

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其於二零一六年三月三十一日對中國目標公司持有之物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師

廠房及機器估值師

商業及金融資產估值師

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(二零一三年)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)(「香港測量師學會準則」)訂定之報告指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全部分承擔任何責任。

香港  
中環  
德輔道287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

根據順昌集團有限公司現任管理層(以下稱為「指示方」)對吾等之指示，為順昌集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(連同 貴公司統稱「貴集團」)擬收購之位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)之多項不動產(與本報告「物業」一詞相同)進行約定程序估值及報告目標集團在中國租賃及佔用的若干物業權益的現況，吾等確認，吾等已進行查察、作出相關查詢並已取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就物業權益於二零一六年三月三十一日(以下稱為「估值日期」)作出之調查結果及估值結論，供指示方內部管理層參考之用。吾等獲悉該等不動產目前乃由錫林郭勒盟宏博礦業開發有限公司(以下稱為「目標集團」)持有或佔用，且 貴集團將向目標集團注資。

吾等明白，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職調查之一部分，而吾等並未受委聘作出特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，對於在達致有關被估值之物業之業務決定時，不會取代指示方應進行之其他盡職調查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業權益的調查結果或估值結論已收錄於估值報告內，並於是日(以下稱為「報告日期」)呈交予指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之調查結果或估值結論，以供載入於報告日期之本通函，供指示方參考。本函件所用詞彙(如無定義)與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及注意事項亦適用於本概要報告。

## 第一類物業估值

### 估值基準及假設

根據香港測量師學會準則亦遵循之國際估值準則，可依據兩種估值基準對物業進行估值，即市值基準及非市值估值基準。於是次委聘中，吾等對物業之估值結論乃按市值基準提供。

國際估值準則及香港測量師學會準則將「市值」一詞定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有註明外，吾等於估值日期就不動產進行估值時假設，

1. 各項物業之合法權益方於整段獲授而未屆滿之年期內有權自由及不受干擾地轉讓其相關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
2. 各項物業之合法權益方以物業現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值而獲益；
3. 各項物業之合法權益方擁有有關物業權益之絕對業權；
4. 各項物業之合法權益方已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓而免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 各項物業於估值日期可按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家而免除一切產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

如情況並非如此，則將會對所報告估值帶來不利影響。

## 估值方法

有三項公認方法以絕對業權為基準計算物業之市值，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收入法。

於評估物業時，吾等採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)。折舊重置成本法乃程序性估值方法並應用成本法評估特定物業，例如並無可識別可資比較市場銷售的物業及不可透過可資比較市場交易估值的樓宇。採用此方法需要估計土地使用權就其現有用途而言之市值，以及估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，隨後經計及地盤平整成本及該等物業接駁公用設施之費用後就按樓

齡、狀況及功能耗損作出扣減。該等物業之土地使用權乃基於透過分析可比較物業之相若成交或放盤取得之市場證據而釐定。

該等物業之估值乃假設經合理考慮所使用全部資產之價值及營運性質後，對各項物業是否具備充分業務盈利潛力進行測試。

採用此方法，須假設土地獲得重置現有樓宇之規劃批准，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展之方式，及其實現土地全部潛在價值之程度。當考慮一個假想之重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同之實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值之實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇全部重置成本須計及從一個新地盤至樓宇落成後，可於估值日期入伙及用作現時用途所需之一切事宜。予以估計的該等成本並非將來興建樓宇之成本，而是指該工程已於適當時間施工而使樓宇於估值日期可供佔用之成本。

除另有註明外，吾等並無按重新發展基準就物業進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作之範疇。

吾等須聲明，吾等對各物業的估值意見未必代表在公開市場上分開出售物業的土地使用權或各樓宇可變現的金額。

## 第二類租賃物業權益之呈報

第二類物業受多項租賃安排限制，而吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，主要是由於租賃協議的短期性質或禁止轉讓或分租或無實質性租金。

## 可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮估價物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮第一類物業於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設第一類物業概無可能會影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及開支。

於吾等之估值中，吾等假設第一類物業可於市場買賣而無任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，將會對所呈報估值造成重大影響。謹請讀者自行對此進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關物業而可能影響吾等工作結果中所呈報估值或調查結果之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所載估值。

### 業權之確定

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，指示方或 貴公司之指定人士向吾等提供必要文件之副本，以支持各項第一類物業之合法權益方(就此而言，即目標集團)有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地轉讓、按揭或出租其有關物業權益(就此而言，即絕對業權)而不附帶任何產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或已辦妥餘下手續，而目標集團有權佔用及使用第二類物業。然而，吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對合法權益方從有關當局獲得物業之方式是否合法及正當進行法律盡職審查。吾等與指示方同意，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性負責或承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱就物業向有關當局存案之文件正本、核實合法業權或核實呈交吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔或修訂。就估值而言，吾等僅依賴指示方或 貴公司之指定人士就有關物業之合法業權所提供之中國法律意見副本。吾等獲悉，日期為二零一六年六月二十九日之中國法律意見由合資格中國法律顧問北京市海問律師事務所編製。

吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定業權，亦無法匯報物業是否存在任何可能已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定，並於吾



等之估值中僅依賴指示方或 貴公司之指定人士提供之文件副本及多份法律意見副本。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。

在吾等之報告中，吾等已假設目標集團已從有關機構取得一切批文及／或認可證明以擁有或使用物業，而目標集團繼續擁有物業之合法業權方面並無任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之調查結果或估值結論。務請讀者對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

### 視察及調查物業

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，且已就此獲得此項委聘工作所需資料。麥健航先生(畢業生見習測量師)曾於二零一五年八月視察物業。麥先生有約三年中國物業估值經驗。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業之狀況發表意見或建議，而吾等之工作結果不得視作有關物業狀況之任何默示聲明或陳述。吾等並無進行樓宇測量、結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施(如有)，且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之設施。

吾等並無進行實地測量以查證物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件及正式規劃平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等有關物業估值之委聘及協定程序並不包括核實物業法定地界之獨立土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定吾等獲提供之文件所示物業之法定地界是否準確。吾等對此概不負責。指示方或相關物業之權益方應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料。因此，吾等無法匯報物業在此方面並無上述各項風險，故此，吾等之估值並無考慮該等因素。

吾等並不知悉於物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察之詳情，而有關審查可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時假設物業不曾用作造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定物業會否因有關用途或地點而存在或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所呈報估值或會減少或調查結果或會受到影響。

倘指示方或其他權益方擬購買物業並且欲信納其狀況，則彼等應於取得測量師詳盡視察並撰寫本身之報告後，方決定是否訂立買賣協議。

### 資料來源及其核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或機關作出進一步核實。吾等之程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方或 貴公司之指定人士所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司之指定人士所提供資料，而未有進一步核實，並已全面接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、出租、租賃、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等相信報告全部或部分內容所依據由其他人士提供之資料均屬於可靠，惟並未進行任何核實。吾等之工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外界數據提供者及指示方或 貴公司之指定人士提供之工作結果，當中所採納以得出有關數字之假設及注意事項亦適用於本報告。吾等進行之程序並不提供審核工作可能要求之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

估值之範圍已參考指示方提供的物業清單而釐定。清單上的所有物業均已納入本報告。指示方已向吾等確認，除向吾等提供並納入本報告的清單所訂明者外，目標集團並無任何物業權益。

吾等無法就指示方或 貴公司之指定人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得指示方或其指定之人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方已向吾等全面披露可能對吾等之工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之指定人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等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隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

### 本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對物業之調查結果或估值結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等進行估值時，乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及固有危險或採用不適當材料及技術。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、章程或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就是項委聘所提供服務涉及之責任上限（不論行動形式屬合約、疏忽抑或其他方面）乃以吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費為



限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。

貴公司及指示方須就吾等因就工作結果而提供之資料，於任何時間以任何形式被提起、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

## 聲明

本概要報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。是次估值由合資格估值師以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本概要報告副本及詳盡估值報告連同指示方就是次估值提供的數據及文件，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供未來參考之用。

各項物業之分析或估值完全依賴於本報告所作假設，該等假設並非全部均可輕易予以量化或精確地查明。倘於本通函之最後實際可行日期之後部分或全部假設證實不準確，將對所呈報之調查結果或估值結論有重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、貴集團、目標集團或所呈報之價值中概無擁有任何重大利益。

附錄九

中國目標公司物業的估值報告

吾等之估值概要載於下文並隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
干諾道中111號  
永安中心  
2302室  
順昌集團有限公司  
董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

執行董事  
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS(GP)*  
謹啟

參與估值師：  
麥健航 *B.Sc.*

二零一六年六月二十九日

附註：

1. 吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國內地進行不動產估值。彼為香港測量師學會資深會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。
2. 麥健航先生為一名畢業生見習測量師(獲測量學學士學位)及香港測量師學會見習生。彼擁有約三年的香港及中國內地不動產估值經驗。彼曾參與公眾上市公司就併購、首次公開發售、融資及賬目報告等目的而進行的不動產估值。

附錄九

中國目標公司物業的估值報告

估值概要

第一類—目標集團於中國所持有及佔用按市值基準使用折舊重置成本法估值的物業

物業	於二零一六年 三月三十一日 現況下的 估值金額 人民幣元	目標集團 應佔權益	目標集團於 二零一六年 三月三十一日 應佔現況下 的估值金額 人民幣元
1. 建於 中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 東烏珠穆沁旗 嘎海樂蘇木之宗地第 152525103206GB03001 號的一幅土地上的 集油站 郵編 026300	7,300,000	100%	7,300,000
2 建於 中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 東烏珠穆沁旗 滿都寶力格鎮 額仁高畢嘎查之宗地 第 1032061001 號的 一幅土地上的 後勤中心 郵編 026300	45,100,000	100%	45,100,000
		小計：	<u>人民幣 52,400,000 元</u>



## 估值證書

### 第一類 — 目標集團於中國所持有及佔用按市值基準使用折舊重置成本法估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	目標集團於 二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
1. 建於 中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 東烏珠穆沁旗 嘎海樂蘇木之宗地第 152525103206GB03001 號的一幅土地上的 集油站 郵編 026300	<p>該物業包括一幅佔地面積約90,000平方米的土地，建有14幢不同的主要樓宇及構築物。(見下文附註1)</p> <p>樓宇及構築物包括一幢2層辦公樓、一幢一層高的倉庫及12幢不同的一層高的配套設施，於二零一零年落成。總建築面積為約2,707.19平方米。(見下文附註2)</p> <p>該物業位於東烏珠穆沁旗鄉郊地區，四周是牧場。</p> <p>該物業的土地使用權為期40年至二零五四年二月十日為止，作工業用途。</p>	<p>經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業由目標集團佔用，用作集油站。</p>	7,300,000  (目標集團100% 權益)

#### 附註：

- 土地所有權由國家持有，而土地使用權已透過下列方式由國家授予錫林郭勒盟宏博礦業開發有限公司(「宏博」)：
  - 根據一份由東烏珠穆沁旗國土資源局與宏博簽訂之日期為二零一四年二月十日之國有土地使用權出讓合同，宏博獲授一幅佔地面積90,000平方米之土地，代價為人民幣5,400,000元，期限為40年，作工業用途。代價已獲悉數支付。
  - 根據一份由東烏珠穆沁旗人民政府頒發之日期為二零一四年五月二十三日之國有土地使用權證(東2014國用25401A第010號)，宏博有權使用一幅佔地面積90,000平方米之土地，期限至二零五四年二月十日，作工業用途。



## 附錄九

## 中國目標公司物業的估值報告

2. 根據東烏珠穆沁旗人民政府頒發之14份不同房屋所有權證，總建築面積約2,707.19平方米之該等樓宇的合法權益人為宏博。列示如下：

房屋所有權證	頒發日期	樓宇	層數	總建築面積 (平方米)
蒙村房權證蒙H-04-07-00080號	24/9/2014	辦公樓	2層	807.35
蒙村房權證蒙H-04-07-00081號	24/9/2014	倉庫	1層	355.46
蒙村房權證蒙H-04-07-00082號	25/9/2014	廁所	1層	43.42
蒙村房權證蒙H-04-07-00083號	24/9/2014	供熱房	1層	154.36
蒙村房權證蒙H-04-07-00084號	25/9/2014	綜合樓	1層	244.15
蒙村房權證蒙H-04-07-00085號	25/9/2014	發電機房	1層	122.82
蒙村房權證蒙H-04-07-00086號	25/9/2014	綜合樓	1層	211.88
蒙村房權證蒙H-04-07-00087號	25/9/2014	水泵房	1層	170.49
蒙村房權證蒙H-04-07-00088號	25/9/2014	閥室	1層	80.00
蒙村房權證蒙H-04-07-00089號	25/9/2014	閥室	1層	80.00
蒙村房權證蒙H-04-07-00090號	25/9/2014	閥室	1層	39.35
蒙村房權證蒙H-04-07-00091號	26/9/2014	閥室	1層	34.65
蒙村房權證蒙H-04-07-00092號	26/9/2014	閥室	1層	39.35
蒙村房權證蒙H-04-07-00093號	26/9/2014	電掣房	1層	323.91
			<b>總計：</b>	<b><u>2,707.19</u></b>

3. 根據目標集團提供的資料，該物業花費的總成本約為人民幣25,580,000元(包括天然氣管道及設備)。
4. 根據日期為二零一五年五月二十二日的企業法人營業執照副本，宏博為於中國註冊成立的有限公司，經營期限由二零零八年七月二十九日開始至二零二八年七月二十八日止。
5. 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 宏博為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業；
  - (ii) 該土地的現有用途與土地使用權證載明的用途一致；及
  - (iii) 該物業無遭到任何按揭、查封或其他形式的限制。

附錄九

中國目標公司物業的估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	目標集團於 二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
2. 建於 中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 東烏珠穆沁旗 滿都寶力格鎮 額仁高畢嘎查之宗地 第1032061001號的 一幅土地上的 後勤中心 郵編026300	<p>該物業包括一幅佔地面積約60,347.67平方米的土地，建有2幢不同的主要樓宇及構築物。(見下文附註1)</p> <p>樓宇及構築物包括一幢2層辦公及宿舍綜合樓及一幢一層高的倉庫，於二零一一年落成。總建築面積為約13,155.49平方米。(見下文附註2)</p> <p>該物業位於東烏珠穆沁旗鄉郊地區，四周是牧場。</p> <p>該物業的土地使用權為期40年至二零五零年十月為止，作其他商業用途。</p>	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業由目標集團佔用，用作辦公及宿舍。	45,100,000  (目標集團100% 權益)

附註：

1. 土地所有權由國家持有，而土地使用權已透過下列方式由國家授予錫林郭勒盟宏博礦業開發有限公司(「宏博」)：
  - (i) 根據一份由東烏珠穆沁旗國土資源局與宏博簽訂之日期為二零一一年九月二十日之國有土地使用權出讓合同，宏博獲授一幅佔地面積60,347平方米之土地，代價為人民幣3,862,251元，期限為40年，作其他商業用途。代價已獲悉數支付。
  - (ii) 根據一份由東烏珠穆沁旗人民政府頒發之日期為二零一一年十月十一日之國有土地使用權證(東2011國用25610A第071號)，宏博有權使用一幅佔地面積60,347.67平方米之土地，期限至二零五零年十月止，作商業用途。

附錄九

中國目標公司物業的估值報告

2. 根據東烏珠穆沁旗人民政府頒發之兩份不同房屋所有權證，總建築面積約13,155.49平方米之該等樓宇的合法權益人為宏博。列示如下：

房屋所有權證	頒發日期	樓宇	層數	總建築面積 (平方米)
蒙村房權證蒙H-04-07-00068號	28/10/2012	辦公及 宿舍綜合樓	2層	9,499.15
蒙村房權證蒙H-04-07-00069號	28/10/2012	倉庫	1層	3,656.34
<b>總計：</b>				<b><u>13,155.49</u></b>

3. 根據於二零一五年八月進行的現場視察，下文所列建於附註1所述土地之總建築面積約760.4平方米的3幢建築物無房屋所有權證。在吾等的估值中，吾等並無考慮該等建築物。

樓宇	層數	總建築面積 (平方米)
水處理室	1層	215.8
沸騰室	1層	311.2
發電機房	1層	233.4
<b>總計</b>		<b><u>760.4</u></b>

4. 根據目標集團提供的資料，該物業花費的總成本約為人民幣73,120,000元。
5. 根據日期為二零一五年五月二十二日的企業法人營業執照副本，宏博為於中國註冊成立的有限公司，經營期限由二零零八年七月二十九日開始至二零二八年七月二十八日止。
6. 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 宏博為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；
  - (ii) 該地塊現有用途與土地使用權證所述用途一致；
  - (iii) 該物業無遭到任何查封或其他形式的限制；
  - (iv) 該物業設有以中國銀行錫林浩特分行為受益人之抵押；
  - (v) 已建設總建築面積為760.4平方米的若干配套構築物，惟並無辦理若干規劃、施工許可、竣工驗收手續，亦無取得房屋證書。根據中國法律及法規，相關政府部門應採取行政處罰。對於無建設工程規劃許可證的建設，最高可處以建設費10%的罰款。對於無施工許可證的建設，最高可處以建設合同總額2%的罰款。對於無辦理竣工驗收手續的建設，最高可處以人民幣500,000元的罰款；及

- (vi) 根據 貴公司之聲明，自二零一一年該等配套構築物竣工日期起直至出具中國法律意見日期，相關政府部門並無採取任何調查或行政處罰。
7. 根據目標集團提供的資料，附註3所述無房屋證書的樓宇總建築成本約為人民幣1,760,000元。根據附註6(v)所述的法律意見，倘相關政府部門採取行政處罰，可處以最高罰款總額為人民幣711,200元。

## 附錄九

## 中國目標公司物業的估值報告

### 第二類一目標集團根據若干經營租賃於中國佔用的物業

物業	概況及佔用	目標集團
		於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
3. 位於中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 東烏珠穆沁旗 烏里雅斯太鎮 寶格達烏拉東街77號 的一棟辦公大樓的 第一及第二層 郵編026300	<p>該物業包括大約於二零一三年竣工的三層辦公大樓第一及第二層兩層辦公樓層。</p> <p>根據吾等獲提供的資料，該物業總建築面積為約3,071.47平方米。</p> <p>該物業已租予出租人，自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期一年，作辦公用途，月租為人民幣67,000元，不包括水電費、電話費、上網費、管理費及稅費。</p> <p>該物業位於東烏珠穆沁旗市區。</p> <p>於估值日期，該物業由目標集團佔用，作辦公用途。</p>	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業的出租人為目標集團的關連方錫林郭勒盟上東房地產開發有限公司。
2. 該物業的承租人為目標集團錫林郭勒盟宏博礦業開發有限公司。
3. 根據貴公司的中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的法律意見，租賃協議屬合法及有效。



附錄九

中國目標公司物業的估值報告

目標集團  
於二零一六年  
三月三十一日  
應佔現況下的  
估值金額  
人民幣元

物業	概況及佔用	
4. 位於中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 東烏珠穆沁旗 嘎海樂蘇木 額仁高畢嘎查之 一幅農業用地 郵編026300	該物業包括一幅佔地面積約739,973.44平方米的農用土地。  該物業出讓予目標集團，進一步年期自二零一六年五月二十六日起計至二零一八年五月二十六日止，用作石油及燃氣開採建設項目。  該物業位於東烏珠穆沁旗鄉郊地區，四周為牧場。  於估值日期，該物業由目標集團佔用作石油開採用途。	無商業價值

附註：

1. 根據東烏珠穆沁旗國土資源局(以下稱為「國土局」)所頒發日期為二零一六年五月二十六日的臨時用地許可證(東烏臨用2016第01號)，錫林郭勒盟宏博礦業開發有限公司(以下稱為「宏博」)有權使用該幅佔地面積739,973.44平方米的農用土地，年期由二零一六年五月二十六日起至二零一八年五月二十六日止，用作石油及燃氣開採建設項目。
2. 根據日期為二零一五年五月二十二日的企業法人營業執照副本，宏博為於中國註冊成立的有限公司，營運期由二零零八年七月二十九日起至二零二八年七月二十八日止。
3. 目標集團告知，該物業無租金開支。
4. 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的法律意見，宏博為該物業的合法權益方，並有權於上文附註1所述證書訂明的期限內佔用及使用。根據國土局頒發日期為二零一五年九月二十八日的證書，宏博已遵守中國相關法律、規則及規例。土地乃遵照土地規劃使用及已取得相關批准。所有相關付款已悉數支付。宏博與國土局在土地使用方面概無衝突。