

以下為收取自獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業權益於二零一三年九月三十日的估值編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座二十三樓

電話：(852) 2901 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

**有關：位於中華人民共和國的多項物業（「該等物業」）**

茲遵照閣下的指示，吾等對恒實礦業投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年九月三十日（「估值日」）的價值的意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對每項該等物業的估值乃吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫的情況下，按公平原則進行交易而成交的估計金額」。

市值理解為估算資產或負債價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務。

在對 貴公司於中國持作自用的第一類物業權益進行估值時，由於已建成的樓宇及建築物的性質，而並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及建築物進行估值。因此，吾等已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）評估該等物業之價值。折舊重置成本法乃根據有關土地在現行用途的估計市值，另加樓宇及建築物的新重置成本（包括專業費用及財務費用），並從中就實質損壞以及所有相關形式的陳舊及優化情況作出扣減。在已知市場缺少市場銷售的情況下，折舊重置成本法一般為物業價值的最可靠指標。折舊重置成本法受業務充足潛在盈利能力所限。吾等的估值應用於整個綜合建築或發展以作為獨一的利益，而非評估綜合建築或發展的個別交易。

在對 貴集團於中國租用的第二類物業權益進行估值時，由於租賃僅屬短期性質或禁止轉讓或分租，又或缺乏重大租金溢利，故吾等並未賦予該等物業商業價值。

吾等獲提供有關物業業權文件的摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以核實於並無載於吾等所獲提供副本中的任何修改。於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所就中國法律所提供關於該等物業業權的資料。吾等亦接納向吾等提供有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、地盤及樓面面積以及所有相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為根據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何資料獲隱瞞。

吾等已視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。於吾等進行視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或其任何他損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在發展期間不會產生任何非經常性開支或延誤。

吾等進行估值時並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於編製估值報告時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

實地視察於二零一三年四月九日至二零一三年四月十六日由胡建明先生及乞登輝先生進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會會員，而乞登輝先生為合資格工程師。

除另有指明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)呈列。

吾等謹此隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands  
恒實礦業投資有限公司

列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

二零一三年十一月十八日

附註： 劉振權先生乃合資格測量師，其在取得專業資格後於香港及中國積逾20年物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
1.	一塊位於中國 河北省 保定市 涑源縣 走馬驛鎮 窯峪口村 之工業土地	人民幣1,480,000元
2.	一座位於中國 河北省 保定市 涑源縣 走馬驛鎮 白道安村 之工業綜合大樓	人民幣53,580,000元
3.	一塊位於中國 河北省 保定市 涑源縣 走馬驛鎮 白道安村 之工業土地	人民幣1,490,000元
4.	一座位於中國 河北省 保定市 涑源縣 水堡鎮 龍家莊村 之工業綜合大樓	人民幣8,820,000元

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
5.	一座位於中國 河北省 保定市 涞源縣 楊家莊鎮 支家莊村 之工業綜合大樓	無商業價值

小計：人民幣65,370,000元

#### 第二類－貴集團於中國租用的物業權益

6.	多塊位於中國 河北省 保定市 涞源縣 走馬驛鎮 白道安村、 窯峪口村及泉廠背村 之土地	無商業價值
7.	多塊位於中國 河北省 保定市 涞源縣 水堡鎮 獨山城村和龍家莊村及 走馬驛鎮 窯峪口村 之土地	無商業價值

於二零一三年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	
8.	多塊位於中國 河北省 保定市 涞源縣 楊家莊鎮 支家莊村 之土地	無商業價值
9.	中國 河北省 保定市 涞源縣 東內環 廣平街91號 之部分	無商業價值
10.	一座位於中國 四川省 成都市 溫江區 天寶中路 碧落湖2號 之辦公樓	無商業價值
11.	一座位於中國 四川省 成都市 溫江區 天寶中路 碧落湖3號 之辦公樓	無商業價值

小計： 無

合計： 人民幣65,370,000元

## 估值證書

## 第一類—貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
1. 一塊位於中國 河北省 保定市 涑源縣 走馬驛鎮 窯峪口村之 工業土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約10,546.00平方米(113,517平方尺)的土地。</p> <p>該物業位於走馬驛鎮窯峪口村，距離走馬驛鎮中心需時約25分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場地。</p> <p>於視察日期，該物業上建有3座建築物及配套設施(包括員工宿舍、車間及濾房)。誠如貴集團告知，該等建築物的總建築面積約為1,700.00平方米(18,299平方尺)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零六一年八月三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生產用途。	人民幣 1,480,000元 (見附註5)

## 附註：

1. 根據涑源縣國土資源局(「出讓人」)與貴公司全資附屬公司涑源縣京源城礦業有限公司(「京源城礦業」)於二零一一年七月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第20100409號，出讓人同意將一塊地盤面積約10,546.00平方米土地的土地使用權授予京源城礦業作工業用途，代價為人民幣1,510,000元，年期為50年。
2. 根據涑源縣人民政府於二零一一年九月一日發出的國有土地使用權證—涑國用(2011)第013號，一塊地盤面積約為10,546.00平方米土地的土地使用權已授予京源城礦業作工業用途，年期至二零六一年八月三日屆滿。
3. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 京源城礦業合法取得該物業之土地使用權，有權於土地使用年內佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
  - ii. 該物業並無任何按揭或第三方產權負擔。

4. 誠如 貴集團告知，建於該物業上的建築物及配套設施計劃於二零一三年十二月前拆除。
5. 於估值過程中，吾等對建於該物業上的建築及配套設施評為無商業價值，乃由於其並無房屋所有權證。就參考目的而言，吾等認為上述建築物配套設施於估值日的折舊重置成本合共為人民幣2,260,000元。



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
2. 一座位於中國 河北省 保定市 涑源縣 走馬驛鎮 白道安村之 工業綜合大樓	<p>該物業包括建於一塊地盤面積約10,615.00平方米(114,260平方尺)土地上的一座於二零一二年落成之工業綜合大樓。</p> <p>該物業位於走馬驛鎮白道安村，距離走馬驛鎮中心需時約25分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場所。</p> <p>該工廠綜合大樓包括7座單層至5層的工業大樓及建築物，用作車間、寫字樓、倉庫、宿舍及其他配套設施，其總建築面積約為8,697.37平方米(93,618平方尺)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零一一年八月三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作生產用途。	人民幣 53,580,000元

## 附註：

- 根據涑源縣國土資源局(「出讓人」)與貴公司全資附屬公司涑源縣京源城礦業有限公司(「京源城礦業」)於二零一一年七月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第20100408號，出讓人同意將一塊地盤面積約10,615.00平方米土地的土地使用權授予京源城礦業作工業用途，代價為人民幣1,520,000元，年期為50年。
- 根據涑源縣人民政府於二零一一年九月一日發出的國有土地使用權證—涑國用(2011)第014號，一塊地盤面積約為10,615.00平方米土地的土地使用權已授予京源城礦業作工業用途，年期至二零一一年八月三日屆滿。
- 根據涑源縣城鄉房屋所有權登記局於二零一三年一月二十九日發出的房屋所有權證—涑源房權證涑源縣字第31782號，該物業上總建築面積約8,697.37平方米的房屋所有權歸屬於京源城礦業作工業用途。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 京源城礦業合法取得該物業土地之土地使用權及樓宇之房屋所有權，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無任何按揭或第三方產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
3. 一塊位於中國 河北省 保定市 涞源縣 走馬驛鎮 白道安村之 工業土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約10,673.00平方米(114,884平方尺)的土地。</p> <p>該物業位於走馬驛鎮白道安村，距離走馬驛鎮中心需時約25分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場所。</p> <p>於視察日期，該物業上建有9座建築物及配套設施(包括3座員工宿舍、1個車間、1間員工飯堂、1個寫字樓、1個鍋爐房、1個抽水房及1個濾房)。誠如 貴集團告知，該等建築物的總建築面積約為2,458.50平方米(26,463平方尺)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零一六年八月三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生產用途。	人民幣 1,490,000元 (見附註5)

## 附註：

1. 根據涞源縣國土資源局(「出讓人」)與 貴公司全資附屬公司涞源縣京源城礦業有限公司(「京源城礦業」)於二零一一年七月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第20100407號，出讓人同意將一塊地盤面積約10,673.00平方米土地的土地使用權授予京源城礦業作工業用途，代價為人民幣1,530,000元，年期為50年。
2. 根據涞源縣人民政府於二零一一年九月一日發出的國有土地使用權證—涞國用(2011)第015號，一塊地盤面積約為10,673.00平方米土地的土地使用權已授予京源城礦業作工業用途，年期至二零一六年八月三日屆滿。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 京源城礦業已合法取得該物業之土地使用權，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
  - ii. 該物業並無任何按揭或第三方產權負擔。

4. 誠如 貴集團告知，建於該物業的建築物及配套設施計劃於二零一三年十二月前拆除。
5. 於估值過程中，吾等對建於該物業上的建築物及配套設施評為無商業價值，乃由於其並無房屋所有權證。就參考目的而言，吾等認為上述建築物及配套設施於估值日的折舊重置成本為人民幣2,130,000元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
4. 一座位於中國 河北省 保定市 涿源縣 水堡鎮 龍家莊村 之工業綜合大樓	該物業包括建於一塊地盤面積約23,499.00平方米(252,943平方尺)的土地上的一座於二零一二年落成之工業綜合大樓。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生產用途。	人民幣 8,820,000元
	該物業位於水堡鎮龍家莊村，距離水堡鎮中心需時約8分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場所。		
	該工廠綜合大樓包括8座單層至4層的工業大樓及建築物，用作車間、寫字樓、倉庫、宿舍及其他配套設施，總建築面積約為4,094.16平方米(44,070平方尺)。		
	於視察日期，該物業上建有5座建築物及配套設施(包括兩個水池、一個儲水房、一個保安室及一個泵房)。誠如貴集團告知，該等建築物的總建築面積約為228.09平方米(2,455平方尺)。		
	該物業已獲授土地使用權，年期至二零六一年八月三日屆滿，作工業用途。		

## 附註：

- 根據涿源縣國土資源局(「出讓人」)與貴公司全資附屬公司涿源縣鑫鑫礦業有限公司(「鑫鑫礦業」)於二零一一年七月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第120100410號，出讓人同意將一塊地盤面積約23,499.00平方米土地的土地使用權授予鑫鑫礦業作工業用途，代價為人民幣3,410,000元，年期為50年。

2. 根據涇源縣人民政府於二零一一年九月一日發出的國有土地使用權證—涇國用(2011)第012號，一塊地盤面積約為23,499.00平方米土地的土地使用權已授予鑫鑫礦業作工業用途，年期至二零六一年八月三日屆滿。
3. 根據涇源縣城鄉房屋所有權登記局於二零一二年一月四日發出的房屋所有權證—涇源房權證涇源縣字第30591號，該座總建築面積約4,094.16平方米的4層高大樓的房屋所有權歸屬於鑫鑫礦業作綜合用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 鑫鑫礦業合法取得該物業土地之土地使用權及樓宇之房屋所有權，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無任何按揭或第三方產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
5. 一座位於中國 河北省 保定市 涑源縣 楊家莊鎮 支家莊村 之工業綜合大樓	該物業包括建於一塊地盤面積約3,025.00平方米(32,561平方尺)土地上的一座於二零一一年落成的工業綜合大樓。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值 (見附註5)
	該物業位於楊家莊鎮支家莊村，距離楊家莊鎮中心需時約10分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場所。		
	該工廠綜合大樓包括一座4層寫字樓、2座單層倉庫及用作飯堂及鍋爐房的2座單層建築物，總建築面積約為3,548.15平方米(38,192平方尺)。		
	該物業土地使用權現時仍在申辦中。		

## 附註：

1. 根據涑源縣城鄉規劃管理局於二零一一年七月二十一日發出的建設項目選址意見書選字第130630201100016號，一塊地盤面積約3,025.00平方米的土地已獲批准由 貴公司擁有90%權益的附屬公司涑源縣冀恒礦業有限公司(「冀恒礦業」)選址進行開發規模約3,548.152平方米的建築工程。
2. 根據涑源縣城鄉規劃管理局於二零一一年七月二十一日發出的建設用地規劃許可證一地字第130630201100014號，一塊地盤面積約3,025.00平方米的工業土地已獲批准興建開發規模約3,548.152平方米的樓宇，作寫字樓及綜合用途。該樓宇將由冀恒礦業開發。
3. 根據涑源縣城鄉規劃管理局於二零一一年七月二十一日發出的鄉村建設規劃許可證一鄉字第130630201100002號，開發規模約3,548.152平方米用作寫字樓及綜合用途的樓宇建設工程已獲批准及准許由冀恒礦業開發。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - 根據現行相關中國法律及法規，冀恒礦業一經取得所有必需的規劃及建設許可、提交檢查和驗收報告，並達成相關中國法律、規則及法規規定的所有其他實質及程序上條件以及符合政府機關當時的規定，就有關土地取得土地使用權及就有關樓宇取得房屋所有權證將不會有重大法律障礙。
5. 於估值過程中，吾等將物業評為無商業價值，乃由於其並無國有土地使用權證及房屋所有權證。就參考目的而言，吾等認為該物業的建築物及配套設施於估值日的折舊重置成本為人民幣5,240,000元。



## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
6. 多塊位於中國 河北省 保定市 涑源縣 走馬驛鎮 白道安村、 窯峪口村及 泉廠背村之 土地	<p data-bbox="544 491 874 623">該物業包括85塊集體所有的非農業用途土地，總地盤面積約7,145,463.67平方米(76,913,771平方尺)。</p> <p data-bbox="544 666 874 832">該物業位於白道安村、窯峪口村及泉廠背村。距離走馬驛鎮中心需時約25分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場所。</p> <p data-bbox="544 874 874 1215">於視察日期，該物業上建有多座建築物及配套設施。包括單層至2層車間、倉庫、員工飯堂及宿舍，連同用作變壓房及儲存用途的其他建築物。誠如貴集團告知，該等建築物的總建築面積約為14,036.14平方米(151,085平方尺)。</p> <p data-bbox="544 1257 874 1457">該物業同時以多個年期租賃予貴公司全資附屬公司涑源縣京源城礦業有限公司(「京源城礦業」)，所訂明最遲的租約屆滿日期為二零三一年八月十七日。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生產及露天儲存用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據85份臨時用地協議(「該等協議」)，總地盤面積約7,145,463.67平方米的85塊集體所有土地租賃予京源城礦業，租金合共為人民幣80,252,590.13元，須同時受多個年期規限，所訂明的最遲租約屆滿日期為二零三一年八月十七日。

2. 根據涇源縣國土資源局於二零一三年二月至五月期間發出的臨時用地確認函(「用地確認函」)，京源城礦業已取得總地盤面積約473,413.00平方米的多塊土地的臨時用地確認，為期兩年。
3. 根據涇源縣林業局於二零一三年三月二十九日發出的確認函(「林業局確認函」)，京源城礦業已取得總地盤面積約5,669.00平方米的多塊林地的使用確認，為期兩年。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 京源城礦業根據該等協議、用地確認及林業局確認函有權於有關確認函所述年期內使用該等總地盤面積約473,413,000平方米之集體所有土地；
  - ii. 倘達成相關中國法律、法規及規則規定的所有實質及程序上條件以及符合政府機關的規定，京源城礦業向有關政府機關申請批准臨時用地及延長臨時用地期間將不會有重大法律障礙；及
  - iii. 該等協議具合法、有效及法律約束力；並無明確法律或法規規定京源城礦業須登記該等協議。

## 估值證書

於二零一三年  
九月三十日  
現況下的市值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的市值
7. 多塊位於中國 河北省 保定市 涞源縣 水堡鎮 獨山城村和 龍家莊村及 走馬驛鎮 窯峪口村之 土地	<p>該物業包括34塊集體所有的非農業用途土地，總地盤面積約3,830,167.00平方米(41,227,918平方尺)。</p> <p>該物業位於水堡鎮獨山城村和龍家莊村及走馬驛鎮窯峪口村。距離水堡鎮和走馬驛鎮中心需時約20分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露天場所。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生產及露天儲存用途。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>於視察日期，該物業上建有多座建築物及配套設施。包括單層至3層車間、寫字樓、倉庫、員工飯堂及宿舍，連同用作抽水房及儲水房用途的其他建築物。誠如 貴集團告知，該等建築物的總建築面積約為4,764.60平方米(51,286平方尺)。</p>		
	<p>該物業同時以多個年期租賃予 貴公司全資附屬公司涞源縣鑫鑫礦業有限公司(「鑫鑫礦業」)，所訂明最遲租約屆滿日期為二零四八年十月一日。</p>		

## 附註：

- 根據34份臨時用地協議(「該等協議」)，總面積約3,830,158.70平方米的34塊集體所有土地租賃予鑫鑫礦業，租金合共為人民幣19,201,029.00元，須同時受多個年期規限，所訂明的最遲租約屆滿日期為二零四八年十月一日。

2. 根據涇源縣國土資源局於二零一三年二月至五月期間發出的臨時用地確認函（「用地確認函」），鑫鑫礦業已取得總地盤面積約397,184.00平方米的多塊土地的臨時用地確認，為期兩年。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 鑫鑫礦業根據該等協議及用地確認函有權於有關確認函所述年期內使用總地盤面積約397,184.00平方米之集體所有土地；
  - ii. 倘達成相關中國法律、法規及規見規定的所有實質及程序上條件以及符合政府機構的規定，鑫鑫礦業向有關政府機關申請批准臨時用地及申請延長臨用土地期間將不會有重大法律障礙；及
  - iii. 該等協議具合法、有效及法律約束力；並無明確法律或法規規定鑫鑫礦業須登記該等協議。

## 估值證書

於二零一三年  
九月三十日  
現況下的市值

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
8. 多塊位於中國 河北省 保定市 涑源縣 楊家莊鎮 支家莊村之 土地	<p>該物業包括21塊集體所有的非農業用途土地，總地盤面積約2,255,739.00平方米(24,280,775平方尺)。</p> <p>該物業位於楊家莊鎮支家莊村。距離楊家莊鎮中心需時約10分鐘車程。鄰近發展項目主要為礦場及露場所。</p> <p>於視察日期，該物業上建有2座單層員工宿舍以及兩座抽水房的配套設施。誠如 貴集團告知，該等建築物的總建築面積約為416.25平方米(4,481平方尺)。</p> <p>該物業同時以多個年期租賃予 貴公司擁有90%權益的附屬公司涑源縣冀恒礦業有限公司(「冀恒礦業」)，所訂明的最遲租約屆滿日期為二零五三年七月二日。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生產及露天儲存用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據21份臨時用地協議(「該等協議」)，總地盤面積約2,255,738.65平方米的多塊集體所有土地租賃予冀恒礦業，租金合共為人民幣62,746,507.00元，須同時受多個年期規限，所訂明的最遲租約屆滿日期為二零五三年七月二日。
- 根據涑源縣國土資源局於二零一三年三月至五月期間發出的臨時用地確認函(「用地確認函」)，冀恒礦業已取得總地盤面積約289,231.00平方米的多塊土地的臨時用地確認，為期兩年。
- 根據涑源縣林業局於二零一三年三月至四月期間發出的林業局確認函(「林業局確認函」)，冀恒礦業已取得總地盤面積約144,575.50平方米的多幅林地的臨時用地確認，為期兩年。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 冀恒礦業根據該等協議、用地確認函件及林業局確認函有權於有關確認函所述年期內使用總地盤面積約289,231.00平方米之集體所有土地；
  - ii. 倘達成相關中國法律、法規及規則規定的所有實質及程序上條件及符合政府機關的規定，冀恒礦業向有關政府機關申請批准臨時用地及延長臨時用地期間不會有重大法律障礙；及
  - iii. 該等協議具合法、有效及法律約束力。並無明確法律或法規規定冀恒礦業須登記該等協議。

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
9. 中國 河北省 保定市 涑源縣 東內環 廣平街91號 之部分	<p>廣平街91號為5層寫字樓，於二零零九年落成。</p> <p>該物業位於涑源縣廣平街91號。距離涑源縣中心需時約5分鐘車程。鄰近發展項目主要為中低層綜合房及住宅項目。</p> <p>該物業包括廣平街91號全座(不包括於1樓的零售店舖)。總建築面積約3,804.24平方米(40,949平方尺)。</p> <p>該物業由獨立第三方亢建明租賃予貴公司全資附屬公司容城縣久恒基業科技有限公司(「久恒基業」)，於二零一二年更名為涑源縣奧威礦業投資有限公司(「奧威礦業」)，年期於二零一六年五月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據涑源縣冀恒礦業有限公司(「租戶1」)、久恒基業與亢建明訂立的房屋租賃合同(「該合同」)，該物業租賃作辦公室用途，並須受下列安排規限：

租賃期	承租人	每年租金 (人民幣)
二零一一年六月一日至 二零一二年四月十一日	租戶1	400,000
二零一二年四月十二日至 二零一三年五月三十一日	久恒基業	400,000
二零一三年六月一日至 二零一六年五月三十一日	久恒基業	430,000

2. 根據由涇源縣工商行政管理局核證的企業變更信息，久恒基業已自二零一二年六月十二日起更名為奧威礦業。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 該合同具合法、有效及法律約束力。奧威礦業擁有根據該合同使用該物業的合法權力；及
  - ii. 該合同並無登記，將不會影響其有效性。



## 估值證書

於二零一三年  
九月三十日  
現況下的市值

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
10. 位於中國 四川省 成都市 溫江區 天寶中路 碧落湖2號 之辦公樓	<p>該物業位於天寶中路碧落湖2號，為兩層高辦公樓，於二零零六年落成。該物業總建築面積約40.00平方米(431平方尺)。</p> <p>該物業位於成都市溫江區天寶中路碧落湖2號。距離溫江區中心需時約5分鐘車程。鄰近發展項目主要為中低層綜合房及住宅項目。</p> <p>該物業由獨立第三方成都光華資產管理有限公司(「光華資產」)租賃予貴公司全資附屬公司四川盤實實業有限公司(「四川盤實」)，年期於二零一四年六月一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據盤實實業與光華資產於二零一三年六月一日訂立的房屋租賃協議(「該協議」)，該物業租賃予四川盤實作辦公室用途，年期自二零一三年六月一日起至二零一四年六月一日屆滿，每月租金為人民幣1,500元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 該協議具合法、有效及法律約束力。四川盤實擁有根據該協議使用該物業的合法權力；及
  - ii. 該協議並無登記，將不會影響其有效性。

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
11. 位於中國 四川省 成都市 溫江區 天寶中路 碧落湖3號 之辦公樓	<p>該物業位於天寶中路碧落湖3號，為兩層高辦公樓，於二零零六年落成。該物業總建築面積約40.00平方米(431平方尺)。</p> <p>該物業位於成都市溫江區天寶中路碧落湖3號。距離溫江區中心需時約5分鐘車程。鄰近發展項目主要為中低層綜合房及住宅項目。</p> <p>該物業由獨立第三方成都光華資產管理有限公司(「光華資產」)租賃予貴公司全資附屬公司四川恒穩實業有限公司(「四川恒穩」)，年期於二零一四年六月一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據四川恒穩與光華資產於二零一三年六月一日訂立的房屋租賃協議(「該協議」)，該物業租賃予四川恒穩作辦公室用途，年期自二零一三年六月一日起至二零一四年六月一日屆滿，每月租金為人民幣1,500元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問通商律師事務所就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 讓協議具合法、有效及法律約束力。四川恒穩擁有根據該協議使用該物業的合法權力；及
  - ii. 該協議並無登記，將不會影響其有效性。