

以下為獨立估值師美國評值有限公司就其對本集團物業權益於二零一零年六月三十日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

American Appraisal China Limited
1506 / Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626



敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對Mongolian Mining Corporation（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於蒙古國的物業權益進行估值。吾等確認已就該等物業進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一零年六月三十日（「估值日」）的估值向 閣下提供意見。

本函件屬吾等估值報告的一部分，其中闡明吾等作出的假設、物業的業權調查及限制條件。

已評估物業

根據 貴公司的指示，吾等的估值包括房地產物業，當中包括 貴集團所擁有及／或 貴集團所租賃的土地、樓宇及土地改善工程。

物業位於蒙古國。大部分物業就工業設施用途而興建，並用作煤炭開採與運輸用途。物業的概要載於附件B估值證書內。物業價值於本附錄附件A內概述。

吾等的估值限於上述範圍。

估值基準

吾等的估值為吾等對物業市值的意見。所謂市值，就國際估值準則（國際估值準則¹）及香港測量師學會物業估值準則（香港測量師學會²）所下定義而言，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行公平交易的物業的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最佳價格及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌³。估計物業價值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

物業大部分為在偏遠地區為特定目的建造的工業設施，乃根據最高及最佳有限用途營運（如有任何其他用途）。在考慮所有相關事實後，結論為經估值的物業為特殊物業。

由於特殊物業並無活躍市場，故不可用市場法進行估值。按照國際估值準則的規定，當未有足夠市場數據透過市場比較法釐定市值，則採用折舊重置成本法³。

折舊重置成本法乃由國際估值準則⁴定義為「以當時等價資產減實際損耗及所有相關形式的損耗及優化重置資產的現時成本」。

國際估值準則要求對擁有特殊資產的私營機構，估值師所報告的市值須經過充足盈利能力測試或有合理依據的服務潛力，而進行有關測試乃該實體的責任⁵。盈利能力測試已基於由本集團提供的資料進行。

擁有特殊資產的私營機構，以折舊重置成本法進行的估值須經過與該實體或現金產生單位所持有整項資產有關的盈利能力測試。

1 國際估值準則：二零零七年第八版，公認評估原則的基本概念，第5.2段

2 香港測量師學會物業估值準則，二零零五年第一版

3 國際估值準則：IVG附註#8，第4.1段

4 國際估值準則：二零零七年第八版，3.0釋義第3.1段

5 國際估值準則：IVG附註#8，第5.12.1段及國際估值準則：IVG附註#8，附件A.4

在測試盈利能力時，吾等考慮目前經濟狀況可能對 貴公司的營運、財務表現、預期財務表現或財務狀況產生的潛在影響。該影響利用由管理層提供的經營活動預測及 貴公司財務表現的財務模型作評估。盈利能力測試顯示 貴集團並無經濟報廢。

吾等並無對租賃地塊賦予任何商業價值，因為該等地塊未經當地部門的批准不得轉讓予第三方，且缺乏可觀租金利潤。

假設

吾等的估值乃假設業主於市場上出售該等現況下的物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便影響物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值乃假定概無任何涉及或影響該等物業權益銷售的認購權或優先購買權，亦無任何強迫出售情況。除非另有說明，吾等的估值意見以持續使用為前提。吾等假設買賣雙方擬保留物業在現有地點作為目前運營的部分。

特殊資產的盈利能力測試乃依賴 貴集團編製的模型及預測以及根據國際財務報告準則編製的財務報告。

吾等在估值時並無考慮任何估物業所附帶的任何抵押、按揭或債項或出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設所有物業權益均無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在評估物業的權益時乃假設有關於物業根據發展計劃或樓宇計劃發展。吾等已假設已獲有關政府機構授予樓宇及已建或將建構築物的所有同意書、批文及牌照。除另有說明者外，吾等亦假設，該等地盤上的所有樓宇及構築物由業主持有或業主獲准佔用。

除已在估值證書中列明、界定及考慮的違規情況外，吾等假設有關物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用法規及其他限制。此外，除估值證書另有說明外，吾等亦假設土地使用與改善工程，均於所述物業權益範圍內進行，並不存在土地據用或侵佔的情況。

每項物業的其他特定假設及條件（如有），已於各項物業的估值證書註腳內說明。

業權調查

吾等已獲提供有關估值實體的物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或核實送交予吾等的副本上未有顯示的任何修訂。吾等相當依賴 貴公司及蒙古國法律顧問ELC-Economic & Legal Consultancy LLC（以下稱為「ELC」及「蒙古國法律意見」）所提供的意見。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，吾等對本函件及估值證書內所載有關物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴公司提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、佔地及樓面面積及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積僅為約數，乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等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任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情意見。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業的外觀，並在情況許可下視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽，蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地調查以確定物業的地面條件及設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等編製估值時，乃假設此等方面均符合要求並於施工期間不會產生額外開支或出現延誤。

合規

對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段、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項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則（二零零七年第八版）以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的所有規定。

備註

除另有列明外，本報告內所有金額均以美元（「美元」）列值。吾等於估值時採用二零一零年六月三十日的匯率，即1美元 = 1,368.65圖格里克。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

Mongolian Mining Corporation

董事會 台照

代表

美國評值有限公司

助理副總裁

董事總經理

潘銘浩

Alexander N. Lopatnikov

MRICS, MHKIS

MRICS, RSA

謹啓

二零一零年九月二十八日

附註：潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港、中國及海外（包括蒙古國）擁有逾十年物業估值經驗。

Alexander Lopatnikov先生為特許估值測量師，於蒙古國擁有逾九年物業估值經驗並且於俄羅斯及海外擁有逾十年物業估值經驗。

吾等對蒙古國的物業權益估值乃由American Appraisal (AAR), Inc. 支持。

估值概要

第一類 – 貴集團在蒙古國持有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零二零年 六月三十日 現況下的資本值 (美元) |
|-------------------------|--|--|
| 1. | 位於汗博格多縣蘇木／Tsogttsetsii蘇木／達蘭扎達嘎德蘇木的Nomgon bag／蒙古國Umnugobi省Tsogttsetsii蘇木地區的Tsagaan Ovoo山後的蘇木中心對外6公里的土地、多棟樓宇及構築物，由ER LLC及其附屬公司持有 | 32,807,000 |
| 2. | 位於Sukhbaatar District, 7th Housing Committee, 11th Microdistrict, Apartment #7, Door No. 196, Ulaanbaatar, Mongolia的一間公寓，由ER LLC持有 | 68,000 |
| | 小計： | 32,875,000 |
| 第二類 – 貴集團在蒙古國租賃及佔用的物業權益 | | |
| 3. | 位於8th & 14th-16th Floors of Central Tower, 2 Sukhbaatar Square, SBD-8 Ulaanbaatar, Mongolia的辦公室，由MCS Holding LLC持有 | 無商業價值 |
| 4. | 位於3 Khoroo, MCS Anun Centre, Khan-Uul District, Ulaanbaatar, Mongolia的辦公室，由United Power LLC持有 | 無商業價值 |
| | 小計： | 無商業價值 |
| | 合計： | <u>32,875,000</u> |

估值證書

第一類 – 貴集團在蒙古國持有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值 (美元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|---|-------|------------------------------------|----------|----------|-------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|-------|-----------|----------|------------|--------|---------|--------|-----------|--------|-----|------------------|--------|-------------|-----|-----------|------|-----------|-----|-------------------|-------|----------------|-----------------|----------|---------------|----------|---------|---|-----|------------------|-----------------------------|------------|
| 1. | 位於汗博格多縣蘇木/ Tsogttsetsii蘇木/ 達蘭扎達嘎德蘇木的 Nomgon bag/ 蒙古國Umnugobi省 Tsogttsetsii蘇木地區的Tsagaan Ovoo山後的蘇木中心對外6公里的土地、多棟樓宇及構築物，由ER LLC及其附屬公司持有 | <p>物業包括11幅總佔地面積約13,399.5公頃的土地，連同總建築面積（「總建築面積」）合共約15,162.13平方米的工業樓宇、構築物及配套設施。大部分樓宇在二零零八年及二零一零年間竣工（「竣工樓宇」）。</p> <p>物業亦包括在建樓宇及構築物。於估價日，有2棟總建築面積合共約14,229.46平方米的樓宇及10千伏輸電線仍在建設中（在建樓宇）。貴公司表示，於估價日，總建築成本為67,397,011,953圖格里克，預定於二零一零年內竣工。</p> <p>物業建築面積概述如下：</p> <table border="0"> <tr> <td>竣工樓宇：</td> <td>總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>2層高主營地大樓</td> <td>9,040.00</td> </tr> <tr> <td>1層高車房</td> <td>836.20</td> </tr> <tr> <td>1層高鍋爐房</td> <td>588.00</td> </tr> <tr> <td>1層高污水處理廠</td> <td>180.20</td> </tr> <tr> <td>1層高發電房</td> <td>78.00</td> </tr> <tr> <td>1層高重型卡車工場</td> <td>2,577.60</td> </tr> <tr> <td>2層高機場終點站大樓</td> <td>324.00</td> </tr> <tr> <td>礦場臨時辦公室</td> <td>733.80</td> </tr> <tr> <td>1層高輸煤棧橋工場</td> <td>804.33</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>15,162.13</u></td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>竣工構築物：</td> <td>面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>保稅區</td> <td>99,975.00</td> </tr> <tr> <td>小型機場</td> <td>81,029.76</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>181,004.76</u></td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>在建工程：</td> <td>總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>5層高煤炭處理製備廠（洗煤廠）</td> <td>8,580.00</td> </tr> <tr> <td>4層高發電廠 – 12兆瓦</td> <td>5,649.46</td> </tr> <tr> <td>10千伏輸電線</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>14,229.46</u></td> </tr> </table> | 竣工樓宇： | 總建築面積 (平方米) | 2層高主營地大樓 | 9,040.00 | 1層高車房 | 836.20 | 1層高鍋爐房 | 588.00 | 1層高污水處理廠 | 180.20 | 1層高發電房 | 78.00 | 1層高重型卡車工場 | 2,577.60 | 2層高機場終點站大樓 | 324.00 | 礦場臨時辦公室 | 733.80 | 1層高輸煤棧橋工場 | 804.33 | 總計： | <u>15,162.13</u> | 竣工構築物： | 面積 (平方米) | 保稅區 | 99,975.00 | 小型機場 | 81,029.76 | 總計： | <u>181,004.76</u> | 在建工程： | 總建築面積 (平方米) | 5層高煤炭處理製備廠（洗煤廠） | 8,580.00 | 4層高發電廠 – 12兆瓦 | 5,649.46 | 10千伏輸電線 | - | 總計： | <u>14,229.46</u> | 物業由 貴集團佔用作辦公室、工場、倉庫及其他配套設施。 | 32,807,000 |
| 竣工樓宇： | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2層高主營地大樓 | 9,040.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1層高車房 | 836.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1層高鍋爐房 | 588.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1層高污水處理廠 | 180.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1層高發電房 | 78.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1層高重型卡車工場 | 2,577.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2層高機場終點站大樓 | 324.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 礦場臨時辦公室 | 733.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1層高輸煤棧橋工場 | 804.33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>15,162.13</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 竣工構築物： | 面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保稅區 | 99,975.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小型機場 | 81,029.76 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>181,004.76</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 在建工程： | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5層高煤炭處理製備廠（洗煤廠） | 8,580.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4層高發電廠 – 12兆瓦 | 5,649.46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10千伏輸電線 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>14,229.46</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據11份商業實體及組織的土地擁有權證第#0203104、#0203103、#0203102、#0173666、#0203101、#0173540、#0173536、#0173591、#0173625、#0203112及#0173628號，總佔地面積約13,399.5公頃的11幅土地向市政當局租賃，租期介乎10年至60年，最早屆滿日期為二零二零年三月，每年租金總額為190,203,445圖格里克。

有關土地的主要詳情如下：

| 土地編號 | 土地用途 | 佔地面積 (公頃) | 土地使用 期限(年) | 商業實體 有關土地 佔用期的 擁有權證編號 |
|------|---|------------------|---------------|--------------------------------|
| 1. | 採礦設施 | 811.20 | 60 | #0203104 |
| 2. | 採礦工場 | 834.70 | 60 | #0203103 |
| 3. | 採礦工場儲備 | 1,510.60 | 60 | #0203102 |
| 4. | 裝卸出口煤的關稅管制區 | 10.00 | 15 | #0173666 |
| 5. | 工場建設 | 600.00 | 10 | #0203101 |
| 6. | 礦工營舍 | 10.00 | 60 | #0173540 |
| 7. | 機場 | 115.00 | 40 | #0173536 |
| 8. | 鐵路 | 6,740.00 | 60 | #0173591 |
| 9. | 建設一條供水管道及一個貯水池 | 134.00 | 60 | #0173625 |
| 10. | 供水設施電線 | 184.00 | 40 | #0203112 |
| 11. | 建設及保養由Ukhaa Khudag 礦場通往噶順蘇海圖 內陸邊境區的硬柏油路 | 2,450.00 | 10 | #0173628 |
| 總計： | | 13,399.50 | | |

2. 吾等並無對上述總佔地面積約13,399.5公頃的租賃土地賦予商業價值，原因為該等土地的土地擁有權只在獲得發出土地擁有權證的當地機構批准後方可轉讓或作按揭。
3. 根據7份國家不動產所有權註冊證第#94576、#94579、#94575、#94577、#94580、#94578及#876145號，總建築面積合共約13,624.0平方米的7棟樓宇，包括污水處理廠、鍋爐房、主營地大樓、車房、發電房、重型卡車工場及機場終點站大樓，以及面積為81,029.76平方米的土地改善工程(小型機場)(「竣工樓宇」及「竣工構築物」)由 貴集團持有。
4. 根據2份國家不動產所有權註冊證第#94230及#94231號，總建築面積合共約14,229.46平方米的煤炭處理製備廠及發電廠大樓(「在建樓宇」)由 貴集團持有。
5. 吾等並無對總建築面積約733.8平方米的1棟臨時礦場辦公大樓及總建築面積約804.3平方米的在建1層高工場及輸煤棧橋(「竣工樓宇」)賦予商業價值，原因為對該等樓宇及配套設施的業權證明不足。吾等認為，假設 貴集團已取得並登記所有相關業權證明書， 貴集團有法律權利佔用、租賃、按揭及轉讓該等樓宇，該等樓宇及配套設施的折舊重置成本於估價日為1,077,000美元。
6. 吾等獲知會 貴集團亦經營300個貨櫃木屋。根據蒙古國法律，有關貨櫃木屋並不會以房地產物業登記，因此不用估價。

7. 蒙古國法律意見指出(其中包括)：
- a. 貴集團租賃11幅佔地面積為13,399.5公頃的土地。
 - b. 總建築面積為13,624.0平方米的7棟竣工樓宇，包括污水處理廠、鍋爐房、主營地大樓、車房、發電房、重型卡車工場及機場終點站大樓，以及附註3所述的小型機場及保稅區和附註4所述總建築面積合共為14,229.46平方米的兩棟在建樓宇，均合法歸屬於ER LLC。於有關土地上興建的所有樓宇及構築物可在公開市場上以獨立於有關土地的形式自由轉讓予任何第三方。
 - c. 附註5所述建築面積合共為733.8平方米的1棟竣工礦場臨時辦公大樓，以及總建築面積為804.3平方米的1棟已竣工1層高工場及輸煤棧橋並無獲發國家不動產所有權註冊證。
 - d. 於發出意見日期，該物業並無附帶任何類別的產權負擔，如銀行按揭等。
 - e. 有關該物業的所有業權均十分明確及狀況良好。並無有關該物業的糾紛。該物業的現有用途在法律上為有效，並符合蒙古國的所有相關法律及法規。
 - f. 吾等認為，ER LLC有權佔用及使用所有土地、樓宇及構築物。在取得發出土地擁有權證的當地機關批准後，可轉讓及按揭該物業的土地所有權。在有關土地上興建的所有樓宇及／或構築物可在公開市場上以獨立於有關土地的形式自由轉讓予任何第三方。
 - g. 土地用途完全符合當地相關法律及法規，而物業亦已確實取得有關進行蒙古國Umnugobi省土地主管部門發出的商業實體及組織的土地擁有權證上列明的活動的所有必要牌照及許可證。
 - h. 煤礦工場的建設工程完全符合礦產法及蒙古國環境保護法的規定，而其合規情況則由蒙古國礦產局、國家專責檢查機關及貿易及工業部控制。按照該等國家組織的監控結果，United Power LLC，一間ER LLC Resources LLC – 分公司於二零零九年十一月二日取得蒙古國專業監管機關發出的許可證，可開展發電廠大樓的地基建設工作。此外，於二零零九年十二月二十二日，能源監管局發出監管議會決議案#59向United Power LLC發出建設12兆瓦發電廠的牌照；
 - i. 樓宇及構築物在第1、4、6及7號土地上興建。根據下列於二零一零年三月十日訂立的個人及法律實體土地租賃協議第5.1條，貴公司有合法權利以獨立於有關土地的形式自由轉讓該等樓宇及構築物：「5.1.如果向其他人士轉讓建在出租予承租人的土地上的不動產物業，則應用蒙古國民法第110.1條」。
 - j. ER LLC持有開採許可證#11952A。蒙古國礦產資源及石油管理局於二零零七年一月二十三日向ER LLC發出開採許可證#11952A，期限為30年。於二零零八年五月二十八日，有關開採地區的調節已更改，總面積由1010公頃增加至2962公頃，並於同日記錄在開採許可證#11952A上。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值 (美元) |
|----|--|--|---------------|------------------------------------|
| 2. | 位於Sukhbaatar District, 7th Housing Committee, 11th Microdistrict, Apartment #7, Door No. 196, Ulaanbaatar, Mongolia 的一間公寓，由ER LLC持有 | 物業包括位於烏蘭巴托總建築面積約40平方米的公寓。該物業於一九八零年代前後竣工。 | 物業由 貴集團佔用作公寓。 | 68,000 |

附註：

1. 根據日期為二零零八年九月十六日的國家不動產所有權註冊證第#000061463，總建築面積為40平方米的物業由ER LLC擁有。
2. 蒙古國法律意見指出 (其中包括)：
 - a. 物業的現有用途在法律上為有效，並符合蒙古國所有有關法律及法規。
 - b. ER LLC為其一名僱員按揭公寓，而公寓目前仍為長期按揭下的抵押品，因此，ER LLC獲發擁有權證。一旦完成付款，擁有權證將轉讓予其擁有人。
 - c. 有關物業的所有業權均十分明確。
 - d. 並無涉及上述有關物業的糾紛。
 - e. 物業的法律有效性處於良好狀況。

估值證書

第二類 – 貴集團在蒙古國租賃及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值 (美元) |
|----|--|--|-------------------|------------------------------------|
| 3. | 位於8th & 14th- 16th Floors of Central Tower, 2 Sukhbaatar Square, SBD-8 Ulaanbaatar, Mongolia | 物業包括於二零零九年竣工的多層辦公大樓的辦公室設施。 物業的可出租面積合共約6,861平方米。 物業由 貴集團租賃，租期自二零零九年五月七日開始，為期3年。 | 物業由 貴集團佔用作其總部辦公室。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據Shangri-La Ulaanbaatar LLC (「出租人」) 與MCS Holding LLC (「承租人」) 訂立的租賃協議，出租面積合共約6,861平方米的辦公室設施由承租人租用，租期自二零零九年五月七日至二零一二年五月六日為期三年，用作辦公室用途的可出租面積的現有月租為每平方米30.50美元。
2. 蒙古國法律意見指出 (其中包括)：
 - a. ER LLC擁有6位股東，而MCS Holding LLC為其中之一。附註1所述的租賃協議由Shangrilla Ulaanbaatar LLC (「出租人」) 與MCS Holding LLC (「承租人」) 於二零零九年五月六日訂立。因此，ER LLC擁有合法有效的協議使用及佔用標的物業。並無任何合理理由否決租賃協議的有效性。然而，ER LLC與MCS Holding LLC之間並無訂立分租協議。按照Shangrilla Ulaanbaatar LLC與MCS Holding LLC於二零零九年五月七日訂立的租賃協議附件中所述的安排，ER LLC劃撥1,034.67平方米作租賃用途。
 - b. 附註1所述的租賃協議屬有效，並可根據蒙古國的法律及法規強制執行。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值 (美元) |
|----|---|--|----------------|------------------------------------|
| 4. | 位於3 Khoroo, MCS Anun Centre, Khan-Uul District, Ulaanbaatar, Mongolia 的辦公室，由 United Power LLC 持有 | 物業包括於二零零零年代*前後竣工的辦公室設施。 物業的建築面積合共約86.58平方米。 物業由 貴集團租賃，租期自二零一零年二月十五日開始為期11個月，可選擇延期1年。每月租金為1,588,743圖格里克（不包括增值稅），當中包括1kBt用電為68圖格里克，1gkal暖氣為18,241圖格里克，1立方米淨水為640圖格里克，污水為330圖格里克，1位保安員470,000圖格里克。承租人應負責承租人的設備及工具的電費。電費應根據政府機關批准的電錶及費用支付。 | 物業由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據MCS Property LLC（「出租人」）與United Power LLC（「承租人」）分別於二零一零年四月二日及二零一零年五月三日訂立的租賃合約及租賃合約修訂文件，建築面積合共為86.58平方米的辦公室設施由租戶租用，租期自二零一零年二月十五日至二零一零年十二月三十一日為期11個月，每月租金為1,588,743圖格里克（不包括增值稅），租金包括1kBt用電為68圖格里克，1gkal暖氣為18,241圖格里克，1立方米淨水為640圖格里克，污水為330圖格里克，1位保安員470,000圖格里克。承租人應負責承租人的設備及工具的電費。電費應根據政府機關批准的電錶及費用支付。
2. 蒙古國法律意見指出（其中包括）：
 - a. 租賃協議為合法有效及可強制執行。
 - b. 物業的現有用途在法律上為有效，並符合蒙古國的所有相關法律及法規。