

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就經擴大集團之物業權益於二零一一年九月三十日之估值所發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

於二零一一年一月二十三日，中國大冶有色金屬礦業有限公司（「**貴公司**」）、大冶有色金屬集團控股有限公司（「**母公司**」，**貴公司**之主要股東）及其他賣方訂立一項收購協議（經一份日期為二零一一年一月三十一日之補充協議補充及修訂），據此，**貴公司**擬購買 Prosper Well Group Limited（「**目標公司**」）之相關股份，而**目標公司**則將於若干重組後控制大冶有色金屬有限責任公司（「**大冶金屬**」，一間由**母公司**擁有88.85%權益之附屬公司）。在相關文義下，**貴公司**及其附屬公司以下統稱「**貴集團**」，而**目標公司**及其附屬公司（包括**大冶金屬**及其附屬公司）下文統稱「**目標集團**」及**貴集團**及**目標集團**下文統稱「**經擴大集團**」）。

茲遵照閣下指示，對**貴集團**及**目標集團**在中華人民共和國（「**中國**」）、香港及蒙古持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以就該等物業權益於二零一一年九月三十日（「**估值日**」）之資本值向閣下提供吾等之意見。

吾等對物業權益之估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方就有關物業經過適當市場推廣後於**估值日**達成公平交易之估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

吾等對第一類第1至6項物業之物業權益進行估值時採用了直接比較法，即假設各項物業權益依照其現狀及可即時交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售交易進行估值。

基於第一類第7至12項物業、第二類及第三類物業（不包括在建部分）之樓宇及構築物之性質使然，不大可能即時獲得相關之可資比較之市場銷售交易，故物業權益乃按其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本之定義是「以現代等同資產取代一項資產之現行成本，減去實際損耗和各種相關形式之陳舊及優化作出之扣減」。此乃按土地現行用途之估計市值，加上重置改造物業之現行成本，減去實際損耗和各種相關形式之陳舊以及優化作出之扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎相關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。貴集團及大冶金屬之董事認為，業務之潛在盈利能力足以估計折舊重置成本，因此估值並無基於貼現現金流量或預測溢利、盈利或現金流量進行。

對第7及15項物業現時在建部分估值時，吾等假設該等物業將按照貴集團及目標集團向吾等提供之最新開發方案開發及落成。於達致吾等之估值意見時，吾等已考慮於估值日與開發階段有關之建造成本及專業費用及為完成開發將支持之餘下成本及費用。

經擴大集團租用之第四類、第五類及第六類物業權益屬短期租用性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並無賦予其商業價值。

就擬將由目標集團於中國收購之第七類物業權益而言，目標集團已與多名第三方訂立多份協議。由於目標集團尚未取得國有土地使用權證及／或房屋所有權證，故吾等並無賦予該等物業權益商業價值。

吾等之估值假設賣方在市場出售該等物業權益，並未憑藉影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠。

吾等之估值報告並未考慮被估值之物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦未考慮任何因銷售而可能涉及之開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則；以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及目標集團所提供之資料，並已接受向吾等提出之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供與物業權益有關之產權文件之副本，並已促使在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查找原始文件以核證所有權或確認任何修訂。

吾等已獲展示多份與物業權益有關之業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產業權證及正式圖則，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國及蒙古物業權益之現有產權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司之中國法律顧問—中倫律師事務所及 貴公司之蒙古法律顧問—Legal Consulting Law Firm提供之有關中國及蒙古物業權益有效性之意見。

吾等並無就物業進行詳細量度以核實面積之真確性，惟假設交予吾等之產權文件及正式圖則所列之面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地之狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等在進行估值時，乃假設這些方面均為良好及在建造過程中不會產生未預期之成本及阻延。此外，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團及目標集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團及目標集團確認，其所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑 貴集團及目標集團隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，本報告所列之一切金額均以人民幣為單位。吾等在估值時採用之匯率約為1港元兌人民幣0.82元及1圖格里克兌人民幣0.005元，該等匯率於估值日期與現行匯率相若。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

中國大冶有色金屬礦業有限公司
香港
德輔道中19號
環球大廈2001室
董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

總估值顧問

彭樂賢

B.Sc. FRICS FHKIS

董事

朱寶全

MRICS

謹啟

二零一一年十二月二十九日

附註：

彭樂賢為特許測量師，具有28年中國物業估值經驗，另具有31年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類－目標集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
1.	中國 上海 普陀區長壽路1112號水岸茗苑13棟1401室	無商業價值
2.	中國 北京 西城區馬連道北里6號4至6層之9個單位	無商業價值
3.	中國 廣東省 佛山市南海區黃岐廣佛一路67號807及808單位	無商業價值
4.	中國 湖北省 武漢市武昌區茶港新村東院1號E棟804室	1,691,000
5.	中國湖北省黃石市 新下陸區石門甲路B棟7-1單位	無商業價值
6.	中國湖北省大冶市 城北開發區新冶大道銅草花園11棟3單元119至124單位	無商業價值

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國 湖北省黃石市下陸區 下陸街之16幅土地、329幢樓宇及多項構築物 連同在建之三幢樓宇及多項構築物	1,271,723,000
8.	中國湖北省 大冶市銅山口之四幅土地、251幢樓宇及多項構築物	無商業價值
9.	中國湖北省黃石市 陽新縣富池鎮豐山村之三幅土地、175幢樓宇及 多項構築物	無商業價值
10.	中國湖北省大冶市 銅綠山金湖小區之25幅土地、316幢樓宇及多項構築物	636,090,000
11.	中國湖北省黃石市 陽新縣白沙鎮平湖林村之兩幅土地、31幢樓宇及 多項構築物	無商業價值
12.	中國廣東省佛山市 南海區石山鎮松崗山盤龍崗工業區之兩項構築物	無商業價值
小計：		<u><u>1,909,504,000</u></u>

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
13.	中國 新疆維吾爾自治區 烏恰縣烏魯恰克提鄉之15幢樓宇及多項構築物	無商業價值
14.	中國 新疆維吾爾自治區 烏恰縣託運路之一幅土地及一幢5層高樓宇	1,499,000
	小計：	<u><u>1,499,000</u></u>

第三類－貴集團於蒙古持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
15.	蒙古 蘇赫巴托爾省 蘇赫巴托爾鎮 薩拉礦之兩幅土地及多項構築物 連同在建之兩幢樓宇及多項構築物	無商業價值
	小計：	<u><u>無</u></u>

第四類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
16.	中國 新疆維吾爾自治區 哈密市天山西路31號偉福大廈1層之一個單位	無商業價值
小計：		<u>無</u>

第五類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
17.	香港 德輔道中19號環球大廈1501C及2001室	無商業價值
小計：		<u>無</u>

第六類－貴集團於蒙古租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
18.	蒙古 烏蘭巴托巴彥高勒區 Peace Avenue, Grand Plaza 1306單位	無商業價值
19.	蒙古 烏蘭巴托巴彥郭勒區第二小分區 Great House501至506單位	無商業價值
小計：		<u>無</u>

第七類－目標集團於中國訂約將予收購之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
20.	中國 湖北省武漢市 東湖新開發區國際公司中心5區之一幢6層高辦公樓宇	無商業價值
21.	中國 湖北省黃石市 下陸區金花小區四期3及4棟3單元1至6層	無商業價值
22.	中國 湖北省黃石市 下陸區下陸街256號之一幅土地及於其上落成之 一幢5層高辦公樓宇	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u>1,911,003,000</u>

附註：根據公司收購及合併守則第11.3條，吾等據此於本報告內載列下列資料。誠如 貴公司告知，倘經擴大集團於中國持有及佔用及經擴大集團於本報告第一至三及七類所載將予收購之權益按估值金額出售時，潛在稅項負債將估計約1.79億。稅項主要包括所得稅、印花稅、城市建設稅、營業稅、教育輔助費及土地增值稅。董事認為相關負債不可能確定，乃因 貴公司並無任何意向出售經擴大集團之經營業務現時所持有之物業。

估值證書

第一類—目標集團於中國持有及佔用之物業權益

				於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
1.	中國 上海普陀區 長壽路1112號水岸茗苑 13棟1401室	該物業包括一個約於二零零三年落成之大型住宅社區水岸茗苑之一幢19層高樓宇14層之一個單位。 該單位之建築面積約為133.82平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途。	該物業目前由目標集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據房地產業權證—滬房地浦字(2004)第010420號，建築面積約133.82平方米之一個單位由大冶有色金屬公司（「大冶有色金屬」，母公司之前稱）擁有。地盤面積約18,246平方米之一幅土地（其上建有該單位）之土地使用權已出讓予大冶有色金屬，作住宅用途。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業乃由母公司作為資本注入大冶金屬，但相關業權證尚未變更；於將業權證變更其名下之手續辦理完成後，大冶金屬將合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業；及
 - b. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
3. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣4,389,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
2.	中國北京西城區 馬連道北里6號 4至6層之9個單位	該物業包括一幢約於一九九六年 落成之6層高樓宇4層之9個單位。 該等單位之總建築面積約為681.90 平方米。	該物業目前由目標集團 估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證—京房權證Xuan Qi字第36851號，總建築面積約681.9平方米之9個單位由大冶有色金屬公司（母公司之前稱）北京辦事處擁有。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業乃由母公司作為資本注入大冶金屬，但相關業權證尚未變更；於將業權證變更其名下之手續辦理完成後，大冶金屬將合法擁有該物業，並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業；及
 - b. 上述房屋所有權不受抵押或其他權利限制之影響。
3. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣16,229,000元。

估值證書

				於二零一一年 九月三十日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值 人民幣元
3.	中國廣東省 佛山市南海區 黃岐廣佛一路67號 807及808單位	該物業包括一幢約於一九九四年落成之9層高樓宇8層之兩個單位。 該等單位之總建築面積約為234.9平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六五年四月二十三日屆滿，作住宅用途。	該物業目前由目標集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—佛府南國用(2009)第0714499及0714500號，地盤面積約604.3平方米之一幅土地（其上建有該物業）之土地使用權已出讓予大冶有色金屬公司（「大冶有色金屬」，母公司之前稱），年期於二零六五年四月二十三日屆滿，作住宅用途。
2. 根據兩份房屋所有權證—粵房地權證佛字第0200067548及0200087901號，總建築面積約234.9平方米之兩個單位由大冶有色金屬擁有。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業乃由母公司作為資本注入大冶金屬，但相關業權證尚未變更；於將業權證變更其名下之手續辦理完成後，大冶金屬將合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業；及
 - b. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
4. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣1,574,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
4.	中國湖北省武漢市 武昌區茶港新村東院 1號E棟804室	該物業包括一幢約於二零零七年 落成之15層高樓宇8層之一個單位。 該單位之建築面積約為181.84 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 於二零七三年五月十九日屆滿， 作住宅用途。	該物業目前由目標集團 佔用作員工宿舍用途。	1,691,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—武昌國用商(2010)第06665號，該物業分攤面積約12.71平方米之土地使用權已出讓予大冶金屬，年期於二零七三年五月十九日屆滿，作住宅用途。
2. 根據房屋所有權證—武房權證洪字第2010005024號，建築面積約181.84平方米之一個單位由大冶金屬擁有。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 大冶金屬合法擁有該物業，並有權於國有土地使用權證內訂明之有效年期內轉讓、租賃及抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
5.	中國 湖北省 黃石市新下陸區 石門甲路B棟7-1單位	該物業包括一幢約於二零零三年落成之9層高樓宇之一個辦公單位。 該單位之建築面積約為359.75平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五零年五月二十日屆滿，作住宅用途。	該物業目前由目標集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證—黃石國用(2007)第10624號，該物業分攤面積約149.12平方米之土地使用權已出讓予黃石市鑫馬銅業有限責任公司(「鑫馬銅業」，大冶金屬赤馬山分公司之前稱)，年期於二零五零年五月二十日屆滿，作住宅用途。
2. 根據房屋所有權證—黃房權證2006 Lu字第0100373號，建築面積約359.75平方米之一個單位由鑫馬銅業擁有。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業乃由母公司作為資本注入大冶金屬，但相關業權證尚未變更；於將業權證變更其名下之手續辦理完成後，大冶金屬將合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業；及
 - b. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
4. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣964,000元。

估值證書

於二零一一年

九月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值 人民幣元
6.	中國 湖北省大冶市 城北開發區新冶 大道銅草花園11棟 3單元119至124單位	該物業包括一幢約於二零零一年落成之8層高樓宇1層之六個單位。 該等單位之總建築面積約為220.48平方米。 該物業之土地使用權已分配作商業用途。	該物業目前由一名租戶佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證—大冶國用(2003)字第010217350-11號，該物業分攤面積約23.2平方米之土地使用權已撥備予大冶有色三友實業有限責任公司（「大冶實業」，一間由大冶金屬擁有89.35%權益之附屬公司），作商業用途。
2. 根據房屋所有權證—房權證城北開發區字第02-3699號，總建築面積約220.48平方米之六個單位由大冶實業擁有。
3. 根據一份租賃協議，總建築面積約220.48平方米之六個單位乃租予一名獨立第三方，屆滿日期為二零一二年一月一日，月租為人民幣1,475元。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 大冶實業有權佔用及使用該物業；
 - b. 除非獲得當地機關之允許及支付地價，否則大冶實業不可轉讓、抵押或以其他方式出售該物業；及
 - c. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
5. 對該物業估值時，吾等倚賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適業權證且該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣879,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國湖北省 黃石市下陸區 下陸街之16幅土地、 329幢樓宇及多項構築物 連同在建之三幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 1,199,842.56平方米之16幅土地 (「自有土地」)及其上所建於 一九六三年至二零一一年分多期落 成之總建築面積約263,283.55平方 米之301幢樓宇及多項構築物(「部 分甲」)。</p>	<p>該物業目前由目標集團 佔用作生產、辦公及配套 用途(在建工程除外)。</p>	1,271,723,000
		<p>該物業亦包括總地盤面積約 193,613.07平方米之六幅土地(「租 賃土地」)及其上所建於一九六五年 至二零零九年分多期落成之總建築 面積約20,130.7平方米之23幢樓宇 及多項構築物(「部分乙」)。</p>		
		<p>該等樓宇包括工業樓宇、辦公樓宇 及配套樓宇。</p>		
		<p>該等構築物主要包括道路、圍欄及 圍牆。</p>		
		<p>除上述已落成樓宇及構築物外，自 有土地上亦有在建之三幢樓宇及多 項構築物(「在建工程」)。誠如大冶 金屬告知，在建工程計劃於二零 一二年一月竣工。竣工後，在建工 程之總建築面積將約為2,540平方 米。</p>		
		<p>誠如大冶金屬告知，在建工程之總 建設成本估計約為人民幣 18,102,307元，其中截至估值日期已 支付人民幣15,714,297元。</p>		
		<p>15幅自有土地之土地使用權已作為 資本注入大冶金屬，年期之屆滿日 期介乎二零五年十二月二十五日 至二零五年八月三十日不等，作 工業、倉儲及鐵路用途。</p>		

附註：

土地

1. 根據15份國有土地使用權證—黃石國用(2010)第01123至01132、01134至01136、01197及01201號；總地盤面積約1,153,070.56平方米之15幅自有土地之土地使用權已作為資本注入大冶金屬，年期之屆滿日期介乎二零五五年十二月二十五日至二零五九年八月三十日不等，作工業、倉儲及鐵路用途。
2. 至於地盤面積約46,772平方米之餘下一幅部分甲土地，吾等尚未獲提供任何業權證。
3. 根據兩份土地租賃協議，地盤總面積約174,276.77平方米之5幅租賃土地乃由大冶金屬向母公司旗下兩間附屬公司租賃，屆滿日期為於二零一二年九月三十日，每年租金為人民幣2,778,556.6元。誠如大冶金屬告悉，部分乙20幢樓宇（佔17,094.46平方米）及多項構築物於該等5幅土地上落成。
4. 根據一份土地租賃協議，地盤面積約19,336.3平方米之餘下一幅租賃土地乃由大冶金屬向母公司免費租賃，屆滿日期為二零一一年六月三十日。誠如大冶金屬告悉，部分乙餘下3幢樓宇（佔3,036.24平方米）及多項構築物於該土地上落成。

樓宇及在建工程

5. 根據276份房屋所有權證、部分甲之260幢樓宇（相當於216,401.9平方米）及部分乙之20幢樓宇（相當於13,267.7平方米）（總建築面積合共約229,669.6平方米）由大冶金屬擁有。
6. 至於該物業總建築面積約53,744.65平方米之餘下49幢樓宇及在建工程，吾等尚未獲提供任何業權證或建設許可證。
7. 根據一份租賃協議，部分甲總建築面積約10,001.55平方米之10幢樓宇由大冶有色設計研究院有限公司向大冶金屬租賃，年期為10年。年租乃基於人民幣1,559,297.69元並就銀行貸款利率調整計算。
8. 根據一份租賃協議，部分甲建築面積約208.56平方米之一幢樓宇由大冶有色興科建設工程質量檢測有限公司（大冶金屬之全資附屬公司）向大冶金屬租賃，年期為20年，年租為人民幣2,000元。
9. 完成後在建工程之資本值估計為人民幣19,008,000元。
10. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 大冶金屬合法擁有附注1所屬土地之土地使用權，並有權於國有土地使用權之有效年期內轉讓、租賃及抵押該等土地；

- b. 於取得國有土地使用權證後，大冶金屬有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法出售附註2所述土地之土地使用權；
 - c. 附註3及4所載述之土地租賃協議合法有效，而大冶金屬有權於租賃期限內使用租賃土地；
 - d. 大冶金屬合法擁有附註5所述部分甲之260幢樓宇之房屋所有權證，並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；
 - e. 對於附註5所述部分乙之20幢樓宇，大冶金屬有權合法佔用、使用及抵押該等樓宇，而於以其名義取得國有土地使用權證前，將該等樓宇轉讓予第三方之權利將受限；
 - f. 對於附註6所述之49幢樓宇，於以其名義取得房屋所有權證後，大冶金屬將有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；
 - g. 大冶尚未取得在建工程之建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證，而除非取得上述許可證，否則將不能申請竣工驗收；及
 - h. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
11. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予附註2所述土地、附註5所述部分乙之20幢樓宇（包括部分乙構築物）、附註6所述之49幢樓宇及在建工程任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及建設許可證及該等項目可自由轉讓，吾等認為該等項目（不包括土地成份）於估值日期之資本值將為人民幣128,732,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
8.	中國湖北省大冶市 銅山口之四幅土地、 251幢樓宇及多項構築物	該物業包括總地盤面積約 1,687,312.87平方米之四幅土地及其 上所建於一九五八年至二零零九年 分多期落成之總建築面積約 63,215.7平方米之202幢樓宇及多項 構築物（「 部分甲 」）。	該物業目前由目標集團 佔用作生產、辦公及 配套用途。	無商業價值
		該物業亦包括總地盤面積約 1,207,627.68平方米之11幅土地 （「 租賃土地 」）上所建於一九五九年 至一九九九年分多期落成之總建築 面積約44,378.48平方米之49幢樓宇 及多項構築物（「 部分乙 」）。		
		該等樓宇包括多幢工業樓宇、辦公 樓宇及配套樓宇。		
		該等構築物主要包括道路、圍欄及 圍牆。		
		部分甲四幅土地之土地使用權已授 予大冶金屬，年期於二零三九年八 月十三日屆滿，作工業及採礦用 途。		

附註：

土地

1. 根據4份國有土地使用權證-大冶國用(2010)第060200013、060100050、060100038-2及081700001號，總地盤面積約1,687,312.87平方米之部分甲之土地使用權已授予大冶金屬，年期於二零三九年八月十三日屆滿，作工業及採礦用途。
2. 根據一份租賃協議，總地盤面積約1,169,627.68平方米之10幅租賃土地由大冶金屬向母公司租用，年期為30年並於二零三九年十二月三十日屆滿，年租為人民幣4,237,242.27元。
3. 根據一份協議，一幅地盤面積約38,000平方米之餘下租賃土地由大冶金屬銅山口銅礦分公司向陳貴鎮銅山口村委員會租用，由二零零三年至二零三三年為期30年，總租金為人民幣1,428,990元。

樓宇

4. 根據204份房屋所有權證，部分甲156幢樓宇(52,199.61平方米)及部分乙48幢樓宇(40,695.98平方米)(總建築面積約92,895.59平方米)由大冶金屬擁有。
5. 至於餘下總建築面積約14,698.06平方米之47幢樓宇，吾等尚未獲提供任何業權證書。
6. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 大冶金屬合法擁有部分甲4幅土地之土地使用權，有權佔用及使用該等土地；但大冶金屬在將該等土地之土地使用權轉讓予第三方時，應獲得相關土地部門許可並支付土地出讓金；
 - b. 大冶金屬合法擁有附註4所述部分甲之156幢樓宇之房屋所有權證，並有權佔用、使用及按揭相關樓宇，但向第三方轉讓相關樓宇之權力將受限制，乃因所落成授權土地性質所致；
 - c. 附註2所述租賃協議合法有效，大冶金屬有關於租期內使用租賃土地；但租期超過20年，大冶金屬於第20年後之權利不受中國法律保護；
 - d. 大冶金屬可能被當地政府要求停止佔用附註3所述之土地；超過20年之租期不受中國法律保護。由於租賃土地上僅建有少數配套設施，故倘大冶金屬被當地政府要求停止佔用土地，其經營不會受到重大不利影響。

- e. 對於附註4所述部分乙之48幢樓宇，大冶金屬有權合法佔用、使用及抵押該等樓宇，而於以其名義取得國有土地使用權證前，將該等樓宇轉讓予第三方之權利將受限；
 - f. 對於附註5所述之餘下47幢樓宇，於以其名義取得房屋所有權證後，大冶金屬將有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇；及
 - g. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
6. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣292,285,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
9.	中國湖北省黃石市 陽新縣富池鎮豐山村之 三幅土地、175幢樓宇 及多項構築物	該物業包括總地盤面積約 301,797.68平方米之3幅土地及建於 其上之總建築面積約35.392.03平方 米之103幢樓宇及多幢構築物（「 部 分甲 」）。有關樓宇及構築物於 一九六八年至二零零九年間分階段 落成。	該物業目前由目標集團 佔用作生產、辦公及 配套用途。	無商業價值
		該物業亦包括建於總地盤面積約 1,870,990.73平方米之17幅土地 （「 租賃土地 」）上之總建築面積約 20,410.96平方米之72幢樓宇及多幢 構築物（「 部分乙 」）。有關樓宇及構 築物於一九六六年至二零零八年間 分階段落成。		
		該等樓宇包括多幢工業樓宇、辦公 樓宇及配套樓宇。		
		該等構築物主要包括道路、圍欄及 圍牆。		
		部分甲3幅土地之土地使用權已授 予大冶金屬，年期於二零三九年八 月十三日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證—陽國用(2010)第101035至101037號，總地盤面積約301,797.68平方米之部分甲之土地使用權已授予大冶金屬，年期於二零三九年八月十三日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份租賃協議，總地盤面積約1,870,990.73平方米之租賃土地由大冶金屬向母公司租用，年期於二零三九年十二月三十日屆滿，年租為人民幣6,191,238.95元。
3. 根據75份房屋所有權證，部分甲103幢樓宇(35,392.03平方米)及部分乙72幢樓宇(20,410.96平方米)(總建築面積約55,802.99平方米)由大冶金屬擁有。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 大冶金屬合法擁有部分甲3幅土地之土地使用權，有權佔用及使用該土地；但大冶金屬在將該土地之土地使用權轉讓予第三方時，應獲得相關土地部門許可並支付土地出讓金；
 - b. 大冶金屬合法擁有部分甲之103幢樓宇之房屋所有權證，並有權佔用、使用及按揭相關樓宇，但向第三方轉讓相關樓宇之權力將受限制，乃因所落成授權土地性質所致；
 - c. 附註2所述租賃協議合法有效，大冶金屬有權於租期內使用租賃土地；但租期超過20年，大冶金屬於第20年後之權利不受中國法律保護；
 - d. 對於部分乙之72幢樓宇，大冶金屬有權合法佔用、使用及抵押該等樓宇，而於以其名義取得國有土地使用權證前，將該等樓宇轉讓予第三方之權利將受限；及
 - e. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
5. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣59,830,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
10.	中國湖北省大冶市 銅綠山金湖小區之 25幅土地、316幢樓宇 及多項構築物	該物業包括總地盤面積約 3,815,902.83平方米之25幅土地及 建於其上之總建築面積約79,514.24 平方米之178幢樓宇及多幢構築物 (「 部分甲 」)。有關樓宇及構築物於 一九六四年至二零零七年間分階段 落成。	該物業目前由目標集團 估用作生產、辦公及 配套用途。	636,090,000
		該物業亦包括建於總地盤面積約 149,577.2平方米之7幅土地(「 租賃 土地 」)上之總建築面積約 131,301.54平方米之138幢樓宇及多 幢構築物(「 部分乙 」)。有關樓宇及 構築物於一九五八年至二零零零年 間分階段落成。		
		該等樓宇包括工業樓宇、辦公樓宇 及配套樓宇。		
		該等構築物主要包括道路、圍欄及 圍牆。		
		部分甲25幅土地之土地使用權已作 為資本注入大冶金屬，作商業用途 之年期於二零四五年三月二十五日 屆滿，作工業及綜合用途之年期於 二零五五年三月二十五日屆滿。		

附註：

1. 根據25份國有土地使用權證，部分甲總地盤面積約3,815,902.83平方米之25幅土地之土地使用權已作為資本注入大冶金屬，作商業用途之年期於二零四五年三月二十五日屆滿，作工業及綜合用途之年期於二零五五年三月二十五日屆滿。
2. 根據一份租賃協議，總地盤面積約149,577.2平方米之租賃土地由大冶金屬向母公司租用，年期於二零三九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣674,721.66元。
3. 根據300份房屋所有權證，部分甲169幢樓宇（78,726.87平方米）及部分乙131幢樓宇（130,218.63平方米）（總建築面積約208,945.3平方米）由大冶金屬擁有。
4. 至於餘下總建築面積約1,870.28平方米之16幢樓宇，吾等尚未獲提供任何業權證書或建設許可證。
5. 根據一份租賃協議，地盤面積約1,200平方米之一幅土地、總可出租面積約1,748.45平方米之2幢樓宇及地盤面積約150平方米之一個停車場由大冶實業向大冶金屬租用，年期於二零一四年二月二十八日屆滿，年租為人民幣46,000元。
6. 根據一份租賃協議，可出租面積約2,374.4平方米之一幢樓宇由大冶實業向大冶金屬租用，年期於二零一四年二月二十七日屆滿，年租為人民幣10,000元。
7. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 大冶金屬合法擁有該物業25幅土地之土地使用權，有權按照國有土地使用權證規定之有效條款轉讓、出租及抵押有關土地；
 - b. 大冶金屬合法擁有附註3所述部分甲169幢樓宇之房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置有關樓宇；
 - c. 附註2所述之租賃協議合法有效，大冶金屬有權於租期內使用租賃土地；但租期超過20年，大冶金屬於第20年後之權利不受中國法律保護；
 - d. 對於附註4所述78幢樓宇，大冶金屬在取得房屋所有權證後，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置有關樓宇；
 - e. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響；及
 - f. 附註5及6所述之租賃協議合法有效。
8. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予附註3所述部分乙131幢樓宇、於租賃土地上落成之多項構築物及附註4所述16幢樓宇任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及建設許可證及該物業可自由轉讓，吾等認為該等樓宇（不包括土地部分）於估值日期之折舊重置成本將為人民幣40,757,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
11.	中國湖北省黃石市 陽新縣白沙鎮平湖林村之 兩幅土地、31幢樓宇及 多項構築物	該物業包括總地盤面積約53,906.7 平方米之兩幅土地及建於其上之總 建築面積約9,008.18平方米之29幢 樓宇及多幢構築物（「 部分甲 」）。有 關樓宇及構築物於一九六零年至二 零零六年間分階段落成。	該物業目前由目標集團 佔用作生產、辦公及 配套用途。	無商業價值
		該物業亦包括建於總地盤面積約 497,669.9平方米之11幅土地（「 租 賃土地 」）上之總建築面積約2,805.2 平方米之2幢樓宇及多幢構築物 （「 部分乙 」）。有關樓宇及構築物分 別於一九八零年及一九八四年落 成。		
		該等樓宇包括工業樓宇、辦公樓宇 及配套樓宇。		
		該等構築物主要包括道路、圍欄及 圍牆。		
		部分甲兩幅土地之土地使用權已授 予大冶金屬，年期於二零三九年八 月十三日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證-鄂陽國用(2010)第107011及107012號，部分甲總地盤面積約53,906.7平方米之2幅土地之土地使用權已授予大冶金屬，年期於二零三九年八月十三日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份租賃協議，總地盤面積約497,669.90平方米之租賃土地由目標集團向母公司租用，年期於二零三九年十二月三十日屆滿，年租為人民幣1,650,982.84元。
3. 根據11份國有土地使用權證，部分甲之樓宇(9,008.18平方米)及部分乙之樓宇(2,805.2平方米)(總建築面積約11,813.38平方米)由大冶金屬擁有。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 大冶金屬合法擁有部分甲2幅土地之土地使用權，有權佔用及使用該等土地；但大冶金屬在將該等土地之土地使用權轉讓予第三方時，應獲得相關土地部門許可並支付土地出讓金；
 - b. 大冶金屬合法擁有部分甲29幢樓宇之房屋所有權，並有權佔用、使用及按揭相關樓宇，但向第三方轉讓相關樓宇之權力將受限制，乃因所落成授權土地性質所致；
 - c. 附註2所述之租賃協議合法有效，大冶金屬有權於租期內使用租賃土地；但租期超過20年，大冶金屬於第20年後之權利不受中國法律保護；
 - d. 對於部分乙之2幢樓宇，大冶金屬依法有權佔用、使用及抵押有關樓宇，但在大冶金屬以其名義取得國有土地使用權證前，其將有關樓宇轉讓予第三方之權利將受到限制；及
 - e. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
5. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣13,542,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
12.	中國廣東省佛山市 南海區石山鎮 松崗山盤龍崗工業區之 兩項構築物	該物業包括兩幢於二零零九年落成 之構築物。 該物業包括一間棚屋及一扇門。	該物業現由目標集團 估用作配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份土地租賃協議，地盤面積約6,254.8平方米之一幅土地乃由大冶金屬向母公司旗下一間附屬公司租賃，屆滿日期為二零一四年九月三十日，每年租金為人民幣10,000元。誠如大冶金屬告悉，該物業於該幅土地上落成。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 土地租賃協議合法有效，而大冶金屬有權於租賃期限內使用該幅土地。
3. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業（不包括土地部分）於估值日期之資本值將為人民幣1,125,000元。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
				九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
13.	中國新疆維吾爾自治區烏恰縣烏魯克提鄉之15幢樓宇及多項構築物	該物業包括於二零零八年及二零一零間落成之15幢樓宇及多幢構築物。	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	無商業價值
		該等樓宇之總建築面積約2,455.4平方米。		
		該等樓宇包括工業樓宇、辦公樓宇及配套樓宇。		
		該等構築物主要包括游泳池、水壩及配套倉庫。		

附註：

1. 新疆滙祥永金礦業有限公司（「新疆滙祥」）是 貴公司間接擁有55%股權之附屬公司。
2. 根據新疆維吾爾自治區國土資源廳頒發之一份臨時土地使用證，新疆滙祥獲准使用一幅地盤面積約50,987平方米之土地作排放場地，年期於二零一二年六月三十日屆滿。據新疆滙祥告知，該物業即建於該幅土地上。
3. 吾等尚未獲提供該物業之任何業權證書。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 在付清管理費後，新疆滙祥有權於臨時土地使用證規定之期間內使用該土地；但新疆滙祥不得在土地上建造任何永久建築物或構築物；及
 - b. 該物業不受抵押或其他權利限制之影響。
5. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業（不包括土地部分）於估值日期之資本值將為人民幣9,182,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
14.	中國新疆維吾爾自治區 烏洽縣託運路之 一幅土地及一幢 5層高樓宇	該物業包括一幅地盤面積約11,184 平方米之土地及其上於二零一一年 落成之一幢5層高辦公樓宇。 該樓宇之建築面積約4,952.9平方 米。 該物業已獲授土地使用權，年期於 二零四九年十二月十三日屆滿，作 商業用途。	該物業目前由 貴集團 估用作辦公用途。	1,499,000

附註：

1. 新疆滙祥永金礦業有限公司（「新疆滙祥」）是 貴公司間接擁有55%股權之附屬公司。
2. 根據日期為二零零九年十二月二十五日之一份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約11,184平方米之土地之土地使用權被訂約授予新疆滙祥，年期於二零四九年十二月十三日屆滿，作商業用途。土地出讓金為人民幣1,476,288元。
3. 根據一份國有土地使用權證-烏洽國用(20011)第00000010號，一幅地盤面積約11,184平方米之土地之土地使用權被授予新疆滙祥，年期於二零四九年十二月十三日屆滿，作商業用途。
4. 吾等尚未獲提供該物業樓宇之任何業權證書。
5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 新疆滙祥合法擁有該物業之土地使用權，有權按照國有土地使用權證規定之有效條款轉讓、出租及抵押該物業；及
 - b. 在完成相關竣工驗收程序後，新疆滙祥將會有權可申請相關房屋所有權證。
6. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業（不包括土地部分）於估值日期之折舊重置成本將為人民幣8,336,000元。

估值證書

第三類－貴集團於蒙古持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
15.	蒙古蘇赫巴托爾省 蘇赫巴托爾鎮 薩拉礦之兩幅 土地及多項構築物連同 在建之兩幢樓宇及多項 構築物	該物業包括一幅地盤面積約 1,000,000平方米之土地以及於 一九七八年至二零一一年間分階段 落成之多幢構築物。 該物業亦包括一幅長23千米而寬20 米之土地及其上落成之高電壓線。	該物業目前由 貴集團 佔用作生產、辦公及 配套用途（在建工程除 外）。	無商業價值
		該等構築物主要包括圍牆及配套棚 屋。		
		該物業亦包括仍然在建之2幢樓宇 及多幢構築物（「 <u>在建工程</u> 」）。誠如 貴集團告知，在建工程計劃於二 零一一年年底完成。在建工程完成 後之建築面積將約為1,240平方米。		
		誠如 貴集團告知，總建設成本估 計約為人民幣5,374,000元，其中截 至估值日期已支付人民幣3,575,000 元。		
		該物業之土地使用權已授出，年期 20年並於二零三一年九月二十七日 屆滿，供興建電線、樓宇及設施。		

附註：

1. 雷石維爾(蒙古)有限公司是 貴公司間接擁有51%股權之附屬公司。
2. 根據1份國有土地使用權證第0007202號，1幅地盤面積約1,000,000平方米之土地之土地使用權已授予雷石維爾(蒙古)有限公司，年期20年並於二零三一年九月二十七日屆滿，供興建樓宇及設施。
3. 根據國有土地使用權證第0007201號，一幅土地長23千米而寬20米之土地使用權已歸屬雷石維爾(蒙古)有限公司，年期20年並於二零三一年九月二十七日屆滿，作高壓電線用。
4. 完成後在建工程之資本值估計為人民幣5,535,000元。
5. 吾等已獲 貴公司之蒙古法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據蒙古法律，國有土地使用權證不可轉讓、抵押或租賃；
 - b. 向雷石維爾(蒙古)有限公司發行國有土地使用權證已正式歸屬相關部門且於相關確認日期完全有效及生效；及
 - c. 由於在建工程所落成之土地之國土使用權證不可轉讓、抵押或租賃，故在建工程不可轉讓、抵押或租賃，即使興建在建工程已符合蒙古法律規定。
6. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業(不包括土地部分)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣4,458,000元。

估值證書

第四類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
				九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
16.	中國 新疆維吾爾自治區 哈密市天山西路31號 偉福大廈1層之一個單位	該物業包括一幢於一九九七年前後落成之7層高辦公樓宇1層之一個單位。 該單位之可出租面積約420平方米	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
		該物業由新疆同興礦業有限責任公司向一名獨立第三方租用，年期於二零一五年十二月三十日屆滿，月租為人民幣200,000元。		

附註：

1. 新疆同興礦業有限責任公司（「新疆同興」）是 貴公司間接擁有80%股權之附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一個可出租面積約420平方米之單位由新疆同興向獨立第三方新疆偉福礦業有限公司租用，年期於二零一五年十二月三十日屆滿，月租為人民幣200,000元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 由於新疆偉福礦業有限公司已取得該物業之房屋所有權證及國有土地使用權證，故租賃協議合法有效，新疆同興有權於租期內使用該物業。

估值證書

第五類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
				九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
17.	香港 德輔道中19號 環球大廈1501C及2001室	該物業包括一幢於一九八一年前後落成之27層辦公樓宇15及20層之2個單位。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
		該物業之總可出租面積約4,872平方呎。		
		該物業由 貴公司向2名獨立第三方租用，年期分別於二零一二年九月三十日及二零一四年六月三十日屆滿，總月租為267,184港元。		

附註：

1. 根據一份租賃協議，可出租面積約2,472平方呎之2001室由 貴公司向獨立第三方Magic Ace Co., Ltd.租用，年期於二零一四年六月三十日屆滿，月租為177,984港元（不包括管理費）。
2. 根據一份租賃協議，可出租面積約2,400平方呎之1501C室由 貴公司向獨立第三方Crocus Property Inc.租用，年期於二零一二年九月三十日屆滿，月租為89,200港元（不包括管理費）。

估值證書

第六類－貴集團於蒙古租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
				九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
18.	蒙古 烏蘭巴托 巴彥高勒區Peace Avenue Grand Plaza 1306單位	該物業包括一幢於二零零八年前後落成之16層辦公樓宇13層之一個單位。 該單位之可出租面積約118平方米。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值
		該物業由雷石維爾(蒙古)有限公司向獨立第三方租用,年期於二零一二年四月十七日屆滿,月租為1,534美元。		

附註：

1. 雷石維爾(蒙古)有限公司是 貴公司間接擁有51%股權之附屬公司。
2. 根據一份租賃協議,該物業(可出租面積約118平方米)由雷石維爾(蒙古)有限公司向獨立第三方租用,年期於二零一二年四月十七日屆滿,月租為1,534美元(包括增值稅及衛生費)。
3. 吾等已獲 貴公司之蒙古法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性之法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 租賃協議根據蒙古法律合法有效。

估值證書

				於二零一一年 九月三十日
編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值 人民幣元
19.	蒙古 烏蘭巴托 巴彥郭勒區第二小分區 Great House501至506單 位	該物業包括一幢於二零零九年前後落成之6層樓宇5層之6個單位。 該等單位之總可出租面積約207平方米。	該物業目前由 貴集團估用作員工宿舍用途。 該物業由雷石維爾(蒙古)有限公司向獨立第三方租用,年期於二零一一年十二月十一日屆滿,年租為20,000,000圖格里克。	無商業價值

附註：

1. 雷石維爾(蒙古)有限公司是 貴公司間接擁有51%股權之附屬公司。
2. 根據一份租賃協議,總可出租面積約207平方米之6個單位由雷石維爾(蒙古)有限公司向獨立第三方租用,年期於二零一一年十二月十一日屆滿,年租為20,000,000蒙古圖格里克。誠如 貴公司告知,租賃協議於本報告日期正在進行續約。
3. 吾等已獲 貴公司之蒙古法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性之法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 租賃協議根據蒙古法律合法有效。

估值證書

第七類－目標集團於中國訂約將予收購之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
				九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
20.	中國湖北省武漢市 東湖新開發區國際公司 中心5區之一幢6層高 辦公樓宇	該物業包括一幢於二零一零年前後 落成之6層高樓宇。 該樓宇之建築面積約14,000平方 米。	該物業將由目標集團佔 用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份協議，一幢建築面積約14,000平方米之樓宇被出售予大冶有色金屬股份有限公司（大冶金屬之前身），代價為人民幣58,380,000元。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該協議合法、有效及對訂約方具有約束力；及
 - b. 在取得相關業權證書後，大冶金屬將有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣76,392,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
21.	中國 湖北省黃石市 下陸區金花小區四期 3及4棟3單元1至6層	該物業包括金花小區四期兩幢於二 零一零年前後落成之6層高樓宇3單 元1至6層之多個單位。 該物業之建築面積約1,975.05平方 米。	該物業將由目標集團 估用作員工宿舍用途	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為二零零九年七月二日之房地產買賣合同，該物業（建築面積約1,975.05平方米）被訂約出售予大冶金屬，代價為人民幣3,509,795.8元。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 房地產買賣合同合法、有效及對訂約方具有約束力；及
 - b. 在取得相關業權證書後，大冶金屬將有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
3. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣6,471,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣元
22.	中國 湖北省黃石市 下陸街256號之一幅 土地及一幢5層高 辦公樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 5,408.35平方米之土地及建於其上 之一幢於一九九七年前後落成之5 層高樓宇。 該樓宇之建築面積約2,836.89平方 米。	該物業將由目標集團佔用 作辦公用途	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為二零一零年五月二十七日之中標確認書，一幅地盤面積約5,408.35平方米之土地及於其上落成之一幢建築面積約2,836.89平方米之樓宇被訂約授予大冶金屬，總代價為人民幣5,750,000元。
2. 根據黃石市國土資源局與大冶金屬於二零一零年六月五日訂立之一份國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權被訂約授予大冶金屬，作商業及住宅用途。土地出讓金為人民幣2,591,221元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 中標確認書合法、有效及對訂約方具有約束力；及
 - b. 在取得相關業權證書後，大冶金屬將有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證書及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣9,200,000元。