

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於二零一二年十月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



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
香港皇后大道東一號太古廣場三期六樓
電話+852 2846 5000
傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國白銀集團有限公司（「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二零一二年十月三十一日（「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。吾等將市場價值定義為「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」。

基於第一類物業權益的樓宇的性質及構築以及該類物業所處的特殊位置，並無可供查閱的市場可資比較的相關銷售，故吾等參考其折舊重置成本後按成本法對物業權益進行估值。

折舊重置成本定義為「以現代等價物資產替換一項資產所花費的現時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。於釐定土地的價值時，吾等已參考當地所得之銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等之估值中，其應用整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而並無假設進行綜合大樓或發展項目的零碎交易。

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，原因為該物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀的租金利潤。

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

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無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出版的皇家特許測量師學會估值 — 專業準則、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的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，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。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證及房屋所有權證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。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修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問 — 競天公誠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用途。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。

於二零一二年八月一日至二零一二年八月三日期間，由在首都經濟貿易大學取得學士學位(主修學科包括建築及房地產發展)並於中國物業估值方面擁有八年經驗的 Kathryn Han 對該等物業進行視察。

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。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此致

香港
中環
花園道一號
中銀大廈三十五樓
中國白銀集團有限公司
董事會 台照

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

二零一二年十二月十四日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有十八年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

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	於二零一二年 十月三十一日 現況下的資本值
		人民幣元
1.	位於中國 江西省 吉安市 永豐縣 永吉路工業園南面的 三幅土地(編號為1006-027-006、 1006-027-009及1006-027-017)、 三十五幢樓宇及多項構築物	127,114,000
	小計：	<u><u>127,114,000</u></u>

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一二年 十月三十一日 現況下的資本值
		人民幣元
2.	中國 浙江省 杭州市下城區 刀矛巷199號101單元	無商業價值
	小計：	<u><u>零</u></u>
	總計：	<u><u>127,114,000</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	於二零一二年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 江西省 吉安市 永豐縣 永吉路工業 園南面的 三幅土地 (編號為 1006-027- 006、1006- 027-009及 1006-027- 017)、三十五 幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括三幅總地盤面積約200,000平方米的土地以及建於其上的三十五幢樓宇及多項構築物，乃於二零零八年至二零一二年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約53,539.34平方米。</p> <p>該等樓宇包括十八幢工業樓宇、十個貯物室、三幢員工宿舍、一間守衛室、一間洗手間、一間浴室及一間俱樂部。</p> <p>該等構築物主要包括水池、煙囪、棚屋及道路。</p> <p>該等物業中的三幅土地已獲發年期不同的土地使用權，分別將於二零五六年十二月二十六日、二零五九年七月二日及二零六一年五月二十九日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔有，用作生產廠房、辦公室及員工宿舍。	127,114,000

附註：

- 江西龍天勇有色金屬有限公司(「龍天勇有色金屬」)為貴公司的全資附屬公司。
- 根據日期為二零零九年六月二十六日及二零一一年五月十日的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業兩幅總地盤面積約為130,443.32平方米的土地的土地使用權已定約授予龍天勇有色金屬，為期五十年，作工業用途。土地出讓金總額為人民幣13,078,401元。
- 根據甬國用(2006)第0691號、甬國用(2009)第523號及甬國用(2011)第1289號共三份國有土地使用權證，總地盤面積約200,000平方米的三幅土地的土地使用權已授予龍天勇有色金屬，分別於二零五六年十二月二十六日、二零五九年七月二日及二零六一年五月二十九日屆滿，作工業用途。

4. 根據甬房發放權證2008字第八講1-12.374-230207-1至6-12.374-230207-1、7-12.374-240107-1至9-12.374-240107-1、10-12.374-240607-1、11-12.374-240607-1、12-12.374-23018-1至16-12.374-23018-1、17-12.374-24018-1、18-12.374-23028-1至20-12.374-23028-1及甬房權永豐縣字第20100914661、20100914284、20100914823、20100914414、20100914382、20100914294、20100914289、20100914569、20100914249、20100914514、20100914422、20100914154、20100914393、20120328737及20120328844號共三十五份房屋所有權證，總建築面積約53,539.34平方米的三十五幢樓宇均由龍天勇有色金屬擁有。
5. 根據永他項(2011)第15號及永房他證2011字第20110722號兩份他項權利證，總地盤面積約130,433.32平方米的兩幅土地的土地使用權及總建築面積約47,889.85平方米的三十三幢樓宇附有最高貸款人民幣70,000,000元的按揭，按揭期為三年，於二零一四年四月二十五日屆滿。
6. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 三幅土地的土地使用權已合法授予龍天勇有色金屬，且所有土地出讓金及契稅已全額支付。龍天勇有色金屬有權轉讓、租賃、按揭及使用該物業的地塊；
 - b. 附註5所述總地盤面積約130,433.32平方米的物業的兩幅土地的土地使用權附有一項按揭，倘無承按揭人的同意，龍天勇有色金屬於按揭期間無權租賃、轉讓、按揭或捐出土地使用權。
 - c. 龍天勇有色金屬已合法取得該等三十五幢樓宇的房屋所有權，並有權佔有及使用該等樓宇；及
 - d. 附註5所述該物業總建築面積約47,889.85平方米的三十五幢樓宇中的三十三幢附有一項按揭；倘無承按揭人的同意，龍天勇有色金屬於按揭期間無權租賃、轉讓、按揭或捐出該等樓宇。

7. 該物業為 貴集團貢獻大部分收益，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 : 永吉路工業園位於永豐縣西北部，距吉安市市中心50公里，距井岡山機場100公里。其為永豐縣的一座新建工業園。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 根據永他項(2011)第15號及永房他證2011字第20110722號兩份他項權利證，總地盤面積約130,433.32平方米的兩幅土地的土地使用權及總建築面積約47,889.85平方米的三十三幢樓宇附有最高貸款人民幣70,000,000元的按揭，按揭期為三年，於二零一四年四月二十五日屆滿(見附註5)。
- (c) 環境問題 : 概無作出任何環境影響評估。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 無
- (e) 該物業的未來建設、翻新、修繕或發展計劃 : 經 貴公司確認， 貴公司計劃於二零一三年及二零一四年興建另外五幢工業樓宇及兩間倉庫，總建築面積約26,000平方米。總建築成本將約為人民幣55,000,000元。

估值證書

第二類 — 貴集團於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	於二零一二年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元 無商業價值
2.	中國浙江省 杭州市下城 區刀矛巷199 號101單元	<p>該物業包括一幢兩層樓宇一樓的一間辦公室單元，其於一九九七年左右落成。</p> <p>該單元的建築面積約為35平方米。</p> <p>該單元以年租人民幣9,600元(不包括管理費及水電費)租賃予浙江富銀白銀有限公司，租期一年，於二零一三年二月十四日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用，用作辦公室用途。	

附註：

1. 浙江富銀白銀有限公司(「浙江富銀」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方潮鳴街道辦事處以年租人民幣9,600元(不包括管理費及水電費)租賃予浙江富銀，租期一年，於二零一三年二月十四日屆滿。
3. 貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 租賃協議屬合法、有效且對訂約各方皆有約束力；及
 - b. 鑒於該租賃協議尚未向相關地方機關注冊，浙江富銀或會受到處罰，然而，處罰將不會對浙江富銀的持續營運產生重大不利影響，而未有註冊租約亦將不會影響租賃協議的有效性。