

以下為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所持物業截至二零零八年十二月三十一日的估值而編製，以供收錄於本招股章程的函件全文、估值概要及估值證書。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對瑞金礦業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）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其他資料以便向閣下提供吾等對該等物業權益截至二零零八年十二月三十一日的價值的意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業的估值均代表吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額。」

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素）

令估計價格增加或減少。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

於對第一類由 貴集團於中國持作自用的物業進行估值時，由於樓宇及構建物均已建成，而並無現成可比較市場案例，故無法以直接比較法對該等物業的樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。我們對「折舊重置成本」所下定義為我們所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。

對 貴集團租用的第二類及第三類物業權益，由於各租約的短期性質或該等物業不得轉租或分租或缺乏租金回報，故此吾等認為並無商業價值。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。進行估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的物業業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、估計建築成本、估計完成日期、地盤面積及樓面面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供達至知情意見的足夠資料，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等曾視察物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等編製估值報告時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12及第16項應用指引以及香港測量師學會頒佈的物業估值標準（二零零五年第一版）所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

瑞金礦業有限公司
香港
北角
渣華道124-134號
渣華商業中心12樓1201B室

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

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零九年二月十日

附註：陳超國為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約24年經驗，並於中國物業估值方面擁有約19年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作自用物業的權益

編號	物業	於二零零八年 十二月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十二月三十一日 貴集團於現況下 應佔的資本值
1.	位於中國 內蒙古自治區 赤峰 巴林左旗 碧流台鎮 工業園區	人民幣47,740,000元	97.14%	人民幣46,374,636元
2.	位於中國 內蒙古自治區 松山區 城子鄉 盜甲山村 的一塊土地	人民幣4,060,000元	97.14%	人民幣3,943,884元
3.	位於中國 內蒙古自治區 赤峰 喀喇沁旗 小牛群鎮 官村溝村 工業園區	人民幣62,820,000元	97.14%	人民幣61,023,348元
		小計：		
		人民幣114,620,000元		人民幣111,341,868元

第二類 — 貴集團於中國租賃物業的權益

4.	中國 內蒙古自治區 赤峰 新城區 百思特財富大廈 3樓B單元	無商業價值		無商業價值
----	---	-------	--	-------

編號	物業	於二零零八年 十二月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十二月三十一日 貴集團於現況下 應佔的資本值
5.	中國 廣東省 惠州 小金口鎮 金泉路 小鐵山子村 僑興第一工業園 一號廠房	無商業價值		無商業價值
			小計：	無
第三類 — 貴集團於香港租賃物業的權益				
6.	香港 北角 渣華道124-134號 渣華商業中心 12樓1201B室	無商業價值		無商業價值
			小計：	無
		總計：	人民幣 114,620,000 元	人民幣 111,341,868 元

估值證書

第一類 — 貴集團於中國佔作自用物業的權益

物業	概況及使用年期	佔用詳情	於二零零八年十二月三十一日現況下的市值
1. 位於中國內蒙古自治區赤峰巴林左旗碧流台鎮的工業園區	<p>該物業包括一副地盤面積約26,680.00平方米(287,184平方呎)的土地，該地塊上建有一座於二零零八年落成的樓宇及多座構築物及配套设施。</p> <p>該樓宇為一幢建築面積約為1,704.00平方米(18,342平方呎)的單層廠房。</p> <p>構築物包括一座研究中心、一座尾礦庫、一座原礦倉、一座粉礦倉，而配套设施包括一間鍋爐房及一間水井房。</p> <p>該物業獲授用作工業用途，其土地使用權至二零五八年三月九日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用，作生產用途。	<p>人民幣47,740,000元</p> <p>(貴集團應佔97.14%權益：人民幣46,374,636元)</p>

附註：

- 根據赤峰巴林左旗人民政府於二零零八年五月九日發出的國有土地使用證左旗國用(2008)第0662號，該物業地盤面積約26,680.00平方米的土地使用權已授予巴林左旗及巴林左旗國濤礦產品貿易有限公司(「國濤礦產品」)，貴公司擁有其97.14%股權的附屬公司，作工業用途，年期至二零五八年三月九日屆滿。
- 根據於二零零八年八月四日發佈的房地產權證左旗房權碧流台鎮字第25466號，該樓宇(總樓面面積約為1,704.00平方米)的物業所有權屬國濤礦產品所有作工業用途。
- 吾等已獲 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供有關該物業業權的法律意見，其中包括(但不限於)下列資料：
 - 物業的土地出讓金已全數繳清；
 - 該物業的土地使用權(包括黃金採礦權及生產)乃由國濤礦產品合法持有；
 - 國濤礦產品有權在其土地使用期限內自由地出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 該物業的土地使用權不受任何抵押或其他第三方產權負擔限制。

物業	概況及使用年期	佔用詳情	於二零零八年十二月三十一日現況下的市值
2. 位於中國內蒙古自治區松山區城子鄉 盜甲山村 的一塊土地	該物業為一幅地盤面積約24,533.00平方米(264,073平方呎)的土地。 該物業獲授用作工業用途，其土地使用權至二零五八年二月二十九日屆滿。	該物業由 貴集團佔用，作開採用途。	人民幣4,060,000元 (貴集團應佔97.14%權益： 人民幣3,943,884元)

附註：

1. 根據赤峰巴林左旗人民政府於二零零八年五月五日發出的國有土地使用證赤松國用(2008)第90號，該物業地盤面積約24,533.00平方米的土地使用權已授予赤峰石人溝金礦有限公司(「石人溝礦業」)，貴公司擁有其97.14%股權的附屬公司，作工業用途，年期至二零五八年二月二十九日屆滿。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供有關該物業業權之法律意見，其中包括(但不限於)下列資料：
 - (i) 物業的土地出讓金已全數繳清；
 - (ii) 該物業的土地使用權(包括黃金採礦權及生產)乃由石人溝金礦合法持有；
 - (iii) 石人溝金礦有權在其土地使用期限內以自由地出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - (iv) 該物業的土地使用權不受任何抵押或其他第三方產權負擔限制。

物業	概況及使用年期	佔用詳情	於二零零八年十二月三十一日現況下的市值
3. 位於中國內蒙古自治區赤峰喀喇沁旗小牛群鎮官村溝村的工業園區	<p>該物業包括一副地盤面積約38,831.00平方米(417,977平方呎)的土地，該地塊建有一座於二零零八年落成的樓宇及多座構築物及配套設施。</p> <p>該樓宇為一幢建築面積約為2,462.75平方米(26,509平方呎)的單層廠房。</p> <p>構築物包括一座輔助工作室、一座尾礦庫、一座原礦倉、一座粉礦倉，而配套設施包括一間鍋爐房及一間水井房。</p> <p>該物業獲授用作工業用途，其土地使用權至二零五八年三月三十一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用，作生產用途。	<p>人民幣62,820,000元</p> <p>(貴集團應佔97.14%權益：人民幣61,023,348元)</p>

附註：

- 根據赤峰喀喇沁旗人民政府於二零零八年五月十二日發出的國有土地使用證喀喇國用(2008)第0157號，該物業地盤面積約38,831.00平方米的土地使用權已授予喀喇沁旗及赤峰南台子金礦有限公司(「赤峰南台子」)，貴公司擁有其97.14%股權的附屬公司，作工業用途，年期至二零五八年三月三十一日屆滿。
- 根據於二零零八年七月八日發佈的房地產權證喀喇房權證小牛群鎮字第19645號，該樓宇(總樓面面積約為2,462.75平方米)的物業所有權屬赤峰南台子所有作工業用途。
- 吾等已獲 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供有關該物業業權之法律意見，其中包括(但不限於)下列資料：
 - 物業的土地出讓金已全數繳清；
 - 該物業的土地使用權(包括黃金採礦權及生產)乃由赤峰南台子合法持有；
 - 赤峰南台子有權通過土地使用期限內以自由地出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 該物業的土地使用權不受任何抵押或其他第三方產權負擔限制。

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 現況下的市值
4. 中國 內蒙古自治區 赤峰新城區 百思特財富大廈 3樓B單元	該物業包括一間位於一幢六層高商業大廈三樓的辦公室單位。該大廈於二零零六年落成。 該物業的建築面積約為2,059.80平方米(22,172平方呎)。	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據赤峰市紅山文化傳播有限公司(「出租方」)與赤峰富僑礦業有限公司(「赤峰富僑」)(「承租方」)於二零零七年八月二十三日簽訂之租賃協議，將物業租賃於承租方，租期為兩年，自二零零七年三月一日起至二零零九年三月一日止，第一年的年租金為人民幣400,000元而第二年的年租金為人民幣450,000元。
2. 承租方 — 赤峰富僑礦業有限公司，為 貴公司擁有97.14%權益的附屬公司。
3. 貴集團之中國法律顧問金杜律師事務所已就該物業的業權向我們提供法律意見，其包括(但不限於)下列資料：
 - i. 出租方已獲發該物業的房屋所有權證，並且有權出租該物業予承租方；
 - ii. 根據中國法律，租賃協議有效、具有法律約束力並可強制執行；及
 - iii. 租賃協議已經註冊。

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零八年十二月三十一日現況下的市值
5. 中國 廣東省 惠州 小金口鎮 金泉路 小鐵山子村 僑興第一工業園 一號廠房	該物業包括一間單層工業樓宇中的廠房。該物業於二零零六年落成。 該物業的建築面積約為500.00平方米(5,382平方呎)。	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據僑興集團有限公司(「出租方」)與富邦工業(惠州)有限公司(「富邦工業」)(「承租方」)簽訂的租賃協議，將物業租賃於承租方，租期為三年，自二零零七年三月一日起至二零一零年二月二十九日止，年租金為人民幣48,000元。
2. 承租方—富邦工業(惠州)有限公司，為 貴公司擁有97.14%權益的附屬公司。
3. 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所已就該物業的業權向我們提供法律意見，其包括(但不限於)下列資料：
 - i. 業主已獲發該物業的房屋所有權證；
 - ii. 出租方已獲業主授權，並且有權分租該物業予承租方；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議有效、具有法律約束力並可強制執行；及
 - iv. 租賃協議已經註冊。

第三類 — 貴集團於香港租賃物業的權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 現況下的市值
6. 香港 北角 渣華道124-134號 渣華商業中心 12樓1201B室	該物業為一間位於一幢二十四層高寫字樓十二層的寫字樓單位。該大廈約於一九八三年落成。 該物業的實用面積約為28.03平方米(302平方呎)。	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由Wing Sheung Land Investment Company Limited(「出租人」)(獨立人士)與 貴公司(「承租人」)簽訂的租賃協議，該物業租賃予承租人，為期一年，自二零零八年七月二十二日起至二零零九年七月二十一日止，每月租金為6,800港元(不包括差餉及管理費)。