

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一一年十月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下的指示，對滙力資源(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等認為該等物業權益於二零一一年十月三十一日(「估值日」)的資本值。

吾等對物業權益的估值為市值。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日在知情審慎及不受脅迫的情況下達成物業公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法，假設按現況即時交吉出售物業權益，並參考相關市場的可資比較出售交易，對第一類第3及4項物業的物業權益進行估值。

由於第一類第1及2項物業因其樓宇及建築的性質及所處的特定位置，不大可能有現成相關市場可資比較出售交易，故物業權益按折舊重置成本估值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

折舊重置成本的定義為「將資產重置為其現代等值資產的目前成本減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。該成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上進行改善的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

由於 貴集團租用的第二類物業權益屬於短期租賃，或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等的估值假設賣方於市場出售該物業權益，而並無涉及可影響該等物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何同類安排。

吾等的報告並無考慮所評估的任何物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售時須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守[●]、英國皇家特許測量師學會出版的《英國皇家特許測量師學會估值準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則委員會出版的《國際評估準則》所載的全部規定。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並接納向吾等所提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事宜的意見。

吾等已獲有關該等物業權益的多份業權文件及其他材料(包括國有土地使用證、房屋所有權證、辦公用房協議及官方規劃)的副本，並已作出相關查詢。吾等已於可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃協議修訂。吾等十分依賴 貴公司中國法律顧問環球律師事務所對該等中國物業權益效力所提供的法律意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲的業權文件及正式圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設備是否適合開發。吾等估值時假設該等方面均符合要求。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列全部金額均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

滙力資源(集團)有限公司
董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
首席評估師
謹啟

朱寶全
MRICS
董事
謹啟

[日期]

附註：

1. 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、英國及亞太地區物業估值經驗。
2. 朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	位於 中國 新疆維吾爾自治區 哈密市 有色金屬加工區及 白幹湖的9宗土地、 1幢工業建築及多項構築物	18,447,000	90%	16,602,000
2.	位於 中國 新疆維吾爾自治區 哈密市 有色金屬加工區及 黃山的16宗土地、 19幢建築及多項構築物	21,296,000	90%	19,166,000
3.	中國 新疆維吾爾自治區 哈密市 東河區建國北路 地質小區22號樓 1單元4樓401室	265,000	90%	239,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	於二零一一年
		十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		十月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
4.	中國 新疆維吾爾自治區 哈密市 新市區 光明路 錦繡花苑2號樓 1單元2樓201室	489,000	90%	440,000
小計：		<u>40,497,000</u>		<u>36,447,000</u>

第二類一 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	於二零一一年
		十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		十月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
5.	中國 新疆維吾爾自治區 哈密市 東河區 廣場北路38號 4樓11個單位	無商業價值	90%	無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>
總計：		<u>40,497,000</u>		<u>36,447,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於 中國 新疆維吾爾 自治區 哈密市 有色金屬 加工區及 白幹湖的9宗 土地、1幢 工業建築及 多項構築物	該物業包括9宗土地(總佔地面積約90,270.56平方米)及其上於二零零六年及二零零七年落成的一幢工業建築及多項附屬構築物。 樓宇建築面積約為9,293.52平方米。 建築物主要包括簡易設施、井及道路。 該物業獲授的土地使用權年期不一，於二零五六年十二月十日及二零三一年二月十三日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	18,447,000 貴集團應佔 90%權益： 人民幣 16,602,000元

附註：

1. 哈密市錦華礦產資源開發有限責任公司(「哈密錦華」)為貴公司擁有90%權益的附屬公司。
2. 根據9份國有土地使用證－哈密市國用(2011)第0220至0226、0052及0053號，9宗土地(總佔地面積約90,270.56平方米)的土地使用權已授予哈密錦華，年期不一，於二零五六年十二月十日及二零三一年二月十三日屆滿，作工業用途。

上述9宗土地中的2宗(總地盤面積約為82,748.55平方米)目前由哈密錦華選礦廠佔用(由哈密錦華擁有，用作銅鉛鋅礦石的加工)，其餘7宗土地(總地盤面積約為7,522.01平方米)目前由白幹湖項目(位於新疆維吾爾自治區哈密市白幹湖的鉛鋅礦)佔用。
3. 根據房屋所有權證－哈市房權證哈密市字第00082358號，一幢建築面積約9,923.52平方米的樓宇由哈密錦華擁有。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 哈密錦華已依法取得該物業的國有土地使用證，有權按國有土地使用證規定的有效期及用途佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - b. 哈密錦華已依法取得該物業的房屋所有權證，有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的樓宇；及
 - c. 貴集團確認，該物業不受任何抵押、扣押或任何其他產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於 中國 新疆維吾爾 自治區 哈密市 有色金屬 加工區及 黃山的 16宗土地、 19幢建築及 多項構築物	<p>該物業包括16宗土地(總佔地面積約182,998.13平方米)及其上於二零零四年至二零零八年分期落成的19幢樓宇及多項構築物。</p> <p>樓宇總建築面積約為13,676.50平方米。</p> <p>樓宇主要包括一幢辦公樓、多幢工業建築、宿舍、食堂及倉庫。</p> <p>構築物主要包括簡易設施、圍牆、道路及水池。</p> <p>12宗土地(總佔地面積約171,359.60平方米)獲授的土地使用權年期不一，於二零五三年五月十九日及二零三一年二月十三日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產及配套用途。</p>	<p>21,296,000</p> <p>貴集團應佔90%權益： 人民幣 19,166,000元</p>

附註：

1. 哈密市錦華礦產資源開發有限責任公司(「哈密錦華」)為 貴公司擁有90%權益的附屬公司，哈密市佳泰礦產資源開發有限責任公司(「哈密佳泰」)為哈密錦華的全資附屬公司。
2. 根據12份國有土地使用證—哈密市國用(2011)第0227至0236、0050及0051號，12宗土地(總佔地面積約171,359.60平方米)的土地使用權已授予哈密佳泰，年期不一，於二零五三年五月十九日及二零三一年二月十三日屆滿，作工業用途。
3. 至於其餘4宗土地(總佔地面積約11,638.53平方米)，我們並無獲提供任何正式業權證明。
4. 就附註2及3所述的16宗土地而言，
 - a. 2宗土地(總地盤面積約為160,311.14平方米)目前由哈密佳泰選礦廠佔用(由哈密佳泰擁有，用作銅鎳礦石的加工)；
 - b. 4宗土地(總地盤面積約為8,131.93平方米)目前由20號項目佔用(位於新疆維吾爾自治區哈密市黃山東銅鎳礦的20號礦體)；
 - c. 6宗土地(總地盤面積約為2,916.53平方米)目前由H-989項目佔用(位於新疆維吾爾自治區哈密市黃山H-989的銅鎳礦)；及

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- d. 其餘4宗土地(總地盤面積約為11,638.53平方米)目前由2號項目佔用(位於新疆維吾爾自治區哈密市黃山東銅鎳礦的2號礦體)。
5. 根據19份房屋所有權證—哈市房權證哈密市字第00082350號至00082357號、00082359號至00082369號，19幢樓宇(總建築面積約13,676.50平方米)由哈密佳泰擁有。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 附註2所述12宗土地的土地使用權由哈密佳泰依法擁有，哈密佳泰有權按國有土地使用證規定的有效期及用途佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該等土地使用權；
 - b. 至於未取得正式土地使用證的土地，哈密佳泰無使用該等土地的合法權利；
 - c. 哈密佳泰已依法取得該物業的房屋所有權證，有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的樓宇；及
 - d. 貴集團確認，該物業不受任何抵押、扣押或任何其他產權負擔規限。
7. 對該物業估值時，我們依賴上述法律意見而並無賦予附註3所述4宗土地及其上蓋構築物任何商業價值。然而，假設已取得所有相關業權證明且有關構築物可自由轉讓，我們認為有關構築物(不包括土地部分)於估值日的折舊重置成本為人民幣303,000元，僅供參考用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 新疆維吾爾 自治區 哈密市 東河區建國 北路地質小區 22號樓1單元 4樓401室	該物業包括一幢於二零零五年落成的6層高住宅樓宇4樓的一個單位。 該單位建築面積約為101.82平方米。 該物業獲授的土地使用權年期於二零五三年一月二十八日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	265,000 貴集團應佔 90%權益： 人民幣239,000元

附註：

1. 哈密市錦華礦產資源開發有限責任公司（「哈密錦華」）為 貴公司擁有90%權益的附屬公司，哈密市佳泰礦產資源開發有限責任公司（「哈密佳泰」）為哈密錦華的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用證—哈密市樓房國用(2005)第5735號，該物業分攤面積約19.73平方米的土地使用權已授予哈密佳泰，於二零五三年一月二十八日屆滿，作住宅用途。
3. 根據房屋所有權證—哈市房權證2005字第369號，一個建築面積約101.82平方米的單位由哈密佳泰擁有。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 哈密佳泰已依法取得該物業的國有土地使用證，有權按國有土地使用證規定的有效期及用途佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - b. 哈密佳泰已依法取得該物業的房屋所有權證，有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的樓宇；及
 - c. 貴集團確認，該物業不受任何抵押、扣押或任何其他產權負擔規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 新疆維吾爾 自治區 哈密市 新市區光明路 錦繡花苑 2號樓1單元 2樓201室	該物業包括一幢於二零零八年落成的5層高住宅樓宇2樓的一個單位。 該單位建築面積約152.75平方米。 該物業獲授的土地使用權於二零五二年六月二十七日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	489,000 貴集團應佔 90%權益： 人民幣440,000元

附註：

1. 哈密市錦華礦產資源開發有限責任公司（「哈密錦華」）為 貴公司擁有90%權益的附屬公司，哈密市佳泰礦產資源開發有限責任公司（「哈密佳泰」）為哈密錦華的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用證—哈密市樓房國用(2006)第0502號，該物業分攤面積約40.25平方米的土地使用權已授予哈密佳泰，於二零五二年六月二十七日屆滿，作住宅用途。
3. 根據房屋所有權證—哈市房權證哈密市字第00079685號，一個建築面積約152.75平方米的單位由哈密佳泰擁有。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 哈密佳泰已依法取得該物業的國有土地使用證，有權按國有土地使用證規定的有效期及用途佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - b. 哈密佳泰已依法取得該物業的房屋所有權證，有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的樓宇；及
 - c. 貴集團確認，該物業不受任何抵押、扣押或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
5.	中國 新疆維吾爾 自治區 哈密市 東河區 廣場北路38號 4樓11個單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的5層高辦公樓4樓的11個單位。</p> <p>該等單位總可出租面積約為366平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予哈密市佳泰礦產資源開發有限責任公司及哈密市錦華礦產資源開發有限責任公司，租期為16年，於二零二二年三月二十九日屆滿，年租金總額為人民幣30,000元，不包括管理費及水電費。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 哈密市錦華礦產資源開發有限責任公司（「哈密錦華」）為 貴公司擁有90%權益的附屬公司，哈密市佳泰礦產資源開發有限責任公司（「哈密佳泰」）為哈密錦華的全資附屬公司。
2. 根據一份辦公用房協議，該物業的一部分（可出租面積約246平方米）由一名獨立第三方租予哈密佳泰，年期為16年，於二零二二年三月二十九日屆滿，年租金為人民幣20,000元，不包括管理費及水電費。
3. 根據一份辦公用房協議，該物業的其餘部分（可出租面積約120平方米）由一名獨立第三方租予哈密錦華，年期為16年，於二零二二年三月二十九日屆滿，年租金為人民幣10,000元，不包括管理費及水電費。
4. 哈密佳泰及哈密錦華確認，附註2及3所述辦公用房協議並無在當地有關部門登記。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業辦公用房協議合法性的法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 辦公用房協議屬合法及有效；
 - b. 貴集團確認，該物業不受任何抵押、扣押或任何其他產權負擔規限；及
 - c. 辦公用房協議未在當地有關部門登記，故 貴集團或會被要求進行登記甚至會受到處罰。