

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團的物業權益於2010年12月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 600
牌照號碼：C-030171

1

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國金石礦業控股有限公司（「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」）擁有權益的物業進行估值，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12月31日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對該等物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式進行交易的估計金額」。

由於第1號物業的樓宇性質以及其所處的獨特位置，並無可資比較的相關市場銷售，因此物業權益乃按折舊重置成本基準估值。

折舊重置成本指「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」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

吾等並無賦予第二類物業權益任何商業價值，此乃由於該等由貴集團租用的物業屬短期租賃性質或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金利潤所致。

吾等的估值是假設賣方在市場上將該等物業權益出售，並不受限於會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以致影響該等物業權益的價值。

附錄四

物業估值

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠付債項，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，吾等假設有關於物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守[●]第5章及第12項應用指引；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》；及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

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

吾等已獲出示有關物業權益的各種文件副本，包括國有土地使用權證及官方規劃，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實位於中國的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約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問——通商律師事務所提供有關中國物業權益的有效性的意見。

吾等並無就該等物業進行詳細量度以核實面積的真確性，惟吾等已假設提交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確無誤。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。吾等並無作出實地量度測量。

吾等已視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以釐定土地的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，亦無任何於工程期間產生的未預期成本及阻延。此外，吾等並無作出結構測量，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。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。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 貴集團有隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

中國金石礦業控股有限公司
Cricket Square, HutChins Drive
P. O. Box 2861
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

董事
朱寶全
MRICS

謹啟

2011年[●]月[●]日

附註： 彭樂賢為特許測量師，具有28年中國物業估值經驗，另具有31年香港、英國及亞太區估值經驗。

朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	於2010年
		12月31日 現況下的資本值		12月31日 貴集團應佔 資本值
		人民幣元		人民幣元
1.	位於中國 四川省 江油市 香水鄉 鎮江村 一組及三組的 2幅土地及1幢辦公大樓	1,392,000	100%	1,392,000
	小計：	<u>1,392,000</u>		<u>1,392,000</u>

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	於2010年
		12月31日 現況下的資本值		12月31日 貴集團應佔 資本值
		人民幣元		人民幣元
2.	位於中國 四川省 江油市 香水鄉 鎮江村的35幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
3.	位於中國 四川省 江油市 詩城路288號 金鵬現代城4樓的 1413至1414、1417至1420單位	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	於2010年
		現況下的資本值		12月31日 貴集團應佔 資本值
		人民幣元		人民幣元
4.	中國 廣東省 廣州市經濟技術開發區 永和區 井泉三路4號 1幢單層建築物的D3單位	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		無
		總計：		1,392,000
				1,392,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2010年12月31日 現況下的 資本值 人民幣元
1.	位於中國 四川省 江油市 香水鄉 鎮江村 一組及三組的 2幅土地及 1幢辦公大樓	該物業包括2幅總地盤面積約 9,275.9平方米的土地及1幢在其上 興建已於2010年9月落成建築面積 約826平方米的辦公大樓。 該物業的土地使用權已獲授一個 期限，到期日期為2060年10月11 日，作工業用途。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公室用 途。	1,392,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,392,000元

附註：

- 根據 貴集團的表示，四川江油金時達石業有限公司(四川金時達)為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 根據江油市國土資源局與四川金時達於2010年10月12日訂立的2份國有土地使用權出讓合同—第510601-2010-0262和510601-2010-0263號，已訂立合同將2幅總地盤面積為9,277平方米的的土地的使用權授予四川金時達，為期50年，將於2060年10月10日到期，作工業用途。土地出讓金總額為人民幣1,113,600元。
- 根據2份日期為2010年10月20日的國有土地使用權證—江國用(2010)第2500025和2500026號，2幅總建築面積約9,275.9平方米的土地的土地使用權已獲授予四川金時達，將於2060年10月11日到期，作工業用途。
- 根據江油市規劃和建設局發出的1份日期為2010年4月6日的建設用地規劃許可證—地字第10002號，四川金時達已獲授1幅地盤面積約13.92畝(9,280.05平方米)的土地的規劃許可證。
- 根據江油市規劃和建設局發出的1份日期為2010年4月6日的建設工程規劃許可證—建字第10083號，1幢計劃建築面積約826平方米的辦公大樓已獲准興建。
- 根據1份以四川金時達為受益人日期為2010年8月11日的建設工程施工許可證—建施第(2010)274號，江油市規劃和建設局已授出開始興建辦公大樓的許可證。
- 吾等尚未獲提供該樓宇任何房屋所有權證。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括下列內容：
 - 四川金時達已取得該物業的土地使用權，並有權根據國有土地使用權證內依法訂明的有效條款佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權；
 - 四川金時達已為該物業取得所有必要的施工許可證；及
 - 江油市國土資源局因四川金時達在取得國有土地使用權證之前佔用和使用該物業的2幅土地而可能對其處罰的可能性很低。
- 吾等已依賴上述法律意見，並無賦予該樓宇任何商業價值。然而，以供參考之用，假設該樓宇已取得所有相關的業權證且可自由轉讓，吾等認為該樓宇(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本將為人民幣2,249,000元。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於
				2010年12月31日 現況下的 資本值
				人民幣元
2.	位於中國 四川省 江油市 香水鄉 鎮江村的35幅土地	該物業包括35幅總地盤面積約153.291畝(102,614.51平方米)的土地，當中包括1幅地盤面積約128.106畝(85,404.43平方米)的林地。	該物業現由貴集團佔用作配套用途。	無商業價值
		該物業由多名獨立第三方租予四川江油金時達石業有限公司(「四川金時達」，貴公司的間接全資附屬公司)(見附註1至2)。		

附註：

1. 根據34份由四川金時達與多名獨立第三方簽訂的土地租賃協議，34幅總地盤面積約25.815畝(17,210.09平方米)的土地(「土地A」)被租給四川金時達，土地的租期各不相同，到期日期在2021年5月30日至2028年12月25日之間，代價為年租金為每畝400至500公斤黃穀或每畝人民幣1,100元。

根據貴公司中國法律顧問的意見，根據江油市國土資源局發出的有關批文，該等批文指出四川金時達可獲准臨時使用有關土地A的土地使用權，使用期限為2年，四川金時達有權於該等批文規定的有效期限內遵照該等批文及相關租賃協議使用土地A。

2. 根據江油市林業局於2010年7月30日發出的確認函，江油市林業局已批准四川金時達臨時使用1幅地盤面積約128.106畝(85,404.43平方米)(「土地B」)的林地，使用期限將於2012年7月30日到期。

根據四川金時達與一名獨立第三方簽訂的林地租賃協議，1幅地盤面積約312畝(208,001.04平方米)的林地(「林地」)(包括土地B)被租給四川金時達，租期為8年，將於2016年5月10日到期，每畝的租金總額為人民幣660元(須每兩年增加租金的3%)。

根據貴公司中國法律顧問的意見，(i)根據(a)江油市國土資源局發出的有關批文，該等批文指出四川金時達可獲准臨時使用有關土地B的土地使用權，使用期限為2年及(b)上述確認函，四川金時達有權於該等批文及確認函規定的有效期限內遵照該等批文、確認函及相關租賃協議使用土地B；及(ii)由於四川金時達尚未就林地的其餘部分(地盤面積約為183.894畝(122,596.61平方米))(「土地C」)從當地有關部門取得任何適當批文，因此有關此部分的租約未有生效。

3. 根據四川金時達與多名獨立第三方訂立的111份協議，與該物業鄰近的111幅土地/林地被租給四川金時達，包括(a)54幅總地盤面積約252.44畝(168,294.17平方米)的土地被租給四川金時達，土地的租期各不相同，到期日期在2023年4月25日至2059年8月12日之間，代價為年租金為每畝400至500公斤黃穀或每畝人民幣44元至人民幣1,032.64元；及(b)57幅總地盤面積約402.74畝(268,494.68平方米)的林地被租給四川金時達，林地的租期各不相同，到期日期在2016年4月16日至2040年2月2日之間，年租金為每畝人民幣20元至人民幣400元或每畝人民幣82.5元(須每兩年增加租金的3%)。

4. 根據四川省國土資源廳於2011年2月21日發出的採礦許可證，四川金時達獲授採礦面積約0.4436平方公里的採礦許可權利，年期由2011年2月21日開始至2021年2月21日到期。誠如貴集團告知，採礦許可證規定的採礦面積包括附註3所述總地盤面積約565.714畝(377,144.55平方米)的多幅土地／林地的部分(「採礦面積內土地」)；而其餘部分地盤面積89.466畝(59,644.30平方米)及土地C乃位於採礦面積以外(「採礦面積外土地」)。
5. 根據貴公司中國法律顧問的意見，有關上述111幅土地／林地的租約將會生效，條件是(a)四川金時達就使用採礦面積內土地而從地方有關部門取得適當批文；及(b)四川金時達已就使用採礦面積外土地取得相關短期許可證，並已與所有土地所有人簽訂所需協議。
6. 吾等已依賴上述法律意見，而且吾等的估值不包括附註2所述的其餘部分以及附註3所述的111幅土地／林地(總地盤面積約為839.074畝(559,385.46平方米))。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

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 2010年12月31日 現況下的 資本值 人民幣元 無商業價值
3.	位於中國 四川省 江油市 詩城路288號 金鵬現代城4樓的 1413至1414、1417至 1420單位	該物業包括位於1幢約於2005年落成的8層高辦公大樓4樓的6個單位。 該物業的可出租總面積約為218.82平方米。 該物業由兩名獨立第三方租予四川江油金時達石業有限公司(「四川金時達」，貴公司的間接全資附屬公司)，租期為1年，將於2011年9月30日到期，年租金為人民幣27,572元，不包括水電費。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	

附註：

1. 根據2份租賃協議，該物業由兩名獨立第三方租予四川金時達，租期為1年，將於2011年9月30日到期，年租金為人民幣27,572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，其中包括下列內容：
 - a. 出租人有合法權利出租該物業；
 - b. 該等租賃協議均合法、有效及對訂約各方具束約力；及
 - c. 四川金時達有權根據該等租賃協議使用及佔用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2010年12月31日 現況下的 資本值 人民幣元 無商業價值
4.	中國 廣東省 廣州市經濟技術開發區 永和區 井泉三路4號 1幢單層建築物的 D3單位	該物業包括1幢約於2004年落成的單層辦公大樓的一個辦公室單位。 該單位的可出租面積約為25平方米。 該物業由一名獨立第三方租予金石(廣州)石業有限公司(「廣州金石」，貴公司的間接全資附屬公司)，租期為1年，將於2011年5月10日到期，免租金。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	

附註：

1. 根據1份房屋租賃協議，該物業由一名獨立第三方租予廣州金石，租期為1年，將於2011年5月10日到期，免租金。
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，其中包括下列內容：
 - a. 出租人有合法權利出租該物業；
 - b. 房屋租賃協議為合法、有效及對訂約各方具約束力；
 - c. 廣州金石有權根據房屋租賃協議使用及佔用該物業；及
 - d. 沒有辦理登記將不會影響房屋租賃協議的合法性。然而，租約的相關訂約方可能被責令在主管部門規定的時限內，糾正其不遵守行為。如果有關不遵守行為沒有被及時糾正，可能會對相關訂約方處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。