

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於2014年10月31日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

高緯評值及專業顧問有限公司

香港中環雪廠街二號  
聖佐治大廈九樓  
電話：(852) 2956 3888  
傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

### 前言

我們根據閣下的指示，對高鵬礦業控股有限公司（「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」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察，並作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2014年10月31日（「估值日」）的市值的意見。

### 估值基準

我們對有關物業權益的估值是指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值時，我們已遵守上市規則第5章及應用指引第12項、國際估值準則委員會所頒佈並自2014年1月1日起生效的《國際估值準則》（2013年）及香港測量師學會頒佈並自2013年1月1日起生效的《香港測量師學會估值準則》（2012年版）所載的規定。

### 估值假設

我們的估值是假設賣方於市場出售該等物業權益，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於中國的物業是根據長期土地使用權持有及香港的物業是根據長期租賃權益持有，我們已假設業主於土地使用權及租賃權益的整個未屆滿期間內有權自由及不間斷地使用該等物業。

我們的報告並未考慮任何該等物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們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。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟我們假設 貴集團送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

### 實地視察

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們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。我們並未對任何樓宇設施進行測試。

### 估值方法

我們已採用直接比較法，參考相關市場可得的市場可比案例以測試物業現時租約是否有任何溢利租金。就 貴集團租用的物業權益而言，因該類物業權益僅屬短期性質或不得轉讓或分租或缺乏可觀溢利租金，故此我們並未賦予該類物業權益任何商業價值。

### 資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

### 查核業權

我們在某些情況下已獲 貴集團提供多份業權文件的摘要（包括與中國物業權益有關的林地所有權證），並就香港物業權益於香港土地註冊處進行查冊及作出有關查詢。然而，我們並無查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔或未有載於我們所獲提供副本上的任何租賃修訂。我們在頗大程度上依賴中國法律顧問－競天公誠律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權效力發出的意見。

### 貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額均以港元（港元）為單位。我們的估值所採用的匯率為約人民幣（人民幣）1元=1.2618港元，其與估值日的現行匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

高鵬礦業控股有限公司

香港

中環

干諾道西88號

粵財大廈

16樓

董事會 台照

代表

高緯評值及專業顧問有限公司

大中華區執行總監暨評值及專業顧問部主管

張翹楚

註冊專業產業測量師

房地產（榮譽）理學士、

工商管理碩士、

英國皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

謹啟

### [編纂]

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積逾17年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

第一類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔2014年 10月31日現況 下的市值 港元
1.	位於 中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 的一幅林地	無商業價值	100%	無
2.	中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 水鏡路189號 喜百年酒店 718號房	無商業價值	100%	無
3.	中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 學府路69號 鳳凰花苑 15棟3樓 東單元西戶	無商業價值	100%	無
4.	中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 學府路69號 鳳凰花苑 15棟3樓 中單元西戶	無商業價值	100%	無
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

估值概要

第二類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔2014年 10月31日現況 下的市值 港元
5.	香港 干諾道西88號 粵財大廈 16樓	無商業價值	100%	無
		_____		_____
		小計： 無		無
		_____		_____
		總計： 無		無
		=====		=====

## 估值證書

### 第一類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元
1. 位於 中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 的一幅林地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為114,867.26平方米的土地，其上建有多幢於2010年至2012年間分多期落成的附屬樓宇及構築物。</p> <p>根據我們的實地測量，該物業的樓宇的總建築面積約為276.34平方米。</p> <p>該物業的附屬樓宇包括一層工地辦公室，帶有宿舍及廚房、一間儲存室、一間機械房、一間廁所及一間配電房。</p> <p>該物業的土地使用權至2077年12月31日屆滿，作林地用途。</p>	該物業部分現由 貴集團用作採礦用途，而該物業餘下部分留待日後採礦之用。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業由張翹楚先生及楊瑋先生於2013年11月29日視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於房地產估值方面擁有逾17年經驗。楊瑋先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產估值方面擁有逾7年經驗。

2. 該物業的一般概況概述如下：

位置	:	該物業位於肖堰鎮，距離南漳縣城大約27公里。
周邊地區環境	:	相關地區為襄樊市農村地區。
交通	:	該物業可經由S251省道抵達。

### 附錄三

### 物業估值

3. 根據襄陽高鵬礦業有限公司與多名出租人訂立的多份林地租賃協議，總佔地面積約為114,867.26平方米的物業已租賃予襄陽高鵬礦業有限公司作採礦用途。租賃協議詳情如下：

出租人	所有權證	租賃面積 (平方米)	租期	總租金
蘇月虎	南漳政林證字2007號第040410號	6,666.70	2011年12月16日至2031年12月15日	人民幣11,000元
劉泳	非國有林林權登記申請審批表	800.00	2012年3月27日至2032年3月26日	人民幣40,000元
閆光滿	南漳政林證字2011號第000152號及南漳政林證字2007號第003540號	20,266.77	2011年12月16日至2031年12月15日	人民幣110,000元
林敬沛	南漳政林證字2007號第003598號	3,200.02	2011年12月16日至2031年12月15日	人民幣4,000元
張敬學	南漳政林證字2007號第003594號	41,200.21	2011年10月30日至2031年10月30日	人民幣180,000元
王化蛟	南漳政林證字2007號第003553號	3,200.02	2011年11月11日至2031年11月10日	人民幣2,000元
王文重	南漳政林證字2007號第003556號	3,200.02	2011年11月11日至2031年11月10日	人民幣2,000元
林敬華	南漳政林證字2007號第003602號及南漳縣肖堰鎮苗家溝村村委會出具的林地權屬證明	6,400.03	2011年11月11日至2031年11月10日	人民幣4,000元
王文富	南漳政林證字2007號第003601號	3,200.02	2011年11月11日至2031年11月10日	人民幣2,000元
劉傳友	南漳政林證字2007號第003542號	4,800.02	2012年3月11日至2032年3月10日	人民幣40,000元
王文濤	南漳政林證字2007號第003545號	17,400.09	2013年5月28日至2033年5月27日	人民幣35,000元
林朝安	南漳政林證字2007號第003452號	4,533.36	2013年5月27日至2033年5月26日	人民幣68,000元
<b>總計</b>		<b>114,867.26</b>		<b>人民幣498,000元</b>

4. 根據南漳縣林業局發出的三份臨時使用林地審核同意書，該物業總佔地面積約為3.6569公頃(36,569平方米)的部分已獲允許讓襄陽高鵬礦業有限公司作採礦用途，為期兩年。該等臨時土地使用證的詳情如下：

證書編號	佔地面積(公頃)	發出日期
襄南林地審字(2013) 007號	0.887	2013年12月15日
襄南林地審字(2014) 002號	0.8085	2014年2月28日
襄南林地審字(2014) 015號	1.9614	2014年9月2日
<b>總計</b>	<b>3.6569</b>	

5. 根據南漳縣國土資源局於2014年9月10日發出的臨時用地通知書南土臨字(2014)第01號，該物業總佔地面積約為36,569平方米的部分已獲允許讓襄陽高鵬礦業有限公司作採礦用途。

6. 襄陽高鵬礦業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
- a. 襄陽高鵬礦業有限公司與多名出租人訂立的林地租賃協議屬合法、有效及具法律約束力。林地租賃協議的出租人為林地使用權的權利人，有權將林地租賃協議所述的林地出租予襄陽高鵬礦業有限公司。襄陽高鵬礦業有限公司有權按照林地租賃協議使用林地；
  - b. 南漳縣林業局有權發出臨時使用林地審核同意書。襄陽高鵬礦業有限公司有權按照臨時使用林地審核同意書及林地租賃協議的約定使用指定的土地；
  - c. 於南漳縣林業局發出的臨時使用林地審核同意書規定的使用期限屆滿後，倘襄陽高鵬礦業有限公司滿足法律要求並遵循有關部門訂立的程序，南漳縣林業局批准襄陽高鵬礦業有限公司繼續使用該林地並無重大法律障礙；
  - d. 南漳縣國土資源局有權發出臨時用地通知書。襄陽高鵬礦業有限公司有權按照臨時用地通知書及林地租賃協議的約定使用臨時土地；
  - e. 於南漳縣國土資源局發出的臨時用地通知書規定的使用期限屆滿後，倘襄陽高鵬礦業有限公司滿足法律要求並遵循有關部門訂立的程序，南漳縣國土資源局批准襄陽高鵬礦業有限公司繼續使用該林地並無重大法律障礙；及
  - f. 於法律意見發出日期，襄陽高鵬礦業有限公司已取得臨時使用上述佔地面積為36,569平方米的林地的主要批准或許可。有關未能按時向國土資源局申請臨時使用土地而受到處罰的風險相對較低。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元
2. 中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 水鏡路189號 喜百年酒店 718號房	該物業包括一幢八層高加一層地庫的酒店樓宇第七層的一個酒店單位，該酒店約於2008年落成。  該物業的建築面積約為60平方米。  該物業現由襄陽高鵬礦業有限公司租賃，租期由2012年1月1日起至2015年5月31日止，日租金為人民幣220元（包括酒店服務）。	該物業現由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由張翹楚先生及楊璋先生於2013年11月29日視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於房地產估值方面擁有逾17年經驗。楊璋先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產估值方面擁有逾7年經驗。
2. 該物業的一般概況概述如下：  

位置： 相關大廈西北面毗鄰水鏡路，位於南漳縣中心。

周邊地區環境： 相關地區為南漳縣的主要住宅區。

交通： 水鏡路沿途有計程車和公共巴士服務。
3. 根據襄陽高鵬礦業有限公司與李金玉訂立的租賃協議，建築面積為60平方米的物業已租賃予襄陽高鵬礦業有限公司作辦公用途，租期由2012年1月1日起至2015年5月31日止為期三年，日租金為人民幣220元（包括酒店服務）。
4. 襄陽高鵬礦業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
  - a. 李金玉有權向襄陽高鵬礦業有限公司出租該物業，而租賃協議為合法、有效及可執行的文件，並具有法律約束力。
  - b. 襄陽高鵬礦業有限公司有權按照租賃協議使用該物業，而租賃協議已根據有關法律登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元
3. 中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 學府路69號 鳳凰花苑 15棟3樓 東單元西戶	<p>該物業包括名為鳳凰花苑的住宅開發項目內一幢八層高住宅樓宇第三層的一個住宅單位，該開發項目約於2010年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為134平方米。</p> <p>該物業現由襄陽高鵬礦業有限公司租賃，租期由2011年11月11日起至2016年11月10日止，年租金為人民幣9,600元（不包括管理費、水電及電話費及其他開支）。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由張翹楚先生及楊璋先生於2013年11月29日視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於房地產估值方面擁有逾17年經驗。楊璋先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產估值方面擁有逾7年經驗。
2. 該物業的一般概況概述如下：

位置：該物業位於名為鳳凰花苑的住宅項目內。該項目東北面毗鄰學府路，周邊有多個住宅及商業項目。

周邊地區環境：相關地區為南漳縣的主要住宅區。

交通：位於學府路以南的水鏡路沿途有計程車和公共巴士服務
3. 根據襄陽高鵬礦業有限公司與熊國榮（獲熊國華授權）訂立的租賃協議及補充協議，建築面積為134平方米的物業已租賃予襄陽高鵬礦業有限公司，租期由2011年11月11日起至2016年11月10日止為期五年，年租金為人民幣9,600元（不包括管理費、水電及電話費及其他開支）。
4. 襄陽高鵬礦業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
  - a. 熊國華有權向襄陽高鵬礦業有限公司出租該物業，而租賃協議及補充協議為合法、有效及可執行的文件，並具有法律約束力；及
  - b. 襄陽高鵬礦業有限公司有權按照租賃協議及補充協議使用該物業，而該等協議已根據有關法律登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元
4. 中國 湖北省 襄樊市 南漳縣 學府路69號 鳳凰花苑 15棟3樓 中單元西戶	<p>該物業包括名為鳳凰花苑的住宅開發項目內一幢八層高住宅樓宇第三層的一個住宅單位，該開發項目約於2010年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為160平方米。</p> <p>該物業現由襄陽高鵬礦業有限公司租賃，租期由2014年9月11日起至2015年9月10日止，於估值日的總租金為人民幣12,000元（不包括管理費、水電及電話費及其他開支）。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由張翹楚先生及楊璋先生於2013年11月29日視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於房地產估值方面擁有逾17年經驗。楊璋先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產估值方面擁有逾7年經驗。
2. 該物業的一般概況概述如下：
  - 位置：該物業位於名為鳳凰花苑的住宅項目內。該項目東北面毗鄰學府路，周邊有多個住宅及商業項目。
  - 周邊地區環境：相關地區為南漳縣的主要住宅區。
  - 交通：位於學府路以南的水鏡路沿途有計程車和公共巴士服務
3. 根據襄陽高鵬礦業有限公司與豆聰訂立的租賃協議，建築面積為160平方米的物業已租賃予襄陽高鵬礦業有限公司，租期由2014年9月11日起至2015年9月10日止為期一年，總租金為人民幣12,000元（不包括管理費、水電及電話費及其他開支）。
4. 襄陽高鵬礦業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
  - a. 豆聰有權向襄陽高鵬礦業有限公司出租該物業，而租賃協議為合法、有效及可執行的文件，並具有法律約束力；及
  - b. 襄陽高鵬礦業有限公司有權按照租賃協議使用該物業，而租賃協議已根據有關法律登記。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 10月31日 現況下的市值 港元
5. 香港 干諾道西88號 粵財大廈 16樓	<p>該物業包括一幢31層高辦公樓宇的整個16層，該辦公樓宇約於1998年落成。</p> <p>該物業的實用售面積約為2,403.45平方米。</p> <p>該物業現由高鵬（香港）投資有限公司租賃，租期由2014年5月16日起至2016年5月15日止，月租金為67,200港元（不包括空調費、差餉及管理費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由楊璋先生於2014年1月7日視察。楊璋先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產估值方面擁有逾7年經驗。
2. 該物業的一般概況概述如下：

位置	:	相關樓宇北鄰干諾道西，東鄰修打蘭街，南鄰四邑大廈，西鄰廣德大廈。
周邊地區環境	:	相關地區為香港中西區的主要住宅及商業區。
分區用途	:	西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/29「商業用途」
交通	:	干諾道西沿途有計程車和公共巴士服務
3. 根據高鵬（香港）投資有限公司與香港粵財大廈有限公司訂立的租賃協議，該物業已租賃予高鵬（香港）投資有限公司，租期由2014年5月16日起至2016年5月15日（包括首尾兩天）止，月租金為67,200港元（不包括空調費、差餉及管理費）。
4. 該物業的登記擁有人為香港粵財大廈有限公司（見日期為1995年12月7日的註冊摘要編號UB6481760）。該項目的代價為365,000,000港元。
5. 高鵬（香港）投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

6. 該物業受以下各項所規限：
- a. 入伙紙編號H77/98（見日期為1998年12月22日的註冊摘要編號UB7656544）；
  - b. 以中國銀行（香港）有限公司為受益人的按揭（就所有資金代價(PT.))（見日期為2006年9月15日的註冊摘要編號06101401200089）；
  - c. 以中國銀行（香港）有限公司為受益人的租金轉讓書（見日期為2006年9月15日的註冊摘要編號06101401200090）；
  - d. 以中國銀行（香港）有限公司為受益人的第二法定押記（就所有資金代價(PT.))（見日期為2014年1月7日的註冊摘要編號14011600550055）；及
  - e. 以中國銀行（香港）有限公司為受益人的租金轉讓書（見日期為2014年1月7日的註冊摘要編號14011600550068）。