

以下為獨立合資格物業估值師中證評估有限公司就其於二零零八年八月三十一日的估值發出的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



GRANT SHERMAN APPRAISAL LIMITED

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心
17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對南亞礦業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於馬來西亞持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零八年八月三十一日的價值的意見。

吾等對物業權益的估值是吾等對市值的意見，而所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的物業的估計款額。」

由於第一類物業的樓宇及構築物性質，市場並無已知可供比較者，故第一類物業權益已按其折舊重置成本（「折舊重置成本」）進行估值。

折舊重置成本乃根據當前土地用途的估計市值，加物業裝修的當前重置（或重建）成本總額，再按實際損耗及所有相關陳舊及優化作出適當扣減。

就貴集團租賃的第二類物業權益而言，由於該等物業屬短期租賃性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金收入，故吾等認為其並無商業價值。

吾等的估值是假設 貴公司在市場上按其現況出售物業權益，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮估值的物業有否任何未償還的抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因銷售而可能涉及的開支或稅款。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可能影響其價值的繁重債權負擔、限制及支銷。

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵照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項及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的全部規定。

吾等已獲提供有關物業的業權文件摘要副本。吾等並無查證文件正本以證實所有權或查證任何修訂。於編製馬來西亞物業估值報告時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司的法律顧問Ben & Partners就馬來西亞法律所提供有關該項馬來西亞物業業權的法律意見。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的有關法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業確認以及其他一切有關事宜的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司通知，所提供的資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

有關物業的其他特別假設(如有)已在估值證書的附註內說明。

吾等曾視察附載於估值證書的物業的外部，並在可行情況下視察該等物業的內部。於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業有否腐壞、蟲蛀或其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行仔細的實地量度，以證實有關物業地盤面積的準確性，惟假設交予吾等的文件及正式地盤圖則所顯示的地盤面積均屬準確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

除另有說明外，所有物業價值均以馬來西亞令吉（「馬幣」）計值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8樓
南亞礦業有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部副總監
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零八年十一月二十一日

附註：黎玉燕女士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（產業測量部），於香港、中國及亞洲地區（包括馬來西亞）物業估值方面積逾五年經驗。

估值證書

第一類－ 貴集團於馬來西亞持作業主佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 八月三十一日 現況下的資本值 馬幣
1. 於馬來西亞 霹靂州 拉律馬當縣 (Larut & Matang) 阿三古邦區 (Asam Kumbang) 以HS(D)24477, PT19594所持有 的一幅土地， 坐落於馬來西亞 霹靂州太平 (Taiping) 甘文丁 (Kamunting Raya) 工業區第三期	該物業包括一幅地盤面積約為 263,046平方米的工業用地。 誠如 貴公司所通知，該物業 將發展成為總建築面積約為 77,863平方米的鎂錠生產廠 房。該物業預期將於二零零九 年三月或前後落成。 該物業為租賃土地，為期99 年，於二一零七年五月二十九 日屆滿。 於視察當日，正進行初步施 工。	該物業現為空置。	68,000,000

附註：

- (1) 貴公司的馬來西亞法律顧問Ben & Partners提供的意見載有(其中包括)下列資料：
- CVM於二零零六年四月五日與本公司股東霹靂州經濟發展機構(Perbadanan Kemajuan Negeri Perak) (「SEDC」) 訂立買賣協議，以5,662,800馬幣的購買價購買一幅測量面積約為65英畝的土地(「冶煉廠土地」)，僅作設立鎂錠生產廠房之用。
 - CVM已取得以其名義正式登記的物業的業權，CVM為該物業的登記及實益擁有人。

- c. 根據日期為二零零八年十一月十七日對位於拉律馬當縣阿三古邦區的土地（根據HS(D)24477, PT19594持有）的業權所進行的土地查冊：
- (i) 土地用途明文規定為工業用途；
 - (ii) 權益限制規定該土地僅可在國家機構事先書面批准的情況下轉讓、租賃或抵押；
 - (iii) CVM自二零零八年七月一日起為該土地的登記業主；及
 - (iv) 該土地現抵押予馬來西亞人民銀行(Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad)，並已於二零零八年十月二十日登記。
- (2) 誠如 貴集團所通知，發展該土地的估計總建築成本約為187,000,000馬幣。於估值日，發展該土地已動用的總成本約為83,567,104.5馬幣。
- (3) 誠如 貴集團所通知，按照市場基準計算，該土地的代價為5,662,800馬幣。

估值證書

第二類－ 貴集團於馬來西亞租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 八月三十一日 現況下的資本值 馬幣								
2. 馬來西亞 吉隆坡50150 馬哈拉惹里拉道 (Jalan Maharajalela) 35、37及39號 2樓以及39號3樓	<p>該物業包括一幢樓齡約22年，名為Wisma Ho Wah Genting的4層高辦公大樓2樓全層及3樓一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為566平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2樓(35、37及39號)</td> <td>408</td> </tr> <tr> <td>3樓(39號)</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>566</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述樓宇建於在馬來西亞聯邦直轄區吉隆坡市，吉隆坡縣根據GRN 8393、第1066地段、Seksyen 0069、GRN 8394、第1067地段、Seksyen 0069及GRN 8395、第1068地段、Seksyen 0069持有的土地上。</p> <p>第1066地段的年度差餉為10,152馬幣。</p> <p>第1067地段及第1068地段的應付年度差餉為22,320馬幣。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	2樓(35、37及39號)	408	3樓(39號)	158	總計	566	<p>該物業現由 貴集團佔用作總辦事處。</p> <p>該物業涉及一項由HWGB(「業主」)與CVM(「承租人」)於二零零七年八月十日訂立的租賃協議(連同其日期為二零零八年九月十七日的補充協議)，租期由二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止，再延期至二零零九年十二月三十一日，月租為7,000馬幣，不包括其他費用。</p>	無商業價值
樓層	建築面積 (平方米)										
2樓(35、37及39號)	408										
3樓(39號)	158										
總計	566										

附註：

- (1) 貴公司的馬來西亞法律顧問Ben & Partners提供的意見載有(其中包括)下列資料：
- 該土地的登記業主為HWGB。
 - 根據相關的馬來西亞法律，該租賃協議為有效及可強制執行，且對各訂約方具約束力。
- (2) 誠如 貴公司所通知，HWGB為一名控股股東。