

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於2012年2月29日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，對中國中盛資源控股有限公司（「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」）及澳洲持有權益的物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2012年2月29日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對該等物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

基於第一類物業A部分之樓宇及構築物性質以及該類物業所處之特定位置，現時可能並無可資比較之相關市場交易。因此，吾等採用折舊重置成本法對該類物業權益進行估值。

折舊重置成本法指「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減實際損耗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，加上進行改善的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗以及各種相關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。

對截至估值日止目前在建中的第一類1號物業B部分物業權益進行估值時，吾等乃假設其將根據吾等獲 貴集團提供的最新開發計劃進行物業開發及完工。吾等於達致估值意見時，已計及與截至估值日止建造進度相關的建造成本及專業費用，以及為完成目前在建的工程而將支出的剩餘成本及費用。

第二類及第三類由 貴集團所租用物業權益因屬於短期租賃性質或因不得轉讓或分租或因缺乏有高額利潤的租金，故吾等並無給予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠負的任何質押、抵押借款或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司〔●〕第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布之皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒布之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之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示多份有關物業權益之業權文件副本，包括有關物業權益之集體土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之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 貴公司之中國法律顧問大成律師事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則載列之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合繼續運作。吾等之估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好，且在施工期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行任何結構測量，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。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

陳志康先生於2011年6月8日至2011年9月1日期間進行實地檢驗。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣（人民幣）為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國中盛資源控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2012年4月17日

附註：陳志康為特許測量師，擁有20年香港物業估值經驗及19年中國物業估值經驗，亦在亞太地區及澳洲擁有相關經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
1.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 楊莊鎮 秦家莊村 之4幅土地、多座樓宇及構築物	[90,300,000]
	小計：	<u>[90,300,000]</u>

第二類 – 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
2.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 汞丹山村之一幅土地	無商業價值
3.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 高家樓子村之一幅土地	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
4.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 秦家莊村之6幅土地	無商業價值
5.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 水牛村之2幅土地	無商業價值
	小計：	無

第三類 – 貴集團於澳洲租用及佔用之物業權益

編號	物業	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
6.	Level 1 and 2 GDA Corporate 681 Murray Street West Perth Australia	無商業價值
	小計：	無
	總計：	<u>[90,300,000]</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
1.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 楊莊鎮 秦家莊村 之4幅土地、 多座樓宇及構築物	<p data-bbox="531 604 922 853">該物業包括地盤面積約為28,426平方米之4幅土地及其上建有之9幢樓宇、2幢加工設施（稱為2號及3號加工設施）、13幢臨時樓宇（其中1幢稱為1號加工設施）以及輔助構築物，於2001至2011年期間不同階段落成。（「A部分」）</p> <p data-bbox="531 906 922 1006">該等樓宇主要包括辦公樓宇、宿舍、一個食堂及輔助樓宇。該等樓宇之總建築面積約為3,176.28平方米。</p> <p data-bbox="531 1059 922 1119">2號及3號加工設施的建築面積分別約為3,000平方米及44,000平方米。</p> <p data-bbox="531 1172 922 1232">該13幢臨時樓宇的總建築面積約為2,604平方米。</p> <p data-bbox="531 1285 922 1344">該等構築物主要包括道路、管道、綠化區及閘門。</p> <p data-bbox="531 1398 922 1534">該物業也包括加工設施構築物工程，該等工程於截至估值日期在該物業的多幅土地上施工（「在建工程」）。（「B部分」）</p> <p data-bbox="531 1587 922 1757">誠如告知，在建工程預期將於2012年底落成。總建造成本估計約為人民幣8,000,000元（不包括機器與設備成本），其中於估值日期約已產生成本約人民幣6,505,000元。</p> <p data-bbox="531 1810 922 1902">該項物業之土地使用權之集體土地租賃將於2036年12月29日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作採礦加工、辦公室及員工宿舍用途。	[90,300,000] 貴集團應佔全部權益： 人民幣 [90,300,000]元

附註：

1. 根據4份日期為2006年11月29日的集體建設土地使用權流轉合同－Yangzhuang LZ-2006-1、Yangzhuang LZ-2006-2、Yangzhuang LZ-2006-3及LZ-2006-4，沂水縣楊莊鎮秦家莊村民委員會向 貴公司的間接全資附屬公司山東興盛礦業有限責任公司（「山東興盛」，前稱山東興盛礦業集團有限公司）租賃總土地面積約28,426平方米作工業用途，租期由2006年12月29日起至2036年12月19日止為期30年，總租金為每年人民幣42,639元。
2. 根據4份日期為2008年8月4日由沂水縣國土資源局簽發的集體土地使用權證－Yi Ji Yong (2008)第010、011、012及013號，楊莊鎮秦家莊村農民集體向山東興盛（前稱山東興盛礦業股份有限公司， 貴公司的全資附屬公司）租賃該物業的土地使用權作工業用途，租期至2036年12月29日止。
3. 根據2份房屋所有權證－Fang Quan Zheng Yi Zi第2008-07004及298710045號，山東興盛持有9幢樓宇，總建築面積約為3,176.28平方米。
4. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據《臨沂市集體建設土地使用權流轉管理暫行辦法》臨政發(2005)44號，山東興盛已合法及有效取得集體土地使用權證，並有權根據相關法律使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - b. 根據上述之土地規則，倘山東興盛轉讓、出租、出資、合作／建造或抵押土地，則無須預先將集體土地使用權改為國有土地使用權。山東興盛可進一步銷售土地（包括轉讓或抵押等），而無須預先將集體土地使用權改為國有土地使用權，這亦適用於該等樓宇；
 - c. 就1號加工設施而言，Yi Ji Yong (2008)第010號項下之一幅土地上的臨時樓宇主要用作儲存零件及鋼／碳，為非生產設施。山東興盛已就1號加工設施連同餘下的12幢臨時樓宇向Yishui County Bureau of Housing及沂水縣住房和城鄉建設局申請臨時建築工程規劃許可證。
 - d. 根據臨沂市城鄉規劃管理辦法、沂水縣住房和城鄉建設局發出的確認書，山東興盛可佔用及使用臨時樓宇，但不可銷售、交換、出租、轉讓、捐贈或更改未經授權性質的用途；
 - e. 經與山東興盛確認及獲法律顧問妥善覆核後，法律顧問並無發現任何可能對物業的集體土地使用權或房屋所有權構成影響的通知或命令；
 - f. 誠如沂水縣住房和城鄉建設局確認，1號加工設施分類為臨時樓宇，毋須取得房屋所有權證；
 - g. 誠如沂水縣房地產管理辦公室確認，2號及3號加工設施分類為簡單庇護構築物，毋須取得房屋所有權證；及
 - h. 物業於截至估值日並無抵押及被查封，亦無任何其他產權負擔。

5. 該物業構成 貴集團收益的重要部份，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情：

- (a) 該物業位置綜述 : 秦家莊村位於楊莊鎮，距沂水縣北部50公里，臨近臨沂市及Weifang市。其鄰接連接濟南市及青島市的Qingnan高速公路。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 無
- (c) 環境問題 : 並無環境問題，如截至最後實際可行日期就物業的使用違反環境條例。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 無
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 據 貴公司告知，目前並不打算於自本文件日期起計未來12個月內進一步大規模發展在建工程。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
2.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 汞丹山村 之一幅土地	該物業包括地盤面積約為3畝(2,000平方米)之一幅土地(礦場)。 根據 貴公司的間接全資附屬公司山東興盛礦業有限責任公司(「山東興盛」)(作為承租人)與沂水縣楊莊鎮汞丹山村民委員會(作為出租人，一名獨立第三方)訂立的土地使用框架協議及集體土地租賃協議，該物業由 貴集團租用，租期由2011年8月31日起至2013年8月30日止為期兩年，租金為每年人民幣15,000元。於租期完結時，訂約方可透過磋商訂立補充協議重續租賃。	該物業目前由 貴集團佔用作採礦挖掘用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年8月31日的關於同意山東興盛礦業有限責任公司楊莊鐵礦臨時用地的批復－沂國土資臨(2011)60號，臨時建築物的土地使用權已授予山東興盛作採礦挖掘用途，為期兩年。
2. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 村民委員會為該物業之合法擁有人，並有權出租該物業；
 - b. 土地使用框架協議及集體土地租賃協議(「該等協議」)為有效、具法律約束力及可執行；
 - c. 該等協議並未在有關部門註冊，然而，中國法律並無規定該等協議須予註冊。為免存疑，山東興盛已向沂水縣國土資源局備案；及
 - d. 該等協議已取得超過三分之二村民代表的同意，根據土地管理法，該同意屬合法及有效。

3. 貴集團於該物業內進行重大經營業務，因此，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業之詳情

- (a) 該物業位置綜述 : 高家樓子村位於楊莊鎮，距沂水縣北部50公里，鄰近城市有臨沂市及Weifang市。其鄰接連接濟南市及青島市的Qingnan高速公路，以及位於汞丹山村的東北面。
- (b) 該物業的產權負債、留置權、抵押及按揭之詳情 : 零
- (c) 環境問題 : 並無環境問題，如截至最後實際可行日期就物業的使用違反環境條例。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業務限制之詳情 : 零
- (e) 建設、翻新、修繕或該物業發展的未來計劃 : 誠如 貴公司告知， 貴公司在本文件日期起計未來12個月內並不計劃進行新的大型發展方案。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
3.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 高家樓子村 之一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為4畝 (2,666.7平方米) 之一幅土地 (礦場)。</p> <p>根據 貴公司的間接全資附屬公司 山東興盛礦業有限責任公司 (「山東 興盛」) (作為承租人) 與沂水縣高家 樓子村村民委員會 (作為出租人，一 名獨立第三方) 訂立的土地使用框 架協議及集體土地租賃協議，該物 業由 貴集團租用，租期由2011年8 月31日起至2013年8月30日止為期兩 年，租金為每年人民幣20,000元。於 租期完結時，訂約方可透過磋商訂立 補充協議重續租賃。</p>	<p>該物業目前由 貴 集團佔用作採礦挖 掘用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年8月31日之關於同意山東興盛礦業有限責任公司楊莊鐵礦臨時用地的批復－沂國土資臨(2011)60號，臨時建築物的土地使用權已授予山東興盛作採礦挖掘用途，為期兩年。
2. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
 - a. 村民委員會為該物業之合法擁有人，並有權出租該物業；
 - b. 土地使用框架協議及集體土地租賃協議 (「該等協議」) 為有效、具法律約束力及可執行；
 - c. 該等協議並未在有關部門註冊，然而，中國法律並無規定該等協議須予註冊。為免存疑，山東興盛已向沂水縣國土資源局備案；及
 - d. 該等協議已取得超過三分之二村民代表的同意，根據土地管理法，該同意屬合法及有效。

3. 貴集團於該物業內進行重大經營業務，因此，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業之詳情

- (a) 該物業位置綜述 : 高家樓子村位於楊莊鎮，距沂水縣北部50公里，鄰近城市有臨沂市及Weifang市。其鄰接連接濟南市及青島市的Qingnan高速公路，以及位於永丹山村的東北面。
- (b) 該物業的產權負債、留置權、抵押及按揭之詳情 : 零
- (c) 環境問題 : 並無環境問題，如截至最後實際可行日期就物業的使用違反環境條例。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業務限制之詳情 : 零
- (e) 建設、翻新、修繕或該物業發展的未來計劃 : 誠如 貴公司告知， 貴公司在本文件日期起計未來12個月內並不計劃進行新的大型發展方案。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
4.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 秦家莊村 之6幅土地	該物業包括地盤面積約為460.4畝 (306,934.8平方米)之六幅土地(礦 場)。 根據 貴公司的間接全資附屬公司 山東興盛礦業有限責任公司(「山東 興盛」)(作為承租人)與沂水縣楊莊 鎮秦家莊村民委員會(作為出租人， 一名獨立第三方)訂立的土地使用框 架協議及集體土地租賃協議，該物 業由 貴集團租用，租期由2011年8 月31日起至2013年8月30日止為期兩 年，總租金為每年人民幣2,300,200 元。於租期完結時，訂約方可透過磋 商訂立補充協議重續租賃。	該物業目前由 貴 集團佔用作採礦挖 掘及尾礦貯存用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年8月31日之關於同意山東興盛礦業有限責任公司楊莊鐵礦臨時用地的批復－沂國土資臨(2011) 60號，臨時建築物的土地使用權已授予山東興盛作採礦挖掘及尾礦貯存用途，為期兩年。
2. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 村民委員會為該物業之合法擁有人，並有權出租該物業；
 - b. 土地使用框架協議及集體土地租賃協議(「該等協議」)為有效、具法律約束力及可執行；
 - c. 該等協議並未在有關部門註冊，然而，中國法律並無規定該等協議須予註冊。為免存疑，山東興盛已向沂水縣國土資源局備案；及
 - d. 該等協議已取得超過三分之二村民代表的同意，根據土地管理法，該同意屬合法及有效。

3. 貴集團於該物業內進行重大經營業務，因此，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業之詳情

- (a) 該物業位置綜述 : 秦家莊村位於楊莊鎮，距沂水縣北部50公里，鄰近臨沂市及Weifang市。其鄰接連接濟南市及青島市的Qingnan高速公路。
- (b) 該物業的產權負債、留置權、抵押及按揭之詳情 : 零
- (c) 環境問題 : 並無環境問題，如截至最後實際可行日期就物業的使用違反環境條例。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業務限制之詳情 : 零
- (e) 建設、翻新、修繕或該物業發展的未來計劃 : 誠如 貴公司告知， 貴公司在本文件日期起計未來12個月內並計劃不進行新的大型發展方案。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
5.	位於中國 山東省 臨沂市 沂水縣 水牛村 之2幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為129.7畝 (86,467.1平方米)之兩幅土地(礦 場)。</p> <p>根據 貴公司的間接全資附屬公司 山東興盛礦業有限責任公司(「山東 興盛」)(作為承租人)與沂水縣楊莊 鎮水牛村民委員會(作為出租人，一 名獨立第三方)訂立的土地使用框 架協議及集體土地租賃協議，該物 業由 貴集團租用，租期由2011年 8月31日起至2013年8月30日止為期 兩年，總租金為每年人民幣648,500 元。於租期完結時，訂約方可透過磋 商訂立補充協議重續租賃。</p>	該物業目前由 貴 集團佔用作採礦挖 掘及尾礦貯存用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年8月31日之關於同意山東興盛礦業有限責任公司楊莊鐵礦臨時用地的批復－沂國土資臨(2011)60號，臨時建築物的土地使用權已授予山東興盛作採礦挖掘及尾礦貯存用途，為期兩年。
2. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 村民委員會為該物業之合法擁有人，並有權出租該物業；
 - b. 土地使用框架協議及集體土地租賃協議(「該等協議」)為有效、具法律約束力及可執行；
 - c. 該等協議並未在有關部門註冊，然而，中國法律並無規定該等協議須予註冊。為免存疑，山東興盛已向沂水縣國土資源局備案；及
 - d. 該等協議已取得超過三分之二村民代表的同意，根據土地管理法，該同意屬合法及有效。

3. 貴集團於該物業內進行重大經營業務，因此，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業之詳情

- (a) 該物業位置綜述 : *Shuiniu Village*位於楊莊鎮，距沂水縣北部50公里，鄰近城市有臨沂市及Weifang市，並臨近秦家莊村及Shaoqinjia Zhuang村。
- (b) 該物業的產權負債、留置權、抵押及按揭之詳情 : 零
- (c) 環境問題 : 並無環境問題，如截至最後實際可行日期就物業的使用違反環境條例。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業務限制之詳情 : 零
- (e) 建設、翻新、修繕或該物業發展的未來計劃 : 誠如 貴公司告知，在本文件日期起計未來12個月內並不計劃進行新的大型發展計劃方案。

估值證書

第三類 – 貴集團於澳洲租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 2月29日 現況下之 資本值 人民幣
6.	Level 1 and 2 GDA Corporate 1187 Hay Street West Perth Australia	<p>該物業包括位於一幢約於2000年代落成的3層高商業樓宇的1樓及2樓全層，置有5個停車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為301平方米。</p> <p>根據 貴公司的間接非全資附屬公司 Ishine International Resources Limited (作為承租人) 與 Dartford Holdings Pty Ltd. (作為出租人，一名獨立第三方) 訂立的日期均為2011年12月25日的租賃協議及停車許可證，該物業由 貴集團租用，租期由2011年10月1日起至2014年9月30日止為期三年，租金為每年94,815澳元，可續期兩年，不包括其他支銷。</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. 該物業的登記擁有人為 Dartford Holdings Pty Ltd.。
2. 吾等已獲提供由 貴公司之澳洲法律顧問就物業權益提供之法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
 - a. 貴公司就於西珀斯主要營業地的物業已簽訂一份日期為2011年10月25日的租賃協議；
 - b. 貴公司亦已與獨立第三方 Dartford Holdings Pty Ltd 訂立日期為2011年10月25日的泊車許可協議，容許 貴公司只要租用該物業可使用5個停車位；及
 - c. 租賃協議及許可協議) 為正式訂立，而就吾等所知有效及具約束力。