佔權益	於2010年9月30日
		現況下的資本值		斯凱蘭集團 應佔資本值
		人民幣		人民幣
8.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉龍達村的 1幅土地、1幢工業廠房及 1個配套構築物	2,210,000	100%	2,210,000
9.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉孜孜榮村的 5幅土地、34幢樓宇及 多個構築物	137,626,000	100%	137,626,000
	小計：	139,836,000		139,836,000

附錄四

物業估值

第V類 — 斯凱蘭集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	於2010年9月30日	斯凱蘭集團 應佔權益	於2010年9月30日
		現況下的資本值		斯凱蘭集團 應佔資本值
		人民幣		人民幣
10.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉及紮西崗鄉的 10幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
11.	位於中國 四川省 成都市 金牛區 金牛大道 茶店子路377號 第3座第2層3單位	無商業價值	100%	無商業價值
12.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 金珠中路34號的 1幢辦公大樓	無商業價值	100%	無商業價值
13.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 金珠西路90號 農業銀行社區 第7座的2號別墅	無商業價值	100%	無商業價值
14.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉 龍達村的1個倉庫	無商業價值	100%	無商業價值
15.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉318國道南側的 南京賓館	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無		無
	第IV–V類總計：	139,836,000		139,836,000

附錄四

物業估值

估值證書

第一部分 — 與 貴集團有關的物業權益

第1類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫 仁嘎查的 1幅土地、 60幢樓宇及 多項構築物	該物業包括1幅地盤面積約為99,535平方米的土地及建於其上的60幢樓宇及多個構築物，於2007年至2009年期間分多個階段落成。 該等房屋總建築面積約為38,094.7平方米。 該等房屋主要包括1幢辦公大樓、工業廠房、轉運站及宿舍。 構築物主要包括圍欄及公路。 該物業土地使用權已獲授予作工業用途，為期50年，於2056年6月20日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作生產、配套設施及辦公室用途。	220,640,000 貴集團應佔 96.5%權益： 人民幣 212,980,000元

附註：

- (1) 根據一份國有土地使用證 — 烏中國用(2010)第20100267號，一幅地盤面積約為99,535平方米的土地的土地使用權已授予內蒙古太平礦業有限公司(「長山壕中外合作經營企業」)作工業用途，為期50年，於2056年6月20日屆滿。
- (2) 根據三份房屋所有權證 — 房權證字第200900401號、200900403號和200900402號，總建築面積為約38,094.7平方米的60幢樓宇由長山壕中外合作經營企業擁有。
- (3) 據 貴集團表示，Pacific PGM (Barbados) Inc. (貴公司的全資附屬公司)持有長山壕中外合作經營企業96.5%權益。
- (4) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 長山壕中外合作經營企業已依法取得該物業的土地使用權，於國有土地使用證有效期內，長山壕中外合作經營企業有權依法使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 長山壕中外合作經營企業已合法取得該等樓宇的房屋所有權，並可依據中國相關法律使用、佔用、轉讓、租賃、抵押，或以其他方式處置該等樓宇；及
 - c. 該物業不受任何抵押權益、按揭、徵收、訴訟、爭議或其他對該物業構成任何重大不利影響的其他情況規限。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
2.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫 仁嘎查的 9幢樓宇	該物業包括9幢於1990年完工的樓宇。 樓宇的總建築面積約為1,769.12平方米。 樓宇包括7個倉儲室，1個鍋爐房及1個洗手間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

- (1) 根據一份房屋所有權證——房權證字第145號，總建築面積約為1,769.12平方米的9幢樓宇由寧夏太平礦業有限公司(內蒙古太平礦業有限公司(「長山壕中外合作經營企業」)的原名)擁有。
- (2) 吾等並無獲提供任何與該物業建於其上的土地有關的業權證書。
- (3) 據 貴集團表示，Pacific PGM (Barbados) Inc. (貴公司的全資附屬公司)持有長山壕中外合作經營企業96.5%權益。
- (4) 對該物業估值時，吾等並無就建於該土地之上、並無取得妥善業權證書的物業賦予任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該物業(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本將為人民幣372,000元。
- (5) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 由於長山壕中外合作經營企業並無獲得該物業建於其上的土地的相關國有土地使用證，(i)根據相關中國法律，該物業可能會被強制清拆或扣押；及(ii)相關地方當局可能會對長山壕中外合作經營企業根據土地面積處以每平方米不多於人民幣30元的罰款；及
 - b. 據長山壕中外合作經營企業表示，該物業自2007年6月以來為空置，長山壕中外合作經營企業目前並無計劃於將來使用該物業，故該物業的法律瑕疵對長山壕中外合作經營企業並無重大不利影響。

附錄四

物業估值

估值證書

於2010年

9月30日

編號	物業	概況及年限	估用詳情	現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫 仁嘎查的 多個構築物	構築物主要包括公路、井、堰及水管。 該物業建於1幅地盤面積約909,958平方米的土地上，該土地詳情請參閱附註1。	該物業現由 貴集團 估用作配套設施用 途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據內蒙古太平礦業有限公司(「長山壕中外合作經營企業」)作為承租方、內蒙古自治區烏拉特中旗新忽熱蘇木莫仁嘎查(獨立第三方)作為出租方及內蒙古自治區烏拉特中旗人民政府(獨立第三方)作為背書人於2005年11月10日簽訂的草地使用權租賃協議，1幅面積約為18,392畝(12,261,395平方米)的土地租予長山壕中外合作經營企業用作採礦、配套生產及生活設施或其他商業活動用途，為期20年，於2025年11月9日屆滿，總租金為人民幣4,600,000元。

據長山壕中外合作經營企業表示，(a)已取得該土地1幅面積約為99,535平方米的地塊的國有土地使用證並已列入第1項物業；(b)該物業建於1幅面積約為909,958平方米的地塊上；(c)該土地餘下面積約為11,251,902平方米的地塊還未由長山壕中外合作經營企業估用，且無樓宇或構建物建於其上。
- (2) 據 貴集團表示，Pacific PGM (Barbados) Inc. (貴公司的全資附屬公司)持有長山壕中外合作經營企業96.5%權益。
- (3) 於對該物業估值時，吾等並無就建於該租賃土地上的物業賦予任何商業價值。然而，吾等認為，僅供參考，假設已取得所有相關業權證書且該物業可自由轉讓，則該物業(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本將為人民幣129,908,000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，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據長山壕中外合作經營企業與巴彥淖爾市國土資源局烏拉特中旗分局於2009年10月28日簽訂的臨時用地及復墾協議，長山壕中外合作經營企業已獲得該土地約1,364.93畝(909,958平方米)部分的臨時土地使用權，為期2年，並有權按臨時用地與復墾協議規定的有效期、條件及用途使用該地塊。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
4.	位於中國 內蒙古自治區 包頭市 昆都侖區 鋼鐵大街33號 萬號國際 寫字樓28層 第6層608單位	該物業包括於2008年落成的1幢 28層辦公大廈第6層的1個辦公單 位。 該單元建築面積約為75.62平方 米。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據長山壕中外合作經營企業與包頭市宏發房地產開發有限公司於2009年9月25日簽訂的包頭市商品房買賣合同一份 — 第2007-8002469號，建築面積約為75.62平方米的1個單位按合同以代價人民幣437,083.60元售予內蒙古太平礦業有限公司（「長山壕中外合作經營企業」）。
- (2) 吾等並無獲提供任何與該物業有關的業權證書。
- (3) 據 貴集團表示，Pacific PGM (Barbados) Inc.（ 貴公司的全資附屬公司）持有長山壕中外合作經營企業96.5%權益。
- (4) 對該物業估值時，吾等並無就並無獲得妥善業權證書的該物業賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值將為人民幣470,000元，僅供參考。
- (5) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 如果長山壕中外合作經營企業依法履行申請物業的國有土地使用權證及房屋所有權證的法定程序，長山壕中外合作經營企業取得該等證書將不會存在重大法律障礙；及
 - b. 長山壕中外合作經營企業取得相關國有土地使用證及房屋所有權證後，將有權依法佔用，使用，轉讓，租賃，抵押或以其他形式處置該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

第II類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
5.	位於中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 烏拉特中旗 新忽熱蘇木莫 仁嘎查的 1幅土地	該物業包括1幅總面積約為 12,261,395平方米的土地。 該物業由獨立第三方租予內蒙古 太平礦業有限公司(「長山壕中外 合作經營企業」)，為期20年，於 2025年11月10日屆滿，總租金為 人民幣4,600,000元。	除1幅面積約為 11,251,902平方米的地 塊為空置外，該物業 現由貴集團佔用作 生產用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據內蒙古太平礦業有限公司(「長山壕中外合作經營企業」)作為承租方、內蒙古自治區烏拉特中旗新忽熱蘇木莫仁嘎查(獨立第三方)作為出租方及內蒙古自治區烏拉特中旗人民政府(獨立第三方)作為背書人於2005年11月10日簽訂的一份草地使用權租賃協議，1幅面積約為18,392畝(12,261,395平方米)的土地(「該土地」)租予長山壕中外合作經營企業用作採礦、配套生產及生活設施或其他商業活動用途，為期20年，於2025年11月9日屆滿，總租金為人民幣4,600,000元。

據長山壕中外合作經營企業表示，(a)已取得該土地1幅面積約為99,535平方米的地塊的國有土地使用證並已列入第1項物業；(b)第3項物業建於土地面積約為[909,958]平方米的該土地的部分土地上；(c)該土地餘下面積約為11,251,902平方米的地塊並非由長山壕中外合作經營企業佔用，且無樓宇或構建物建於其上；及(d)該物業包括第3項物業所處的部分及一幅空置土地部分，合共總地盤面積約為12,261,395平方米。

- (2) 據貴集團表示，Pacific PGM (Barbados) Inc. (貴公司的全資附屬公司)持有長山壕中外合作經營企業96.5%權益。
- (3) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據長山壕中外合作經營企業與巴彥淖爾市國土資源局烏拉特中旗分局於2009年10月28日簽訂的臨時用地及復墾協議，長山壕中外合作經營企業已獲得該土地約1,364.93畝(909,958平方米)部分的臨時用地使用權，為期2年，並有權按簽訂的臨時用地及長墾協議規定的有效期、條件及用途使用該部分土地。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
6.	位於中國 甘肅省 隴南市 兩當縣 城關鎮 顯龍路 國稅局小區 第1座1單元的 第3層的 1個辦公室 單位	該物業包括於2006年前後落成的 1幢6層住宅大樓的第3層的1個單 位。 該物業的可租用總面積約為146平 方米。 該物業由獨立第三方租予甘肅太 平礦業有限公司，為期1年，於 2010年12月31日屆滿，月租為 人民幣600元(不包括水電費)。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方(「出租方」)租予甘肅太平礦業有限公司(「大店溝中外合作經營企業」)，為期1年，於2010年12月31日屆滿，月租為人民幣600元(不包括水電費)。
- (2) 據 貴集團表示，Gansu Mining Company (Barbados) Limited (貴公司的全資附屬公司)持有大店溝中外合作經營企業71%權益。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項。
 - a. 租賃協議是否合法有效或租賃協議下大店溝中外合作經營企業的權利是否受相關中國法律保護不確定；及
 - b. 根據出租方出具的承諾函件，出租方承諾對因缺少相關業權證引起的損失及潛在收入損失彌償 貴集團。

附錄四

物業估值

估值證書

第III類 — 貴集團於加拿大租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
7.	位於 One Bentall Centre No.505 Burrard Street Vancouver British Columbia Canada 的 第10層 1030單位	該物業包括1967年前後落成的1幢 20層辦公室大樓第10層的1個單 位。 該單位的可租用總面積約為333平 方米。 該物業由獨立第三方租予 貴公 司，租期為5年零7個月，於2015 年3月31日屆滿。月租從2009年9 月1日至2012年3月31日為100,352 加元，從2012年4月1日至2015年 3月31日為139,776加元(不包括差 餉、管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業的註冊所有人為 BTC Properties II Co., Inc.。
- (2) 根據與3名獨立第三方 BTC Properties II Ltd.、670763 British Columbia Ltd. 及 the Great-West Life Assurance Company 簽訂的租賃協議，該物業由 BTC Properties II Ltd. 與 the Great-West Life Assurance Company 租予 670763 British Columbia Ltd.，為期6年，於2015年3月31日屆滿。
- (3) 根據 貴公司與670763 British Columbia Ltd. 簽訂的一份租賃協議及 貴公司與4名獨立第三方670763 British Columbia Ltd.、BTC Properties II Ltd.、the Great-West Life Assurance Company 及 Barclay Street Real Estate Ltd. 簽訂的轉讓及代償協議，該物業轉租予 貴公司，為期5年零7個月，用作本公司用途，於2015年3月31日屆滿。月租從2009年9月1日至2012年3月31日為100,352加元，從2012年4月1日至2015年3月31日為139,776加元(不包括差餉、管理費及水電費)。

附錄四

物業估值

估值證書

第II部分 — 與斯凱蘭集團有關之物業權益

第IV類 — 斯凱蘭集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
8.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉 龍達村的 1幅土地、 1幢工業廠房 及1個配套構 築物	該物業包括1幅地盤面積約為33,333.5平方米的土地，以及建於其上的1幢工業廠房及1個構築物，約於2008年落成。 大廈的建築面積約為1,096.82平方米。 構築物包括圍欄。 該物業土地使用權已獲授予作工業用途，於2047年5月30日屆滿。	該物業現由斯凱蘭集團佔用作臨時儲存用途。	2,210,000 斯凱蘭集團應佔100%權益： 人民幣 2,210,000元

附註：

- (1) 根據一份國有土地使用證 — 墨國土國用(2009)第081244號，華泰龍礦業開發有限公司(「華泰龍」)一幅土地面積約為33,333.5平方米的土地使用權已獲授予用作工業用途，於2047年5月30日屆滿。
- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等並無獲提供任何與該樓宇有關的業權證書。
- (4) 對該物業估值時，吾等並無就並無取得房屋所有權證的該樓宇賦予任何商業價值。然而，吾等認為，僅供參考，假設已取得所有相關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該物業(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本為人民幣[1,478,000]元。
- (5) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 華泰龍已依法取得該物業的土地使用權，有權於國有土地使用證有效期內依法佔用，使用，轉讓，租賃，按揭或以其他方式處理該物業的土地使用權；
 - b. 據華泰龍表示，該樓宇對生產及運營而言並非不可或缺，並將被清拆；及
 - c. 該土地使用權不受抵押權益、按揭、徵收、訴訟、爭議或其他對該物業構成任何重大不利影響的其他情況規限。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
9.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉 孜孜榮村的 5幅土地、 34幢樓宇及 多個構築物	該物業包括5幅地盤總面積約為484,658.2平方米的土地、34幢於2006年及2009年間落成建於其上的總建築面積約為44,177平方米的工業廠房。 該物業的土地使用權已授予作工業用途，有效期為50年，屆滿日期介乎2059年9月15日至2059年11月13日。	該物業由斯凱蘭集團佔用作生產用途。	137,626,000 斯凱蘭集團應佔100%權益： 人民幣 137,626,000元

附註：

- (1) 根據墨竹工卡縣國土資源局與西藏華泰龍礦業開發有限公司(「華泰龍」)於2009年9月15日簽訂的4份國有土地使用權出讓合同—GF-(2009)第461號、462號、463號及464號，華泰龍按合同已取得4幅總面積約為29,855.9平方米的土地使用權，用作工業用途，為期50年，於2059年9月15日屆滿。土地金總額為人民幣1,791,354元。
- (2) 根據墨竹工卡縣國土資源局與華泰龍於2009年11月13日一份簽訂的國有土地使用權出讓合同—GF-第465號華泰龍按合同將獲得1幅面積約為454,802.3平方米的土地使用權，用作工業用途，為期50年，於2059年11月13日屆滿。土地金為人民幣23,194,800元。
- (3) 根據5份國有土地使用證—墨竹國用2009第081233至081236及081243號，華泰龍已獲附註(1)及(2)所述五幅面積約為484,658.2平方米的土地的土地使用權，用作工業用途，為期50年，於2059年9月15日及2059年11月13日屆滿。
- (4) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (5) 根據華泰龍獲授的建設工程規劃許可證—第2009007號，總建築面積約為41,646.37平方米的35幢樓宇已獲准興建。華泰龍確認，於估值日，該35幢樓宇中總建築面積約為468.72平方米的其中2幢樓宇尚未開工建設。
- (6) 根據華泰龍獲授的建設工程施工許可證—第2009011號，有關地方當局已發出附註5所述35幢樓宇的施工許可。
- (7) 吾等並無獲提供任何與餘下一幢建築面積約為3,000平方米的樓宇有關的業權證書。
- (8) 對該物業估值時，吾等並無就並無取得任何妥善的相關業權證書的該34幢樓宇賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該物業(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本為人民幣128,390,000元，僅供參考。

附錄四

物業估值

- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項。
- a. 華泰龍已依法取得該物業的土地使用權，有權於國有土地使用證有效期內依法佔用，使用，轉讓，租賃，按揭或以其他方式處理該物業的土地使用權；
 - b. 據華泰龍表示，附註7所述的樓宇對生產而言並不重要，而且將予清拆；
 - c. 就新建成的33項總樓面面積約41,177平方米的樓宇而言，華泰龍已取得所有所需的建設許可證，只要此等樓宇已通過竣工及驗收程序，且華泰龍已在申請業權登記上遵守所規定的法律程序，在取得房屋所有權證上將不會遇到重大法律障礙；
 - d. 華泰龍於取得有關的房屋所有權證後將有權合法地佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該等物業的該等樓宇；及
 - e. 該土地使用權不受任何抵押權益、按揭、沒收、訴訟、糾紛或任何其他對其產生重大不利影響的情況所規限。

附錄四

物業估值

估值證書

第V類 — 斯凱蘭集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值 人民幣
10.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉及 紮西崗鄉的 10幅土地	該物業包括10幅地盤總面積約為2,091,820.22平方米的土地。 該物業由4名獨立第三方按多項不同的租期租予西藏華泰龍礦業開發有限公司(「華泰龍」)，日介乎2010年11月7日至2028年12月9日期間，總年租為人民幣1,908,081.60元。	該物業現由斯凱蘭集團佔用作配套生產用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據華泰龍與4名獨立第三方簽訂的10份土地租賃協議，10幅總地盤面積約為2,091,820.22平方米的土地按多項不同的租期租予華泰龍，屆滿日介乎2010年11月7日至2028年12月9日期間，總年租為人民幣1,908,081.60元。

位置	用途	面積(平方米)
孜孜榮村及 Chikang Village	採礦，公路，供水，地窖	474,867.78
孜孜榮村	礦物渣存處	24,066.79
紮西崗鄉	公路	858,573.63
甲瑪礦區	採礦區域	1,427,832.16
總計：		<u>2,091,820.22</u>

- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關土地租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 據 貴公司表示，概無將於以上土地上興建的永久樓宇及建築物。華泰龍已取得由墨竹工卡縣國土資源規劃局發出的相關臨時土地使用權批覆。華泰龍可按照臨時土地使用權批覆規定的期限、條件及用途，合法使用該10幅土地，為期2年。此外，華泰龍在遵守中國相關法規的前提下可於相關臨時土地使用權許可屆滿前申請延長一個月的土地使用期。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於中國 四川省 成都市 金牛區 金牛大道 茶店子路 377號第3座 第2層3單位	該物業包括於2006年前後落成的 1幢7層住宅大樓的第3層的1個單 位。 該物業的可租用總面積約為 216.39平方米。 該物業由獨立第三方租予西藏華 泰龍礦業開發有限公司(「華泰 龍」)，為期2年，於2011年1月7 日屆滿，年租為人民幣42,000元 (不包括水電費)。	該物業現由斯凱蘭集 團佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方租予華泰龍，為期2年，於2011年1月7日屆滿，年租為人民幣42,000元(不包括水電費)。
- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 租賃協議對訂約雙方具約束力且可執行，並符合中國法律的規定；及
 - b. 根據租賃協議，華泰龍有權使用及佔用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
12.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 金珠西路 90號農業銀行 社區第7座的 2號別墅	該物業包括於2003年前後落成的 1套2層別墅。 該物業的可租用總面積約為 195.78平方米。 該物業由獨立第三方租予西藏華 泰龍礦業開發有限公司(「華泰 龍」)，為期1年，於2010年11月 16日屆滿，年租為人民幣24,000 元(不包括管理費及水電費)。	該物業現由斯凱蘭集 團佔用作職工宿舍用 途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方租予華泰龍，為期1年，於2010年11月16日屆滿，年租為人民幣24,000元(不包括物業管理費及水電費)。
- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 租賃協議對訂約雙方具約束力且可執行，並符合中國法律的規定；及
 - b. 根據租賃協議，華泰龍有權使用及佔用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
13.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 金珠中路 34號的1幢 辦公大樓	該物業包括於1998年前後落成的 1幢3層辦公大樓。 該物業的可租用總面積約為1,200 平方米。 該物業由獨立第三方租予西藏華 泰龍礦業開發有限公司(「華泰 龍」)，為期3年，於2011年1月1 日屆滿，年租為人民幣330,000元 (包括管理費及水電費)。	該物業現由斯凱蘭集 團佔用作辦公室及職 工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方租予華泰龍，為期3年，於2011年1月1日屆滿，年租為人民幣330,000元(包括管理費及水電費)。
- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 租賃協議是否合法有效或租賃協議下華泰龍的權利是否受相關中國法律保護不確定；及
 - b. 根據出租方出具的承諾函件，出租方承諾對因缺少相關業權證書引起的任何虧損及可能收入彌償 貴集團。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於2010年
				9月30日 現況下的資本值
				人民幣
14.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉龍達村 的1個倉庫	該物業包括於2003年前後建成的 1個倉庫。 該物業的可租用總面積約為1,378 平方米。 該物業由獨立第三方租予西藏華 泰龍礦業開發有限公司(「華泰 龍」)，租期於2010年9月30日屆 滿，年租為人民幣60,000元(不包 括管理費及水電費)。據華泰龍 所告知，該租賃協議已屆滿及終 止。	該物業現由斯凱蘭集 團佔用作配套設施用 途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方租予華泰龍，租期於2010年9月30日屆滿，年租為人民幣60,000元(不包括物業管理費及水電費)。據華泰龍所告知，該租賃協議已屆滿及終止。
- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 租賃協議是否合法有效或租賃協議下華泰龍的權利是否受相關中國法律保護不確定；及
 - b. 根據出租方出具的承諾函件，出租方承諾對因缺少相關業權證書引致的任何損失及潛在收入的損失向 貴集團作出彌償保證。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
15.	位於中國 西藏自治區 拉薩市 墨竹工卡縣 甲瑪鄉 318國道南側 的南京賓館	該物業包括於2000年前後落成的 1個2層賓館。 該物業的可租用總面積約為800平 方米。 該物業由獨立第三方租予西藏華 泰龍礦業開發有限公司(「華泰 龍」)，為期3年，於2011年1月1 日屆滿，年租為人民幣80,000元 (不包括管理費及水電費)。	該物業現由斯凱蘭集 團佔用作職工宿舍用 途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業由獨立第三方租予華泰龍，為期3年，於2011年1月1日屆滿，年租為人民幣80,000元(不包括物業管理費及水電費)。
- (2) 據 貴集團表示，華泰龍為斯凱蘭的間接全資附屬公司。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 不確定租賃協議是否合法有效或租賃協議下華泰龍的權利是否受相關中國法律保護；及
 - b. 根據出租方發出的承諾函件，出租方承諾對因缺少相關業權證書引起的任何虧損及可能收入彌償 貴集團。