

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一零年九月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道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：

吾等按照閣下的指示對MI能源控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及美利堅合眾國（「美國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，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」。

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，假設該物業權益按其現有狀況即時交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易。

由於第一類物業的樓宇及構築物的性質，並無現成可資比較的市場銷售。因此，其表下附註中所述的參考值已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本的定義為「以相當的新資產替換資產的目前成本減去按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出的扣減」。此乃基於改造的目前重置（或重建）成本估計，再減去按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出的扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

吾等並無向貴集團所租用的第二及第三類物業權益賦予任何商業價值，此乃由於租賃屬短期性質或禁止轉讓或分租，或由於缺乏可觀租金利潤所致。

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

## 附錄四

## 物業估值

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠負款項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關租期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本，以核實中國物業權益目前的業權、物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問－北京市中倫律師事務所提供有關中國物業權益效力的意見。

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

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及設施是否適合於該土地上進行任何開發。吾等編製的估值，乃基於假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何屋宇設備進行測試。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的數據的真實性及準確性。吾等亦已徵求貴集團確認所提供數據概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣金額均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

MI能源控股有限公司  
中國北京市  
朝陽區  
慧忠路5號  
遠大中心  
C座406室  
董事會 台照

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

二零一零年〔●〕月〔●〕日

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、英國及亞太地區物業估值方面擁有30年經驗。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類 – 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國吉林省大安市建設鎮西太平村西的土地、多棟樓宇及構築物	無商業價值
小計：		<u>零</u>

#### 第二類 – 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
2.	中國北京市朝陽區慧忠路5號遠大中心C座402及406室	無商業價值
3.	中國北京市朝陽區慧忠路5號遠大中心B座905室	無商業價值
4.	中國吉林省松原市松原經濟開發區青年大街2999號的2棟樓	無商業價值
小計：		<u>零</u>

#### 第三類 – 貴集團在美國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
5.	2203 Timberloch Place, The Woodlands Texas 77380, USA一樓220室	無商業價值
小計：		<u>零</u>
總計：		<u>零</u>

估值證書

第一類 – 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 吉林省 大安市 建設鎮 西太平村西的土地、 多棟樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積為3.706公頃(37,060平方米)的土地及其上所建的31棟樓宇及多棟配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零五年至二零零八年分多期竣工。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為4,278.88平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公大樓、閩室、變壓房、泵房、保安室等。</p> <p>構築物主要包括圍欄、道路、水井等。</p> <p>該物業的土地使用權乃劃撥作採礦用途，且無固定期限。</p>	該物業現由貴集團佔用作石油處理用途。	無商業價值

附註：

1. 根據中華人民共和國國土資源部發出的日期為二零零五年七月二十六日的工程建設用地的批覆函－國土資函[2005]第555號，一幅地盤面積為3.706公頃的集體所有土地獲准轉為建設用地，並劃歸貴公司的全資附屬公司MI能源公司使用。
2. 根據大安市國土資源局發出的日期為二零零五年十一月三十日的國有建設用地劃撥決定書－第20050001號，一幅地盤面積為37,060平方米的土地劃歸貴公司的全資附屬公司MI能源公司，作採礦用途。
3. 吾等並無獲提供該物業的土地及樓宇的任何業權證書。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. MI能源公司有權使用該土地；
  - b. MI能源公司申請該土地的劃撥土地使用證並無任何法律障礙；
  - c. 取得劃撥土地使用證之前，該土地不得抵押或轉讓；及
  - d. MI能源公司有權建設及使用該土地上所建的樓宇及構築物。
5. 根據上述中國法律顧問意見，該土地不能在市場上自由轉讓，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該物業可自由轉讓，則該物業的樓宇及構築物(土地除外)於估值日期的折舊重置成本應為人民幣8,146,000元。

估值證書

第二類 – 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
2.	中國 北京市 朝陽區 慧忠路5號 遠大中心C座402 及406室	<p>該物業包括一棟約於二零零一年竣工的25層高辦公大樓4樓的2個單位。</p> <p>該物業的可租賃總面積約為524.79平方米。</p> <p>該物業乃由一關聯方租予MI能源公司，租期自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據趙江波與貴公司的全資附屬公司MI能源公司訂立的日期分別為二零一零年一月一日及二零一零年九月二十八日的一份租賃協議及一份補充協議，該物業由關聯方趙江波租予MI能源公司，租期自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，租金總額為人民幣1,126,298元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
  - a. 根據中國法律法規，該等協議具有法律約束力及可強制執行；及
  - b. 該租賃協議未於政府機構登記並不影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 北京市 朝陽區 慧忠路5號 遠大中心B座905室	<p>該物業包括一棟約於二零零一年竣工的25層高辦公大樓9樓的一個單位。</p> <p>該物業的可租賃總面積約為158.9平方米。</p> <p>該物業乃由一獨立第三方租予MI能源公司，租期自二零一零年一月十日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據公方愛與貴公司的全資附屬公司MI能源公司訂立的一份日期為二零一零年一月十二日的租賃協議，該物業由獨立第三方公方愛租予MI能源公司，租期自二零一零年一月十日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租人民幣23,500元，包括管理費，但不包括水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
  - a. 根據中國法律法規，該租賃協議具有法律約束力及可強制執行；及
  - b. 該租賃協議未於政府機構登記並不影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 吉林省 松原市 松原經濟開發區 青年大街2999號 的2棟樓	該物業包括一棟約於二零零四年竣工的2層高辦公大樓及一棟4層高辦公大樓。  該2棟樓宇的可租賃總面積約為2,700平方米。  該物業乃由一獨立第三方租予MI能源公司，租期自二零一零年十月八日起至二零一一年十月七日屆滿。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據所有權人李曉禹，出租方松原日升鑽探有限公司與承租方貴公司的全資附屬公司MI能源公司訂立的一份日期為二零一零年九月十六日的租賃協議，該物業租予MI能源公司，租期自二零一零年十月八日起至二零一一年十月七日屆滿，租金總額為人民幣450,000元，不包括水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
  - a. 根據中國法律法規，該租賃協議具有法律約束力及可強制執行；及
  - b. 該租賃協議未於政府機構登記並不影響租賃協議的有效性。

估值證書

第三類 – 貴集團在美國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
5.	2203 Timberloch Place, The Woodlands Texas 77380, USA 一樓220室	該物業包括一棟約於一九七四年竣工的2層高辦公大樓一樓的一個辦公室單位。  該單位的可租賃面積約為1,475平方英尺。  該物業乃由一獨立第三方租予MI能源公司，租期由二零零九年十二月十九日起至二零一二年十二月三十一日止。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

根據Timberloch, Inc.與貴公司的全資附屬公司MI能源公司訂立的一份日期為二零零九年十二月七日的租賃協議，該物業由獨立第三方Timberloch, Inc.租予MI能源公司，租期由二零零九年十二月十九日起至二零一二年十二月三十一日止，每年基本租金為每平方英尺19.5美元。