

## 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 貴集團物業權益於2011年9月30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

仲量聯行西門有限公司

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號太古廣場三期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，對中國多金屬礦業有限公司（「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」）及香港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2011年9月30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」。

吾等對第1號物業權益進行估值時，採用比較法，假設該等物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。

由於第2號物業樓宇及構築物的性質及其所處的特定地點使然，現時不大可能有相關市場銷售例子可資比較，故物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

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扣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的估計市值，加上對土地的改造的目前重置成本，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。

## 附錄四

## 物業估值

由於 貴集團租用的第二類及第三類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀利潤租值，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值是假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益，以致影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠債項，及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、限制及支出。

對物業權益進行估值時，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》第五章以及第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。

吾等獲提供多份文件的副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及有關中國物業權益的官方計劃並已作出相關諮詢。倘許可，吾等已審查文件原稿以核實有關中國物業權益的現有業權及任何隨附於物業權益的重大產權負擔。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，惟吾等假設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。

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，吾等並無作出實地調查，以確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。此外，吾等並未作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴

## 附錄四

## 物業估值

集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，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。吾等的估值中所採納之匯率約為1港元兌人民幣0.8154元，與估值當日之當時匯率相若。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國多金屬礦業有限公司  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
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

[●]

附註：

1. 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、英國及亞太區物業估值經驗。
2. 朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

## 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2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	中國 四川省 成都市 高新區 天泰路145號 特拉克斯國際廣場 1棟2001至2004單元	14,473,000	99%	14,328,000
2.	中國 雲南省 德宏傣族及景頗族自治州 盈江縣 盞西鎮 團坡及濫泥箐村的3幅地塊、 12幢樓宇及多幢構築物	149,317,000	99%	147,824,000
	小計：	<u>163,790,000</u>		<u>162,152,000</u>

#### 第二類 — 貴集團於中國租賃及估用的物業權益

編號	物業	於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 雲南省 德宏傣族及景頗族自治州 盈江縣 勐臘路205號 一幢三層樓宇的2樓及3樓	無商業價值

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於2011年9月30日 現況下的資本值
		人民幣
4.	中國 雲南省 德宏傣族及景頗族自治州 芒市 華豐紫苑小區 A區8排2棟一幢三層樓宇	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

### 第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年9月30日 現況下的資本值
		人民幣
5.	香港 皇后大道中99號 中環中心 47樓4712室	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u>162,152,000</u>
		<u>163,790,000</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 2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 四川省 成都市 高新區 天泰路145號 特拉克斯 國際廣場 1棟2001至 2004單元	該物業包括一幢於2009年竣工的 20層辦公樓宇第20樓的4個辦公 單元。  該等單元的總建築面積為約 1,058.81平方米。	該物業目前由 貴 集團估用作辦公室 用途。	14,473,000  貴集團應佔 99%權益： 人民幣 14,328,000元

#### 附註：

1. 根據盈江縣昆潤實業有限公司（「昆潤」，一間 貴公司擁有99%權益的附屬公司）及特拉克斯海外投資管理（成都）有限責任公司訂立的日期為2010年6月18日的房屋採購及銷售合約，4個總建築面積約為1,058.81平方米的辦公單元乃訂約出售予昆潤，代價為人民幣9,435,000元。
2. 根據4份房屋所有權證 — 成房權證監證字第2517465、2517471、2517474及2517476號，4個總建築面積約為1,058.81平方米的辦公單元乃由昆潤擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
  - a. 昆潤已合法取得該物業的房屋所有權證且有權合法使用、估用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - b. 該物業不受按揭及任何其他產權負擔規限。

## 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 2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 雲南省 德宏傣族 及景頗族 自治州 盈江縣 盞西鎮 團坡及濫泥 箐村的3幅 地塊、12幢 樓宇及多幢 構築物	<p>該物業包括3幅總地盤面積約115,671平方米的地塊及於2010年12月及2011年8月竣工的12幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積為約14,038.55平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公室大樓、實驗室及工業樓宇。</p> <p>該構築物主要包括牆、水池及輸煤棧橋。</p> <p>該物業之土地使用權已出讓予昆潤作工業用途，期限為50年，於2061年9月23日屆滿。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。</p>	<p>149,317,000</p> <p>貴集團應佔 99%權益</p> <p>人民幣 147,824,000元</p>

附註：

1. 根據日期為2011年9月23日之國有土地使用權出讓合同 — CR53盈江縣第 2011002-2號，該物業之土地使用權訂約出讓予盈江縣昆潤實業有限公司（「昆潤」，一間 貴公司擁有其99%權益的附屬公司）作工業用途，期限為50年。土地出讓金總額為人民幣13,070,823元。
2. 根據日期為2011年9月30日的3項國有土地使用權證 — 盈國用字第1043至1045號，3幅總地盤面積約為115,671平方米的地塊的土地使用權已出讓予昆潤作工業用途，期限為50年，於2061年9月23日屆滿。
3. 根據日期為2011年10月19日的房屋所有權證 — 盈房權證字第8579號，12幢總建築面積約為14,038.55平方米的樓宇乃由昆潤擁有。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據由盈江縣國土資源局於2011年3月29日發出的採礦許可證—編號C5300002010023220056038，採礦面積約3.2平方公里的採礦權已授予昆潤，期限由2011年4月6日起並於2026年4月5日屆滿（「採礦面積」）。
5. 如昆潤所確認，採礦面積上建有兩幢附屬構築物。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
  - a. 昆潤已合法取得該物業的房屋所有權證且有權根據國有土地使用權證所列之有效期合法佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處理該物業；及
  - b. 該物業不受按揭及任何其他產權負擔規限。
7. 吾等並無就附註5所述建於並無適當業權證的土地上的構築物賦予商業價值，惟就參考而言，假設已取得所有相關業權證及可自由轉讓，吾等認為該等構築物的折舊重置成本（不包括土地元素）於估值日為人民幣4,991,000元。



估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 雲南省 德宏傣族及 景頗族 自治州 盈江縣 勐臘路 205號 的一幢三層 樓宇的2樓 及3樓	該物業包括一幢於2005年建成的 三層高樓宇的2樓及3樓。  該物業的可出租總面積約為380 平方米。	該物業目前由 貴 集團估用作辦公室 用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年4月21日的租賃協議，一幢可出租面積約為190平方米的三層高樓宇的2樓由謝廣雲（獨立第三方）出租予盈江縣昆潤實業有限公司（「昆潤」，一間 貴公司擁有其99%權益的附屬公司），租期於2012年4月20日屆滿，為期一年，月租金為人民幣1,750元（不包括水電費）。
2. 根據另一份日期為2011年4月21日的租賃協議，上述可出租面積約為190平方米的樓宇的3樓由謝廣雲（獨立第三方）出租予德宏銀潤礦業技術發展有限公司（「德宏銀潤」， 貴公司的間接全資附屬公司），租期於2012年4月20日屆滿，為期一年，月租金為人民幣750元（不包括水電費）。
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合法性的法律意見，當中載有（其中包括）：
  - a. 出租人有權出租物業；及
  - b. 租賃協議屬合法有效且對訂約雙方均具約束力。

## 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 2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 雲南省 德宏傣族 及景頗族 自治州 芒市 華豐紫苑 小區 A區8排2棟 一幢三層 樓宇	該物業包括一幢於2009年10月建成的三層高住宅樓宇。  該物業的可出租總面積約為320.8平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由唐娟(獨立第三方)出租予德宏銀邦礦業技術發展有限公司(「德宏銀邦」，貴公司的間接全資附屬公司)，租期於2016年4月22日屆滿，為期5年，年租為人民幣30,000元(不包括水電費)。
2. 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合法性的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a. 出租人有權出租該物業；及
  - b. 租賃協議屬合法有效且對訂約雙方均具約束力。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣
5.	香港 皇后大道中 99號 中環中心 47樓4712室	<p>該物業包括一幢73層高辦公大樓47樓的一個單位，該大樓於1998年前後竣工。</p> <p>該單位的可出租面積約為94.76平方米(或1,020平方尺)</p> <p>該物業由中國多金屬礦業有限公司自獨立第三方 The Center (47) limited 租用，期限為2年8個月15日，於2014年4月30日屆滿，每月租金為106,000港元(人民幣86,432.4元)(不計及差響、管理費及水電費)。</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：

1. 該物業之註冊擁有人為The Center (47) Limited。
2. 該物業須受佔用許可證第H44/98號約束，見日期為1998年6月13日之備忘錄第UB7511436號。
3. 該物業須受合規證書約束，見日期為2000年3月31日之備忘錄第UB8041101號。
4. 該物業須受公共契約約束，見日期為1998年10月12日之備忘錄第UB7603348號。
5. 該物業須受公共分契約約束，見日期為2003年9月29日之備忘錄第UB9024549號。