

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2011年3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。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
6/F Three Pacific Place 1  
Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三座6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，對新礦資源有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，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2011年3月31日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

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在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成物業交易的公平交易估計金額」。

倘基於第一類物業之構築物性質及該等物業所在地區詳情，不大可能有可供查閱之市場可資比較之相關銷售，吾等採用折舊重置成本法對該類物業權益進行估值。

折舊重置成本指「現時物業重置（重建）成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上為改善進行重置（重建）的現有成本，再按實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。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。

就貴集團租用的第二類物業權益而言，吾等並無賦予該物業權益任何商業價值，主要原因為該物業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。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，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●、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)，以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)的一切規定。

於評估 貴集團根據於1997年6月30日前屆滿之政府租契在香港持有之物業權益的價值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和英國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及1988年新界土地契約(續期)條例所載之規定，且該等租約已續期至2047年6月30日，毋須補地價，惟由續期日起每年須繳付相當於當時應課差餉租值百分之三之地租。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供資料，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。

吾等已獲提供有關中國物業的國有土地使用證及正式圖則等各項業權文件副本，並已就有關香港物業向有關土地註冊處查冊。在可能情況下，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物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。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。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、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，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有註明外，估值證書所載全部金額均以人民幣為單位。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此致

Walker House, 87 Mary Street,  
George Town, Grand Cayman,  
KY1-9005, Cayman Islands  
新礦資源有限公司  
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  
Sam B. Q. Zhu  
*MRICS*

謹啟

2011年6月●日

附註：

1. 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有31年經驗。
2. Sam B. Q. Zhu為特許測量師，於中國物業估值方面擁有13年經驗。

## 附錄三

## 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2011年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2011年 3月31日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
1.	中國 河北省 邢臺市 臨城縣 郝莊鎮 石窩鋪村西南及 石樓村以西 兩幅土地及多項構築物	12,505,000	99%	12,380,000
	小計：	<u>12,505,000</u>		<u>12,380,000</u>

#### 第二類－ 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年 3月31日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 3月31日 貴集團 應佔的資本值 港元
2.	香港 皇后大道中16至18號 新世界大廈 15樓 1502-5室	無商業價值		無商業價值
	小計：	<u>零</u>		<u>零</u>
	總計：	<u><u>12,505,000</u></u>		<u><u>12,380,000</u></u>

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2011年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 河北省 邢臺市 臨城縣 郝莊鎮 石窩鋪村 西南及 石樓村以西 兩幅土地及 多項構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約92,700平方米的土地以及建於其上之多項構築物，乃於2005年至2008年間分多期落成。</p> <p>該等構築物主要包括一個尾礦壩、多個水池、料倉及多條道路，連同15幢平房，總建築面積約1,102平方米。</p> <p>該物業獲發為期50年的土地使用權，將於2049年9月25日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作鐵礦洗選生產。	12,505,000  貴集團應佔 99%權益： 人民幣 12,380,000元

附註：

1. 臨城興業礦產資源有限公司為 貴公司擁有99%權益的子公司。
2. 根據臨城興業礦產資源有限公司與臨城縣國土資源局所訂立日期為2010年2月26日的兩份國有土地使用權出讓合同第2010-02及03號，兩幅總地盤面積約92,700平方米的土地的土地使用權已定約授予臨城興業礦產資源有限公司，為期50年，將於2049年9月25日屆滿，作工業用途。土地出讓金總額為人民幣4,130,000元。據 貴公司表示，土地出讓金已於2010年12月16日悉數支付。
3. 根據兩份國有土地使用權證臨國用(2009)字第010號、臨國用(2009)字第011號，兩幅總地盤面積約92,700平方米的土地的土地使用權已授予臨城興業礦產資源有限公司，為期50年，將於2049年9月25日屆滿，作工業用途。
4. 根據臨城興業礦產資源有限公司所發出函件，該物業土地的樓宇建設計劃將與其業務發展相輔相承。此外，該物業的平房擬定作臨時用途，將於政府批准建設計劃後拆卸。
5. 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(其中包括)如下：
  - a. 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團將有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等土地使用權；及
  - b. 該物業不受任何按揭或任何其他產權負擔規限。

## 附錄三

## 物業估值

### 第二類－ 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及期限	佔用詳情	於2011年
				3月31日 現況下的資本值
				港元
2.	香港 皇后大道中 16至18號 新世界大廈 15樓 1502-5室	該物業包括一幢約於1976年落成樓高41層的商業樓宇15樓的一個辦公室單位。  該單位的建築面積約為365.85平方米(3,938平方呎)。  該物業乃租予 貴公司，自2009年10月28日起至2012年10月27日屆滿，月租169,334港元及自2012年10月28日起至2013年12月31日屆滿，月租255,970港元，不包括差餉、服務費及其他支出。	該物業現時由 貴公司佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司關連人士New World Tower Company Limited，見日期為1994年7月1日文件編號UB6075995。
2. (i) 根據日期為2009年12月18日的租賃協議，一個建築面積約365.85平方米的單位已由New World Tower Company Limited租予 貴公司前身中國天源礦業有限公司，自2009年10月28日起至2012年10月27日屆滿，為期三年，月租169,334港元，不包括差餉、服務費及其他支出。  
(ii) 根據日期為2011年1月10日的另一份租賃協議，一個建築面積約365.85平方米的單位已由New World Tower Company Limited租予 貴公司前身中國天源礦業有限公司，自2012年10月28日起至2013年12月31日屆滿，為期一年兩個月零4日，月租255,970港元，不包括差餉、服務費及其他支出。