

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司於香港及中國的物業權益於2013年11月30日的價值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



DTZ

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈16樓

www.dtz.com

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對中國金屬資源利用有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，我們確認已進行視察、作出有關搜查及查詢並取得我們認為必需的其他資料，以向貴集團提供我們對該等物業於2013年11月30日（「估值日期」）的市值意見。

該等物業權益包括相關物業的總資本值，此價值佔相關總資產價值的重大部分。因此，貴集團認為該等物業的物業估值亦屬須予披露的重要資料。

我們對各項物業權益的估值乃指其市值，根據香港測量師學會的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）的定義，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

我們對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）的規定。

我們對各項物業權益的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

在對由 貴集團於中國持有及佔用以作生產用途的第一類物業權益進行估值時，由於物業的性質特殊，我們已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃基於土地現時用途的估計市值，加上改善工程的目前總重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化撥備。總重置成本界定為於相關日期以現時價格興建與現有樓宇相同面積的樓宇或其他現代樓宇的估計成本。該數值包括興建期間應付的費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為擁有特定性質及設計的樓宇進行物業估值的可靠指標。折舊重置成本取決於在全面動用資產時實體的服務潛力。

第二類物業權益乃 貴集團於中國持有發展中的物業，而我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並未取得全部相關的國有土地使用權證。關於估值證書附註(1)所列的參考價值，我們已採用折舊重置成本法及假設 貴集團於估值期間已取得國有土地使用權證。我們亦假設擬定發展項目已取得批文取及該物業將按照 貴集團提供予我們的最新發展方案發展及完成。在達致參考價值意見時，我們已計及預算建築成本及相關成本，以及完成發展項目所需支付的該等成本。

第三類物業權益乃 貴集團於中國持有作未來發展的空置地盤，而我們並無賦予該物業權益任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並未取得相關的國有土地使用權證。關於估值證書附註(1)所列的參考價值，我們已採用直接比較法，假設該項物業按現況即時交吉出售，並參照於有關市場上可供比較的銷售交易。我們亦假設 貴集團於估值期間已取得國有土地使用權證。

由於禁止轉讓物業權益或缺乏重大租金溢利，因此 貴集團分別於中國及香港租用的第四類及第五類物業權益均無商業價值。

除另有指明外，對各項位於中國的物業權益進行估值時，我們假設具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。我們亦假設物業權益承授人或使用者可於獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。我們依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問瑛明律師事務所就位於中國的物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

我們相當依賴 貴集團及其中國法律顧問提供的資料。我們接納所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業權益的辨認、佔用詳情、租賃細節、地盤及建築平面圖、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。尺寸及量度均以 貴集團向我們提供的文件副本或其他資料為基礎，故此僅為約數。我們並無進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提供給我們文件所示的面積均為正確無誤。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們對估值有重大影響資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏重大事實。

我們已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。第一次實地視察於2013年2月進行，其後於2013年10月由何肇烜先生及原譽誠先生（兩人均為中國合資格房地產評估師）再次視察。然而，我們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缺陷。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們沒有測試任何設施，亦無進行任何環境影響評估。此外，我們並無就現有發展項目或任何未來發展項目進行實地調查以確定土地狀況和服務等的適宜性。我們的估值乃假設所有上述方面情況理想，且於建設期間不會產生任何不可預期的成本或出現延誤。

我們的估值並無考慮有關物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

除另有說明外，本報告所示有關位於香港的物業權益的所有金額均以港元（「港元」）為單位，而有關位於中國的物業權益的所有金額則以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
上環
干諾道中168-200號
招商局大廈
908室

中國金屬資源利用有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產評估師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年在香港及中國進行物業估值的經驗。

2014年2月11日

估值概要

物業	於2013年11月30日		
	於2013年11月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2013年11月30日 現況下 貴集團應佔市值
第一類 – 貴集團於中國持有及佔用以作生產用途的物業權益			
1. 中國 湖南省 汨羅市 汨羅工業園 107國道 新市大橋西側一處廠房	人民幣26,000,000元	100%	人民幣26,000,000元
2. 中國 四川省 綿陽市 農科區 松垵鎮 一處廠房	人民幣34,500,000元	100%	人民幣34,500,000元
3. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 小枧溝鎮 順河村1、3、8社一處廠房	人民幣147,000,000元	100%	人民幣147,000,000元
			第一類合計： 人民幣207,500,000元

物業	於2013年11月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2013年11月30日 現況下 貴集團應佔市值
第二類 – 貴集團於中國持有發展中物業的物業權益			
4. 中國			無商業價值
四川省			
綿陽市			
游仙區			
小枧溝鎮			
順河村1、3社一處在建廠房			
			<hr/>
		第二類合計：	無商業價值
第三類 – 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益			
5. 中國			無商業價值
四川省			
綿陽市			
游仙區			
小枧溝鎮			
順河村一幅地塊			
			<hr/>
		第三類合計：	無商業價值
第四類 – 貴集團於香港租賃的物業權益			
6. 香港			無商業價值
上環			
干諾道中168-200號			
招商局大廈			
908室			
			<hr/>
		第四類合計：	無商業價值

物業	於2013年11月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2013年11月30日 現況下 貴集團應佔市值
第五類 – 貴集團於中國租賃的物業權益			
7. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 松垭鎮 五道坪村1組5號 一至三層			無商業價值
8. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 松垭鎮 五道坪村7組29號 一至四層			無商業價值
9. 中國 上海市 黃浦區 九江路663號 19樓1910室			無商業價值
10. 中國 四川省 成都市 金堂縣 金堂工業園 金泉路733號 1樓及3樓部分			無商業價值
			無商業價值
		第五類合計：	無商業價值

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用以作生產用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年11月30日 現況下的市值														
1. 中國 湖南省 汨羅市 汨羅工業園 107國道 新市大橋西側 一處廠房	<p>該物業包括建於三幅地塊之上的廠房，總地盤面積約24,563.00平方米。</p> <p>該廠房包括三座單層車間、兩座3層高辦公大樓、一座4層高宿舍、一座2層食堂、5座單層配套大樓及多項配套構築物，均於2006年至2009年間落成。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業包括總建築面積約13,706.58平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>8,588.75</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,986.04</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>1,374.36</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>561.11</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,196.32</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,706.58</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該廠房物業另包括4座擬擴建的單層樓宇，其總規劃建築面積約7,295.65平方米，預定於2014年首季度落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，將於2056年11月30日至2059年7月7日期間屆滿，作工業用途。</p>	用途	概約 建築面積 平方米	車間	8,588.75	辦公室	1,986.04	宿舍	1,374.36	食堂	561.11	配套	1,196.32	總計：	<u>13,706.58</u>	<p>於估值日期，除在建中的擴建部分外，該物業由 貴集團佔用作車間、配套辦公室及其他配套用途。</p>	<p>人民幣 26,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益 人民幣 26,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 平方米																
車間	8,588.75																
辦公室	1,986.04																
宿舍	1,374.36																
食堂	561.11																
配套	1,196.32																
總計：	<u>13,706.58</u>																

附註：

- (1) 根據汨羅市人民政府於2011年4月29日發出的三份國有土地使用證，該物業的土地使用權（包含總地盤面積24,563.00平方米）已授予湖南銀聯湘北銅業有限公司作工業用途。上述證書的詳情（其中包括）載列如下：

證書編號	地塊編號	土地使用 年期屆滿日期	地盤面積
湘汨政國用(2011)第040177號	04-01-77	2056年11月30日	19,677.00平方米
湘汨政國用(2011)第040182號	04-01-82	2059年7月7日	1,062.00平方米
湘汨政國用(2011)第040183號	04-01-83	2059年7月7日	3,824.00平方米
總計：			24,563.00平方米

- (2) 根據汨羅市房地產管理局發出的十二份房屋所有權證，該物業的房屋所有權（包含總建築面積13,706.58平方米）已歸屬湖南銀聯湘北銅業有限公司。上述證書的詳情（其中包括）載列如下：

證書編號	建築用途	層數	建築面積
汨房權證新市字第211669號	警衛室	1	37.63平方米
汨房權證新市字第211670號	車間洗手間	1	233.25平方米
汨房權證新市字第211671號	車間警衛室	1	30.74平方米
汨房權證新市字第211672號	2號車間	1	3,456.00平方米
汨房權證新市字第211673號	食堂	2	561.11平方米
汨房權證新市字第211674號	1號車間	1	2,304.00平方米
汨房權證新市字第211675號	機器室	1	764.84平方米
汨房權證新市字第211676號	變壓器室	1	129.86平方米
汨房權證新市字第211677號	辦公室	3	735.72平方米
汨房權證新市字第211678號	辦公室	3	1,250.32平方米
汨房權證新市字第212774號	車間	1	2,828.75平方米
汨房權證新市字第212775號	宿舍	4	1,374.36平方米
總計：			13,706.58平方米

- (3) 根據汨羅市城鄉規劃管理辦公室於2013年10月12日發出的建設用地規劃許可證建規地字第0060454號，湖南銀聯湘北銅業有限公司獲准開發總土地使用面積24,563平方米的土地（最低及最高總建築面積分別為17,194.1平方米及36,844.5平方米）。

- (4) 根據汨羅市城鄉規劃管理辦公室於2013年10月28日發出的建設工程規劃許可證建字第088837號，該物業的擬擴建部分（包含總規劃建築面積7,295.65平方米）的建設工程符合規劃規定，並已獲准開發。

- (5) 根據日期為2013年11月25日的建築工程施工許可證（編號430624201311250101），該物業的擬擴建部分（包含總規劃建築面積7,295.65平方米）的建設工程符合建築工程施工規定，並已獲准動工。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，該物業的擬擴建部分預計包括4座單層樓宇，總規劃建築面積約7,295.65平方米。於2013年11月30日，擬擴建部分已投入的估計建築成本約為人民幣2,700,000元，以及估計完成擴建的未投入建築成本約為人民幣7,200,000元。在估值過程中，我們已計及上述建築成本。

- (7) 根據日期為2013年7月1日的營業執照（註冊編號430681000014538），湖南銀聯湘北銅業有限公司註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣55,000,000元，有效營業期由2011年1月18日至2031年1月17日。
- (8) 據 貴公司表示， 貴集團持有該物業的100%應佔權益。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 湖南銀聯湘北銅業有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權使用、租賃、抵押或出售該物業，毋須向有關當局支付額外地價或繁重費用。
 - (ii) 所有應向有關政府機關支付的地價及相關費用已經按時支付。
 - (iii) 據中國法律顧問所知悉，該物業不受任何繁重或不尋常性質的任何契約條款、條件或限制所限。
 - (iv) 該物業已抵押予華融湘江銀行股份有限公司岳陽分行作為貸款擔保，擔保本金額不超過人民幣18,000,000元。
 - (v) 湖南銀聯湘北銅業有限公司就該物業擬定擴建部分取得房屋所有權證並無法律障礙。
- (10) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授出的主要批文及執照如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用以作生產用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年11月30日 現況下的市值												
2. 中國 四川省 綿陽市 農科區 松坪鎮一處廠房	<p>該物業包括建於兩幅大致呈長方形的地塊之上的廠房，總地盤面積約24,880.47平方米。</p> <p>該廠房包括五座單層車間、一座2層高辦公室、一座單層食堂、一座2層高陳列室及多項單層配套構築物。全部大樓及構築物均於2010年至2012年間落成。</p> <p>根據 貴集團提供並經由建築工程規劃許可證核實的資料，該物業包括總建築面積約13,880.73平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作車間、配套辦公室及其他配套用途。	<p>人民幣 34,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益 人民幣 34,500,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1至5號車間</td> <td>11,541.24</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,069.60</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>202.13</td> </tr> <tr> <td>陳列室</td> <td>1,067.76</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,880.73</u></td> </tr> </tbody> </table>	建築物	概約 建築面積 平方米	1至5號車間	11,541.24	辦公室	1,069.60	食堂	202.13	陳列室	1,067.76	總計：	<u>13,880.73</u>		
建築物	概約 建築面積 平方米														
1至5號車間	11,541.24														
辦公室	1,069.60														
食堂	202.13														
陳列室	1,067.76														
總計：	<u>13,880.73</u>														
	<p>該物業已獲授土地使用權，將於2059年8月30日至2063年3月3日期間屆滿，作工業用途。</p>														

附註：

- (1) 根據綿陽市人民政府發出的兩份國有土地使用證，該物業（包含總地盤面積24,880.47平方米）的土地使用權已授予綿陽金鑫銅業有限公司，作工業用途。上述證書的詳情（其中包括）載列如下：

證書編號	地塊編號	土地使用年期	
		屆滿日期	建築面積
綿城國用(2011)第20585號	20111012101400000	2059年8月30日	17,110.93平方米
綿城國用(2013)第10780號	201304271058	2063年3月3日	7,769.54平方米
總計：			<u>24,880.47平方米</u>

- (2) 根據綿陽市城鄉規劃局於2011年7月28日發出的建設用地規劃許可證（地字第(2011)150號），綿陽金鑫銅業有限公司已獲准開發總土地使用面積19,921.336平方米（連道路面積2,813.936平方米）的土地，作工業用途。
- (3) 根據綿陽市城鄉規劃局於2013年4月1日發出的建設用地規劃許可證（地字第(2013)41號），綿陽金鑫銅業有限公司獲准開發總土地使用面積8,390.757平方米（連道路面積621.208平方米）的土地，作工業用途。
- (4) 根據綿陽市城鄉規劃局於2013年11月22日發出的建設工程規劃許可證建字第(2013)174號，該物業（包含總規劃建築面積13,880.73平方米）的建設工程符合規劃規定，並已獲准開發。上述許可證的詳情（其中包括）載列如下：

建築物	層數	建築面積
1號車間	1	1,883.60平方米
2號車間	1	2,898.60平方米
3號車間	1	1,672.07平方米
4號車間	1	1,255.96平方米
5號車間	1	3,831.01平方米
辦公室	2	1,069.60平方米
食堂	1	202.13平方米
陳列室	2	1,067.76平方米
總計：		<u>13,880.73平方米</u>

- (5) 根據綿陽經濟技術開發區住房和城鄉建設局於2013年11月26日發出的建設工程施工許可證綿經建施第2013034號，該物業的建築工程包括總規劃建築面積13,880.73平方米，符合施工規定並已獲准施工。
- (6) 根據綿陽市游仙區房產管理局及綿陽市經濟技術開發區住房和城鄉建設局於2013年8月13日及2013年8月15日分別發出的兩份證明，該物業（包括建於總地盤面積約24,880.47平方米的兩幅地塊上的樓宇（總建築面積約13,580平方米））由綿陽金鑫銅業有限公司擁有，該物業亦符合相關建築及房地產管理法律及法規。
- (7) 根據日期為2012年3月23日的營業執照1056757號（註冊編號510708000004888），綿陽金鑫銅業有限公司註冊成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣70,000,000元，有效營業期由2009年2月3日至2049年2月3日。

- (8) 據 貴公司表示， 貴集團持有該物業的100%應佔權益。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 綿陽金鑫銅業有限公司擁有該物業土地使用權的正式法定業權，有權使用、租賃、抵押或出售該物業，毋須向有關當局支付額外土地出讓金或繁重費用。
 - (ii) 所有應向有關政府機關支付的土地出讓金及相關費用已經按時支付。
 - (iii) 據中國法律顧問所知悉，該物業不受任何繁重或不尋常性質的任何契約條款、條件或限制所限。
 - (iv) 綿陽金鑫銅業有限公司就該物業取得房屋所有權證並無法律障礙。
 - (v) 該物業土地使用權連同建於其上的建築物已抵押為抵押品，作為2013年5月28日至2015年5月27日期間綿陽市商業銀行股份有限公司遊仙支行授予綿陽銅鑫銅業有限公司的實際貸款（最大額度為人民幣13,000,000元）的擔保。
- (10) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授出的主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用以作生產用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年11月30日 現況下的市值
3. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 小觀溝鎮 順河村1、3、8社 一處廠房	<p>該物業包括建於大致呈橢長方形的地盤上的廠房，總地盤面積約80,369.77平方米。</p> <p>該物業毗連第4及5號物業。</p> <p>該廠房包括兩座單層車間、兩座6層高辦公／研發大樓，以及多個單層配套構造物。全部樓宇及構造物已於2013年竣工。</p> <p>根據房屋所有權證及由 貴集團所提供資料，該物業包括總計劃建築面積約42,744.16平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作車間、配套辦公室及其他配套用途。	<p>人民幣 147,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益 人民幣 147,000,000元)</p>
	用途	概約 建築面積 平方米	
	車間	30,988.25	
	辦公室	6,360.94	
	研發	5,089.55	
	配套	305.42	
	總計：	42,744.16	
	該物業已獲授土地使用權，於2063年7月29日屆滿，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據綿陽市國土資源局（訂約方甲）及綿陽銅鑫銅業有限公司（訂約方乙）於2013年7月30日訂立國有土地使用權出讓合同（編號510600-2013-0101），訂約方甲已同意授出該物業（總地盤面積80,369.77平方米）予訂約方乙。上述合同規定之主要條件概述如下（其中包括）：

i.	位置	:	游仙區小枏溝鎮順河村1、3、8社
ii.	地塊編號	:	2013-G-00101
iii.	地塊面積	:	104,230.29平方米
iv.	土地出讓面積	:	80,369.77平方米
v.	地價	:	人民幣27,955,652元
vi.	用途	:	工業
vii.	土地使用期限	:	2013年7月30日起計50年
viii.	容積率	:	不少於1
ix.	高度限制	:	不超過24米及6層樓高
x.	地盤覆蓋範圍	:	不少於40%
xi.	綠化比例	:	15%至20%
xii.	樓宇契諾	:	2014年7月30日前動工，並於2015年7月30日前竣工

- (2) 根據綿陽市人民政府於2013年8月19日發出的國有土地使用證（綿城國用(2013)第18869號），該物業（包含地盤面積80,369.77平方米）的土地使用權已授予綿陽銅鑫銅業有限公司，土地使用年期於2063年7月29日屆滿，作工業用途。

- (3) 根據綿陽市房產管理局發出的四份房屋所有權證，該物業（包含總建築面積42,438.74平方米）的部分房屋所有權已授予綿陽銅鑫銅業有限公司。上述證書的詳情（其中包括）載列如下：

證書編號	建築物	建築面積
綿房權證遊仙字第201302024號	一座單層的生產倉庫	20,913.05平方米
綿房權證遊仙字第201302025號	一座單層的生產倉庫	10,075.20平方米
綿房權證遊仙字第201302737號	一座六層高辦公大樓	6,360.94平方米
綿房權證遊仙字第201302738號	一座六層高辦公（研發）大樓	5,089.55平方米
	總計：	<u>42,438.74</u>平方米

- (4) 根據綿陽市城鄉規劃局於2013年8月15日發出的建設用地規劃許可證（地字第(2013)90號），綿陽銅鑫銅業有限公司已獲准開發包括總土地使用面積104,230.293平方米（連道路面積20,501.619平方米）、公共綠化面積3,357.251平方米及淨土地使用面積80,371.423平方米的土地，作工業用途。

- (5) 根據綿陽市城鄉規劃局於2013年11月25日發出的建設工程規劃許可證建字第(2013)175號，該物業的兩個單層高車間、6層高辦公室及6層高研發大樓（包含總規劃建築面積42,349.50平方米）的建設工程符合規劃規定，並已獲准開發。上述許可證的詳情（其中包括）載列如下：

建築物	層數	建築面積
1號車間	1	21,212.60平方米
2號車間	1	10,075.20平方米
辦公室	6	5,945.21平方米
研究	6	5,116.49平方米
	總計：	<u>42,349.50平方米</u>

- (6) 根據綿陽市游仙區城鄉規劃建設和住房保障局於2013年11月25日發出的建築工程施工許可證建施第(2013)020（補辦）號，該物業（包含總規劃建築面積49,773.17平方米）的建設工程符合建築工程施工規定，並已獲准動工。
- (7) 根據綿陽市國土資源局及綿陽市游仙區城鄉規劃建設和住房保障局於2013年8月14日及2013年8月13日分別發出的兩份證明，該物業（包括建於地盤面積約80,369.77平方米的一幅地塊上的樓宇（總建築面積約42,717.99平方米））由綿陽銅鑫銅業有限公司擁有，該物業亦符合相關建築及房地產管理法律及法規。
- (8) 根據日期為2012年6月27日的營業執照（註冊編號510704000022854），綿陽銅鑫銅業有限公司註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由2011年6月1日至2061年5月31日。
- (9) 據 貴公司表示， 貴集團持有該物業的100%應佔權益。
- (10) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 綿陽銅鑫銅業有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權使用、租賃、抵押或出售該物業，毋須向有關當局支付額外土地出讓金或繁重費用。
 - (ii) 所有應向有關政府機關支付的土地出讓金及相關費用已經按時支付。
 - (iii) 據中國法律顧問所知悉，該物業不受任何繁重或不尋常性質的任何契約條款、條件或限制所限。
 - (iv) 綿陽銅鑫銅業有限公司就該物業取得該物業的全部房屋所有權證並無法律障礙。
 - (v) 該物業土地使用權連同建於其上的建築物已抵押為抵押品，作為2013年9月29日至2018年9月29日期間綿陽市商業銀行股份有限公司遊仙支行授予綿陽銅鑫銅業有限公司、四川保和新世紀線纜有限公司及綿陽保和泰越通信線纜有限公司的實際貸款（最大額度為人民幣61,000,000元）的擔保。

(11) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授出的主要批文及執照如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證	有 (部分)
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有 (部分)
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持有發展中物業的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年11月30日 現況下的市值
4. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 小觀溝填 順河村1、3社 一處在建廠房	該物業包括一項擬建於總地塊面積約100,000.00平方米的地盤上的工業廠房。	於估值日期，該物業為在建中項目。	無商業價值 (請見下文附註(1))
	該物業毗連第3及5號物業。 根據 貴集團提供的資料，擬建廠房的規劃包括4座單層車間及其他配套樓宇／構築物，總規劃建築面積約為52,696.00平方米。		
	除四座新落成的單層車間(總建築面積約50,676.00平方米)外，擬建廠房的其餘部分(總規劃建築面積約2,020.00平方米)預計於2014年首季度落成。		
	該物業的一部分已獲授土地使用權，於2063年7月29日屆滿，作工業用途。		

附註：

- (1) 由於尚未取得整幅地塊的國有土地使用證，我們並無在估值過程中賦予該物業商業價值。倘 貴集團已取得有效的國有土地使用證，假設已就該物業的整幅地塊(總地盤面積約為100,000.00平方米)全數支付土地出讓金，以及 貴集團已正式獲取擬建發展項目的所有預先規劃批文，則該物業於2013年11月30日現況下的市值將為人民幣110,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣110,000,000元)。

- (2) 根據綿陽市國土資源局（訂約方甲）及四川保和新世紀線纜有限公司（訂約方乙）於2013年7月30日訂立的國有土地使用權出讓合同（編號510600-2013-0099），訂約方甲已同意授出該物業一部分（包括總地盤面積42,989.84平方米的土地）予訂約方乙。上述合同規定的主要條件概述如下（其中包括）：
- | | | | |
|--------|--------|---|-------------------------------|
| (i) | 位置 | : | 游仙區小稅溝鎮順河村1、3社 |
| (ii) | 地塊編號 | : | 2013-G-0099 |
| (iii) | 地塊面積 | : | 50,378.22平方米 |
| (iv) | 土地出讓面積 | : | 42,989.84平方米 |
| (v) | 地價 | : | 人民幣14,687,959元 |
| (vi) | 用途 | : | 工業 |
| (vii) | 土地使用期限 | : | 2013年7月30日起計50年 |
| (viii) | 容積率 | : | 不少於1 |
| (ix) | 高度限制 | : | 不超過19米及6層樓高 |
| (x) | 地盤覆蓋範圍 | : | 不少於40% |
| (xi) | 綠化比例 | : | 15%至20% |
| (xii) | 樓宇契諾 | : | 2014年7月30日前動工，並於2015年7月30日前竣工 |
- (3) 根據綿陽市人民政府於2013年8月19日發出的國有土地使用證（綿城國用(2013)第18870號），該物業部分（包含地盤面積42,989.84平方米）的土地使用權已授予四川保和新世紀線纜有限公司，土地使用年期於2063年7月29日屆滿，作工業用途。
- (4) 根據綿陽市城鄉規劃局於2013年8月15日發出的建設用地規劃許可證（地字第(2013)91號），四川保和新世紀線纜有限公司已獲准開發包括總土地使用面積50,378.217平方米（連道路面積7,388.832平方米）及淨土地使用面積42,989.385平方米的土地，作工業用途。
- (5) 根據綿陽市游仙區城鄉規劃建設和住房保障局於2013年8月13日發出的證明，四川保和新世紀線纜有限公司擁有該物業包括地盤面積100,000平方米的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，估計物業於2013年11月30日已投入的建築成本約為人民幣79,000,000元，而估計完成該發展項目的未投入建築成本約為人民幣13,700,000元。在估值過程中（上文附註(1)所載的參考價值），我們已計及上述建築成本。
- (7) 根據日期為2013年3月28日的營業執照（註冊編號510704000033964），四川保和新世紀線纜有限公司註冊成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期由2012年9月19日至2062年9月18日。
- (8) 據 貴公司表示， 貴集團持有該物業的100%應佔權益。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 四川保和新世紀線纜有限公司擁有對該業地盤面積為42,989.84平方米的部份的土地使用權的正式法定業權，並有權使用、租賃、抵押或出售該物業，毋須向有關當局支付額外地價或繁重費用。

- (ii) 四川保和新世紀線纜有限公司就擬建工程取得該物業全部的國有土地使用證、建設用地規劃許可證，以及建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並無法律障礙。
- (iii) 該物業（包含地盤面積為42,989.84平方米的土地使用權）的一部分，連同建於其上的建築物已抵押為抵押品，作為2013年12月4日至2014年12月3日期間中國工商銀行股份有限公司綿陽分行授予綿陽保和泰越通信線纜有限公司的實際貸款（最大額度為人民幣12,000,000元）的擔保。
- (10) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授出的主要批文及執照如下：

國有土地使用權出讓合同	有（部分）
國有土地使用證	有（部分）
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有（部分）
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年11月30日 現況下的市值
5. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 小觀溝鎮 順河村一幅地塊	該物業包括地盤面積約53,200平方米的一幅地塊。 該物業毗連第3及4號物業。	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (請見下文附註(1))

附註：

- (1) 由於尚未取得國有土地使用證，我們並無在估值過程中賦予該物業商業價值。倘 貴集團已取得有效的國有土地使用證，假設已全數支付土地出讓金，則該物業於2013年11月30日現況下的市值將為人民幣18,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣18,000,000元）。
- (2) 根據綿陽市游仙區城鄉規劃建設和住房保障局於2013年8月13日發出的證明，綿陽保和泰越通信線纜有限公司擁有該物業（包括地盤面積53,200平方米）的土地使用權。
- (3) 根據日期為2012年12月31日的營業執照0609260號（註冊編號510704000033462），綿陽保和泰越通信線纜有限公司註冊成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期由2012年8月13日至2062年8月12日。
- (4) 據 貴公司表示， 貴集團持有該物業的100%應佔權益。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 綿陽保和泰越通信線纜有限公司擁有該物業的土地使用權。
 - (ii) 綿陽保和泰越通信線纜有限公司就任何擬建工程取得該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證，以及建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並無法律障礙。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授出的主要批文及執照如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
營業執照	有

估值證書

第四類 – 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於2013年11月30日 現況下的市值
6. 香港上環 干諾道中 168-200號 招商局大廈 908室	<p>該物業包括於31層高辦公大樓9樓的一個辦公單位（建於9層高商業平台加2層高地庫之上，於1986年落成）。</p> <p>該物業的可銷售面積約100.13平方米，於估值日期由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方出租予 貴集團，自2013年6月1日至2015年5月31日為期兩年，每月租金69,000港元，不包括管理費及公用設施費用。</p>	無商業價值

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

7. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 松垭鎮五道坪村 1組5號一至三層	<p>該物業包括於2009年落成的5層高住宅樓宇的第1至第3層。</p> <p>該物業的總建築面積約240平方米，於估值日期由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業現時由獨立第三方出租予 貴集團，自2013年3月1日至2015年2月28日為期兩年，每年租金人民幣12,000元，不包括管理費及公用設施費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租方並無提供物業所有權的有效證明，以及租賃協議並無於有關政府機關登記。然而，由於該物業出租方就所述問題造成的任何損失承擔責任，該租賃對 貴集團將不產生繁重法律負擔。</p>	無商業價值
---	---	-------

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於2013年11月30日 現況下的市值
8. 中國 四川省 綿陽市 游仙區 松坪鎮五道坪村 7組29號一至四層	<p>該物業包括於2010年落成的4層高住宅樓宇的第1至第4層。</p> <p>該物業的總建築面積約300平方米，於估值日期由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業現時由獨立第三方出租予 貴集團，自2013年3月1日至2015年2月28日為期兩年，每年租金人民幣15,000元，不包括管理費及公用設施費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租方並無提供物業所有權的有效證明，以及租賃協議並無於有關政府機關登記。然而，由於該物業出租方就所述問題造成的任何損失承擔責任，該租賃對 貴集團將不產生繁重法律負擔。</p>	無商業價值
9. 中國 上海市 黃浦區 九江路663號 19樓1910室	<p>該物業包括於2008年落成的21層高辦公室大樓19樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為59.12平方米，並於估值日期由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方出租予 貴集團，自2013年5月20日至2014年5月31日為止，每月租金人民幣10,000元，不包括管理費及公用設施費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租方已提供物業所有權的有效證明。</p>	無商業價值
10. 中國 四川省 成都市 金堂縣 金堂工業園 金泉路733號 1樓及3樓部分	<p>該物業包括於2012年落成的4層高辦公大樓的第1及第3層之部分。</p> <p>該物業的總建築面積約為960平方米，現時由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由獨立第三方出租予 貴集團，自2013年12月12日至2014年12月11日為止，每月租金合共為人民幣19,200元，不包括管理費及公用設施費用。</p> <p>根據中國法律意見，出租方已提供物業所有權的有效證明，惟租賃協議並無於有關政府機關登記。由於該物業出租方就所述問題造成的任何損失承擔責任，該租賃對 貴集團將不產生繁重法律負擔。</p>	無商業價值