
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國置業投資控股有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購中國置業投資控股有限公司之證券之邀請或要約。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

非常重大收購事項 及 關連交易

中國置業投資控股有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



寶橋融資有限公司

本公司董事會函件載於本通函第7頁至第38頁。獨立董事委員會函件載於本通函第39頁，當中載有獨立董事委員會就根據買賣協議(經補充協議補充)之條款進行收購事項致獨立股東之意見。獨立財務顧問函件載於本通函第40頁至第67頁，當中載有獨立財務顧問就根據買賣協議(經補充協議補充)之條款進行收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一零年十月八日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室舉行股東特別大會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第264頁至第265頁。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下盡快填妥隨附之代表委任表格，並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何必須於本公司之股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席本公司之股東特別大會，並於會上投票。

本通函將於登載日期起計最少七日刊登於聯交所網頁「上市公司公告」一頁及本公司之網頁。

二零一零年九月十七日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	39
獨立財務顧問函件.....	40
附錄一 — 本集團之財務資料.....	68
附錄二 – A – 目標集團之會計師報告.....	69
附錄二 – B – 採礦公司之會計師報告.....	99
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	121
附錄四 — 管理層討論及分析.....	133
附錄五 — 礦區之技術報告.....	145
附錄六 — 採礦公司之估值報告.....	207
附錄七 – A – 經擴大集團之物業估值報告.....	225
附錄七 – B – 本集團根據上市規則第5.09條之物業估值報告.....	237
附錄八 — 物業權益、物業估值及物業估價與賬面淨值之對賬.....	249
附錄九 — 一般資料.....	250
股東特別大會通告.....	262

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議(經補充協議補充)所載之條款及條件，買方向賣方收購銷售股份
「增編」	指	日期為二零一零年四月八日之諒解備忘錄之增編，內容有關收購事項
「該等公佈」	指	本公司就收購事項分別於二零一零年八月二十七日及二零一零年九月八日刊發之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京公司」	指	北京海創天元貿易有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，並由上海公司全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日(星期六及星期日除外)
「股本重組」	指	本公司於二零一零年九月九日宣佈之本公司建議股本重組，預計將於二零一零年十月十一日生效
「裕創」	指	裕創集團有限公司*，一家於香港註冊成立之有限公司，並為萬豐之全資附屬公司
「本公司」或「買方」	指	中國置業投資控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，為買賣協議項下收購事項之買方
「合資格人士」	指	Roma Oil & Mining Associates Limited，根據上市規則規定擁有必要資格以編製合資格人士報告之人士

釋 義

「合資格人士報告」	指	合資格人士根據上市規則編製之礦區資源及／或儲量技術報告
「完成」	指	收購事項根據買賣協議(經補充協議補充)之條款及條件完成
「確認函件」	指	訂約方就諒解備忘錄於二零一零年六月二十二日訂立之確認函件，內容有關(當中包括)延長諒解備忘錄之期限
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞應據此理解
「代價」	指	根據買賣協議(經補充協議補充)買方就收購事項應付予賣方之總代價300,000,000港元
「換股價」	指	每股換股股份0.085港元，可根據買賣協議之條款及條件，以及可換股債券之條款作出調整
「換股股份」	指	所有可換股債券附帶之換股權按初步換股價獲行使後本公司將配發及發行之2,470,588,235股新股份
「可換股債券」	指	根據買賣協議(經補充協議補充)之條款及條件，本公司將發行予賣方之本金額210,000,000港元之可換股可贖回債券
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「可行性研究報告」	指	由合資格人士就於礦區開展採礦活動之可行性及採礦公司之未來業務而編製之可行性研究報告(包含前期可行性研究報告)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	楊先生

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」		寶橋融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就買賣協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除賣方、金順國際有限公司*、韓衛先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方及彼等之最終實益擁有人
「最後交易日」	指	二零一零年八月十八日，即股份暫停買賣以待刊發本公司日期為二零一零年八月二十七日有關買賣協議之公佈前在聯交所買賣之最後一日
「最後可行日期」	指	二零一零年九月十四日，即本通函付印前就確定所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一一年八月十八日，即訂立買賣協議一年後之日期，或買賣協議之有關訂約方可能書面協定之較後日期
「萬豐」	指	萬豐集團有限公司*，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有

釋 義

「礦區」	指	位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮之克什克騰旗大地礦業有限公司永勝礦區銅、鉬、鉛、鋅、銀礦
「採礦公司」	指	克什克騰旗大地礦業有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，由上海吉譯及北京公司分別擁有60%及40%權益
「採礦許可證」	指	採礦公司持有之採礦許可證號碼1500000820591，據此，採礦公司將有權於礦區進行銅與鉬之採礦及開採工作
「諒解備忘錄」	指	本公司與賣方於二零一零年三月二十四日就收購事項而訂立之諒解備忘錄
「楊先生」	指	楊文華先生，為目標公司之唯一董事
「中國」	指	中華人民共和國
「過往收購事項」	指	本公司收購萬豐之全部已發行股本，詳情載於本公司日期為二零零九年六月十一日之公佈
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方、賣方及擔保人於二零一零年八月十八日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中一股每股面值1美元之股份，相當於其於該公佈日期之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年十月八日召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易

釋 義

「上海公司」	指	上海躍寶商貿有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由深圳公司全資擁有
「上海吉譯」	指	上海吉譯實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為上海卓衡擁有85%權益之附屬公司
「上海卓衡」	指	上海卓衡實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為深圳鼎裕之全資附屬公司
「股份」	指	於股本重組生效前本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股份合併」	指	將本公司股本中每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為一(1)股股份之股份合併(於二零一零年七月十二日生效)
「股東」	指	股份持有人
「深圳公司」	指	東滙原科技(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由東滙全資擁有
「深圳鼎裕」	指	鼎裕投資諮詢(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為裕創之全資附屬公司
「東滙」	指	東滙集團有限公司*，一家於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司全資擁有
「星光」或「賣方」	指	星光集團有限公司*，目標公司之唯一股東，並為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為買賣協議項下收購事項之賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「補充協議」	指	買賣協議訂約方於二零一零年九月八日訂立以作為買賣協議之補充之協議
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會之收購、合併及股份購回守則
「目標公司」	指	宇昌有限公司*，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司、東滙、深圳公司、上海公司、北京公司及採礦公司
「估值」	指	估值師估計之採礦公司全部股權之市場價值
「估值報告」	指	估值師就估值編製之估值報告
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，根據上市規則進行估值之獨立估值師
「鑫元礦業」	指	克什克騰旗鑫元礦業有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「平方公里」	指	平方公里
「米」	指	米
「噸」	指	噸
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有以人民幣計值之金額均已按人民幣1.00元兌1.142港元之匯率換算為港元（僅供參考），惟並不代表任何人民幣或港元金額可以或應可以按上述匯率或任何其他匯率於有關日期兌換。

本通函所述之中國實體之中文名稱與其英文翻譯如有歧義，概以中文名稱為準。

* 僅供識別



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

執行董事：

徐東先生

區達安先生

非執行董事：

俞惠芳女士

獨立非執行董事：

林紋銳先生

黎偉賢先生

曹潔敏女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

20樓2001室

敬啟者：

非常重大收購事項

及

關連交易

緒言

茲提述有關買賣協議、補充協議及收購事項之該公佈。

繼分別於二零一零年三月二十四日、二零一零年四月八日及二零一零年六月二十二日訂立諒解備忘錄、增編及確認函件後，本公司(作為買方)於二零一零年八月十八日(交易時段結束後)與賣方就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，買方及賣方分別有條件按代價300,000,000港元同意收購及出售銷售股份。

董事會函件

於二零一零年九月八日，買方、賣方及楊先生進一步訂立補充協議，內容有關楊先生向北京公司提供貸款(定義見本函件下文)及楊先生以零代價向買方無條件轉讓貸款(「貸款轉讓」)。貸款轉讓獲北京公司認可。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議、補充協議及收購事項之進一步詳情；及(ii)將於股東特別大會上提呈決議案以考慮及酌情批准買賣協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易之股東特別大會通告。

買賣協議(經補充協議補充)

下文為買賣協議及補充協議之主要條款：

日期：

二零一零年八月十八日及二零一零年九月八日

訂約各方：

買方

本公司

賣方

星光為目標公司之唯一股東，為於二零零九年七月二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。賣方由楊先生合法實益擁有100%權益，彼亦為賣方之唯一董事。

楊先生為目標公司及東滙之唯一董事。楊先生亦為深圳公司及北京公司之執行董事。

賣方(透過其全資附屬公司)為採礦公司(即上文所述本公司持有51%權益之間接附屬公司)之主要股東，因而根據上市規則為本公司之關連人士。

除上文所述者外，董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，賣方、楊先生及彼等各自之聯繫人士均為獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方。此外，賣方、楊先生及彼等各自之聯繫人士均並非本公司任何主要股東之一致行動人士(定義見收購守則)。

董事會函件

此外，董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，除韓衛先生透過金順國際有限公司持有113,207,861股股份及面值27,000,000港元可兌換為股份之可換股債券外，賣方、楊先生、韓衛先生及彼等各自之聯繫人士並未於本公司持有任何股份或其他可換股證券。

擔保人

楊先生

楊先生(作為主要債務人，而非僅為擔保人)無條件及不可撤回地向買方保證，賣方將根據買賣協議，正式及如期履行及奉行其買賣協議項下之責任並支付賣方應付之所有款項，作為持續抵押。擔保人亦向買方承諾，擔保人將促使賣方奉行其買賣協議項下之責任(不論註明或默示)，包括但不限於賣方給予之保證。

將予收購之資產：

根據買賣協議，買方及賣方分別有條件同意按代價收購及出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之全部股本權益。目標集團之股權架構載於本函件「股權表」一節。目標集團之主要資產為採礦公司持有之採礦許可證。

於二零零九年十二月三十一日，北京公司(於隨後成為目標公司之間接全資附屬公司之前)訂立一份協議，向鑫元礦業收購採礦公司之40%股權。鑫元礦業除為採礦公司當時之主要股東外，與本公司及本公司之關連人士概無關連。採礦公司向北京公司支付之原定成本為人民幣27,000,000元(相等於約30,830,000港元)(「原定成本」)。

為償還北京公司因撥付原定成本所產生之債務，於二零一零年八月三十日，北京公司與楊先生訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，楊先生同意向北京公司提供人民幣27,000,000元(相等於約30,830,000港元)之貸款(「貸款」)。

代價：

根據買賣協議，本公司將以下列方式支付代價300,000,000港元：

董事會函件

- (i) 本公司將於買方全權酌情信納盡職審查之表現後支付現金48,500,000港元作為可退回按金。可退回現金按金之另一部份合共41,500,000港元將由本公司於簽立買賣協議後三十個營業日(或買賣協議之訂約方同意之任何較後日期)內支付；及
- (ii) 扣除上述按金後，餘款210,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.085港元向賣方發行本金額為210,000,000港元之可換股債券之方式支付。

首期按金48,500,000港元及其後按金41,500,000港元已分別於二零一零年四月八日及二零一零年八月二十日由本公司支付予賣方，並以下列方式撥付：(i)根據於二零一零年三月二十六日訂立之先舊後新配售協議及認購協議在股份合併之前以先舊後新方式配售及認購本公司510,000,000股股份；(ii)根據本公司日期為二零一零年三月二十六日之公佈所載於二零一零年三月二十六日訂立之新配售協議在股份合併之前配售本公司90,000,000股新股份；(iii)根據於二零一零年五月二十七日訂立之配售協議及認購協議在股份合併之前配售及認購本公司500,000,000股股份(詳情載於本公司日期為二零一零年五月二十七日之公佈)；(iv)根據於二零一零年六月十四日訂立之配售協議及認購協議在股份合併之前配售及認購本公司500,000,000股股份(詳情載於本公司日期為二零一零年六月十四日之公佈)；及(v)根據於二零一零年八月五日訂立之配售協議及認購協議配售及認購100,000,000股股份以及根據於二零一零年八月五日訂立之新股份配售協議配售180,000,000股股份(詳情載於本公司日期為二零一零年八月五日之公佈)。

代價基準：

代價乃經賣方與買方公平磋商，並考慮下列各項後釐定：

- (i) 估值師於二零一零年三月三十一日之初步估值約人民幣741,000,000元(載於估值報告草擬本)；
- (ii) 有色金屬業之最新市場數據及未來展望；及
- (iii) 代價之支付方式。

估值師採用收入法，即參考可行性研究報告及合資格人士報告編製估值。可行性研究報告之其他詳情載於本函件之後半部分；而合資格人士報告及估值報告全文分別載於本通函附錄五及六。該等報告自合資格人士報告生效日期起至最後可行日期並無重大變動。

董事會函件

據賣方了解，由於(i)於二零零八年十二月簽訂相關諒解備忘錄(「北京公司諒解備忘錄」)訂明購買成本須介乎人民幣25,000,000元至人民幣28,000,000元之間時，並無就北京公司向鑫元礦業收購採礦公司之40%股權(「北京公司收購事項」)對採礦公司進行估值，而代價乃參考初步估值後釐定；(ii)北京公司諒解備忘錄乃於有色金屬價格普遍下降之全球金融危機期間協商及簽訂；及(iii)北京公司收購事項與收購事項之條款(包括但不限於支付條款)有所不同，故代價較原定成本有所增加。

北京公司諒解備忘錄並不具備法律約束力，其有效期自簽訂之日起為期兩年。同時，據賣方了解，北京公司與鑫元礦業一直維持長期良好合作關係，北京公司曾協助鑫元礦業重續當時已過期之採礦許可證。鑑於上述理由，儘管北京公司諒解備忘錄並不具備法律約束力，但鑫元礦業一直希望繼續進行北京公司收購事項。此外，有見董事會於二零一零年三月(北京公司收購事項完成後)開始考慮收購採礦公司之更多股權，本公司不能就計劃收購採礦公司直接接洽鑫元礦業。

經考慮以上因素，加上(i)本集團將可藉收購事項而進一步參與有色金屬業以期鞏固本集團之收益基礎，並增強本集團日後之財務表現及盈利能力；(ii)收購事項將使本公司擁有採礦公司整個董事會之控制權，而代價可與過往收購事項之代價比較；(iii)本函件往後章節所載之有色金屬業之最新市場數據及未來展望；(iv)代價較採礦公司實際股權40%之估值人民幣296,400,000元折讓約11%；及(v)代價之主要部份將由發行可換股債券支付，董事會(獨立非執行董事除外，彼等意見將受獨立財務顧問之建議影響)認為代價(經公平磋商後釐定)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

採礦公司董事會成員：

據本公司之中國法律顧問告知，採礦公司現由三名董事組成之董事會管理。上海吉譯及北京公司獲賦予權力分別委任採礦公司之兩名及一名董事。於完成後，採礦公司將成為本公司持有91%權益之間接附屬公司，而本公司將擁有採礦公司董事會之全部控制權。

董事會函件

先決條件：

根據買賣協議及補充協議，買賣協議須待若干條件獲達成或書面豁免後方告完成，有關條件包括但不限於：

- (i) 本公司已取得本公司委任之合資格中國法律顧問提供之中國法律意見(形式及內容為本公司所信納)。中國法律意見將確認(其中包括)買賣協議及本公司於完成後之目標集團及目標集團旗下各公司權益之合法性；
- (ii) 本公司已取得獨立合資格人士提供之合資格人士報告(形式及內容為本公司所信納)，表明礦區之資源及儲備；
- (iii) 本公司已取得獨立估值師提供之估值報告(形式及內容為本公司所信納)，表明採礦公司全部股權之市值不少於人民幣740,000,000元；
- (iv) 本公司已取得獨立合資格專家提供之可行性研究報告(形式及內容為本公司所信納)；
- (v) 本公司、其代理人或專業顧問信納目標集團之盡職審查結果(有關法律、會計、財務、營運或本公司認為重要之任何其他事宜)；
- (vi) 賣方已根據適用法例及規例向對賣方擁有司法權之有關機關或其他相關第三方(倘相關法律規定)就買賣協議及其項下擬進行之所有交易取得所有批准、確認、豁免或同意；
- (vii) 百慕達金融管理局批准配發及發行換股股份(如需要)；
- (viii) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議、按照本公司公司細則及上市規則於可換股債券所附之換股權獲行使後配發及發行換股股份及其項下擬進行之所有交易；
- (ix) 聯交所上市委員會已批准或同意批准換股股份上市及買賣(不論是否受條件規限)；

董事會函件

- (x) 自買賣協議簽訂當日起至完成前任何時間，本公司信納買賣協議項下提供之聲明、保證及承諾為真實、準確、於任何重大方面並無誤導或違反，以及並無事宜顯示有關聲明、保證及承諾有任何重大變動；
- (xi) 自買賣協議簽訂當日起至完成之日，本公司並無發現或知悉目標集團有任何異常營運、有關業務、狀況(包括資產、財政及法律狀況)、營運、業績表現或資產有任何重大不利變動或任何未披露之重大潛在風險；
- (xii) 楊先生向北京公司提供貸款以償還北京公司因撥付原定成本所產生之債務；
- (xiii) 於完成前楊先生根據貸款協議向北京公司之實際貸款注資及北京公司其後償還其因撥付原定成本所產生之全部債務；及
- (xiv) 楊先生已不可撤回及無條件地(a)向買方轉讓貸款且不減少代價；及(b)放棄貸款項下索賠任何費用、利息、損害賠償或其他索償之權利。

賣方承諾合理地盡力與本公司合作，以於上文規定之時間內(如適用)符合上述先決條件(i)至(vi)、(x)及(xi)，包括但不限於及時向聯交所及證券及期貨事務監察委員會提出一切必要申請及呈交相關資料。本公司承諾合理地盡力於規定時間內(如適用)促使符合以上第(vii)、(viii)及(ix)條，包括但不限於及時向聯交所及證券及期貨事務監察委員會提出一切必要申請及呈交相關資料。

本公司將有權書面豁免上述條件(條件(vii)、(viii)及(ix)除外)。除上文所述者外，倘於截止日期或之前，買賣協議及補充協議所載先決條件並未達成(或由買方書面豁免(如適用))，本公司可於截止日期後向賣方發出書面通知終止買賣協議，而此後本公司於買賣協議項下之義務將終止。

於最後可行日期，除條件(i)、(viii)及(ix)外，上述所有先決條件均已獲達成。

若非本公司違約，如買賣協議以上述方式終止，則賣方應於本公司寄發上述通知十個營業日內退還按金(不附息)及本公司過往支付予賣方之任何款項。

董事會函件

完成：

完成將於本公司發出完成書面通知之日起計十個營業日內(或本公司與賣方可能書面協定之較後日期及時間)落實。本公司僅於上述買賣協議及補充協議先決條件達成或豁免(倘可能)之情況下，方會發出有關書面通知。

本公司現時無意於完成後改動董事會之組合，而董事確認本公司無意因收購事項而委任楊先生及／或其聯繫人士為董事。於完成時，本公司之控制權不會因收購事項而發生變動。

可換股債券：

根據買賣協議，代價中之210,000,000港元金額將於完成後一個月內以本公司按換股價每股換股股份0.085港元向賣方(或其代名人)發行可換股債券支付。

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人

本公司

票據持有人

賣方(或其代名人)

本金額

210,000,000港元

到期日

自可換股債券發行當日起計三週年之營業日

利息

每年3厘

可轉讓性

可換股債券將可自由轉讓或出讓(金額須為500,000港元之完整倍數或相當於可換股債券之全部尚未兌換本金額之有關較少金額)予本公司關連人士以外之承讓人，惟須本公司事先書面同意及遵照上市規則。

投票權

可換股債券持有人並無權出席本公司任何會議或於會上投票。

換股權

可換股債券持有人有權於自可換股債券發行當日後至到期日止期間任何營業日兌換全部或部份可換股債券之尚未兌換本金額(金額須為500,000港元或其完整倍數)，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致本公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不得作出有關兌換。

換股價

每股換股股份之初步換股價0.085港元(可根據股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及其他權益或權益衍生工具發行所產生之調整而計提正常撥備)較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.047港元溢價約80.85%；
- (ii) 股份於最後交易日之收市價每股0.064港元溢價約32.81%；
- (iii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日之平均收市價每股0.065港元溢價約30.77%；
- (iv) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日之平均收市價每股0.069港元溢價約23.19%；及

董事會函件

- (v) 每股股份之未經審核綜合資產淨值約人民幣0.339元(相等於約0.387港元)(根據本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約人民幣618,219,000元(相等於約706,006,098港元)及於有關買賣協議之公佈刊發日期(即二零一零年八月二十七日)之已發行股份1,823,789,499股計算)折讓約78.04%。

董事會(獨立非執行董事除外,彼等意見將受獨立財務顧問之建議影響)確認,換股價乃本公司與賣方經公平磋商,並已考慮股市市況及股份現行市價後釐定。

贖回

可換股債券持有人有權要求本公司於違約事件發生時根據可換股債券條款規定贖回可換股債券。

本公司可於到期日前隨時在可換股債券持有人同意下贖回全部或部份可換股債券。除先前兌換、買入及註銷者外,本公司將於可換股債券到期日以現金支付可換股債券項下尚未兌換之本金額。

換股股份之地位

換股股份於配發及發行有關股份當日,與已發行股份於各方面享有同等地位。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。換股股份須根據特別授權配發及發行。

假設按初步換股價悉數兌換可換股債券,則將予發行2,470,588,235股換股股份,相當於(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本約113.13%;及(ii)於悉數兌換可換股債券後,本公司經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約53.08%。

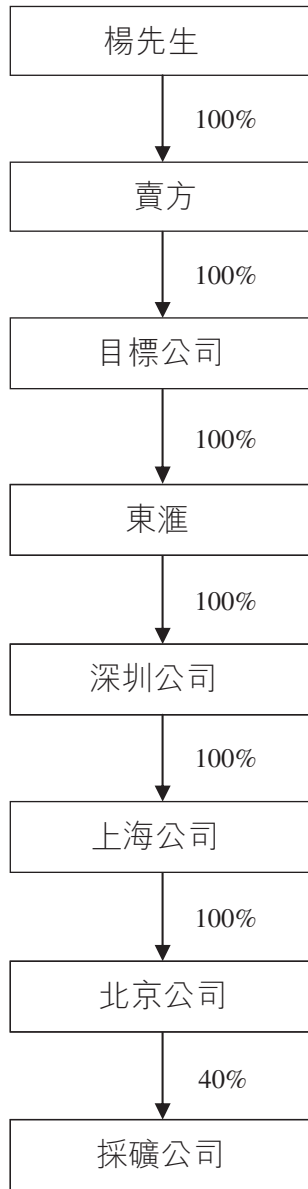
不競爭承諾

根據買賣協議,賣方已向本公司承諾,賣方及其聯繫人士及聯屬公司不會直接或間接參與會與目標集團於中國之業務競爭之業務及/或投資。

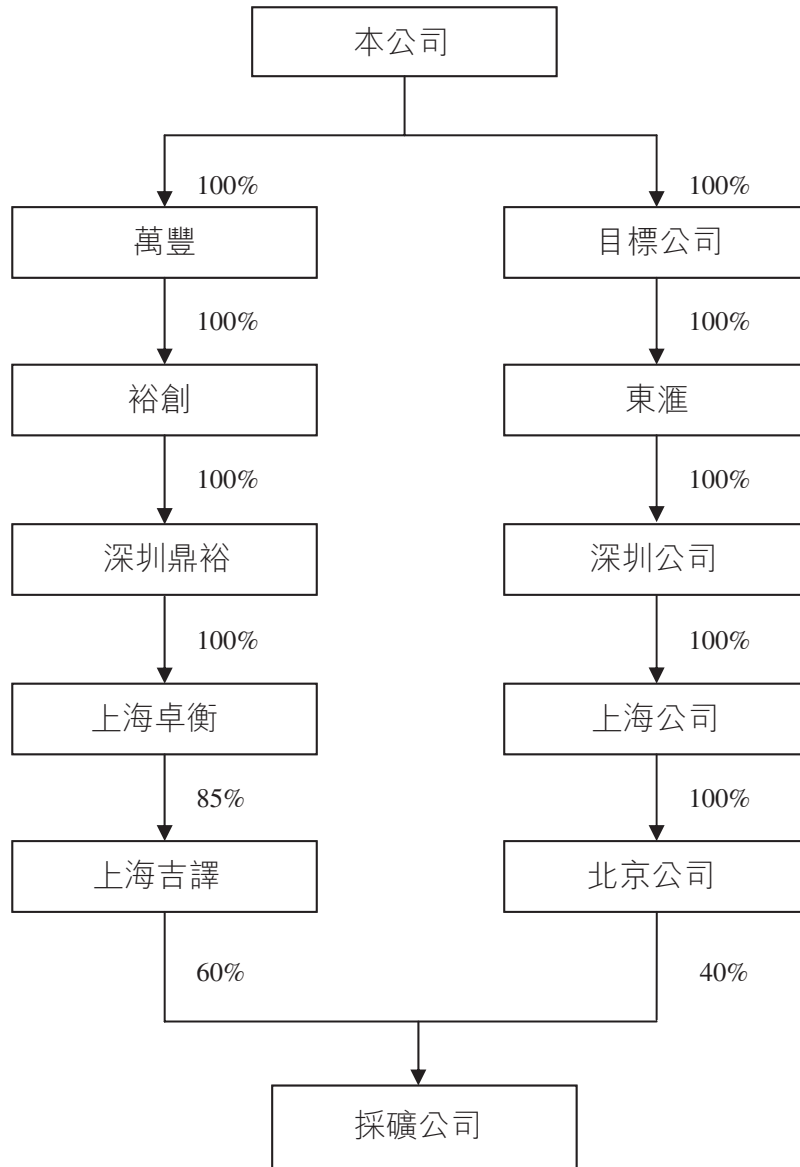
股權表

下表載列(i)目標集團於最後可行日期之股權架構；及(ii)經擴大集團於緊隨完成後之股權架構：

於最後可行日期之簡明股權架構



緊隨完成後之簡明股權架構



董事會函件

本公司股權架構變動

下文為本公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；及(iii)緊隨於兌換可換股債券而配發及發行換股股份後之股權架構摘要，僅供說明用途，惟須受買賣協議項下換股限制及可換股債券條款規限：

股東	於最後可行日期		於按初步換股價 悉數兌換可換股債券 而配發及發行最 多換股股份後		於兌換可換股債券而 配發及發行換股 股份後，而賣方持有 本公司之已發行股本 不多於29.90% (附註2)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
俞惠芳女士(董事)	102,526,071	4.69	102,526,071	2.20	102,526,071	3.29
金順國際有限公司 (附註1)	113,207,861	5.18	113,207,861	2.43	113,207,861	3.63
賣方(或其代名人)	-	-	2,470,588,235	53.08	931,459,429	29.90
公眾股東	1,968,055,567	90.13	1,968,055,567	42.29	1,968,055,567	63.18
總計	<u>2,183,789,499</u>	<u>100</u>	<u>4,654,377,734</u>	<u>100</u>	<u>3,115,248,928</u>	<u>100</u>

附註：

1. 金順國際有限公司由韓衛先生全資擁有。於最後可行日期，金順國際有限公司為本公司於二零零九年七月二十七日發行之可換股債券之持有人，該等可換股債券之未償還本金額為27,000,000港元，可按每股換股股份0.073港元之換股價轉換。
2. 載列股權架構乃僅供參考，且未必為唯一情況。根據買賣協議項下之換股限制及可換股債券之條款，可換股債券持有人將有權將可換股債券兌換為換股股份，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致本公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。
3. 於最後可行日期，本公司持有根據本公司購股權計劃授出之14,108,000份尚未行使購股權，並附有權利認購14,108,000股股份。除上述購股權外，本公司於最後可行日期並無任何尚未行使之認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權。

董事會函件

4. 誠如本公司於二零一零年九月九日公佈，本公司擬進行股本重組，預期將於二零一零年十月十一日生效。

本公司於所有時間將根據上市規則第8.08條遵照公眾持股量規定(即不少於本公司全部已發行股本25%)，並將採取合適步驟／措施以確保股份具有足夠公眾持股量(倘必要)。

股東之攤薄影響

本公司將遵照上市規則第13.25A及13.25B條，於必要時於翌日披露報表及月報表就其已發行股本之變動(包括兌換任何可換股債券)作出披露。

目標集團之資料

目標公司

目標公司為於二零一零年三月十二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方全資擁有。目標公司自其註冊成立以來並無錄得任何營業額及溢利。

東滙

東滙為於二零零九年六月二日在香港註冊成立之投資控股有限公司，並由目標公司全資擁有。東滙自其註冊成立以來並無錄得任何營業額及重大虧損。於最後可行日期，東滙持有深圳公司100%股本權益。

深圳公司

深圳公司為於二零一零年一月十五日在中國註冊成立之有限責任公司，並由東滙全資擁有。深圳公司自其註冊成立日期以來並無進行任何重大業務。於最後可行日期，深圳公司持有上海公司100%股本權益。

上海公司

上海公司為於二零零六年八月三十一日在中國註冊成立之有限責任公司，並為深圳公司之全資附屬公司。上海公司自其註冊成立日期以來並無進行任何重大業務。於最後可行日期，上海公司持有北京公司100%股本權益。

北京公司

北京公司為於二零零七年四月二十四日在中國註冊成立之有限責任公司。北京公司自其註冊成立日期以來並無進行任何重大業務。於最後可行日期，上海公司持有北京公司100%股本權益，而北京公司持有採礦公司40%股本權益。

採礦公司

採礦公司為於二零零六年八月二十三日在中國註冊成立之有限責任公司。於最後可行日期，採礦公司分別由上海吉譯及北京公司擁有60%及40%權益。於最後可行日期，本公司擁有上海吉譯85%股本權益。因此，本公司最終實益擁有採礦公司51%股本權益。於完成後，採礦公司將成為本公司間接擁有91%權益之附屬公司。

採礦公司持有採礦許可證。誠如上文所述，除採礦許可證外，採礦公司於最後可行日期並無任何其他重大資產。

採礦許可證之詳情概述如下：

許可證號碼	許可證持有人	採礦面積(平方公里)	到期日
1500000820591	採礦公司	1.7259	二零一一年十一月二十六日

根據採礦公司相關法律文件之審查結果，以及採礦許可證已授予採礦公司，本公司之中國法律顧問表示，採礦公司在採礦許可證續期方面並無面對任何可預見之障礙(包括但不限於訴訟之法律索償)。本公司之中國法律顧問亦表示，採礦許可證很可能於二零一一年十一月到期後獲得續期三年。採礦公司須於採礦許可證到期前三十日內提交相關政府機構要求之所有文件，以便重續採礦許可證。

此外，根據本公司之中國法律顧問，(a)採礦公司在取得進行銅礦開採業務之相關許可證(採礦許可證除外)方面並無面對任何可預見之障礙；及(b)採礦公司可於中國進行鉬開採業務，惟採礦公司必須將鉬開採工序外包予其他於中國註冊成立之第三方。

溢利分配

根據上海吉譯與採礦公司之其他前任股東於二零零六年七月二十八日訂立之合作協議(「合作協議」)，上海吉譯與當時之股東於採礦公司股東作出資本投資之回收期內就採礦公司之溢利按50:50基準作出分配，於股東之資本投資回收期後，上海吉譯與當時之股東之溢利分配比例將會調整至45:55之比例。本公司之中國法律顧問確認，合作協議仍然有效，而上海吉譯與北京公司就採礦公司之溢利分配須根據上述比例作出。

資本承擔

根據合作協議之補充協議，倘礦區於開發階段之資本投資少於人民幣30,000,000元，則採礦公司之股東須根據其於採礦公司各自之股權以股本注資方式出資。倘有關資本投資超過人民幣30,000,000元，則採礦公司之股東須根據合作協議訂明之比率以股本貸款方式出資。

管理團隊

採礦公司由一支經驗豐富之管理團隊監督其業務。管理團隊由具備合適資格及礦業相關經驗之人員組成。經擴大集團將會保留採礦公司之現有管理團隊，並將委任合適人選，以確保採礦公司業務得以持續有效進行。採礦公司管理團隊之現有及建議人員之詳細履歷載列如下：

常成先生，41歲，長春地質學院本科畢業生，於採礦專業方面累積逾20年經驗。常成先生於一九九二年七月至二零零四年九月在河北涑源銅礦擔任技術員及助理工程師，其後於二零零四年十月至二零零九年九月期間在河南省有色金屬地質礦產局第一地質大隊擔任工程師及項目負責人。目前，常成先生為監督礦區開發項目之負責人。

高慶軍先生，40歲，畢業於瀋陽冶金工業大學，持有學士學位，於採礦專業方面累積逾20年經驗。高慶軍先生於一九九五年七月至二零零五年八月在涑源銅礦技術科選礦車間擔任技術員及助理工程師，其後於二零零五年十一月至二零零九年九月期間在山西亞太礦業擔任選礦總工程師。目前，高慶軍先生為礦區採礦項目經理。

周洪濤先生，33歲，取得大連理工大學頒授之工學學士學位及獲北京交通大學頒授管理學碩士學位。彼亦於二零零四年取得美國國際財務管理師資格及註冊會計師資格，擁有近十年之資源類項目經營及併購運作經驗。周先生曾(i)先後任職於北京市燕山區委辦及於北京東風工業總公司擔任副總經理；(ii)於北大資源集團擔任項目運營中心總監；(iii)於上海祥宸行置業有限公司擔任常務副總經理。目前，周先生為採礦公司項目經理。

董事會函件

柯雲峰先生，70歲，畢業於長春地質學院。彼為高級工程師，於地質研究及礦物評估方面累積逾35年經驗。彼過往為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由湖北省省政府進行之地質研究項目。目前，柯先生為採礦公司之礦山設計顧問。

喻忠保先生，60歲，畢業於長春地質學院，持有地質勘探學士學位。彼為高級工程師，於地質研究及礦物評估方面累積逾35年經驗。彼過往為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由多個省政府進行之地質研究項目，彼曾為黃石市國土資源局工作。目前，喻先生為採礦公司之總工程師。

盧德揆先生，72歲，畢業於中國地質大學。彼為中國江西省地質礦產勘查開發局之高級教授及主管，於地質研究及礦物評估方面累積逾40年經驗。彼過往亦為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由多個省政府進行之地質研究項目。目前，盧先生為採礦公司之地質工作負責人。

目標集團之財務資料

於完成時，採礦公司仍將為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將繼續併入本集團之財務報表。

下文概述目標集團根據香港財務報告準則就自二零零九年六月二日(即東滙之成立日期)起至二零一零年三月三十一日止期間編製之經審核合併財務資料：

合併全面收入報表

自二零零九年六月二日起至
二零一零年三月三十一日止期間
人民幣

營業額	—
除稅前虧損	(336,807)
除稅後虧損	(336,807)

董事會函件

綜合財務狀況報表

於二零一零年三月三十一日
人民幣

總資產	32,932,820
總負債	(33,348,907)
負債淨額	(416,087)

下文概述採礦公司根據香港財務報告準則就截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及二零一零年三月三十一日止三個月編製之經審核財務資料：

全面收入報表

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 人民幣
營業額	-	-	-	-
除稅前虧損	(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(182,888)
除稅後虧損	(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(182,888)

財務狀況報表

	於二零零七年 十二月 三十一日 人民幣	於二零零八年 十二月 三十一日 人民幣	於二零零九年 十二月 三十一日 人民幣	於二零一零年 三月 三十一日 人民幣
總資產	10,028,184	6,013,475	5,789,285	5,736,117
總負債	(4,998,019)	(2,362,421)	(2,697,374)	(2,827,094)
資產淨值	5,030,165	3,651,054	3,091,911	2,909,023

有關礦區之資料

位置及估計資源

礦區位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，總採礦面積為1.7259平方公里。

據本通函附錄五所載之合資格人士報告所述，礦區位於經證明擁有提取銅及鉛潛力之巖性單位上。按JORC準則同等規定計算之礦區資源如下：

金屬含量

種類	輝鉛礦(噸)	銅礦(噸)
可確定資源	0.00	0.00
推定資源	5,356.91	11,192.00
推測資源	0.00	7,668.00
總計	5,356.91	18,860.00

根據合資格人士之資料及按照JORC準則，「推測礦產資源」為對噸數、品位及礦產含量之估計可靠程度較低之礦產資源部份。其乃根據地質證據並假設(但無核實)地質及／或品位之連續性而推斷。「推測礦產資源」乃基於透過從露頭、地坑、坑穴、礦巷道及鑽孔等地點以適當技術收集之資料，惟其品質及可靠性可能屬有限或不確定。就「推定礦產資源」而言，合資格人士表示，根據JORC準則，其為對噸數、密度、形狀、物理特質、品位及礦產含量之估計具有合理可靠程度之礦產資源部份，並乃基於透過從露頭、地坑、坑穴、礦巷道及鑽孔等地點以適當技術收集之勘探、取樣及測試資料。在確定地質及／或品位連續性方面，該等地點過於廣闊或間距不適當，但其間距緊密度足以假定連續性。

誠如本公司日期為二零零九年六月三十日之通函所披露，本公司首次嘗試透過過往收購事項參與有色金屬業。過往收購事項已於二零零九年七月完成。於過往收購事項完成後，礦區內並無進行任何其他鑽井工程。此外，由於採礦公司欲就開發礦區制定更為完善之計劃，過往通函所披露之礦區原定開發計劃已被延遲及修改。為確保礦區投入實際運營後順利進行開採及生產，採礦公司已著手進行露天採礦、礦石處理之準備工作及其他輔助工作。採礦公司亦已完

成有關礦區地質及水文環境之評估，並已就礦區之未來生產規模及基建作出詳細規劃。此外，採礦公司之管理層已聯繫潛在供應商，以採購礦區日後營運所需之設備及採礦設施，並已對當地政府機構及採礦公司之潛在客戶進行關係管理。

完成上述準備工作及確定更新及詳盡之可行性研究報告後，礦區開始進入初步開發階段。誠如合資格人士所述，預計礦區將於開發階段完成後18個月（預計為二零一二年）前後正式投產。

以下有關礦區生產及營運之資料摘錄自可行性研究報告：

採礦及生產能力

礦產品乃由選礦廠生產之精煉產品，主要分為兩大類，即精煉銅及精煉鉬。礦產品於首個年度之平均年產量及其品位如下：

精煉銅年產量：9,392.13噸(20%銅)

精煉鉬年產量：360.13噸(45%鉬)

礦區採礦點位於侵蝕基面，其表層達1,400至1,500米，最低點及最高點分別為1,330米及1,521米。該開採區域之上層部份原有若干工程。若礦區使用露天採礦法，有關工程須予清理並須去除約100米之表面覆蓋物。由於此過程投資成本高昂，因此使用地下採礦法進行開採將勝於露天採礦法。

礦區主要資源集中於1號礦體，故開採工作將先在1號礦體進行，以提高效率並使礦區提前實現其產能目標。

根據礦體之形態、產狀、厚度及斜度，該開採項目重點於不同厚度及斜度之礦塊進行。開採方法及相應之開採情況如下：

若礦塊厚度超過或等於6米，將採用底盤漏斗分段空場採礦法或全面房柱法。底盤漏斗分段空場採礦法之優點為更加安全、生產能力擴大及開採率高，但缺點在於貧化率較高。全面房柱法之優點為貧化率低及採準工作量小，但缺點在於不安全且回採率及生產能力最低。

在某些情況下，若礦塊厚度過大，不穩定礦段之處將採用底盤漏斗分段空場採礦法；而其他類型礦段則採用全面房柱法。就整個礦區而言，55%之區域可採用底盤漏斗分段空場採礦法，25%之區域僅可採用全面房柱法。

若礦塊厚度不足6米，可在確定其厚度及穩定性後採用淺孔房柱法。

礦區設施

礦區主要設施包括：採礦設施、選礦生產設施、輔助設施、尾礦壩建築、公用設施以及辦公室及福利設施。

1. 採礦設施：礦區設計、礦區道路、巷道掘進、採礦設備購置及安裝。
2. 選礦生產設施：碎礦廠、磨礦廠、採石場、磁選廠以及設備安裝及測試。
3. 輔助設施：包括電力線、變配電房、實驗室、引水項目、水池及高塘、尾礦、運輸、機械工具、環保項目。
4. 尾礦壩建築將建於選礦廠附近之山谷內，總庫容依照尾礦設施設計而設，尾礦品位為V級。壩內淨水將於選礦廠再次使用：
5. 公用設施以及辦公室及福利設施：員工宿舍(包括原料及製成品倉庫)、辦公室、員工食堂、盥洗室、選礦處理、防洪堤以及廠區道路、廠區綠化等。

待項目獲批准後，礦區之可行性研究及設計將予籌備，而有關程序、管理隊伍及技術勞工亦將予以採用及聘用。在建築施工開始時，採礦巷道挖掘及廠區建築可同時進行，預計施工過程為期18個月，此後，礦區即可開始生產。

勞動力及生產力

採礦公司將建立一個生產規模達日處理礦石量500噸之採礦及選礦綜合企業(每年處理礦石165,000噸，按每日3班、每班8小時及每年330個工作日計算)。初期生產後24個月，採礦公司之目標將為建立一個生產規模達日處理礦石量900噸之採礦及選礦綜合企業(每年處理礦石297,000噸，按每年330個工作日計算)。

預期勞工人數及其生產力如下：

估計員工總數：220人

採礦員工：90人

選礦員工：100人

技術及管理員工：30人

每日勞工總生產力：2.27噸／人

每日採礦勞工生產力：5.55噸／人

每日選礦勞工生產力：5.00噸／人

估計投資

預期礦區之發展需在以下領域進行資本投資：

採礦：巷道開拓、探礦、開採潛力、挖掘、設備購置及安裝以及興建空壓站。

選礦：碎礦及篩礦、磨礦、加工、設備購置及安裝、尾礦、供水系統以及實驗測試站建設。

公共設施：採礦總規劃、供水、變電站以及福利設施。

礦區之其他項目費用還包括建築管理、項目監督、生產設備及辦公家具購置、建築視察、測試以及項目設計等成本。

董事會函件

礦區估計總投資約為人民幣26,000,000元，按活動性質劃分如下：

編號	活動	投資額(人民幣)	(%)
1	採礦	7,194,200	27.67
2	選礦	5,285,800	20.33
3	尾礦	2,600,000	10.00
4	總規劃	1,645,800	6.33
5	供水網絡	291,200	1.12
6	變電站網絡	1,906,000	7.33
7	主要福利設施	1,040,000	4.00
8	其他成本	1,737,000	6.68
9	籌備費	1,300,000	5.00
10	營運資金	3,000,000	11.54
	總計	26,000,000	100

此外，礦區之年生產成本預期約為人民幣54,783,300元；而每噸礦石之平均生產成本估計約為人民幣332元。

行業概覽

銅

銅以數量計算乃世界第三大工業金屬，僅次於鋼及鋁。銅之主要工業用途乃為電器及建造業生產電纜、電線及電器產品。

過往數年，全球銅產量不斷上升，預計於不久將來將會繼續攀升。下表顯示二零零九年按主要地區劃分之全球銅產量及消耗量總數，以及二零一零年及二零一一年按主要地區劃分之銅年產量及消耗量預測情況：

董事會函件

二零一零年預測									
地區 (千噸)	銅礦產量			精煉產量			銅用量		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
非洲	1,076	1,345	1,598	672	929	1,142	306	338	389
北美洲	1,929	2,012	2,257	1,782	1,792	1,887	2,048	2,156	2,235
拉丁美洲	7,036	7,438	7,561	3,937	4,039	4,136	523	560	592
東盟10國	1,180	1,215	989	544	568	615	687	734	770
亞洲(東盟/ 獨聯體除外)	1,504	1,544	1,589	7,055	7,558	8,035	10,546	9,855	10,401
亞洲—獨聯體	503	524	525	458	460	501	105	105	106
歐盟27國	729	802	836	2,511	2,656	2,715	3,104	3,224	3,349
歐洲其他國家 及地區	774	803	826	995	1,017	1,036	759	822	861
大洋洲	1,024	1,122	1,119	445	447	478	130	142	148
總計	15,756	16,805	17,301	18,401	19,467	20,545	18,206	17,937	18,851
原生給料差額調整 1/					-37	-261			
供應中斷撥備 2/					-915	-1,189			
全球	15,756	16,805	17,301	18,401	18,515	19,094	18,206	17,937	18,851
變動百分比	1.47%	6.66%	2.95%	0.98%	0.62%	3.13%	0.80%	-1.48%	5.10%
精煉產量－供需平衡							195	578	243

1/ 根據釐定銅精礦預計供應量與原生精煉產量預計用量之間差額之公式計算；2/ 根據過往五年之供應偏差計算。

資料來源：國際銅研究社

如上表所示，亞洲(包括東盟10國、亞洲(東盟/獨聯體除外)以及亞洲—獨聯體)之銅消耗量佔全球銅消耗總量一半左右。中國在全球銅行業中發揮重要作用。受電子電氣設備生產增加所推動，中國國內銅市場於過往數年迅猛發展。中國快速擴展之銅行業使過往數年之銅消耗量水平亦錄得增長。由於中國精煉銅消耗總量超過總產量，必需倚賴進口維持中國銅市場之運作，而中國主要之銅進口來源為東北亞、台灣、韓國及馬來西亞等地。

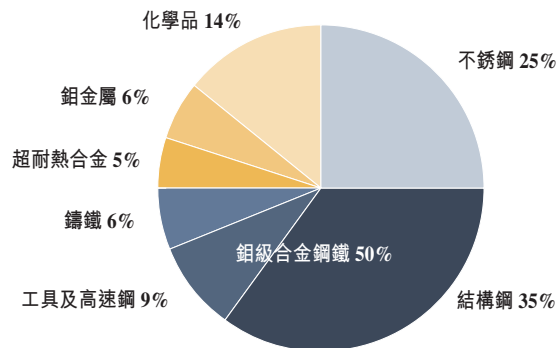
中國國內銅價格於過往數年之變動趨勢與國際市場銅價格大致相同。中國作為全世界最大之銅消耗國，對國際市場銅價格具有重大影響力。根據彭博資訊最近之資訊，二零零九年運至中國之精煉銅達318萬噸，令銅價格上升一倍以上。

根據中國有色金屬科技信息網(<http://www.cnitdc.com>)所公佈之統計資料，銅之國內售價由二零零九年初之每噸約人民幣27,375元上升至二零零九年末之每噸約人民幣57,125元，增幅約為108.68%。此外，誠如中國有色金屬工業協會(<http://www.chinania.org.cn>)所公佈之統計資料所指，二零零九年銅產量約達4,109,500噸，較上一年度增長約10.77%。

鉬

鉬乃採銅常見之副產品，並具有抵禦極高溫度及高度抗腐蝕之能力。鉬廣泛用作不銹鋼之合金劑。含有鉬之產品均以工業用途為主，當中包括發電、油氣、化工、運輸、礦業、電機工程、建造及建設，以及裝配。

下圖摘錄自國際鉬協會(International Molybdenum Association)刊發資料，說明全球鉬總消耗量之69%左右來自鋼鐵行業。



資料來源：國際鉬協會

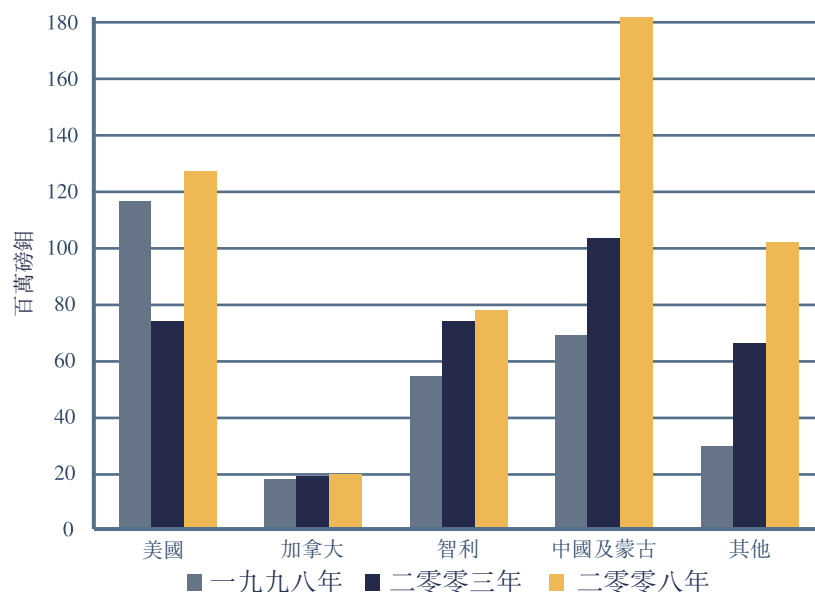
全球約38.4%之鉬儲備及約43.6%之鉬儲備基地均位於中國，因此，中國擁有世界最大之鉬儲備及儲備基地。全球估計鉬儲備及儲備基地總量分別約為8.6兆噸及19.0兆噸。下表顯示二零零七年及二零零八年全球鉬行業之儲備及儲備基地總量：

世界礦產量、儲備及儲備基地：

	礦產量		儲備 (千噸)	儲備基地
	二零零七年	二零零八年		
美國	57,000	61,400	2,700	5,400
亞美尼亞	4,080	4,100	200	400
加拿大	12,000	12,000	450	910
智利	44,912	45,000	1,100	2,500
中國	59,800	59,800	3,300	8,300
伊朗	2,600	2,600	50	140
哈薩克斯坦	400	400	130	200
吉爾吉斯斯坦	250	250	100	180
墨西哥	2,500	4,000	135	230
蒙古	1,300	1,300	30	50
秘魯	16,737	17,000	140	230
俄羅斯	3,300	3,500	240	360
烏茲別克斯坦	600	600	60	150
全球總計(以整數計)	205,000	212,000	8,600	19,000

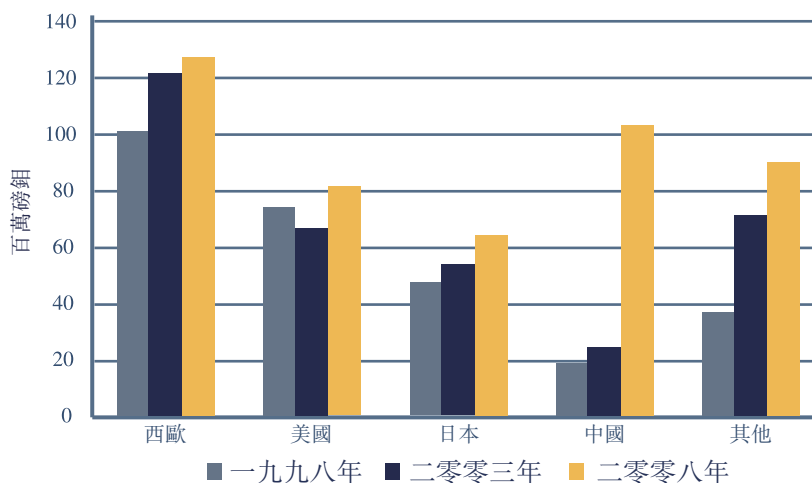
資料來源：美國地質調查局

全球最大之鉬礦生產國為美國，其次為中國及智利。由於鋼鐵行業對氧化鉬之需求增加，過往數年，鉬礦產量一直不斷擴大。下圖說明自一九九八年以來鉬產量增長情況：



資料來源：國際鉬協會

鉬主要用於鉬鐵或氧化鉬，其他耗用方式還有鉬酸鹽、碎料及鉬金屬等，現時鉬尚無直接替代物。鋼鐵中之強合金，譬如鈮、鉻、鈦及硼，均可作為鉬之潛在替代物，但由於鉬之儲量相當充足，價格實惠且非常有效，該等物質並未得到廣泛使用。鋼鐵行業需要大量鉬，正如前文所述，其消耗量佔全球鉬總消耗量之69%左右。儘管西歐仍為最大之鉬市場，中國已成為全球發展最快之主要鉬市場。下圖顯示按行業平均估計值計算之全球鉬消耗量：



資料來源：國際鉬協會

中國在全球鉬市場中佔據重要地位，亦是氧化鉬及鉬鐵之主要供應國。中國主要從事鉬鐵及氧化鉬之出口以及鉬精礦及氧化鉬之進口。自一九九六年起，中國一直為西方國家及亞洲工業化地區重要之鉬出口國。隨著中國之發展，國內鉬需求亦快速增加。此種鉬需求之快速增長與全球鋼鐵行業之發展密不可分。為充分利用中國低廉之製造成本以及迅猛發展之市場，全球鋼鐵生產商亦計劃於中國開設一些生產設施，藉此擴大其中國業務。由於中國乃最強勁之鉬生產國之一，故預期中國將在全球鉬供應方面發揮主要作用，並將對全球鉬市場產生重大影響。

根據中國有色金屬科技信息網(<http://www.cnitdc.com>)所公佈之統計資料，鉬之國內參考售價於二零零九年初為每公斤人民幣310元至人民幣330元，而於二零零九年末則為每公斤人民幣290元至人民幣320元。此外，二零零九年鉬產量約達215,579噸，較上一年度增長約17.5%。

進行收購事項之理由

本集團主要從事物業投資業務，當中包括投資物業租賃及提供物業管理服務。本集團透過過往收購事項涉足中國採礦業。然而，於完成過往收購事項後，採礦公司並未為本集團帶來任何經營收入。

誠如上文「行業概覽」一節所述，鑑於中國可能出現持續經濟增長，預期有色金屬(如銅及鉬)之需求將長期維持於高位。故董事認為，進一步參與有色金屬業可鞏固本集團之收益來源，故對本集團實屬有利。

然而，董事亦認為，經擴大集團可能因收購事項而承受若干不可避免之風險(詳情載列於下文「風險因素」一節)。於權衡有關收購事項之風險與採礦公司之前景後，董事會認為買賣協議(經補充協議補充)之條款(包括代價及可換股債券之條款)實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

風險因素

可能與收購事項有關之風險因素載列如下：

銅及鉬之價格及需求波動

中國之銅鉬價格高度取決於國際市場價格走勢。董事認為，多種因素可能影響國際市場之銅鉬價格及需求，該等因素包括但不限於國際經濟狀況之穩定性及環球政局及社會狀況之波動性，並超出經擴大集團之控制範圍。此外，商品價格可能跌至較低水平，而銅鉬之未來價格走勢(不論升跌)於現時仍屬未知之數。

開採銅鉬之不明朗因素

礦區之銅鉬資源量或有異於合資格人士之估計，且無法保證採礦公司進行之開採工作可導致發現經濟上可行之資源。

中國政府對有色金屬工業之規管

有色金屬工業須受多項政府政策及規例所規限，當中包括但不限於開採、開發、生產、稅項、勞工準則、職業健康及安全、廢料處理、環境監察、保護及控制、營運管理及其他問題。該等政策之任何變動均可令採礦公司之營運成本上升，並因而對經擴大集團之經營業績構成不利影響。

採礦許可證之有效性

儘管採礦公司已取得採礦許可證，可於許可期內在礦區進行開採活動，但採礦許可證於日後須續期，而採礦公司或無法為其開採權續期或延期。倘採礦公司未能於採礦許可證到期後續期，則經擴大集團之營運及財務業績將會受到不利影響。

法律制度之差異

中國法律制度是以成文法為本之法律制度。有別於普通法制度，過往之法律裁決及判決僅供指導之用，並無案例效力。自一九七九年，中國政府已建立商業法例制度，並已在頒佈有關經濟事務及事宜(如企業組織及管治、外商投資、商業、稅項及貿易)之法律及法規方面取得長足進展。

然而，此等法規相對較新，可供援引之公開案件以及司法詮釋之數目有限。此外，由於先前之法庭裁決不具約束力，故有關法律、法規及法律規定之實施及詮釋在多個範疇仍存在不明朗因素。因此，根據中國法律制度，目標集團部份現有及未來合同權利存在不能完全執行之風險，可能對經擴大集團之業務及經營業績造成重大不利影響。

重大及持續資本投資

採礦業務需要重大及持續之資本投資。天然資源生產項目可能無法按計劃或如期完成，可能超出原定預算，並可能無法達至擬定經濟效果或可見商業目標。因此，採礦公司之營運及發展所用實際資本投資可能因為本公司未能控制之因素而大大超出本集團之預算。

營運風險

採礦公司之採礦業務須面對多項風險及危害，包括環境污染、意外或洩漏、工業及運輸意外、預料以外之勞工短缺及補償索賠、糾紛或罷工、訂約及／或採購貨品及服務成本增加；所需物料及供給品短缺；電力中斷、機電設備故障；規管環境變動；自然現象，諸如惡劣之天氣情況、水災、地震、礦壁倒塌、尾礦壩倒塌及陷落，因或不一定因全球暖化而導致之不尋常或預料以外之氣候狀況；以及遇到不尋常或預料以外之地質狀況。

收購事項將提升經擴大集團之風險承擔水平。獨立股東於考慮收購事項時應注意上述風險因素，惟該等因素未必詳盡無遺。

收購事項之可能財務影響

於完成時，採礦公司仍將為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將繼續併入本集團之財務報表。

資產／負債之影響

誠如本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年度報告（「二零一零年報」），本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣766,560,000元及人民幣148,340,000元。經參考本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料後，經擴大集團之總資產及總負債於完成後將分別減少至約人民幣682,490,000元及增加至人民幣367,680,000元。

對盈利之影響

就礦區之潛在未來前景而言，董事認為收購事項很可能對經擴大集團之未來盈利具正面影響。

對資本負債及營運資金之影響

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零一零年三月三十一日之資本負債水平(按債項淨額除以本集團總權益計算)約為8%。於完成後，經擴大集團之債項淨額將約為人民幣350,620,000元，而經擴大集團之總權益將約為人民幣314,800,000元。因此，經擴大集團之資本負債水平於完成後將為111%。

由於現金代價(合共90,000,000港元)將會／已經由本公司透過多種股本融資方法支付，董事預期收購事項不會導致經擴大集團之營運資金狀況出現重大變動。

經擴大集團之財務及貿易前景

誠如二零一零年報所提述，於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團繼續於中國從事物業投資業務。於二零一零年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米。

誠如本函件中「進行收購事項之理由」一節所載，鑑於中國經濟持續增長，預期有色金屬之需求將長期維持於高位。近期，中國政府果斷地公佈一系列經濟刺激方案，協助有色金屬行業復甦，並已採取多項措施刺激內需及穩定市況。所有該等措施有望對中國之有色金屬行業帶來正面影響。因此，本公司於二零一零年八月十八日與賣方簽訂買賣協議。

根據二零一零年報所載，本公司亦積極物色其他投資機會以拓闊收入來源。於二零一零年六月二十一日，本公司就可能收購目標公司之全部股本權益與獨立第三方訂立諒解備忘錄，於完成重組後，目標公司將成為三份油氣租賃項下位於內華達之數幅土地油氣權100%實際權益之最終擁有人。

整體而言，董事認為，收購事項將讓經擴大集團多元化發展其現有業務至參與有色金屬市場，從而將擴闊經擴大集團之收入基礎及改善其財務表現。展望未來，經擴大集團亦將繼續物色任何其他範疇之其他長遠盈利投資機會，藉此拓闊經擴大集團之收入來源及多元化經擴大集團之業務組合。

上市規則之涵義

由於收購事項之相關百分比(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。由於賣方(透過其全資附屬公司)為採礦公司(即上文所述本公司持有51%權益之間接附屬公司)之主要股東，因而根據上市規則為本公司之關連人士，故收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准。韓衛先生為採礦公司之董事，亦為金順國際有限公司之唯一董事及唯一股東，而金順國際有限公司持有(a)113,207,861股股份；及(b)面值27,000,000港元可兌換為股份之可換股債券。此外，韓衛先生為本公司若干間接全資附屬公司(包括但不限於深圳鼎裕)及上海吉譯之董事及授權代表。因此，韓衛先生被認為於收購事項中擁有重大權益。據此，賣方、金順國際有限公司、韓衛先生及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成收購事項。由於概無董事於收購事項中擁有重大權益，故概無董事於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年十月八日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室召開股東特別大會，股東特別大會或其任何續會之通告載於本通函第262頁至第263頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下盡快填妥隨附之代表委任表格，並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦意見

敬希閣下垂注本通函第39頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦意見。亦敬希閣下垂注本通函第40頁至第67頁所載獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就買賣協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見，以及其於達致推薦意見所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

董事會認為買賣協議(經補充協議補充)之條款及其項下擬進行交易乃根據正常商業條款進行，且對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。此外，董事會認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
徐東

二零一零年九月十七日



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
關連交易**

我們謹提述本公司於二零一零年九月十七日刊發之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

我們已獲委任就買賣協議(經補充協議補充)之條款及其項下擬進行交易(包括可換股債券之條款)向獨立股東提供意見。寶橋融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問載於通函第40頁至第67頁之意見後，我們認為買賣協議(經補充協議補充)之條款及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券)對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議、補充協議及收購事項之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林紋銳先生

黎偉賢先生

曹潔敏女士

謹啟

二零一零年九月十七日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為寶橋融資就買賣協議(經補充協議補充)及據此擬進行之交易而編製日期為二零一零年九月十七日之致獨立董事委員會及獨立股東意見函件全文，以供載入本通函：

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

非常重大收購事項 及 關連交易

緒言

茲提述我們獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一零年九月十七日之通函(「通函」)中之「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一零年八月十八日(交易時段結束後)， 貴公司(作為買方)與賣方訂立買賣協議，據此，買方及賣方分別有條件按代價300,000,000港元同意收購及出售銷售股份。代價將以現金及發行可換股債券之方式支付。銷售股份相當於目標公司之全部股本權益。目標集團之主要資產為採礦公司持有之採礦許可證。

於二零一零年九月八日，買方、賣方及楊先生進一步簽訂補充協議，內容有關楊先生向北京公司提供貸款及楊先生以零代價無條件向買方轉讓貸款(「貸款轉讓」)。貸款轉讓經北京公司確認。

獨立財務顧問函件

據董事所知，賣方(透過其全資附屬公司)為採礦公司(於最後可行日期 貴公司持有51%權益之間接附屬公司)之主要股東，因而根據上市規則為 貴公司之關連人士，故收購事項構成 貴公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准。另一方面，韓衛先生為採礦公司之董事，亦為金順國際有限公司之唯一董事及唯一股東，而金順國際有限公司持有(a)113,207,861股股份及(b)面值27,000,000港元可兌換為股份之可換股債券。此外，韓衛先生為 貴公司若干間接全資附屬公司(包括但不限於深圳鼎裕)及上海吉譯之董事及授權代表。因此，賣方、金順國際有限公司、韓衛先生及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成收購事項。

由全體獨立非執行董事林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士組成之獨立董事委員會已告成立，就買賣協議(經補充協議補充)之條款是否按正常商業條款訂立及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就收購事項如何投票向獨立股東提供意見。

我們之意見基準

在達致我們之意見及推薦建議時，我們依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。我們假設通函所載或提述之資料及陳述，及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供之資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期(包括當日)為止仍屬真實。我們認為我們已獲提供足夠資料，以為我們之意見提供合理基準。我們並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或我們獲提供之 貴公司、 貴公司顧問及／或董事所表達之意見之合理性。經作出一切合理查詢後，董事共同及個別就通函所載資料之準確性負全部責任，並進一步確認，於作出一切合理查詢後，就彼等所知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，以致通函之任何聲明(包括本函件)產生誤導。

然而，我們並無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、賣方、楊先生以及彼等各自之聯繫人士及／或附屬公司之業務及事務進行獨立調查。我們亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。寶橋融資並非地質學方面之專家，亦並非採礦業之專家，故不會就礦區之礦產儲量之準確性提供意見。

獨立財務顧問函件

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮買賣協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易時作參考，故除收錄於通函內，未經我們事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或任何部份，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件內概無任何內容可詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

考慮之主要因素及理由

於達致我們就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，我們已考慮下列主要因素及理由：

貴集團之業務及財務資料

貴集團之主要業務為物業投資及採礦業務。

下列為 貴集團截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合收益表之概要：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 港元 (附註2)	二零零九年 人民幣 (經重列)	二零一零年 人民幣
營業額	18,743,981	17,254,000	7,750,000
除稅前虧損	(36,200,225)	(245,432,000)	(10,613,000)
年度虧損	(28,776,194)	(190,945,000)	(19,301,000)

附註：1) 於二零零九年之前，功能貨幣及呈報貨幣均為港元。完成過往收購事項後，功能貨幣已於二零零九年七月二十四日起由港元變更為人民幣。有關詳情載於 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表附註(1)。

2) 根據截至二零零九年三月三十一日止年度之 貴集團年報計算。

截至二零一零年三月三十一日止年度對比截至二零零九年三月三十一日止年度

於回顧年度， 貴集團繼續於中國從事物業投資業務。為分散 貴集團現有業務組合及拓闊 貴集團之收益來源， 貴公司於二零零九年六月收購採礦公司之51%間接權益，藉此擴展業務至採礦業務(有關詳情載於 貴公司日期為二零零九年六月三十日之通函)。

獨立財務顧問函件

根據 貴公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報(「二零一零年報」)， 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度之營業額約為人民幣7,750,000元，較去年減少約55.08%。投資物業所得租金收入佔 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度總收入之大部份。營業額減少主要由於年內出售位於上海之其中一項投資物業及終止若干物業管理服務。於二零一零年三月三十一日， 貴集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，已全部租出，租期介乎一年至九年。為鞏固 貴集團現金狀況，並減輕債務及利息負擔， 貴集團於二零零九年以代價人民幣40,000,000元(相等於約45,450,000港元)出售位於上海之其中一項投資物業。

截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核虧損淨額約為人民幣19,300,000元，較去年大幅減少約90%。年度虧損減少主要由於 貴集團投資物業之公平值由截至二零零九年三月三十一日止年度錄得估值虧損約人民幣221,980,000元轉為於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得估值收益約人民幣32,350,000元所致。此外， 貴公司因出售投資物業而產生虧損約人民幣7,900,000元及因可換股債券之公平值變動而產生虧損約人民幣6,100,000元。

截至二零零九年三月三十一日止年度對比截至二零零八年三月三十一日止年度

於截至二零零九年三月三十一日止年度， 貴集團主要從事物業投資業務。於二零零九年三月三十一日， 貴集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，年內之平均佔用率達100%。

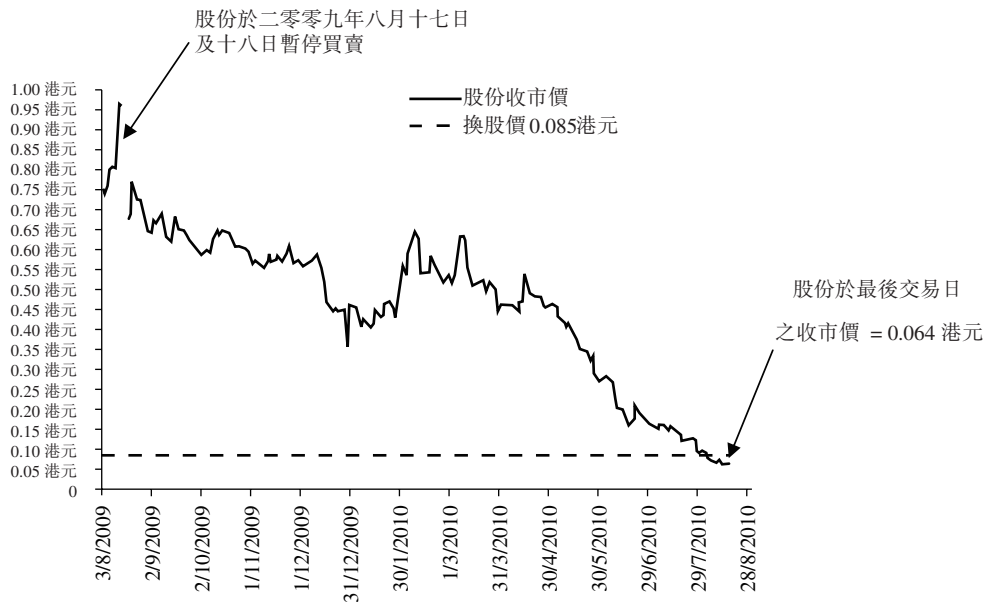
與二零零八年同期相比， 貴集團之營業額由截至二零零八年三月三十一日止年度之人民幣16,360,000元(相當於約18,740,000港元)增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之人民幣17,250,000元，較上一年增加約5.44%。經營租約所得租金收入約達人民幣14,350,000元，佔 貴集團年度總營業額約83.19%。 貴集團於截至二零零九年三月三十一日止年度未能取得滿意之經營業績，主要是由於全球(包括中國)經濟低迷，以及中國市場之商用物業供過於求。

截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核虧損淨額約為人民幣190,950,000元，較上一年大幅增加。年度虧損增加主要由於 貴集團投資物業之公平值出現負面變動，由於中國政府在物業市場實施緊縮措施及全球信貸危機對中國所產生之影響，導致投資物業之公平值於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得未變現虧損約人民幣221,980,000元。根據 貴公司管理層之資料，上海辦公室樓面之租賃需求已不斷減少，而辦公室物業供過於求，正是 貴公司在上海面對之主要問題。

股份過往表現之分析

(A) 過往之股價及成交量

下圖顯示自二零零九年八月起至最後交易日(包括該日在內) (「回顧期」)，股份於聯交所買賣之經調整收市價：



資料來源：聯交所網站

附註：由於股份合併(基準為每五股已發行及未發行股份合併為一股股份)已於二零一零年七月十二日生效，故就股價作出調整。

誠如上圖所示，股份於二零零九年十月三十日前之平均每日收市價介乎每股0.585港元至0.965港元。自此，股份之價格一直下調。於回顧期，股份之最高及最低收市價分別為二零零九年八月十三日之每股0.965港元及二零一零年八月十三日之每股0.063港元。

獨立財務顧問函件

(B) 股份之過往成交量

下表亦載列於回顧期內(i)股份之每月總成交量；(ii)股份每月之平均每日成交量；(iii)股份每月之平均每日成交量佔 貴公司已發行股本總數之百分比；及(iv)股份每月之平均每日成交量佔公眾股東所持股份總數之百分比：

	每月總成交量	每月之平均 每日成交量	每月之平均每日	每月之平均每日
			成交量佔 貴公 司已發行股本 總數之百分比 (附註1)	成交量佔公眾 股東所持股份 總數之百分比 (附註2)
二零零九年				
八月	2,544,387,030	133,915,107	4.42%	5.78%
九月	1,012,419,000	53,285,211	1.43%	2.14%
十月	516,712,500	25,835,625	0.69%	1.04%
十一月	471,875,000	22,470,238	0.60%	0.90%
十二月	1,653,571,500	75,162,341	2.01%	2.86%
二零一零年				
一月	1,386,528,000	69,326,400	1.86%	2.15%
二月	1,786,300,000	99,238,889	2.60%	3.00%
三月	3,390,445,200	147,410,661	3.24%	3.66%
四月	2,188,993,150	115,210,166	2.28%	2.54%
五月	1,552,575,000	77,628,750	1.54%	1.71%
六月	3,265,887,000	163,294,350	2.65%	2.90%
七月	567,877,100	27,041,767	1.89%	2.44%
八月	1,132,946,800	75,529,787	4.14%	4.70%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 基於相關期間已發行股份總數計算。
2. 基於相關期間公眾股東持有之股份總數計算。
3. 股份合併(基準為每五股已發行及未發行股份合併為一股股份)已於二零一零年七月十二日生效。

獨立財務顧問函件

上表顯示於回顧期內，股份每月之平均每日成交量極為稀疏。於回顧期，最高平均每日成交量為二零一零年六月之約163,294,350股股份，佔已發行股份總數約2.65%及佔公眾股東所持有股份總數約2.90%；最低平均每日成交量為二零零九年十一月之約22,470,238股股份，佔已發行股份總數約0.60%及佔公眾股東所持有股份總數約0.90%。鑑於股份於回顧期內在公開市場之流動性較低，我們認為過往之股價表現不宜作為評估初步換股價每股換股股份0.085港元是否公平合理之參考。

收購事項之背景及原因

(A) 有關目標集團之資料

目標公司為於二零一零年三月十二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為賣方全資擁有。目標公司自其註冊成立以來並無錄得任何營業額及溢利。

緊隨完成後，貴集團將全資擁有目標公司，並實際擁有(i)東滙、深圳公司、上海公司及北京公司各100%股本權益及(ii)採礦公司91%股本權益。東滙、深圳公司、上海公司、北京公司及採礦公司之詳情，載於「董事會函件」內。

採礦公司為於二零零六年八月二十三日在中國註冊成立之有限責任公司。於最後可行日期，採礦公司分別由上海吉譯及北京公司擁有60%及40%權益，貴公司最終實益擁有採礦公司51%股本權益。於完成後，採礦公司將成為貴公司間接擁有91%權益之附屬公司。

採礦公司自其註冊成立日期起並無開展任何業務營運，而將主要從事開採礦區。除持有採礦許可證外，董事向我們確認，採礦公司於最後可行日期並無重大資產。採礦許可證於礦區之經營期間為二零零八年十一月二十六日至二零一一年十一月二十六日。根據採礦許可證，每年准許生產90,000噸礦石。

根據「董事會函件」所載，基於採礦公司相關法律文件之審查結果及採礦許可證已授予採礦公司，貴公司之中國法律顧問表示，採礦公司在採礦許可證續期方面並無面對任何可預見之障礙。貴公司之中國法律顧問亦表示，採礦許可證很可能於二零一一年十一月到期後獲得續期三年。採礦公司須於採礦許可證到期前三十日內向相關政府機構提交規定之所有文件，以便重續採礦許可證。

此外，根據 貴公司之中國法律顧問，(a)採礦公司在取得進行銅礦開採業務之相關許可證(採礦許可證除外)方面並無面對任何可預見之障礙；及(b)採礦公司可於中國進行鉬開採業務，惟採礦公司必須將鉬開採工序外包予其他於中國註冊成立之第三方。

(B) 有關礦區之資料

礦區位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，總採礦面積為1.7259平方公里。最接近之城市為距離礦區265公里之赤峰市。據 貴公司告知，礦區交通便利，並連接303及306國道。

於過往收購事項完成後，礦區內並無進行任何其他鑽井工程。採礦公司已著手進行露天採礦、礦石處理之準備工作及其他輔助工作，並已完成有關礦區地質及水文環境之評估。 貴公司之管理層確認彼等已聯繫潛在供應商，以採購礦區日後營運所需之設備及採礦設施，並已與當地政府機構及潛在客戶建立合作關係。

董事預期，於完成上述準備工作後，礦區將進入初步開發階段。預計礦區將於開發階段完成後18個月(預計為二零一二年)前後正式投產。

採礦公司計劃建立初期投產及初期投產起計24個月後礦石日處理量分別為500噸及900噸的綜合採礦及選礦企業。

此外，採礦公司計劃投資(i)巷道開拓、探礦、開採潛力、購置及安裝採礦設備及興建空壓站；(ii)碎礦及篩礦、磨礦、加工、購置及安裝設備、尾礦及興建供水系統及選礦測試實驗站；及(iii)公用事業之供水、變電站及福利設施。有關開發項目之總資本開支估計約為人民幣26,000,000元。

獨立財務顧問函件

(C) 礦區之估計資源

根據本通函附錄五所載之礦區之技術報告，礦區位於經證明擁有提取銅及鉬潛力之巖性單位上。按JORC準則計算之礦區資源如下：

金屬含量種類	銅礦(噸)	輝鉬礦(噸)
可確定資源	0.00	0.00
推定資源	11,192.00	5,356.91
推測資源	7,668.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
總計	18,860.00	5,356.91
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事認為，收購事項將為 貴集團提供進一步參與有色金屬業之機遇，旨在擴大 貴集團之收入基礎，而收購事項屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。然而，我們懇請獨立股東注意，礦區之實際銅鉬儲量可能與估計之數量有異。此外，倘未能達致生產目標或重續採礦許可證，可能對收購事項之投資回報造成不利影響。獨立股東亦應注意市場及行業風險，包括銅鉬之價格及需求之波動、中國政府不時訂明之行業規例及整體經濟前景。有關收購事項相關風險因素之詳情，於「董事會函件」中「風險因素」一節披露。

獨立財務顧問函件

(D) 目標集團過往之財務表現

摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告之目標集團於二零零九年六月二日(即東滙成立日期)至二零一零年三月三十一日止期間之經審核綜合財務資料概述如下：

合併全面收入報表	於二零零九年六月二日至 二零一零年三月三十一日期間 人民幣
收益	-
除稅前虧損	(336,807)
除稅後虧損	(336,807)
綜合財務狀況報表	於二零一零年三月三十一日 人民幣
資產總值	32,932,820
負債總額	(33,348,907)
資本虧絀	(416,087)

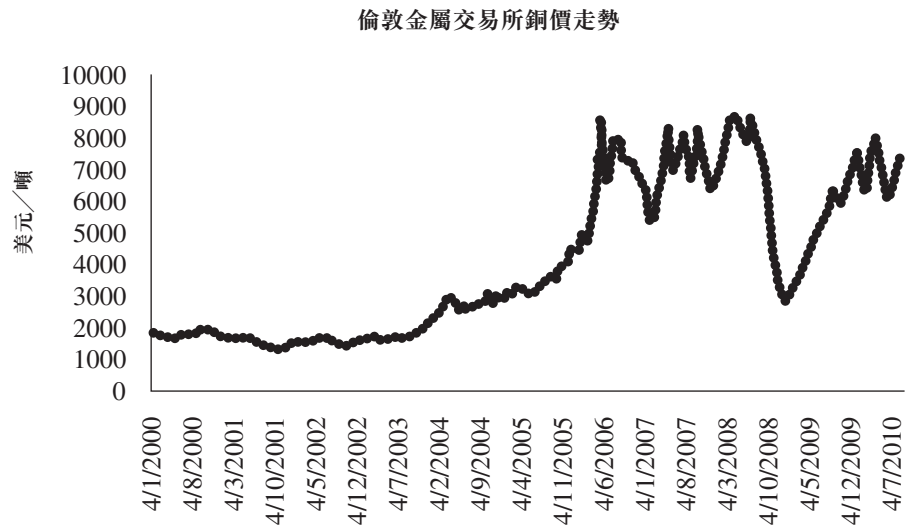
誠如上表所示，由於目標集團各附屬公司自其各自之註冊成立日期起並無進行任何重大業務，因此目標集團於二零零九年六月二日至二零一零年三月三十一日止期間並無錄得任何營業額。於二零一零年三月三十一日，目標集團之資產總值及負債總額分別約為人民幣32,930,000元及人民幣33,350,000元。

(E) 銅鋁業之趨勢

(a) 銅

根據本通函附錄五所載之礦區之技術報告，由於銅之應用增多，國際銅市場之供應非常緊張。隨著技術不斷進步，銅之使用亦日漸增加。

下圖顯示過去十年全球銅精煉存貨及價格走勢。



資料來源：彭博資訊

銅價較十年前大幅飆升。二零零八年爆發全球金融危機，對銅價造成巨大衝擊，繼中國政府於二零零八年十一月宣佈價值人民幣40,000億元之國內經濟刺激計劃後，大力提振(其中包括)基建及製造業以及銅需求，帶動銅價逐步回升。

獨立財務顧問函件

下表載列二零零九年至二零一一年期間按主要地區劃分之銅礦產量、精煉產量及銅用量預測。

地區	截至二零一一年預測(單位：千噸)								
	銅礦產量			精煉產量			銅用量		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
非洲	1,076	1,345	1,598	672	929	1,142	306	338	389
北美洲	1,929	2,012	2,257	1,782	1,792	1,887	2,048	2,156	2,235
拉丁美洲	7,036	7,438	7,561	3,937	4,039	4,136	523	560	592
歐盟27國	729	802	836	2,511	2,656	2,715	3,104	3,224	3,349
亞洲(東盟/ 獨聯體除外)									
(包括中國)	1,504	1,544	1,589	7,055	7,558	8,035	10,546	9,855	10,401
其他亞洲國家	1,683	1,739	1,514	1,002	1,028	1,116	792	839	876
其他國家	1,798	1,925	1,945	1,440	1,464	1,514	889	964	1,009
總計	15,756	16,805	17,301	18,401	19,467	20,545	18,206	17,937	18,851
原生給料差額調整(附註1)					-37	-261			
供應中斷撥備(附註2)					-915	-1,189			
全球	15,756	16,805	17,301	18,401	18,515	19,094	18,206	17,937	18,851
變動百分比(%)	1.47%	6.66%	2.95%	0.98%	0.62%	3.13%	0.80%	-1.48%	5.10%
精煉產量－供需平衡							195	578	243

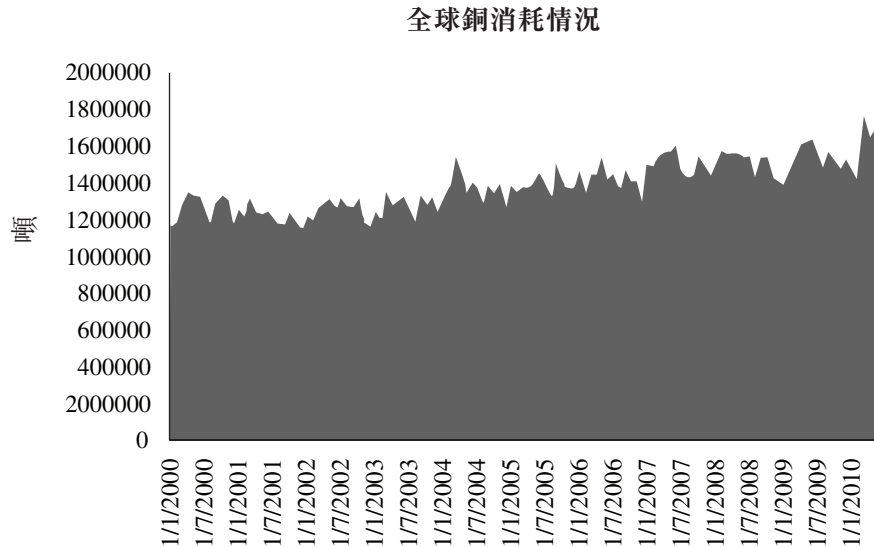
資料來源：國際銅研究組織

附註

1. 根據釐定銅精礦預計供應量與原生精煉產量預計用量之間差額之公式計算。
2. 基於過往五年之供應偏差計算。

誠如上表所示，亞洲(包括東盟10國、亞洲(東盟/獨聯體除外)及亞洲-獨聯體)之銅消耗量預計佔全球銅消耗總量過半。中國在全球銅行業中發揮重要作用，過去數年中國銅產業迅猛發展，帶動銅消耗量上升。由於中國精煉銅之消耗總量超過精煉銅之總產量，必需倚賴進口維持中國銅市場之運作。

下圖顯示過去十年全球銅消耗走勢。



資料來源：彭博資訊

由於多個主要銅消耗地區於二零零八年及二零零九年遭遇嚴重之經濟衰退，二零一零年銅消耗情況尚不明朗，但鑑於中國經濟持續增長，預期有色金屬之需求將長期維持於高位。中國政府近期頒佈一系列經濟刺激方案，協助有色金屬行業復甦，並已採取多項措施刺激內需及穩定市況。所有該等措施有望對中國之有色金屬行業帶來正面影響。

鑑於中國出台多項經濟刺激措施所帶來之推動作用，我們認為銅業之長期發展前景依然向好。

(b) 鉬

鉬用作鋼、鑄鐵及超耐熱合金之合金劑，以提高硬度、強度、韌性及耐磨性及耐腐蝕性。鉬可廣泛應用於多種不同領域，包括冶金、化學、軍事、電子、生物醫學、農業及其他重要領域。根據美國內政部及美國地質調查局於二零一零年八月發表題為「礦業調查」之文章，中國為最大之原生鉬生產國之一，二零零九年鉬產量約為93,500噸。下表列載按國家劃分之預測全球鉬消耗量：

(10,000噸)	二零零九年	二零一零年 (預測)	二零一一年 (預測)	二零一二年 (預測)
西歐	6.3	6.3	5.7	3.9
美利堅合眾國	3.8	3.8	3.6	2.9
日本	3.1	3.1	2.5	2.1
中華人民共和國	2.8	3.8	5.7	6.4
其他	3.3	3.6	3.8	3.5
全球	19.3	20.6	21.3	18.8

資料來源：礦區之技術報告

如上表所示，中國之鉬需求預計將由二零零九年之28,000噸增至二零一零年之38,000噸及二零一一年之57,000噸。由於中國之製造業逐漸復甦及若干項目投入施工，預期鉬之需求仍將長期維持高企。

(F) 建議收購事項之理由

鑑於(i)上述有關銅鉬產業之良好趨勢；(ii)分散至有色金屬業之商機；及(iii)採礦公司之前景及礦區之潛在儲量，我們同意董事之意見，認為收購事項有利於貴集團分散其投資至採礦業，以及拓闊收入來源。

買賣協議(經補充協議補充)之主要條款

(A) 代價基準及估值方法

代價乃經賣方與買方公平磋商，並考慮下列各項後釐定：(i)估值報告草擬本所載之獨立估值師於二零一零年三月三十一日對礦區之初步估值約741,000,000港元；(ii)有色金屬業之最新市場數據及未來展望；及(iii)代價之支付方式。

於評估代價是否公平合理時，我們已審閱估值師編製估值報告所使用之方法及所依據之基準和相關假設。

(a) 估值方法

誠如估值報告所述，估值師已採納收益法，彼等認為收益法乃最為適合評估礦區盈利能力之方法，並已根據現金流量折現法，計算礦區未來預期現金流量之現值淨額。預期現金流量乃根據除稅後純利釐定。我們認為估值師採納收益法以得出有關礦區之估值實屬合理。

(b) 估值所考慮之因素

我們注意到於達致估值時，估值師已考慮(包括但不限於)以下因素：(i)礦區之業務性質；(ii)與礦區有關之財務及經營資料；(iii)礦區受影響之市場之特定經濟環境及競爭情況；(iv)從事相類業務之公司之市場投資回報；(v)與礦區有關之財務及業務風險，包括收入之持續性及預測未來業績；(vi)儲量報告顯示礦區資源之數量；及(vii)可行性研究報告顯示預期生產時間表、生產過程、收入及經營礦區所涉及之相關成本。

此外，資本之加權平均成本已採納為估值之折現率，而估值師認為資本資產定價模式為參考可資比較公司後估計礦區資本成本之合適模式。可資比較公司包括四川西部資源控股股份有限公司(股份代號：600139.CH)、西部礦業股份有限公司(股份代號：601168.CH)、洛陽欒川鉬業集團股份有限公司(股份代號：3993.HK)及金堆城鉬業股份有限公司(股份代號：601958.CH)。

獨立財務顧問函件

我們已審閱估值所依據之主要基準及假設。經與估值師所討論，進行估值時亦已計入礦區之未來投資成本。我們同意董事之意見，認為估值乃經審慎周詳查詢後方始作出。根據我們獲得之資料，我們認為估值之假設、基準及方法屬公平合理。然而，獨立股東務請注意，收入及溢利之預測未必完全準確，並視乎估值所作出之假設而定。誠如估值報告所述，礦區受不明朗因素所影響，不能保證礦區之業務及／或生產計劃將可兌現。因此，估值乃作為礦區之業務會否帶來經濟利益(誠如可行性報告及儲量報告所載)之參考。

根據估值報告，於二零一零年三月三十一日，礦區公平值為人民幣741,000,000元(約846,220,000港元)。經考慮(i)代價較採礦公司實際股權40%之估值人民幣296,400,000元折讓約11.37%；及(ii) 貴公司應佔採礦公司溢利之比例將有所上升(詳情載於下文「溢利分配及資本承擔」一節)，我們認為就獨立股東而言，代價乃公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(c) 代價與原定成本及過往收購事項代價之比較

如「董事會函件」所述，據賣方了解，由於(i)於二零零八年十二月簽訂相關諒解備忘錄(「北京公司諒解備忘錄」)訂明購買成本須介乎人民幣25,000,000元至人民幣28,000,000元之間時，並無就北京公司向鑫元礦業收購採礦公司之40%股權對採礦公司進行估值，而代價乃參考初步估值後釐定；(ii)北京公司諒解備忘錄乃於有色金屬價格普遍下降之全球金融危機期間協商及簽訂；及(iii)北京公司之收購事項與收購事項之條款(包括但不限於支付條款)有所不同，故代價高於原定成本。

另一方面，北京公司與鑫元礦業一直維持長期良好合作關係，北京公司曾協助鑫元礦業重續當時已過期之採礦許可證。誠如「董事會函件」所述， 貴公司於二零一零年三月開始考慮收購採礦公司之更多股權， 貴公司不能就計劃收購採礦公

獨立財務顧問函件

司直接接洽鑫元礦業。有見已與北京公司建立良好合作關係，收購事項將使 貴公司擁有採礦公司整個董事會之控制權，而代價可與過往收購事項之代價比較。

(B) 代價之支付方式

根據買賣協議(經補充協議補充)， 貴公司將以下列方式支付代價300,000,000港元：

- (i) 貴公司將於買方全權酌情信納盡職審查之表現後支付現金48,500,000港元作為可退回按金。可退回現金按金之另一部份合共41,500,000港元將由 貴公司於簽立買賣協議後三十個營業日(或買賣協議之訂約方同意之任何較後日期)內支付；及
- (ii) 扣除上述按金後，餘款210,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.085港元向賣方發行本金額為210,000,000港元之可換股債券之方式支付。

代價之現金部份僅佔代價約30%，而代價餘款將以發行三年到期之可換股債券支付。根據「董事會函件」所載，首期按金48,500,000港元及其後按金41,500,000港元已分別於二零一零年四月八日及二零一零年八月二十日由 貴公司支付予賣方，並以於二零一零年三月至二零一零年八月止期間進行集資活動所籌集之款項撥付。

(C) 可換股債券

為評估可換股債券條款是否合理，我們已審閱及辨識由二零一零年五月二十七日至二零一零年八月二十八日由聯交所主板及創業板上市公司公佈之25項可換股債券／票據(「可資比較可換股債券」)。據我們所深知及按盡力基準，下表詳盡呈列於上述期間於聯交所主板及創業板上市之公司發行之所有可換股債券／票據。由於 貴公司之業務、營運及前景與可資比較可換股債券並不相同，故獨立股東應注意，可資比較可換股債券僅用作提供聯交所上市公司於涉及發行可換股票據／債券之交易中常見市場慣例之一般參考。我們之調查結果概述如下：

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價(港元)	到期日(年)	利率(%)	換股價較於發行可換股債券／票據之有關公佈／協議日期前最後一個交易日每股收市價之溢價／(折讓)(%)
二零一零年 五月二十七日	勤+綠媒體服務有限公司	2366	1.3278	5	0.0	15.46
二零一零年 五月二十七日	勤+綠媒體服務有限公司	2366	1.3278	5	7.0	15.46
二零一零年 六月三日	訊通控股有限公司	8082	0.03	約5	1.0	(60.53)
二零一零年 六月四日	和記行(集團)有限公司	720	0.16	2	4.0	0.00
二零一零年 六月九日	福邦控股有限公司	1041	0.01	3	0.0	(50.00)
二零一零年 六月二十二日	兩儀控股有限公司	94	2.002	5	5.0	11.84
二零一零年 六月二十五日	高誠資本有限公司	8088	0.18	5	0.0	38.46
二零一零年 六月二十五日	北京建設(控股)有限公司	925	0.65	5	0.0	(7.14)
二零一零年 七月六日	修身堂控股有限公司	8200	0.5	2	2.0	(72.22)
二零一零年 七月二十三日	德發集團國際有限公司	928	0.01	3	0.0	(99.75)
二零一零年 七月二十五日	香港資源控股有限公司	2882	1.58	2	5.0	22.48
二零一零年 七月二十七日	浩倫農業科技集團有限公司	1073	1	5	0.0	21.95
二零一零年 七月二十八日	駿科網絡訊息有限公司	8081	0.128	2	2.0	53.50
二零一零年 七月二十九日	神州東盟資源有限公司	8186	0.044	5	0.0	(21.40)
二零一零年 八月二日	其士泛亞控股有限公司	508	0.59	10	0.0	(7.09)

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價(港元)	到期日(年)	利率(%)	換股價較於發行可換股債券／票據之有關公佈／協議日期前最後一個交易日每股收市價之溢價／(折讓)(%)
二零一零年八月三日	香港資源控股有限公司	2882	1.58	3	5.0	24.41
二零一零年八月四日	新確科技有限公司	1063	0.5	5	0.0	(30.94)
二零一零年八月九日	民豐控股有限公司	279	0.275	2	0.0	(12.70)
二零一零年八月十三日	中國水業集團有限公司	1129	0.15	2	0.25	14.50
二零一零年八月十六日	威達國際控股有限公司	195	1.47	5	0.0	0.00
二零一零年八月十七日	超大現代農業(控股)有限公司	682	8.1	5	3.7	(5.37)
二零一零年八月二十日	南亞礦業有限公司	705	0.27	1	15.0	15.00
二零一零年八月二十日	僑雄能源控股有限公司	381	0.4	3	0.0	(11.11)
二零一零年八月二十三日	文化中國傳播集團有限公司	1060	1	3	9.0	9.89
二零一零年八月二十八日	海爾電器集團有限公司	1169	5.7	2	0.0	12.20
最高				10.0	15.0	53.50
平均				3.8	2.4	(4.92)
最低				1.0	0.0	(99.75)
	貴公司		0.085	3	3.0	32.81

(a) 換股價

換股價0.085港元乃經賣方與買方公平磋商，並參考股票市場狀況及股份現行市價後釐定。初步換股價較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.047港元溢價約80.85%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.064港元溢價約32.81%；
- (iii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日之平均收市價每股0.065港元溢價約30.77%；
- (iv) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日之平均收市價每股0.069港元溢價約23.19%；及
- (v) 每股股份之未經審核綜合資產淨值約人民幣0.339元(相當於約0.387港元)(根據 貴集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約人民幣618,219,000元(相當於約706,006,098港元)及於有關買賣協議之公佈日期(即二零一零年八月二十七日)已發行股份1,823,789,499股計算)折讓約78.04%。

如上文所述，我們知悉，於最後交易日之換股價較可資比較可換股債券之收市價溢價／(折讓)(折讓約99.75%至溢價約53.50%)，平均折讓約為4.92%。換股價較股份於最後交易日之每股收市價溢價約32.81%為屬於範圍以內。根據上文與可資比較可換股債券作出之比較，我們認為初步換股價對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 利率

如上表所載，可資比較可換股債券之年利率介乎零至15%。可換股債券年利率為3%，屬可資比較可換股債券之範圍內，並稍高於可資比較可換股債券之平均年利率約2.4%。我們認為利率屬公平合理。

(c) 到期日

如上表所載，可資比較可換股債券之到期日由一年至十年不等，平均約為3.8年。可換股債券之到期期限為三年，屬可資比較可換股債券之範圍內，並較可資比較可換股債券約3.8年之平均到期期限為短。

經計及(i) 貴公司支付代價之現金部份90,000,000港元(僅相當於代價約30%)，而代價餘款則以發行三年到期之可換股債券支付；(ii)初步換股價較最後交易日之收市價每股0.064港元溢價32.81%；及(iii)可換股債券項下之負債兌換為權益股本(詳情將於「收購事項之財務影響」一段闡述)時，貴集團之資本基礎可擴大，而貴集團之資本負債比率亦可降低，故我們認為發行可換股債券屬公平合理。

(d) 可換股債券之其他條款

誠如「董事會函件」所披露，可換股債券持有人有權於自可換股債券發行當日後至到期日止期間任何營業日兌換全部或部份可換股債券尚未兌換本金額(金額須為500,000港元或其完整倍數)，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致貴公司不能遵守公眾持股量規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。換股股份將於各方面與換股股份於發行日期之已發行現有股份享有同等地位。

據董事確認，鑑於貴公司集資成本增加，貴公司向銀行或其他財務機構以有利條款獲取借貸／債務可能會遇上困難。至於其他形式之股本融資，例如配售、供股或公開發售，可能涉及配售佣金或包銷佣金相關之高昂成本。故此，董事相信，發行可換股債券在融資靈活性及成本方面提供最佳平衡。因此，我們與董事一致認為，發行可換股債券為貴公司現時所得節省成本及時間之可行集資選擇方案，且符合貴公司及獨立股東整體利益。

(D) 買賣協議之其他主要條款

根據買賣協議，楊先生(作為主要債務人，而非僅為擔保人)無條件及不可撤回地向買方保證，賣方將正式及如期履行及奉行其於買賣協議項下之責任並支付賣方應付之所有款項，作為持續抵押。擔保人亦向買方承諾，擔保人將促使賣方奉行其於買賣協議項下之責任(不論註明或默示)，包括但不限於賣方給予之保證。

我們知悉，倘於截止日期或之前，「董事會函件」所載任何先決條件未獲達成或未獲買方以書面形式豁免(視情況而定)，則買賣協議將告失效。於此情況下，賣方將於收到買方通知起計十個營業日內向買方退還按金。我們亦已審閱買賣協議之其他條款，且並不知悉任何條款具有重大不合規情況。

(E) 補充協議

於二零一零年九月八日，買方、賣方及楊先生就買賣協議訂立補充協議(「補充協議」)，內容有關(i)楊先生向北京公司提供為數人民幣27,000,000元之貸款(「貸款」)，用於償還北京公司因撥付其向鑫元礦業收購採礦公司之40%股權而產生之債務；及(ii)楊先生以零代價無條件向買方轉讓貸款。誠如補充協議所述，楊先生將不可撤回及無條件地(a)向 貴公司轉讓貸款且不減少代價；及(b)放棄貸款項下索賠任何費用、利息、損害賠償或其他索償之權利。

經計及(i)代價較採礦公司實際股權40%之估值人民幣296,400,000元折讓約11.37%；(ii)與可資比較可換股債券相似，換股價較於最後交易日每股股份0.064港元之收市價溢價約32.81%；及(iii)發行可換股債券乃集資方法之一(與其他融資方法相比)，且於行使可換股債券之換股權前並無即時股權攤薄影響；及(iv)根據補充協議，楊先生將以零代價向 貴公司轉讓貸款，並放棄貸款項下索賠任何費用、利息、損害賠償或其他索償之權利，我們認為買賣協議(經補充協議補充)之條款及條件乃按一般商業條款釐定，且就獨立股東而言屬公平合理。

溢利分配及資本承擔

根據上海吉譯與鑫元礦業於二零零六年七月二十八日訂立之合作協議(「合作協議」)，上海吉譯與鑫元礦業於採礦公司股東作出資本投資之回收期內就採礦公司之溢利按50:50基準作出分配，於股東之資本投資回收期後，上海吉譯與採礦公司當時之股東之溢利分配比例將會調整至45:55之比例。如「董事會函件」所述，貴公司之中國法律顧問確認，合作協議仍然有效，而上海吉譯與北京公司就採礦公司之溢利分配須根據上述比例作出。

於收購事項完成後，貴公司將於採礦公司股東作出資本投資之回收期內，透過上海吉譯及北京公司按50:50基準享有採礦公司合共92.5%之溢利。於股東之資本投資回收期後，貴公司將享有採礦公司合共93.25%之溢利。

此外，根據合作協議之補充協議，倘礦區於開發階段之資本投資少於人民幣30,000,000元(約34,300,000港元)，則採礦公司之股東須根據其於採礦公司各自之股權以股本注資方式出資。倘有關資本投資超過人民幣30,000,000元，則採礦公司之股東須根據合作協議訂明之比率以股東貸款方式出資。經考慮(i)擁有採礦公司整個董事會之控制權；及(ii)無論北京公司於採礦公司之股權多寡，北京公司均享有較高溢利分配比例，我們認為溢利分配安排及根據股東各自於採礦公司之股權釐定出資比例屬合理。

獨立股東現有股權之潛在攤薄

下文載列(僅供說明用途)為貴公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨於按換股價悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；及(iii)緊隨於兌換可換股債券而配發及發行

獨立財務顧問函件

換股股份後之股權架構摘要，惟須受買賣協議(經補充協議補充)項下之換股限制及可換股債券之條款規限：

股東	於最後可行日期		於按換股價悉數 兌換可換股債券 而配發及發行 最多換股股份後		於兌換可換股債券而 配發及發行換股股份後， 而賣方持有 貴公司 之已發行股本 不多於29.90%(附註2)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
俞惠芳女士 (董事)	102,526,071	4.69	102,526,071	2.20	102,526,071	3.29
金順國際有限公司 (附註1)	113,207,861	5.18	113,207,861	2.43	113,207,861	3.63
賣方(或其代名人)	-	-	2,470,588,235	53.08	931,459,429	29.90
公眾股東	1,968,055,567	90.13	1,968,055,567	42.29	1,968,055,567	63.18
總計	<u>2,183,789,499</u>	<u>100</u>	<u>4,654,377,734</u>	<u>100</u>	<u>3,115,248,928</u>	<u>100</u>

附註：

- 金順國際有限公司由韓衛先生全資擁有。於最後可行日期，金順國際有限公司為 貴公司於二零零九年七月二十七日發行之可換股債券之持有人，該等可換股債券之未償還本金額為27,000,000港元，可按每股換股股份0.073港元之換股價轉換。
- 載列股權架構乃僅供參考，且未必為唯一情況。根據買賣協議(經補充協議補充)項下之換股限制及可換股債券之條款，可換股債券持有人將有權將可換股債券兌換為換股股份，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致 貴公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。
- 於最後可行日期， 貴公司持有根據 貴公司購股權計劃授出之14,108,000份尚未行使購股權，並附有權利認購14,108,000股股份。除上述購股權外， 貴公司於最後可行日期並無任何尚未行使之認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。僅供說明，上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權。
- 誠如 貴公司於二零一零年九月九日所公佈， 貴公司建議進行股本重組，股本重組預期將於二零一零年十月十一日生效。

獨立財務顧問函件

誠如「董事會函件」所述，根據買賣協議(經補充協議補充)之條款及條件及可換股債券之條款，收購事項將不會導致 貴公司之控制權變動。我們亦審閱可換股債券之其他條款及與 貴公司現有股權潛在攤薄相關之買賣協議(經補充協議補充)，且並不知悉任何條款具有重大不合規情況。

於完成後及緊隨兌換可換股債券(假設賣方或其代名人持有不多於 貴公司已發行股本29.90%)而配發及發行換股股份後， 貴公司將發行合共931,459,429股新股份，佔 貴公司於最後可行日期現有已發行股本約42.65%及 貴公司(經可換股債券獲兌換為931,459,429股新股份而擴大)之已發行股本約29.90%(受買賣協議(經補充協議補充)之兌換限制及可換股債券之條款所限)。

根據上表所述，我們知悉，於配發及發行可換股債券項下之換股股份後，公眾股東之持股量將由 貴公司經擴大已發行股本約90.13%攤薄至約63.18%。倘兌換可換股債券，無可避免會攤薄公眾股東之股權。經考慮 貴集團於二零一零年三月三十一日擁有現金及現金等值項目結餘約73,780,000港元並不足以支付代價300,000,000港元，我們認為發行可換股債券支付部份代價符合 貴公司及獨立股東之利益。鑑於(i)發行可換股債券乃集資方法之一(與銀行借款、公開發售、供股或配售等其他融資方法相比)；(ii)發行可換股債券不會導致即時股權攤薄影響；(iii)0.085港元之換股價較於最後交易日之收市價溢價約32.81%(屬可資比較可換股債券之範圍內)；及(iv)收購事項對 貴集團進一步參與有色金屬業實屬有利，我們認為建議發行可換股債券所引致之現有公眾股東潛在攤薄屬可接受。

風險因素

獨立股東務請注意，收購事項涉及風險及不確定因素。獨立股東務請垂注「董事會函件」內「風險因素」一段，以及本函件所載「礦區之儲量」分節所述之事宜。

此外，我們認為現時有若干不確定因素及與收購事項相關之業務風險，包括(但不限於)(i)銅及鉬鐵之營銷能力，以及礦區開展業務之時間；及(ii)礦區開展業務時未必對 貴公司之財務及業務狀況具有正面影響。因此，獨立股東務請注意市場及行業風險，以及倘礦區未能開發，對 貴集團造成財務損失，則彼等於 貴公司現有投資之價值可能受損。

收購事項之財務影響

(A) 盈利

於完成後，目標公司將成為 貴集團之間接全資附屬公司。因此，目標集團之全部業績及資產負債將於 貴公司財務報表綜合入賬。誠如通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，假設於二零一零年三月三十一日進行完成，經擴大集團之未經審核備考虧損淨額將約為28,940,000港元。

儘管目標集團於礦區開展採礦業務前並無任何收入貢獻，董事認為，考慮到 貴集團進一步參與有色金屬業之機遇及有色金屬業之前景，收購事項或會對 貴集團具有長期利好影響。

(B) 資產負債

根據二零一零年報，於二零一零年三月三十一日， 貴集團之負債總額約為人民幣148,340,000元，而 貴集團之資產負債比率(按 貴公司負債總額與總權益之比率所示)則約為0.24倍。根據經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，假設於二零一零年三月三十一日進行完成，資產總值將減少至約人民幣682,490,000元，負債總額將增加至約人民幣367,680,000元。根據以上所述， 貴集團之資產負債比率將由0.24倍增至1.17倍。資產負債比率之增加乃由於發行本金額210,000,000港元之可換股債券以支付部份代價所致。

(C) 營運資金

誠如「董事會函件」所述，收購事項之部份代價90,000,000港元已透過 貴集團之內部資源支付。我們從通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料得悉，收購事項將導致約人民幣15,690,000元之現金及現金等值項目差額(猶如收購事項已於二零一零年三月三十一日完成)，佔代價首期付款之大部份。我們知悉有關差額會以於二零一零年三月至二零一零年八月期間進行之多項集資活動(包括先舊後新配售及認購及新股配售)之所得款項淨額補足。

根據二零一零年九月至二零一一年九月期間之現金流量預測，經擴大集團之現金流入將約為人民幣8,130,000元(來自現有物業投資之租金收入)，而現金流出將約為人民幣84,450,000元(主要來自行政開支、貸款償還及利息以及礦區之資本開支)。因此，年內經擴大集團於緊隨通函刊發日期後之現金流出淨額將約為人民幣76,220,000元。

我們亦已審閱 貴公司核數師發出之告慰函，並與 貴公司管理層及核數師商討現金流量預測。經審慎仔細查問後，董事認為於完成後，經考慮經擴大集團之可用財務資源，包括內部產生之資金及可用銀行融資，於收購事項完成並向採礦公司注入規定預期投資資金後，經擴大集團將擁有充裕營運資金應付自通函日期起計12個月期間之現有資金需要。

鑑於礦區需要巨額資本投資，並將對經擴大集團之流動資金狀況造成負面影響，我們認為收購事項或會令 貴公司陷入財政危機。 貴公司管理層確認，彼等將竭盡全力尋找其他股本／債務融資方式為經擴大集團籌集日後資金。董事向我們確認，彼等將會於完成後監察經擴大集團之流動資金狀況，以及目標集團之開支。獨立股東務請注意，倘於不久將來未能成功籌集資金，採礦項目之進度或會受到影響。

獨立股東務請留意， 貴公司概不保證其能夠為礦區之資本投資籌得足夠金額，惟收購事項仍可為 貴集團帶來優勢。根據高風險高回報之原則，獨立股東務請注意，彼等雖將對其投資承受高風險但仍有機會可從股份獲取高回報。儘管上文提及之潛在風險，惟鑑於收購事項對 貴集團進一步參與有色金屬業實屬有利，故我們與董事一致認為，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

此外，我們強烈建議獨立股東在股東特別大會上投票前閱覽「董事會函件」，並考慮收購事項之好處及風險因素。我們亦明白，獨立股東可因應個人偏好及情況自由地投票表決。彼等如對本身之情況有疑問，務請諮詢各自之專業顧問。

(D) 資產淨值

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表，假設於二零一零年三月三十一日進行完成，經擴大集團之資產淨值將約為人民幣314,800,000元。資產淨值減少主要由於為支付部份代價而發行本金額為210,000,000港元之可換股債券，以及其他應付款項及應計款項增加。

獨立股東務請注意，上述分析僅供說明用途，而非旨在反映 貴公司於完成後之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，我們認為收購事項於 貴公司之一般及正常業務過程中訂立，且買賣協議(經補充協議補充)之條款及條件乃根據正常商業條款訂立，而據此擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，以及收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，我們推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於即將舉行之股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議(經補充協議補充)及據此擬進行之交易。

此致

中國置業投資控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一零年九月十七日

A. 三年財務資料

本集團(i)截至二零一零年三月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一零年七月二十九日刊發之本公司截至二零一零年三月三十一日止年度年報(第22至第108頁)；(ii)截至二零零九年三月三十一日止年度之財務資料已披露於二零零九年七月三十日刊發之本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報(第19至第80頁)；及(iii)截至二零零八年三月三十一日止年度之財務資料已披露於二零零八年七月二十九日刊發之本公司截至二零零八年三月三十一日止年度年報(第23至第115頁)。該等資料均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.736.com.hk)登載。

B. 負債聲明

於二零一零年七月三十一日(即於本通函付印前就確定本負債聲明之若干資料之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借款合計約為65,094,000港元(相當於人民幣57,000,000元)，當中包括有抵押銀行貸款約65,094,000港元(相當於人民幣57,000,000元)。有抵押銀行貸款以經擴大集團之投資物業(於二零一零年七月三十一日之估值約為222,947,000港元)作抵押。

除上述者外，經擴大集團並無任何其他借款或性質屬經擴大集團借款之負債，包括抵押、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似負債、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸、或任何擔保或其他重大未償還或然負債。

就本負債聲明而言，外匯金額已按二零一零年七月三十一日之當前概約匯率兌換為港元。

董事並不知悉於二零一零年七月三十一日以後，經擴大集團之負債狀況及或然負債有任何重大不利變動。

C. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認本集團於二零一零年三月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期)以後之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

D. 營運資金聲明

經審慎仔細查問後，董事認為於完成後，經考慮經擴大集團之可用財務資源，包括內部產生之資金及可用銀行融資，於收購事項完成並向採礦公司注入規定預期投資資金後，經擴大集團將擁有充裕營運資金應付自本通函日期起計12個月期間之現有資金需要。

下文為申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道33號
利園34樓

敬啟者：

以下為我們就宇昌有限公司* (「宇昌」) 及其附屬公司(以下統稱為「宇昌集團」)於下文A至F節所載之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購宇昌之全部股權於二零一零年九月十七日刊發之通函(「通函」)。財務資料包括宇昌集團於二零一零年三月三十一日之合併財務狀況報表、於二零零九年六月二日(即楊文華(「楊先生」)透過其於星光集團有限公司*之股權控制東滙集團有限公司*之日)起至二零一零年三月三十一日止期間(「該期間」)之合併全面收入報表、合併權益變動表及合併現金流動報表以及重大會計政策概要及其他說明附註。

宇昌於二零一零年三月十二日在英屬處女群島註冊成立為私人有限公司。透過集團重組(詳情載於F節附註1)，宇昌自二零一零年六月二十三日起成為宇昌集團之控股公司。

* 僅供識別

於本報告日期，宇昌擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及繳足 股本／繳足股本	宇昌集團 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東滙集團有限公司	香港	1港元	100%	-	投資控股
東滙原科技(深圳) 有限公司 (「深圳公司」)	中國大陸(「中國」)， 作為外商獨資企業， 經營期限自二零一零年 一月十五日起為期20年	人民幣500,000元	-	100%	投資控股
北京海創天元貿易 有限公司 (「北京公司」)	中國，作為外商獨資企業， 經營期限自二零零七年 四月二十四日起為期20年	人民幣500,000元	-	100%	投資控股
上海躍寶商貿 有限公司 (「上海公司」)	中國，作為外商獨資企業， 經營期限自二零零六年 八月三十一日起為期20年	人民幣500,000元	-	100%	投資控股

於中國成立之附屬公司之法定財務報表乃根據中國普遍接納之有關會計原則及財務規例編製，並由下列於中國註冊之執業會計師審核。

附屬公司名稱	財政期間	核數師
上海躍寶商貿有限公司	截至二零零九年十二月三十一日止年度	上海民信會計事務所有限公司
北京海創天元貿易有限公司	截至二零零九年十二月三十一日止年度	北京中立誠會計師事務所有限公司

由於根據香港及中國之相關規則及法規，東滙集團有限公司及深圳公司之首個財政年度年結日尚未到來，故並無就該等公司編製自其註冊成立／成立日期起期間之經審核財務報表。

由於宇昌註冊成立所在之司法權區(即英屬處女群島)並無法定審核規定，故並無就宇昌編製經審核財務報表。

編製基準

就本報告而言，宇昌之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，編製宇昌集團之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

董事及申報會計師各自之責任

宇昌之董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料。此責任包括設計、實施及維護關於編製及真實而公平地呈列財務資料之內部監控，使財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；並按情況作出合理之會計估算。

我們已審核根據香港財務報告準則編製該期間之相關財務報表。我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」查閱該期間之相關財務報表。

本報告所載之宇昌及宇昌集團於該期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供編製我們的報告載入通函。在我們編製報告以載入通函時，概無任何認為必須對相關財務報表作出之調整。

宇昌之董事須對相關財務報表及載列本報告之通函之內容負上責任。我們之責任為於相關財務報表中蒐集本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下匯報我們之意見。

審核意見之基準

我們認為，就編製本報告而言，截至二零一零年三月三十一日止期間之財務資料對宇昌及宇昌集團於二零一零年三月三十一日之財務狀況，以及宇昌集團於該期間之業績及現金流量提供真實及公平之觀點。

儘管我們並無發表保留意見，我們亦謹請閣下注意財務資料附註2(b)，內容有關於編製財務資料時採納持續經營基準。誠如該附註進一步闡釋，宇昌集團之財務資料乃按照持續經營基準編製，惟宇昌集團於二零一零年三月三十一日錄得流動負債淨額人民幣416,087元，以及於截至二零一零年三月三十一日止期間錄得宇昌權益持有人應佔虧損人民幣336,807元。該等狀況顯示宇昌集團存在重大不明朗因素，可能對其繼續以持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

A. 合併全面收入報表

	附註	自二零零九年 六月二日 (註冊成立日期)起 至二零一零年 三月三十一日止期間 人民幣
營業額	7	–
銷售成本		–
毛利		–
其他收入	8	1,944
行政開支		(175,048)
經營虧損		(173,104)
融資成本		(3,414)
收購事項之超額付款	23	(160,289)
除稅前虧損	9	(336,807)
所得稅	10	–
期間虧損		(336,807)
其他全面收入		–
其他全面收入，除稅後		–
其他全面收入總額，除稅後		–
期間全面虧損總額		(336,807)
應佔：		
宇昌擁有人		(336,807)
每股虧損		
基本及攤薄	14	(336,807)

B. 合併財務狀況報表

	附註	於二零二零年 三月三十一日 人民幣
非流動資產		
廠房及設備	15	68,365
可供出售投資	17	<u>27,000,000</u>
		----- 27,068,365
流動資產		
其他應收款項	18	5,341,288
現金及現金等值項目	19	<u>523,167</u>
		----- 5,864,455
流動負債		
其他應付款項	20	<u>(33,348,907)</u>
流動負債淨額		<u>(27,484,452)</u>
負債淨額		<u><u>(416,087)</u></u>
資本及儲備		
股本	21	7
儲備	22	<u>(416,094)</u>
權益總額		<u><u>(416,087)</u></u>

C. 財務狀況報表

	附註	於二零一零年 三月三十一日 人民幣
流動資產		
現金及現金等值項目	19	<u>7</u>
資產淨值		<u><u>7</u></u>
資本及儲備		
股本	21	<u>7</u>
權益總額		<u><u>7</u></u>

D. 合併權益變動表

	股本 人民幣	合併儲備 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零零九年六月二日 (註冊成立日期)	-	-	-	-
發行新股份	7	-	-	7
期間全面虧損總額	-	-	(336,807)	(336,807)
共同控制業務合併	-	(79,287)	-	(79,287)
於二零一零年三月三十一日	<u>7</u>	<u>(79,287)</u>	<u>(336,807)</u>	<u>(416,087)</u>

E. 合併現金流動報表

	自二零零九年 六月二日 (註冊成立日期) 起至二零一零年 三月三十一日止期間 人民幣
經營業務現金流量	
除稅前虧損	(336,807)
調整：	
折舊	3,715
利息收入	(1,944)
收購事項之超額付款	160,289
	<hr/>
未計營運資金變動前之經營虧損	(174,747)
其他應收款項減少	1,142,062
其他應付款項增加	43,792
	<hr/>
經營業務產生之現金	1,011,107
已支付稅項	
已支付海外所得稅	-
	<hr/>
經營活動產生之現金淨額	1,011,107
投資活動	
購買廠房及設備	(9,343)
收購一間附屬公司產生之現金流出淨額	(499,927)
	<hr/>
投資活動所用之現金淨額	(509,270)
	<hr/>
融資活動	
利息收入	1,944
發行股份之所得款項	7
	<hr/>
融資活動產生之現金淨額	1,951
	<hr/>
現金及現金等值項目增加淨額	503,788
於期初之現金及現金等值項目	19,379
	<hr/>
於期末之現金及現金等值項目	<u>523,167</u>

F. 財務資料附註

1. 集團重組及呈列財務資料之基準

於籌備 貴公司收購宇昌之建議收購事項時，宇昌進行了包括以下步驟之集團重組：

- a) 於二零一零年二月一日，楊先生透過以現金代價人民幣500,000元向獨立第三方收購上海公司全部繳足股本而獲得其控制權。於二零一零年三月十五日，深圳公司以現金代價人民幣500,000元向楊先生收購上海公司全部繳足股本。自上海公司由楊先生共同控制以來，其業績及現金流量均載入合併財務報表。
- b) 於二零一零年六月二十三日，宇昌以現金代價1港元向楊先生控制之公司星光集團有限公司收購東滙集團有限公司全部股本權益。其後，宇昌成為宇昌集團之控股公司。

集團重組致使宇昌集團被視作一家持續經營實體。因此，該期間之合併全面收入報表及合併現金流動報表包括宇昌集團現時旗下各公司之業績及現金流量，並採用合併會計原則編製，猶如集團重組完成後之集團架構於整個該期間或該等公司各自註冊成立／成立日期或該等公司受楊先生控制之日起(以期限較短者為準)一直存在。

2. 主要會計政策

a) 合規聲明

財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則(該詞彙包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。宇昌集團所採納之重大會計政策於下文概述。

b) 持續經營基準

於二零一零年三月三十一日，宇昌集團之負債淨額為人民幣416,087元。鑑於宇昌集團之綜合負債主要包括其他應付款項人民幣33,348,907元，其繼續以持續經營基準營運之能力須視乎股東之支持。股東已承諾於必要時向宇昌集團提供持續財務援助，使其可以持續經營基準營運，並於到期時履行其全部責任。

基於上述資料，董事認為，宇昌集團將於可見未來仍以持續經營基準營運。因此，董事信納以持續經營基準編製財務資料實屬恰當。財務資料並不包括任何有關資產及負債賬面值及重新分類之調整，而有關調整於宇昌集團未能繼續以持續經營基準營運時可能必須作出。

c) 財務資料之編製基準

共同控制下之業務合併

採用合併會計方法

由於東滙集團有限公司及上海公司分別於重組完成前後由楊先生控制(如附註1所述)，重組乃採用香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計方法」所規定之合併會計原則入賬。

合併財務報表包括宇昌集團旗下各公司之財務狀況、業績及現金流量，猶如現有集團架構自楊先生控制宇昌、東滙集團有限公司及上海公司起已一直存在。年內自第三方收購之公司將自收購日期起載入宇昌集團之綜合財務報表。宇昌集團旗下各實體由楊先生實際控制，如下所列：

楊先生控制之實體	控制開始時間
宇昌有限公司	二零一零年三月
東滙集團有限公司	二零零九年六月
上海公司	二零一零年二月

合併財務報表載有發生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表，猶如該等報表自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務之資產淨值按有關控權方之現有賬面值合併。在有關控制方之權益持續之情況下，並無就商譽或有關收購人於被收購人之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超出共同控制合併時成本之金額作出確認。

以下為根據會計指引第5號共同控制合併對合併全面收入報表及合併財務狀況報表所產生之影響之對賬。

合併全面收入報表

	宇昌 人民幣	東滙集團 有限公司 人民幣	上海公司及 其附屬公司 人民幣	附註	調整 人民幣	合併 人民幣
截至二零一零年 三月三十一日止期間						
收益	-	-	-		-	-
除稅項開支前虧損	-	(40,206)	(296,601)		-	(336,807)
所得稅開支	-	-	-		-	-
年度虧損	<u>-</u>	<u>(40,206)</u>	<u>(296,601)</u>		<u>-</u>	<u>(336,807)</u>

合併財務狀況報表

	宇昌 人民幣	東滙集團 有限公司 人民幣	上海公司及 其附屬公司 人民幣	附註	調整 人民幣	合併 人民幣
於二零一零年 三月三十一日						
資產						
非流動資產	1	507,044	27,061,322	(i)	(500,001)	27,068,366
流動資產	6	501,421	5,363,027		-	5,864,454
資產總值	<u>7</u>	<u>1,008,465</u>	<u>32,424,349</u>		<u>(500,001)</u>	<u>32,932,820</u>
權益						
股本	7	1	500,000	(i)	(500,001)	7
合併儲備	-	-	-	(ii)	(79,287)	(79,287)
保留溢利	-	(40,206)	(375,888)	(ii)	79,287	(336,807)
權益總額	<u>7</u>	<u>(40,205)</u>	<u>124,112</u>		<u>(500,001)</u>	<u>(416,087)</u>
負債						
流動負債	-	(1,048,670)	(32,300,237)		-	(33,348,907)
權益及負債總額	<u>(7)</u>	<u>(1,008,465)</u>	<u>(32,424,349)</u>		<u>500,001</u>	<u>(32,932,820)</u>

附註：

- (i) 就合併實體之股本與投資成本相抵銷作出之調整。
- (ii) 就合併儲備作出之調整。

編製財務資料所採用之計量基準為歷史成本基準。

在遵照香港財務報告準則編製財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會對有關政策之應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額構成影響。有關估計及相關假設乃以歷史經驗及在具體情況下確信為合理之多種其他因素為基礎，其結果構成判斷該等無法從其他渠道直接取得之資產及負債賬面值之依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂期間構成影響，則該等修訂只會在該期間確認；或倘有關修訂對當前期間及未來期間均構成影響，則該等修訂同時會於當期及未來期間進行確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作對財務資料構成重大影響之判斷及於下一年度存在大幅調整之重大風險之估計，均於附註5中論述。

宇昌集團旗下各實體之財務報表所列項目均採用最能反映與實體有關之相關事件及情況之經濟本質之貨幣計算。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列賬。人民幣乃宇昌之功能及呈列貨幣。

d) 共同控制合併

財務資料載有發生共同控制合併之合併實體之財務資料，猶如該等資料自該等合併實體首次受有關控制方控制當日起已合併處理。

合併實體之資產淨值按有關控權方之現有賬面值合併。在有關控制方之權益持續情況下，並無就商譽或有關收購人於被收購人之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超出共同控制合併時成本之金額作出確認。

合併全面收入報表包括各合併實體自最早呈列日期起或自該等合併實體首次受共同控制日期起(以期限較短者為準)之業績，而不論共同控制合併日期為何。

財務資料之比較金額乃按該等實體於先前報告期末或其首次受控制當日起(以期限較短者為準)已合併之假設呈列。

以上實體採納統一之會計政策。合併實體之間所有集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益均於合併賬目時予以對銷。

因共同控制合併而產生且將以合併會計法入賬之交易成本(包括專業費用、註冊費等)於發生當年確認為支出。

e) 附屬公司

附屬公司指宇昌集團控制之實體。倘宇昌集團有權力支配某實體之財務及營運政策，藉此從其業務取得利益，則對其存在控制。在評估控制權時，會考慮到目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起在綜合財務報表中綜合入賬，並直至有關控制權終止當日為止。集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利會於編製綜合財務報表時全數撤銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損則按與未變現收益相同之方式撤銷，惟僅以並無減值證據之情況為限。

在宇昌財務狀況報表內，除非附屬公司之投資分類為持作出售，否則乃以成本減任何減值虧損列賬(見附註2(i))。

f) 可供出售投資

可供出售金融資產為非衍生工具及未被指定為或分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資。

於報告期末，可供出售金融資產按公平值計量。公平值變動於其他全面收入內確認及於投資重估儲備項下累計，直至該金融資產售出或被釐定出現減值，屆時過往於投資重估儲備項下累計之累計盈虧將重新分類為損益(詳見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

在活躍市場並無報價而其公平值未能可靠計量之可供出售股本投資，以及與該等非上市股本投資掛鈎並須透過交付該等股本投資而進行結算之衍生工具，均於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(詳見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

g) 廠房及設備

廠房及設備於報告期末以成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

因報廢或出售廠房及設備項目所產生收益或虧損為出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額，並於報廢或出售日期於收益表確認。

折舊乃以直線法將廠房及設備項目之成本減其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用年期撇銷：

傢俬及辦公設備

5年

倘部份廠房及設備項目具有不同可使用年期，則項目在不同部份之間按合理基準分配成本，並獨立計提折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

h) 租賃資產

倘宇昌集團認為一項安排附帶權利於協定期間內使用特定資產以換取一項或連串付款，則有關安排(可包括一宗或連串交易)即屬或包含租賃成份。有關判斷乃基於對安排內容之評估，且不論有關安排是否具有租賃之法定形式。

經營租賃費用

倘宇昌集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃支付之款項將於租賃期涵蓋之會計期間內，以等額分期方式於收益表扣除，惟倘有其他基準能更準確反映租賃資產所產生之收益模式則作別論。所收取之租務優惠於收益表確認為租賃淨付款總額之組成部份。或有租金於其產生之會計期間內於收益表扣除。

i) 資產減值

(i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷入賬之其他應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否有客觀減值證據。倘存在任何有關證據，則會按以下基準釐定及確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之其他應收款項而言，減值虧損以資產賬面值與估計未來現金流量按資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算之實際利率)折現之現值之差異計量，當中折現有重大影響。

如果減值虧損在其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則會通過收益表撥回減值虧損。減值虧損之撥回不應使資產賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料會於各報告期末審閱，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損(與商譽有關除外)是否已經不再存在或可能已經減少：

- 廠房及設備；及
- 可供出售投資

如存在任何有關跡象，則須估計資產之可收回款額。此外，就商譽而言，不論是否出現減值跡象，每年均會估計其可收回款額。

– 計算可收回金額

資產之可收回金額乃其淨售價與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產類別（即現金產生單位）釐定可收回數額。

– 確認減值虧損

倘資產（或其所屬現金產生單位）之賬面值超過其可收回金額，即會於收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先會按比例分配至有關現金產生單位（或一組單位）以減少其所獲分配之任何商譽之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其扣除銷售成本後之個別公平值或使用價值（倘能釐定）。

– 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用作計算可收回金額之估計出現有利變動，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。撥回之減值虧損以資產倘過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入收益表。

j) 其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬（見附註2(i)），惟倘若有關應收款項為借予關連人士且並無任何固定還款期之免息貸款或倘貼現影響並不重大則作別論。於該等情況下，應收款項乃按成本減呆壞賬減值虧損列賬（見附註2(i)）。

k) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟若影響並不重大，則按成本列賬。

l) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之通知存款以及短期而流動性高之投資項目，該等項目可隨時轉換為已知數額之現金而所承受之價值變動風險較小，並於購入後三個月內到期。

m) 所得稅

期內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均於收益表確認，惟有關於股本中直接確認之項目，則直接於股本內確認。

當期稅項乃根據期間應課稅收入，採用於報告期末所訂定或大致訂定之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度之應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產與負債乃分別來自就財務申報而言資產與負債之賬面值與其稅基所產生之可扣減及應課稅之暫時差異。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅項抵免所產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以未來應課稅溢利有可能用於抵銷可動用之資產為限）均會予以確認。足以支持確認因可扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因現有應課稅暫時差異撥回而產生者（惟該等差異必須與同一稅務機構及同一應課稅實體有關），並預期在預計撥回可扣減暫時差異之同一期間或因遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機構及同一應課稅實體有關之差異，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免之期間內撥回。

就確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為：因商譽而產生之不可扣稅暫時差異、不影響會計或應課稅溢利之初次確認資產或負債（惟不得為業務合併之一部份），以及於附屬公司投資之暫時差異（倘屬應課稅差異，只限於宇昌集團可以控制撥回之時間，而有關差異在可見將來不大可能撥回；或倘屬可扣減差異，則只限於可在將來撥回之差異）。

已確認之遞延稅項金額乃按資產與負債賬面值之預期變現或支付形式，採用於報告期末所訂定或大致上訂定之稅率計算。遞延稅項資產與負債不予貼現。

遞延稅項資產賬面值乃於各報告期末進行審閱，而倘若不再可能有足夠應課稅溢利以供使用有關稅項利益，則遞延稅項資產之賬面值會予以撤減。倘可能獲得足夠之應課稅溢利，則任何該等撤減款項均會撥回。

因分派股息而出現之額外所得稅於確認派付有關股息之負債時確認。當期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動各自均會分開呈列，並且不予抵銷。當期稅項資產及遞延稅項資產只會在宇昌或宇昌集團有合法權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下額外條件之情況下，方可分別抵銷當期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就當期稅項資產及負債而言，宇昌或宇昌集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機構就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而有關實體擬於預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可收回之每個未來期間，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現資產及清償負債。

n) 撥備及或然負債

倘宇昌集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致經濟利益流出，並可作出可靠估計，則會就該未能確定時間或數額之負債作出撥備。倘貨幣時間值重大，則按預期履行該責任之支出現值計提撥備。

倘可能須流出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在責任，亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則作別論。

o) 收入確認

倘宇昌集團可能將取得經濟利益，以及能夠可靠地計算收入及成本(倘適用)時，則收入乃根據下列方法於收益表確認：

利息收入按實際利率法於產生時確認。

p) 外幣換算

期內之外幣交易均以交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末之適用匯率換算。匯兌收益及虧損乃於收益表確認。

以歷史成本計量並以外幣列值之非貨幣資產與負債乃採用交易日之適用匯率換算。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產與負債乃採用釐定公平值日期之適用匯率換算。

外國業務之業績按與交易日之適用匯率大概相同之匯率換算為人民幣。財務狀況報表項目(包括因二零零五年一月一日或之後收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽)則按報告期末之適用匯率換算為人民幣。因此而引致之換算差額直接確認為股本內之獨立部份。於二零零五年一月一日前收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽以收購外國業務當日適用之匯率換算。

q) 關連人士

就此等財務資料而言，如屬以下情況，則該人士被視為與宇昌集團有關連：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制宇昌集團或對宇昌集團之財務及經營決策產生重大影響，或共同控制宇昌集團；
- ii) 宇昌集團及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬宇昌集團之聯營公司或宇昌集團參與合營之合營公司；
- iv) 該人士屬宇昌集團或其母公司主要管理人員之成員，或屬有關人士之近親家族成員，或受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- v) 該人士屬第(i)項所述人士之近親家族成員或受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- vi) 該人士屬提供福利予宇昌集團或與宇昌集團關連之任何實體之僱員之離職後福利計劃。

有關人士之近親家族成員指預期在與有關實體交易時可影響或受該人士影響之家族成員。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

宇昌集團已採納以下於本會計期間首次生效之新訂及經修訂準則、修訂及註釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39號第80段之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	從客戶轉讓之資產

4. 財務風險管理目標及政策

宇昌集團之主要金融工具包括其他應收款項及其他應付款項。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險及減低該等風險的政策載列於下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

a) 利率風險

宇昌集團並無重大計息負債。宇昌集團對於利率變動之市場風險主要為現金及銀行結餘。浮息利息收入於獲得時計入收益表。

b) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動之風險，將對宇昌集團之財務業績及現金流量造成影響。

宇昌集團主要於中國及香港經營業務。宇昌集團大部份交易、資產及負債以人民幣或港元計值。

宇昌集團之大部份交易、資產及負債均以相關實體之功能貨幣相同之貨幣計值。

海外業務之淨投資產生外匯風險。宇昌集團透過定期檢討及監察外匯風險管理其外匯風險。

c) 信貸風險

- i) 於財務期間之最高信貸風險即為各金融資產於合併財務狀況報表扣減任何減值撥備後之賬面金額。
- ii) 宇昌集團存款於符合既定信貸或其他標準之財務機構，藉此限制所承受之信貸風險。鑑於對手方之評級極高，管理層預期將不會出現任何對手方未能履行責任之情況。

d) 公平值

其他應收款項及其他應付款項之公平值與賬面金額相差不大，原因是該等金融工具乃即時或於短期內到期。

所有金融工具乃按不會大幅有別於會計期間之公平值之金額列賬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

估計及判斷乃持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下對未來事件相信屬合理之預期。

宇昌集團對未來作出估計及假設。顧名思義，最終會計估算未必與相關實際業績相符。下文將討論涉及重大風險導致資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設。

a) 應用宇昌集團會計政策之關鍵會計判斷

應用宇昌集團之會計政策時之若干重要會計判斷如下。

持續經營基準

如財務資料附註2(b)所述，董事信納宇昌集團將能夠於可預見未來完全履行其所有到期的財務承擔。由於董事有信心宇昌集團於可預見未來可持續經營現有業務，故財務資料乃按持續經營基準編製。

倘應用持續經營基準並不恰當，則可能會作出調整，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，以將資產值調低至即時可收回金額，並為可能產生之任何其他負債作出撥備。該等調整或會對宇昌集團之期內溢利及淨資產造成重大影響。

6. 分部報告

宇昌集團主要從事一個業務分部，即投資控股業務，故並無呈列業務分部資料。宇昌集團於地區分部中國及香港經營業務。由於宇昌集團超過90%分部資產、負債及資本開支位於中國，故並無呈列地區分部資料。

7. 營業額

宇昌集團於該期間之主要活動為投資控股。

8. 其他收入

	二零零九年六月二日 至 二零一零年三月三十一日 人民幣
利息收入*	(1,944)
	<u>(1,944)</u>

* 指並非按公平值於損益列賬之金融資產之總利息收入。

9. 除稅前虧損

除稅前虧損乃扣除以下各項後計算所得：

其他項目

	二零零九年六月二日 至 二零一零年三月三十一日 人民幣
核數師酬金*	-
折舊 – 所擁有之固定資產	3,715

* 有關股東並無支付該期間之核數師酬金。

10. 收益表內之所得稅

- a) 由於宇昌集團於截至二零一零年三月三十一止期間並無於香港錄得應課稅溢利，故並無於財務資料內計提香港利得稅撥備。

適用於截至二零一零年三月三十一日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)率為25%。由於宇昌集團產生期間虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

根據於二零零八年一月一日生效之新中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就向外資企業投資者宣派來自中國之股息徵收10%預扣稅(適用於向非居民企業支付股息、利息、租金及特許使用費之中國附屬公司)。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排，則可按較低預扣稅率繳稅。

於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅2008第1號，規定於二零零七年十二月三十一日自保留盈利宣派並匯出中國境外之股息，根據有關中國稅法及法規釐定可獲豁免預扣稅。

由於宇昌集團控制該等附屬公司之股息政策，並已確定不大可能於可預見未來分派宇昌集團中國附屬公司自二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日止年度賺取之若干溢利，故並無確認遞延稅項負債。

- b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計虧損之對賬：

	二零零九年六月二日 至 二零一零年三月三十一日 人民幣
除稅前虧損	(336,807)
除稅前虧損之名義稅項，按有關稅務司法權區之適用稅率計算	(82,646)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	82,646
稅項開支	-

由於日後可能並無應課稅溢利可供扣減備用稅項虧損，故並無就稅項虧損人民幣18,308元確認遞延稅項資產。

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露該期間之董事酬金為人民幣零元。

宇昌集團於有關期間並無向董事支付酬金或酌情花紅，作為招攬或於彼等加入宇昌集團之獎勵或作為離職補償。於該期間，宇昌集團各董事概無豁免或同意豁免任何酬金或酌情花紅。

12. 最高薪酬人士

於該期間，宇昌集團並無從事投資控股以外之任何業務，因此於該期間並無產生員工成本。

13. 宇昌權益擁有人應佔虧損

宇昌權益擁有人應佔之合併虧損包括該期間之零虧損，已計入宇昌之財務資料中。

14. 每股虧損**a) 每股基本虧損**

每股基本虧損乃根據宇昌普通權益擁有人應佔虧損人民幣336,807元及於該期間已發行普通股加權平均數1股計算。

b) 每股攤薄虧損

由於所呈列之該期間並無任何潛在具攤薄效應之普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

15. 廠房及設備

	傢俱及辦公室設備 人民幣
成本	
添置	72,080
於二零一零年三月三十一日	<u>72,080</u>
累計折舊	
期間折舊	(3,715)
於二零一零年三月三十一日	<u>(3,715)</u>
賬面值	
於二零一零年三月三十一日	<u><u>68,365</u></u>

16. 附屬公司列表

下表載列宇昌集團附屬公司之詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

公司	成立地點及日期	已發行及繳足股本	宇昌應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東滙集團有限公司 (附註1)	香港 二零零九年 六月二日	1港元	100%	-	投資控股
深圳公司(附註2、3)	中國 由二零一零年 一月十五日 起為期20年， 作為外商獨資 企業	人民幣500,000元	-	100%	投資控股
北京公司(附註2、3)	中國 由二零零七年 四月二十四日 起為期20年， 作為外商獨資 企業	人民幣500,000元	-	100%	投資控股
上海公司(附註2、3)	中國 由二零零六年 八月三十一日 起為期20年， 作為外商獨資 企業	人民幣500,000元	-	100%	投資控股

附註：

1. 所有該等公司均為附註2(c)所界定之受控制附屬公司，並已於宇昌集團財務資料中綜合入賬。
2. 所有該等公司均為附註2(e)所界定之受控制附屬公司，並已於宇昌集團財務資料中綜合入賬。
3. 根據中國法律登記為有限責任公司。

17. 可供出售投資

於二零一零年三月三十一日
人民幣

非上市股份，按成本 27,000,000

於非上市企業之投資詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立及營運地點	擁有權權益比例			主要業務
		集團之 實際權益	由公司 持有	由附屬 公司持有	
克什克騰旗大地礦業 有限公司 (「克什克騰旗」)	中國	40%	-	40%	採礦

18. 其他應收款項

於二零一零年三月三十一日
人民幣

其他應收款項 5,341,288

預期所有其他應收款項均可於一年內收回。

19. 現金及現金等值項目

於二零一零年
三月三十一日

	宇昌集團 人民幣	宇昌 人民幣
銀行及手頭現金	<u>523,167</u>	<u>7</u>
合併財務狀況報表及合併現金流動報表之 現金及現金等值項目	<u>523,167</u>	<u>7</u>

20. 其他應付款項

	於二零一零年 三月三十一日	
	宇昌集團 人民幣	宇昌 人民幣
其他應付款項	19,826,056	-
應付代價*	13,000,000	-
應付董事款項**	522,851	-
	<u>33,348,907</u>	<u>-</u>
按攤銷成本計量之金融負債	<u>33,348,907</u>	<u>-</u>

預期所有其他應付款項均將於一年內償還。

* 應付代價指收購可供出售投資之代價餘額。

** 應付董事款項乃無抵押、免息及按要求償還。

21. 股本

	股份數目	面值 人民幣
法定：		
每股面值1美元之普通股		
於二零一零年三月三十一日	<u>50,000</u>	<u>350,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值1美元之普通股		
於二零一零年三月三十一日	<u>1</u>	<u>7</u>

22. 儲備

a) 宇昌集團

	合併儲備 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
期內虧損及於二零一零年三月三十一日	-	(336,807)	(336,807)
共同控制業務合併	(79,287)	-	(79,287)
	<u>(79,287)</u>	<u>(336,807)</u>	<u>(416,094)</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>(79,287)</u>	<u>(336,807)</u>	<u>(416,094)</u>

宇昌

	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
期內虧損及於二零一零年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

b) 儲備性質及用途

合併儲備

於二零一零年三月三十一日，合併儲備為(i)宇昌集團已付現金代價人民幣500,000元與所收購上海公司資產淨值人民幣420,713元之差額。

c) 資本管理

宇昌集團之資本管理目標，乃確保宇昌集團實體將能夠以持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務與權益比例為股東帶來最大回報。管理層透過考慮資金成本及各類資本所附帶風險來審閱資本架構。鑑此，宇昌集團將於認為合適及恰當之情況下，透過派發股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

23. 收購一家附屬公司**透過收購一家附屬公司收購資產及負債**

於二零一零年二月八日，上海公司與獨立第三方案遠先生訂立一份買賣協議，按代價約人民幣500,000元收購北京公司之全部股權。協議之完成日期為二零一零年二月八日，亦為就會計處理之收購日期。宇昌集團將收購附屬公司入賬列為資產收購事項。

北京公司乃於中國註冊成立之投資控股公司。

因收購北京公司而購入之資產淨值詳情概述如下：

	過往賬面值 人民幣	收購代價之分配 人民幣
其他應收款項	1,483,350	1,483,350
銀行結餘及現金	73	73
其他應付款項	(1,143,712)	(1,143,712)
	<u>339,711</u>	<u>339,711</u>
多付收購款項		<u>160,289</u>
總代價		<u><u>500,000</u></u>
總代價之支付方式：		
現金		<u>500,000</u>
因收購產生之現金流出淨額：		
已付現金代價		(500,000)
已獲取銀行結餘及現金		<u>73</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額		<u><u>(499,927)</u></u>

於收購日期至報告期末期間，所收購附屬公司並無為宇昌集團之營業額帶來貢獻，並對綜合虧損淨額帶來人民幣136,312元之虧損淨額。

假若收購事項已於二零零九年六月二日完成，則期內集團總收入不會變動，而年內虧損應增加人民幣239,576元。有關備考資料僅供說明目的，且不一定成為假若收購事項已於二零零九年六月二日完成之情況下集團實際所得收入及經營業績之指標，亦不擬以此作為日後業績之預測。

主要非現金交易

於二零一零年三月八日，北京公司按代價人民幣27,000,000元收購克什克騰旗之40%股權，克什克騰旗分類為可供出售投資(附註17)。部份代價人民幣14,000,000元已由獨立第三方自行支付。代價餘款人民幣13,000,000元於二零一零年三月三十一日尚未支付。兩筆款項均入賬列為其他應付款項(附註20)。

24. 關連人士交易

於回顧期間及年末與關連人士之重大交易概述如下。

a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員之所有成員均為宇昌之董事，彼等之薪酬於附註11中披露。

b) 於二零一零年三月三十一日之關連人士未償還結餘於附註20中披露。

25. 已頒佈但於二零一零年一月一日起期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至該等財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於二零一零年一月一日開始之期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋。

宇昌未有提早應用以下已頒佈但尚未生效之任何新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本，作為二零零八年香港財務報告準則之改進之一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎之付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後之業務合併會計處理構成影響。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。

宇昌集團之董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對財務報表構成重大影響。

26. 報告期間後事項

- a) 於報告期間結束後，一名獨立第三方向北京公司提供貸款人民幣13,000,000元，以償付收購可供出售投資之代價餘款。
- b) 為償還北京公司因撥付收購可供出售投資之代價所產生之其他應付款項，北京公司於二零一零年八月三十日與楊先生訂立一份貸款協議，據此，楊先生同意向北京公司提供人民幣27,000,000元之貸款。其後，北京公司動用該筆貸款償付其他應付款項，即分別向上海澳旗商貿有限公司、上海公司及上海霖泊商貿發展有限公司償還人民幣12,000,000元、人民幣11,000,000元及人民幣4,000,000元。
- c) 於二零一零年九月九日，中國置業投資控股有限公司、楊先生及北京公司訂立一份貸款轉讓協議。根據貸款轉讓協議，楊先生同意將上文(b)項所載由楊先生向北京公司提供之貸款人民幣27,000,000元轉讓予中國置業投資控股有限公司。

27. 其後之財務報表

宇昌集團並無編製於二零一零年三月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

楊錫鴻
執業證書編號P05206

二零一零年九月十七日

下文為申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道33號
利園34樓

敬啟者：

以下為我們就克什克騰旗大地礦業有限責任公司(「克什克騰旗」)於下文A至F節所載之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)就貴公司建議收購宇昌有限公司*之全部股權於二零一零年九月十七日刊發之通函(「通函」)。財務資料包括克什克騰旗於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日之財務狀況報表、截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年三月三十一日止三個月(「有關期間」)之全面收入報表、權益變動表及現金流動報表以及重大會計政策概要及其他說明附註。

克什克騰旗於二零零六年八月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司，主要業務為採礦。於有關期間內，克什克騰旗並無開始營業。

克什克騰旗於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據中國普遍接納之有關會計原則及財務規例編製，並由於中國註冊之執業會計師內蒙古萬泰華會計師事務所審核。

* 僅供識別

編製基準

就本報告而言，克什克騰旗之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），編製克什克騰旗於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。

董事及申報會計師各自之責任

克什克騰旗之董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料。此責任包括設計、實施及維護關於編製及真實而公平地呈列財務資料之內部監控，使財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；並按情況作出合理之會計估算。

我們已審核根據香港財務報告準則編製有關期間之相關財務報表。我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」查閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載之克什克騰旗於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供編製我們的報告載入通函。在我們編製報告以載入通函時，概無任何認為必須對相關財務報表作出之調整。

克什克騰旗之董事須對相關財務報表及載列本報告之通函之內容負上責任。我們之責任為於相關財務報表中蒐集本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下匯報我們之意見。

就有關期間之意見

我們認為，就編製本報告而言，有關期間之財務資料對克什克騰旗於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日之財務狀況，以及克什克騰旗於有關期間之業績及現金流量提供真實及公平之觀點。

就截至二零零九年三月三十一日止三個月執行之程序

就本報告而言，克什克騰旗之董事已根據香港財務報告準則編製克什克騰旗截至二零零九年三月三十一日止三個月之比較財務資料（「比較財務資料」）。我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱截至二零零九年三月三十一日止三個月之比較財務資料。審閱工作主要包括向克什克

騰旗之管理層作出查詢，以及對財務資料應用分析程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否已獲貫徹應用(除非另行披露)。審閱工作不包括控制測試及資產、負債及交易核證等審核程序。審閱範圍遠較審核為小，故所提供之保證程度較審核為低。因此，我們不就截至二零零九年三月三十一日止三個月之比較財務資料發表審核意見。

就截至二零零九年三月三十一日止三個月之意見

根據我們之審閱，概無任何事項使我們相信截至二零零九年三月三十一日止三個月之比較財務資料在所有重大方面並未根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

重點事項

儘管我們並無發表保留意見，我們亦謹請閣下注意財務資料附註2(b)，內容有關採納持續經營基準編製財務資料。誠如該附註進一步闡釋，克什克騰旗之財務資料乃按照持續經營基準編製，惟克什克騰旗於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日錄得流動負債淨額分別人民幣1,102,635元、人民幣2,304,146元、人民幣2,685,689元及人民幣2,827,094元，以及於有關期間產生克什克騰旗權益持有人應佔虧損人民幣2,981,829元、人民幣1,379,111元、人民幣559,143元及人民幣182,888元。該等狀況顯示克什克騰旗存在重大不明朗因素，可能對其繼續以持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

A. 全面收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止期間	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
營業額	7	-	-	-	-	-
銷售成本		-	-	-	-	-
毛利		-	-	-	-	-
其他收入	8	19,998	15,877	338	85	138
行政開支		(3,001,827)	(1,394,988)	(559,481)	(95,696)	(183,026)
經營虧損		(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(95,611)	(182,888)
融資成本		-	-	-	-	-
除稅前虧損	9	(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(95,611)	(182,888)
所得稅	10	-	-	-	-	-
年度／期間虧損		(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(95,611)	(182,888)
其他全面收入						
其他全面收入，除稅後		-	-	-	-	-
其他全面收入總額，除稅後		-	-	-	-	-
年度／期間全面虧損總額		(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(95,611)	(182,888)
克什克騰旗擁有人應佔		(2,981,829)	(1,379,111)	(559,143)	(95,611)	(182,888)

B. 財務狀況報表

	附註	於十二月三十一日			於二零一零年
		二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	三月三十一日 人民幣
非流動資產					
廠房及設備	14	532,800	355,200	177,600	133,200
無形資產	15	5,600,000	5,600,000	5,600,000	5,600,000
		<u>6,132,800</u>	<u>5,955,200</u>	<u>5,777,600</u>	<u>5,733,200</u>
流動資產					
其他應收款項	16	470,000	–	–	–
現金及現金等值項目	17	3,425,384	58,275	11,685	2,917
		<u>3,895,384</u>	<u>58,275</u>	<u>11,685</u>	<u>2,917</u>
流動負債					
其他應付款項	18	(4,998,019)	(2,362,421)	(2,697,374)	(2,827,094)
		<u>(4,998,019)</u>	<u>(2,362,421)</u>	<u>(2,697,374)</u>	<u>(2,827,094)</u>
流動負債淨額		<u>(1,102,635)</u>	<u>(2,304,146)</u>	<u>(2,685,689)</u>	<u>(2,824,177)</u>
資產淨值		<u>5,030,165</u>	<u>3,651,054</u>	<u>3,091,911</u>	<u>2,909,023</u>
資本及儲備					
繳足股本	19	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
儲備	20	(4,969,835)	(6,348,946)	(6,908,089)	(7,090,977)
權益總額		<u>5,030,165</u>	<u>3,651,054</u>	<u>3,091,911</u>	<u>2,909,023</u>

C. 權益變動表

	克什克騰旗擁有人應佔		
	繳足股本 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零零七年一月一日	10,000,000	(1,988,006)	8,011,994
年度全面虧損總額	—	(2,981,829)	(2,981,829)
於二零零七年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>(4,969,835)</u>	<u>5,030,165</u>
於二零零八年一月一日	10,000,000	(4,969,835)	5,030,165
年度全面虧損總額	—	(1,379,111)	(1,379,111)
於二零零八年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>(6,348,946)</u>	<u>3,651,054</u>
於二零零九年一月一日	10,000,000	(6,348,946)	3,651,054
年度全面虧損總額	—	(559,143)	(559,143)
於二零零九年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>(6,908,089)</u>	<u>3,091,911</u>
於二零一零年一月一日	10,000,000	(6,908,089)	3,091,911
期間全面虧損總額	—	(182,888)	(182,888)
於二零一零年三月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>(7,090,977)</u>	<u>2,909,023</u>
於二零零九年一月一日	10,000,000	(6,348,946)	3,651,054
期間全面虧損總額	—	(95,696)	(95,696)
於二零零九年三月三十一日(未經審核)	<u>10,000,000</u>	<u>(6,444,642)</u>	<u>3,555,358</u>

D. 現金流動報表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零零九年 人民幣 (未經審核)	二零一零年 人民幣
經營業務					
除稅前虧損	(2,981,828)	(1,379,111)	(559,143)	(95,611)	(182,888)
調整：					
折舊	177,600	177,600	177,600	44,400	44,400
利息收入	(19,998)	(15,877)	(338)	(85)	(138)
未計營運資金變動前 之經營溢利	(2,824,226)	(1,217,387)	(381,881)	(51,296)	(138,626)
其他應收款項減少/ (增加)	52,229	470,000	-	(85)	-
其他應付款項增加/ (減少)	4,498,019	(2,635,600)	334,953	-	129,720
經營業務(所用)/ 產生之現金	1,726,022	(3,382,987)	(46,928)	(51,381)	(8,906)
已支付稅項					
已支付海外所得稅	-	-	-	-	-
經營活動(所用)/產生 之現金淨額	1,726,022	(3,382,987)	(46,928)	(51,381)	(8,906)
投資活動					
已收利息	19,998	15,877	338	85	138
投資活動產生之現金淨額	19,998	15,877	338	85	138
現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額	1,746,020	(3,367,110)	(46,590)	(51,296)	(8,768)
於年初之現金及現金 等值項目	1,679,364	3,425,385	58,275	58,275	11,685
於年末之現金及現金 等值項目	17 3,425,384	58,275	11,685	6,979	2,917

E. 財務資料附註

1. 一般資料

克什克騰旗大地礦業有限責任公司(「克什克騰旗」)於二零零六年八月二十三日在中國註冊成立為獲豁免有限責任公司。克什克騰旗之註冊辦事處及主要營業地點位於克什克騰旗經棚鎮解放路。

克什克騰旗之主要業務為投資控股。

2. 主要會計政策

a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,該詞彙包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定,以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則編製。克什克騰旗所採納之重大會計政策於下文概述。

b) 持續經營基準

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日,克什克騰旗之流動負債淨額分別為人民幣1,102,635元、人民幣2,304,146元、人民幣2,685,689元及人民幣2,827,094元,以及於有關期間產生之克什克騰旗權益持有人應佔虧損為人民幣2,981,829元、人民幣1,379,111元、人民幣559,144元及人民幣182,889元。鑑於克什克騰旗之負債主要包括其他應付款項(於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年三月三十一日止三個月期間分別為人民幣4,998,019元、人民幣2,362,421元、人民幣2,697,374元及人民幣2,827,094元),其繼續以持續經營基準營運之能力須視乎股東及其直接控股公司之支持。直接控股公司及股東已承諾於必要時向克什克騰旗提供持續財務援助,使其可以持續經營基準營運,並於到期時履行其全部責任。

基於上述資料,董事認為,克什克騰旗將於可見未來仍以持續經營基準營運。因此,董事信納以持續經營基準編製財務報表實屬恰當。財務報表並不包括任何有關資產及負債賬面值及重新分類之調整,而有關調整於克什克騰旗未能繼續以持續經營基準營運時可能必須作出。

c) 財務報表之編製基準

編製財務報表所採用之計量基準為歷史成本基準。

在遵照香港財務報告準則編製財務報表時,管理層須作出判斷、估計及假設,有關判斷、估計及假設會對有關政策之應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額構成影響。有關估計及相關假設乃以歷史經驗及在具體情況下確信為合理之多種其他因素為基礎,其結果構成判斷該等無法從其他渠道直接取得之資產及負債賬面值之依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂期間構成影響,則該等修訂只會在該期間確認;或倘有關修訂對當前期間及未來期間均構成影響,則該等修訂同時會於當期及未來期間進行確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作對財務報表構成重大影響之判斷及於下一年度存在大幅調整之重大風險之估計，均於附註4中論述。

克什克騰旗旗下各實體之財務報表所列項目均採用最能反映與實體有關之相關事件及情況之經濟本質之貨幣計算。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列賬。人民幣乃克什克騰旗之功能及呈列貨幣。

d) 廠房及設備

廠房及設備於財務狀況報表內以成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(f))。

因報廢或出售廠房及設備項目所產生收益或虧損為出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額，並於報廢或出售日期於收益表確認。

折舊乃以直線法將廠房及設備項目之成本減其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用年期撇銷：

傢俬及設備 5年

倘部份廠房及設備項目具有不同可使用年期，則項目在不同部份之間按合理基準分配成本，並獨立計提折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

e) 無形資產(商譽除外)

擁有有限可使用年期之採礦權按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。採礦權乃使用生產單位法按探明及可能礦產儲量攤銷。

f) 資產減值

i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之其他當期應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否有客觀減值證據。倘存在任何有關證據，則會按以下基準釐定及確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之其他當期應收款項而言，減值虧損以資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算之實際利率)折現之現值之差異計量，當中折現有重大影響。

如果減值虧損在其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則會通過全面收入報表撥回減值虧損。減值虧損之撥回不應使資產賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

ii) 其他資產減值

內部及外部資料會於各報告期末審閱，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損(與商譽有關除外)是否已經不再存在或可能已經減少：

- 廠房及設備
- 無形資產

如存在任何有關跡象，則須估計資產之可收回款額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額乃其淨售價與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

倘資產(或其所屬現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會於全面收入報表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先分配至有關現金產生單位(或一組單位)以減少其所獲分配之任何商譽之賬面值，繼而按比例減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其扣除銷售成本後之個別公平值或使用價值(倘能釐定)。

- 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用作計算可收回金額之估計出現有利變動，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。撥回之減值虧損以資產倘過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入全面收入報表。

g) 其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬(見附註2(f))，惟倘若有關應收款項為借予關連人士且並無任何固定還款期之免息貸款或倘貼現影響並不重大則作別論。於該等情況下，應收款項乃按成本減呆壞賬減值虧損列賬(見附註2(f))。

h) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本列賬。

i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之通知存款以及短期而流動性高之投資項目，該等項目可隨時轉換為已知數額之現金而所承受之價值變動風險較小，並於購入後三個月內到期。

j) 所得稅

年內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均於收益表確認，惟有關於股本中直接確認之項目，則直接於股本內確認。

當期稅項乃根據年度應課稅收入，採用於報告期末所訂定或大致訂定之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度之應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產與負債乃分別來自就財務申報而言資產與負債之賬面值與其稅基所產生之可扣減及應課稅之暫時差異。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅項抵免所產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來應課稅溢利有可能用於抵銷可動用之資產為限)均會予以確認。足以支持確認因可扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因現有應課稅暫時差異撥回而產生者(惟該等差異必須與同一稅務機構及同一應課稅實體有關)，並預期在預計撥回可扣減暫時差異之同一期間或因遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機構及同一應課稅實體有關之差異，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免之期間內撥回。

就確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為：因商譽而產生之不可扣稅暫時差異、不影響會計或應課稅溢利之初次確認資產或負債(惟不得為業務合併之一部份)，以及於附屬公司投資之暫時差異(倘屬應課稅差異，只限於克什克騰旗可以控制撥回之時間，而有關差異在可見將來不大可能撥回；或倘屬可扣減差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

已確認之遞延稅項金額乃按資產與負債賬面值之預期變現或支付形式，採用於報告期末所訂定或大致上訂定之稅率計算。遞延稅項資產與負債不予貼現。

遞延稅項資產賬面值乃於各報告期末進行審閱，而倘若不再可能有足夠應課稅溢利以供使用有關稅項利益，則遞延稅項資產之賬面值會予以撤減。倘可能獲得足夠之應課稅溢利，則任何該等撤減款項均會撥回。

因分派股息而出現之額外所得稅於確認派付有關股息之負債時確認。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動各自均會分開呈列，並且不予抵銷。當期稅項資產及遞延稅項資產只會在克什克騰旗有合法權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下額外條件之情況下，方可分別抵銷當期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就當期稅項資產及負債而言，克什克騰旗擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機構就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而有關實體擬於預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可收回之每個未來期間，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現資產及清償負債。

k) 撥備及或然負債

倘克什克騰旗須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致經濟利益流出，並可作出可靠估計，則會就該未能確定時間或數額之負債作出撥備。倘貨幣時間值重大，則按預期履行該責任之支出現值列賬撥備。

倘可能無須流出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在責任，亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則作別論。

l) 收入確認

倘經濟利益可能流入克什克騰旗，以及能夠可靠地計算收入及成本(倘適用)時，則收入乃根據下列方法於全面收入報表確認：

利息收入按實際利率法於產生時確認。

m) 外幣換算

年內之外幣交易均以交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末之適用匯率換算。匯兌收益及虧損乃於全面收入報表確認。

以歷史成本計量並以外幣列值之非貨幣資產與負債乃採用交易日之適用匯率換算。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產與負債乃採用釐定公平值日期之適用匯率換算。

外國業務之業績按與交易日之適用匯率大概相同之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括因二零零五年一月一日或之後收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽)則按報告期末之適用匯率換算為港元。因此而引致之換算差額直接確認為股本內之獨立部份。於二零零五年一月一日前收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽以收購外國業務當日適用之匯率換算。

n) 關連人士

就此等財務報表而言，如屬以下情況，則該人士被視為與克什克騰旗有關連：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制克什克騰旗或對克什克騰旗之財務及經營決策產生重大影響，或共同控制克什克騰旗；
- ii) 克什克騰旗及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬克什克騰旗之聯營公司或克什克騰旗參與合營之合營公司；
- iv) 該人士屬克什克騰旗或其母公司主要管理人員之成員，或屬有關人士之近親家族成員，或受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- v) 該人士屬第(i)項所述人士之近親家族成員或受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- vi) 該人士屬提供福利予克什克騰旗或與克什克騰旗關連之任何實體之僱員之離職後福利計劃。

有關人士之近親家族成員指預期在與有關實體交易時可影響或受該人士影響之家族成員。

o) 分類報告

分類是指克什克騰旗內可明顯區分之組成部分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在一個特定之經濟環境提供產品或服務(地區分類)，並且承擔有別於其他分類之風險及回報。

根據克什克騰旗之內部財務申報系統，就此等財務報表而言，克什克騰旗已選擇業務分類資料作為主要呈報方式，而地區分類資料則作為次要呈報方式。

分類收入、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬某一分類，以及可按合理基準分配至該分類之項目。舉例而言，分類資產可包括存貨、應收貿易賬款及物業、廠房及設備。分類收益、支出、資產及負債乃於抵銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易作為綜合過程中之一部分前釐定，惟同屬一個分類之克什克騰旗公司間之集團內公司間結餘及交易則作別論。

分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分類資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未分配項目主要包括金融及公司資產、計息貸款、借貸、稅項餘額，以及公司開支及財務開支。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就有關期間財務資料之編製及呈列而言，克什克騰旗一直貫徹應用香港會計師公會頒佈並已於二零一零年一月一日起年度會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)修訂及詮釋(「詮釋」)。

4. 財務風險管理目標及政策

克什克騰旗之主要金融工具包括其他應收款項，應收一名董事款項及其他應付款項。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險及減低該等風險的政策載列於下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

a) 利率風險

克什克騰旗並無重大計息負債。克什克騰旗對於利率變動之市場風險主要為現金及銀行結餘。浮息利息收入於產生時計入全面收入報表。

b) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動之風險，將對克什克騰旗之財務業績及現金流量造成影響。

克什克騰旗主要於中國及香港經營業務。克什克騰旗大部份交易、資產及負債以人民幣計值。

克什克騰旗之大部份交易、資產及負債均以相關實體之功能貨幣相同之貨幣計值。

海外業務之淨投資產生外匯風險。克什克騰旗透過定期檢討及監察外匯風險以管理其外匯風險。

c) 信貸風險

i) 於財務期間之最高信貸風險即為各金融資產於財務狀況報表扣減任何減值撥備後之賬面金額。

ii) 克什克騰旗存款於符合既定信貸評級或其他標準之財務機構，藉此限制所承受之信貸風險。鑑於對手方之信貸評級極高，管理層預期將不會出現任何對手方未能履行責任之情況。

d) 公平值

現金及現金等值項目、銀行存款、其他應收款項及其他應付款項之公平值與賬面金額相差不大，原因是該等金融工具乃即時或於短期內到期。

所有金融工具乃按不會大幅有別於會計期間之公平值之金額列賬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

於應用附註2所述克什克騰旗之會計政策之過程中，管理層已作出關於未來之若干主要假設，以及於報告期末不確定性之其他主要估算來源，因而存在對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險，茲討論如下。

a) 估計不確定性之主要來源

採礦權

如財務報表附註15所披露，克什克騰旗之銅及鉛採礦權將於二零一一年十一月期滿。董事經尋求中國法律意見後，認為，按照有關中國法例及規例，克什克騰旗可合法更新採礦權。董事認為，克什克騰旗在採礦權期滿時更新採礦權方面並無可預見之法律障礙。

b) 應用克什克騰旗會計政策之關鍵會計判斷

應用克什克騰旗之會計政策時之若干重要會計判斷如下。

持續經營基準

如財務資料附註2(b)所述，董事信納克什克騰旗將能夠於可預見未來完全履行其所有到期的財務承擔。由於董事有信心克什克騰旗於可預見未來可持續經營現有業務，故財務資料乃按持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不恰當，則可能會作出調整，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，以將資產值調低至即時可收回金額，並為可能產生之任何其他負債作出撥備。該等調整或會對克什克騰旗之年內溢利及淨資產造成重大影響。

6. 分部報告

克什克騰旗主要從事一個業務分部，即採礦業務，故並無呈列業務分部。集團於地區分部中國經營業務。由於所有分部資產、負債及資本開支均位於中國，故並無呈列地區分部資料。

7. 營業額

克什克騰旗之主要活動為採礦，且於期間內尚未開展業務。

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零零九年 人民幣 (未經審核)	二零一零年 人民幣
利息收入*	19,998	15,877	338	58	138
其他	—	—	—	—	—
	<u>19,998</u>	<u>15,877</u>	<u>338</u>	<u>58</u>	<u>138</u>

* 指並非按公平值於損益列賬之金融資產之總利息收入

9. 除稅前虧損

除稅前溢利乃扣除以下各項後計算所得：

b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零零九年 人民幣 (未經審核)	二零一零年 人民幣
核數師酬金	—	—	—	—	—
折舊					
— 所擁有之					
固定資產	177,600	177,600	177,600	44,400	44,400
員工成本	320,346	203,389	88,732	—	36,000
	<u>320,346</u>	<u>203,389</u>	<u>88,732</u>	<u>—</u>	<u>36,000</u>

10. 全面收入報表內之所得稅

- a) 由於克什克騰旗於二零零七年、二零零八年及二零零九年財政年度及截至二零一零年三月三十一日止期間內並無錄得應課稅溢利，故並無於財務報表內計提香港所得稅撥備。

中國附屬公司須按中國企業所得稅稅率25% (二零零七年：33%；二零零八年：25%) 繳稅。

根據於二零零八年一月一日生效之新中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就向外資企業投資者宣派來自中國之股息徵收10%預扣稅 (適用於向非居民企業支付股息、利息、租金及特許使用費之中國附屬公司)。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排，則可按較低預扣稅率繳稅。

於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅2008第1號，規定於二零零七年十二月三十一日自保留盈利宣派並匯出中國境外之股息，根據有關中國稅法及法規釐定可獲豁免預扣稅。

b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計虧損之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
除稅前虧損	(2,981,828)	(1,379,111)	(559,144)	(51,296)	(182,888)
除稅前虧損之名義 稅項，按有關稅務 司法權區之適用 稅率計算	(984,003)	(344,778)	(139,786)	(12,824)	(45,722)
尚未確認稅項虧損之 稅務影響	984,003	344,778	139,786	12,824	45,722
稅項開支	-	-	-	-	-

由於日後可能並無應課稅溢利可供扣減備用稅項虧損，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露該期間之董事酬金為人民幣零元。

克什克騰旗於有關期間並無向董事支付酬金或酌情花紅，作為招攬或於彼等加入克什克騰旗之獎勵或作為離職補償。於該期間，克什克騰旗各董事概無豁免或同意豁免任何酬金或酌情花紅。

12. 最高薪酬人士

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止期間，克什克騰旗五名最高薪酬人士概無計入任何克什克騰旗董事之薪酬。餘下五名人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
薪金、津貼及實物利益	320,346	203,389	88,732	-	36,000

13. 克什克騰旗權益擁有人應佔虧損

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止期間，克什克騰旗權益擁有人應佔虧損包含虧損分別約人民幣2,981,829元、人民幣1,379,111元、人民幣559,143元及人民幣182,888元。

14. 物業、廠房及設備

	傢俱及設備 人民幣
成本	
於二零零七年一月一日	888,000
添置	—
	<u>888,000</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	888,000
添置	—
匯兌調整	—
	<u>888,000</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	888,000
匯兌調整	—
	<u>888,000</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>888,000</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	888,000
添置	—
	<u>888,000</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>888,000</u>
累計折舊	
於二零零七年一月一日	(177,600)
年內折舊	(177,600)
	<u>(355,200)</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	(355,200)
匯兌調整	—
年內折舊	(177,600)
	<u>(532,800)</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	(532,800)
匯兌調整	—
年內折舊	(177,600)
	<u>(710,400)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>(710,400)</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	(710,400)
年內折舊	(44,400)
	<u>(754,800)</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>(754,800)</u>
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	<u>532,800</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>355,200</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>177,600</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>133,200</u>

15. 無形資產

	人民幣
成本	
於二零零七年一月一日	5,600,000
添置	—
	—
於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日	5,600,000
	5,600,000
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	5,600,000
	5,600,000
於二零零八年十二月三十一日	5,600,000
	5,600,000
於二零零九年十二月三十一日	5,600,000
	5,600,000
於二零一零年三月三十一日	5,600,000
	5,600,000

附註：

- a) 無形資產指於中國內蒙古若干地區獲赤峰市國土資源局授出之銅及鉬採礦權。
- b) 採礦權按成本值減去累計攤銷及任何減值虧損列賬。
- 由於礦場處於發展階段且並無進行任何採礦活動，故該等期間內並無作出任何攤銷。
- c) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日之採礦權為：

採礦權區	地點	到期日
永勝礦區	內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮	二零一一年十一月二十六日

- d) 於二零一零年三月三十一日，銅及鉬之採礦權將於二零一一年十一月到期。經取得中國法律意見後，董事認為根據中國相關法例及規例，克什克騰旗可續領已到期之採礦權。董事認為，克什克騰旗在續領已到期之採礦權方面並無可預見之法律障礙。就採礦權之有效期而言，中國法律意見指出，中國法律並無管制有關詮釋期限之相關規定。

16. 其他應收款項

	二零零七年 人民幣	於十二月三十一日		於三月三十一日
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
應收直接控股公司之款項	470,000	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	<u>470,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
貸款及應收款項	470,000	-	-	-
	<u>470,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

預期所有其他應收款項(租金及其他按金除外)均可於一年內收回或確認為開支。

17. 現金及現金等值項目

	二零零七年 人民幣	於十二月三十一日		於三月三十一日
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
銀行及手頭現金	3,425,384	58,275	11,685	2,917
財務狀況報表及 現金流動報表之 現金及現金等值項目	3,425,384	58,275	11,685	2,917
	<u>3,425,384</u>	<u>58,275</u>	<u>11,685</u>	<u>2,917</u>

18. 其他應付款項

	二零零七年 人民幣	於十二月三十一日		於三月三十一日
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
其他應付款項				
應付直接控股公司之款項	3,000,000	1,414,000	1,614,000	1,694,000
應付股東款項	1,998,019	948,421	1,083,374	1,133,094
	<u>4,998,019</u>	<u>2,362,421</u>	<u>2,697,374</u>	<u>2,827,094</u>
按攤銷成本計量之金融負債	4,998,019	2,362,421	2,697,374	2,827,094
	<u>4,998,019</u>	<u>2,362,421</u>	<u>2,697,374</u>	<u>2,827,094</u>

預期所有其他應付款項均將於一年內償還。

該等款項乃無抵押、免息及按要求償還。

19. 繳足股本

人民幣

註冊、已發行及繳足：

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日

10,000,000

貴公司於二零零六年七月十二日在中國註冊成立，其繳足股本為人民幣10,000,000元，並於同日向克什克騰旗配發及發行。

20. 儲備

a) 累計虧損

	累計虧損 人民幣
於二零零七年一月一日	(1,988,006)
年內虧損	<u>(2,981,829)</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>(4,969,835)</u>
於二零零八年一月一日	(4,969,835)
年內溢利	<u>(1,379,111)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>(6,348,946)</u>
於二零零九年一月一日	(6,348,946)
匯兌調整	-
年內虧損	<u>(559,143)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>(6,908,089)</u>
於二零零九年一月一日	(6,908,089)
年內虧損	<u>(182,888)</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>(7,090,977)</u>

b) 資本管理

克什克騰旗之資本管理目標，乃確保克什克騰旗實體將能夠以持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務與權益比例為股東帶來最大回報。管理層透過考慮資金成本及各類資本所附帶風險來審閱資本架構。鑑此，克什克騰旗將於認為合適及恰當之情況下，透過派發股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

21. 關連人士交易

於回顧期間及年末與關連人士之重大交易概述如下。

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員之所有成員均為克什克騰旗之董事，彼等之薪酬於附註11中披露。

(b) 關連人士於二零一零年三月三十一日之未償還結餘披露於附註16及18。

22. 直接及最終控股母公司

於二零一零年三月三十一日，董事認為以下公司為直接母公司及最終控股母公司。

北京海創天元貿易有限公司為直接母公司，該公司為於中國註冊成立之外商獨資企業。

中國置業投資控股有限公司為最終控股母公司，負責編製作公開用途之財務報表，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。

23. 已頒佈但於二零一零年一月一日起期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至本財務報表刊發日期，本財務報表並未採納香港會計師公會已頒佈於二零一零年一月一日開始之期間尚未生效之多項修訂、新準則及詮釋。

克什克騰旗未有提早應用以下已頒佈但尚未生效之任何新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

克什克騰旗之董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對財務報表構成重大影響。

24. 其後之財務報表

克什克騰旗並無編製於二零零九年十二月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

楊錫鴻
執業證書編號P05206

二零一零年九月十七日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道33號
利園34樓

敬啟者：

我們謹就中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)發表報告，未經審核備考財務資料載於日期為二零一零年九月十七日之通函(「通函」)附錄三，該通函內容有關 貴集團建議收購宇昌有限公司*於完成日期之全部股權(「收購事項」)(「經擴大集團」)。 貴集團之未經審核備考財務資料連同收購事項之財務資料乃由 貴公司董事編製，惟僅供說明，以提供有關收購事項如何可能對 貴集團之相關財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「規則」)第4.29條並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們之意見。我們不會就我們先前就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之任何報告，承擔任何超出於該等報告發出日期我們對報告收件人所負之責任。

* 僅供識別

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行我們之工作。我們之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件比較、考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

我們計劃及執行工作以取得我們認為必要之資料及解釋，以提供足夠憑證，合理地保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，而該基準與 貴集團之會計政策一致，並就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明，而基於其假設性質，概不保證或表示任何事件將於未來發生，亦未必表示：

- 經擴大集團於二零一零年三月三十一日或於任何未來日期之財政狀況；或
- 經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度或於任何未來期間之業績及現金流量。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室
中國置業投資控股有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

楊錫鴻
執業證書編號P05206

二零一零年九月十七日

A. 未經審核備考綜合財務狀況報表

以下為中國置業投資控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)之說明性未經審核備考綜合財務狀況報表，乃為說明建議收購宇昌有限公司(「宇昌」)及其附屬公司(「宇昌集團」)全部股權(「收購事項」)對本集團於完成日期之財政狀況所造成之影響，連同反映收購事項影響之調整(「經擴大集團」)。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一零年三月三十一日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況報表而編製，並已就收購事項作出(i)與交易直接相關之備考調整；及(ii)獲得事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合財務狀況報表乃以多項假設為基準。因此，隨附經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表，並非旨在闡述倘收購事項於二零一零年三月三十一日完成則經擴大集團應可達至之實際財政狀況。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表並非旨在預測經擴大集團之未來狀況。

未經審核備考綜合財務狀況報表由董事編製，僅供說明之用，並基於其性質，其未必能真實地反映經擴大集團於任何特定日期之財政狀況。

	於	於	有關收購事項之備考調整			經擴大集團之
	二零一零年 三月三十一日 之本集團 人民幣千元 (附註1) A	二零一零年 三月三十一日 之宇昌集團 人民幣千元 (附註2) B	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	未經審核 備考報表 人民幣千元
非流動資產						
於附屬公司之投資	-	-	273,000	(273,000)	-	-
物業、廠房及設備	3,711	68	-	-	-	3,779
可供出售投資		27,000	-	(27,000)	-	-
投資物業	186,117	-	-	-	-	186,117
無形資產	499,398	-	-	-	-	499,398
	<u>689,226</u>	<u>27,068</u>	<u>273,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>689,294</u>
流動資產						
應收賬款及其他						
應收款項	3,434	5,341	-	-	-	8,775
買賣證券	112	-	-	-	-	112
現金及現金等值項目 (附註6)	<u>73,784</u>	<u>523</u>	<u>(90,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,693)</u>
	<u>77,330</u>	<u>5,864</u>	<u>(90,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,806)</u>

	於		有關收購事項之備考調整			經擴大集團之
	二零一零年 三月三十一日 之本集團 人民幣千元 (附註1) A	二零一零年 三月三十一日 之宇昌集團 人民幣千元 (附註2) B	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	未經審核 備考報表 人民幣千元
流動負債						
其他應付款項及應計費用	(15,322)	(33,349)	27,000	-	(2,998)	(24,669)
附息借款	(3,000)	-	-	-	-	(3,000)
	<u>(18,322)</u>	<u>(33,349)</u>	<u>27,000</u>	<u>-</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(27,669)</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>59,008</u>	<u>(27,485)</u>	<u>(63,000)</u>	<u>-</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(34,475)</u>
資產總值減流動負債	<u>748,234</u>	<u>(417)</u>	<u>210,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>654,819</u>
非流動負債						
附息借款	(55,500)	-	-	-	-	(55,500)
遞延稅項負債	(8,087)	-	-	-	-	(8,087)
可換股債券	(66,428)	-	(210,000)	-	-	(276,428)
	<u>(130,015)</u>	<u>-</u>	<u>(210,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(340,015)</u>
資產/(負債)淨額	<u><u>618,219</u></u>	<u><u>(417)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(300,000)</u></u>	<u><u>(2,998)</u></u>	<u><u>314,804</u></u>
資本及儲備						
股本	40,406	-	-	-	-	40,406
儲備	332,340	(417)	-	(101,317)	(2,998)	227,608
權益擁有人應佔 權益總額	<u>372,746</u>	<u>(417)</u>	<u>-</u>	<u>(101,317)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>268,014</u>
非控股權益	<u>245,473</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(198,683)</u>	<u>-</u>	<u>46,790</u>
	<u><u>618,219</u></u>	<u><u>(417)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(300,000)</u></u>	<u><u>(2,998)</u></u>	<u><u>314,804</u></u>

附註：

1. A欄乃摘錄自日期為二零一零年七月二十七日之年報所載本集團於二零一零年三月三十一日之經審核合併財務狀況報表。
2. B欄乃摘錄自本通函附錄二-A所載之宇昌集團會計師報告。
3. 記錄於收購事項後應付賣方之300,000,000港元代價。根據日期為二零一零年九月八日之補充協議，楊先生已無條件轉讓一筆為數人民幣27,000,000元之貸款予本集團。因此，於附屬公司之投資成本為人民幣273,000,000元。根據買賣協議之條款，收購事項代價將按下列方式支付：本公司分別於二零一零年四月八日及二零一零年五月二十日向賣方支付首期按金48,500,000港元及其後按金41,500,000港元，餘額則透過發行可換股債券支付。本集團會將附有內含衍生工具之可換股債券於初次確認時列為按公平值計入損益之金融負債。可換股債券之公平值乃假設與其賬面值相若。
4. 有關調整反映撇銷投資成本及非控股權益。根據香港會計準則第27號(經修訂)，非控股權益調整金額與投資成本之差額須於權益中直接確認。
5. 直接因收購事項而產生之估計交易成本(包括法律及專業費用、印刷費及召開股東特別大會之成本)約為人民幣2,998,000元。
6. 於二零一零年五月二十七日、二零一零年六月十四日、二零一零年八月五日及二零一零年九月十三日，股份認購獲得之所得款項分別約為人民幣24,200,000元、人民幣17,160,000元、人民幣17,800,000元及人民幣16,900,000元，概無計入備考財務資料。
7. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團及宇昌集團分別於二零一零年三月三十一日後訂立之其他交易。

B. 未經審核備考綜合全面收入報表

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃為說明收購事項之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零九年四月一日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表而編製，並已就收購事項作出(i)與交易直接相關之備考調整；及(ii)獲得事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合收益表乃以多項假設為基準。因此，隨附經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及現金流動報表並非旨在闡述倘收購事項於二零零九年四月一日完成則經擴大集團應可達至之業績及現金流量。經擴大集團之未經審核備考綜合收益表並非旨在預測經擴大集團之未來業績及現金流量。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入報表由董事編製，僅供說明之用，並基於其性質，其未必能真實地反映截至二零一零年三月三十一日止年度之經擴大集團任何進一步財政期間之業績。

	截至	截至	有關收購事項之備考調整			經擴大集團之 未經審核 備考報表 人民幣千元
	二零一零年 三月三十一日 止年度 之本集團 人民幣千元 (附註1) A	二零一零年 三月三十一日 止期間 之宇昌集團 人民幣千元 (附註2) B	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
營業額	7,750	-	-	-	-	7,750
直接開支	(4,370)	-	-	-	-	(4,370)
毛利	3,380	-	-	-	-	3,380
投資物業之估值收益	32,347	-	-	-	-	32,347
其他收入	2,233	2	-	-	-	2,235
銷售開支	(54)	-	-	-	-	(54)
行政開支	(23,240)	(175)	-	-	-	(23,415)
其他經營開支	(16,005)	-	-	-	(2,998)	(19,003)
經營(虧損)/溢利	(1,339)	(173)	-	-	(2,998)	(4,510)
融資成本	(9,274)	(4)	-	(6,300)	-	(15,578)
收購事項之超額付款	-	(160)	-	-	-	(160)
除稅前(虧損)/溢利	(10,613)	(337)	-	(6,300)	(2,998)	(20,248)
所得稅	(8,688)	-	-	-	-	(8,688)
年度(虧損)/溢利	<u>(19,301)</u>	<u>(337)</u>	<u>-</u>	<u>(6,300)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(28,936)</u>
年度其他全面收入						
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	1,145	-	-	-	-	1,145
年度其他全面收入總額， 除稅後	<u>1,145</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,145</u>
年度/期間 全面虧損總額	<u>(18,156)</u>	<u>(337)</u>	<u>-</u>	<u>(6,300)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(27,791)</u>
下列人士應佔 (虧損)/溢利：						
本公司權益擁有人	(18,034)	(337)	(90)	(6,300)	(2,998)	(27,759)
非控股權益	(122)	-	90	-	-	(32)
年度/期間 全面虧損總額	<u>(18,156)</u>	<u>(337)</u>	<u>-</u>	<u>(6,300)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(27,791)</u>

附註：

1. A欄乃摘錄自日期為二零一零年七月二十七日之二零一零年報所載本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收入報表。
2. B欄乃摘錄自本通函附錄二-A所載之宇昌集團會計師報告。
3. 有關調整反映於收購事項後非控股權益從49%減少至9%。
4. 有關調整指就210,000,000港元之可換股債券而支付之3厘利息。
5. 有關調整反映直接因收購事項而產生之估計交易成本(包括法律及專業費用、印刷費及召開股東特別大會之成本)約人民幣2,998,000元。
6. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團及宇昌集團於二零一零年三月三十一日後訂立之其他交易。

C. 未經審核備考綜合現金流動報表

以下為假設收購事項於二零零九年四月一日時已完成之經擴大集團未經審核備考綜合現金流動報表。未經審核綜合現金流動報表乃根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流動報表編製，已就撇除收購事項業務所產生之現金流量並計及與收購事項有關之現金流量作出調整。

經擴大集團之未經審核備考合併現金流動報表已根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零九年四月一日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流動報表乃根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流動報表而編製，已就收購事項作出(i)與交易直接相關之備考調整；及(ii)獲得事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合現金流動報表由董事編製，僅供說明之用，並基於其性質，其未必能真實地反映倘收購事項於二零零九年四月一日或任何未來財務期間進行，則本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之現金流量。

	截至	截至	有關收購事項之備考調整			經擴大集團之
	二零一零年 三月三十一日 止年度 之本集團 人民幣千元 (附註1) A	二零一零年 三月三十一日 止年度 之宇昌集團 人民幣千元 (附註2) B	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	未經審核 備考報表 人民幣千元
經營業務						
除稅前(虧損)/溢利	(10,613)	(337)	-	(2,998)	(6,300)	(20,248)
調整：						
折舊	810	4	-	-	-	814
投資物業之估值收益	(32,347)	-	-	-	-	(32,347)
可換股債券之公平值 變動產生之虧損	6,132	-	-	-	-	6,132
買賣證券之公平值 變動產生(收益)/ 虧損	(28)	-	-	-	-	(28)
出售投資物業之虧損	7,908	-	-	-	-	7,908
應收賬款減值	1,962	-	-	-	-	1,962
應收賬款減值撥回	(1,472)	-	-	-	-	(1,472)
出售物業、廠房及 設備之收益	(8)	160	-	-	-	152
收購事項之超額付款						
匯兌虧損淨額	657	-	-	-	-	657
融資成本	9,274				6,300	15,574
利息收入	(18)	(2)	-	-	-	(20)
未計營運資金變動前 之經營虧損	(17,743)	(175)		(2,998)		(20,916)

	截至	截至	有關收購事項之備考調整			經擴大集團之 未經審核 備考報表 人民幣千元
	二零一零年 三月三十一日 止年度 之本集團 人民幣千元 (附註1) A	二零一零年 三月三十一日 止年度 之宇昌集團 人民幣千元 (附註2) B	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
應收賬款及其他應收款 項減少/(增加)	13,991	1,142	-	-	-	15,133
其他應付款項及應計 款項(減少)/增加	(8,880)	43	-	-	-	(8,837)
經營業務產生/ (使用)之現金	(12,632)	1,010	-	(2,998)	-	(14,620)
退回稅項	(601)	-	-	-	-	(601)
經營業務使用之現金淨額	(13,233)	1,010	-	(2,998)	-	(15,221)
投資活動						
出售物業、廠房及設備 之所得款項	25	-	-	-	-	25
出售投資物業之所得款項	40,000	-	-	-	-	40,000
收購附屬公司產生之 現金流出淨額	(35,426)	(500)	(90,000)	-	-	(125,926)
購買物業、廠房及設備	(3,317)	(9)	-	-	-	(3,326)
已收利息	18	2	-	-	-	20
投資活動(使用)/產生 之現金淨額	1,300	(507)	(90,000)	-	-	(89,207)

	截至	截至	有關收購事項之備考調整			經擴大集團之 未經審核 備考報表 人民幣千元
	二零一零年 三月三十一日 止年度 之本集團 人民幣千元 (附註1) A	二零一零年 三月三十一日 止年度 之宇昌集團 人民幣千元 (附註2) B	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
融資活動						
發行股份之所得款項	81,068	-	-	-	-	81,068
新籌措銀行貸款						
償還銀行貸款	(32,000)	-	-	-	-	(32,000)
提早贖回可換股債券	(31,860)	-	-	-	-	(31,860)
發行零息可換股債券 之所得款項	74,448	-	-	-	-	74,448
償還其他應付款項						
已付利息	(9,274)	-	-	-	(6,300)	(15,574)
股份發行開支	(2,328)	-	-	-	-	(2,328)
	<u>80,054</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,300)</u>	<u>73,754</u>
融資活動產生/(使用) 之現金淨額						
	<u>80,054</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,300)</u>	<u>73,754</u>

	截至	截至	有關收購事項之備考調整			經擴大集團之
	二零一零年	二零一零年				未經審核
	三月三十一日	三月三十一日				備考報表
	止年度	止年度				
	之本集團	之宇昌集團				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
	A	B				
現金及現金等值項目						
增加/(減少)淨額	68,121	503	(90,000)	(2,998)	(6,300)	(30,674)
匯率變動之影響，淨額	32	-	-	-	-	32
於年初之現金及現金等值項目	5,631	20	-	-	-	5,651
於年終之現金及現金等值項目	<u>73,784</u>	<u>523</u>	<u>(90,000)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(6,300)</u>	<u>(24,991)</u>

附註：

1. A欄乃摘錄自日期為二零一零年七月二十七日之二零一零年報所載本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流動報表。
2. B欄乃摘錄自本通函附錄二-A所載之宇昌集團會計師報告。
3. 根據買賣協議之條款，收購事項代價將於二零一零年四月八日及二零一零年八月二十日以為數90,000,000港元之現金及發行為數210,000,000港元之可換股債券支付。有關調整指本公司分別於二零一零年四月八日及二零一零年八月二十日支付予賣方之首期按金48,500,000港元及其後按金41,500,000港元。
4. 有關調整反映直接因收購事項而產生之交易成本(包括法律及專業費用、印刷費及召開股東特別大會之成本)約人民幣2,998,000元。
5. 有關調整指就210,000,000港元之可換股債券而支付之3厘利息。
6. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團及宇昌集團分別於二零一零年三月三十一日後訂立之其他交易。

A. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團之管理層討論及分析(「**管理層討論及分析**」)，乃摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年之年報。下文所用詞彙與管理層討論及分析所界定者具有相同涵義。此外，下文所述所有頁碼／章節／附錄乃指管理層討論及分析之頁碼／章節／附錄。

截至二零一零年三月三十一日止年度

經營業績

於回顧年度，本集團之營業額約為人民幣7,800,000元(二零零九年：約人民幣17,300,000元)，較去年下跌約54.9%。營業額下跌主要是由於在年內出售位於上海之其中一項投資物業及終止若干物業管理服務所致。

本年度之經審核虧損淨額約為人民幣19,300,000元(二零零九年：約人民幣190,900,000元)，而每股虧損為人民幣3.06分(二零零九年：每股虧損人民幣54.13分)。本年度虧損減少主要是由於本集團投資物業之公平值出現正面變動，並錄得估值收益約人民幣32,300,000元(二零零九年：估值虧損約人民幣222,000,000元)所致。然而，該等估值收益並無對本集團之現金流量構成影響。本公司亦由於出售本集團之投資物業而產生虧損約人民幣7,900,000元，並因可換股債券之公平值變動而產生虧損約人民幣6,100,000元。

年內，本集團之行政開支約為人民幣23,200,000元，較去年增加約74.4%，主要是由於礦場之收購及其他可能收購事項的專業費用所致。本集團之融資成本約為人民幣9,300,000元，乃因以位於上海之投資物業作擔保之銀行借貸及可換股票據利息而產生。

業務回顧

於回顧年度，本集團繼續於中國從事物業投資業務。於二零一零年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，全部根據經營租約租予第三方，租期介乎一年至九年。年內，本集團以現金代價人民幣40,000,000元出售位於上海之其中一項投資物業。此項出售能鞏固本公司現金狀況，並同時減輕未來債務及利息負擔。出售事項之詳情載於本公司日期為二零零九年七月十四日之通函。

於二零零九年六月四日，本公司(作為買方)與金順國際有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，按代價300,000,000港元購入萬豐集團有限公司全部已發行股本，據此收購中國內蒙古一間採礦公司51%間接權益。該採礦公司持有採礦許可證，據此採礦公司有權於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮之礦場內進行銅及鉬之開採及勘探工作。收購事項乃本集團擴展業務至採礦業務之良機，使本集團可藉此擴大現有業務組合，以及拓闊本集團收入來源。收購事項於二零零九年七月二十四日完成，詳情載於本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。礦場處於開發之初步階段，預期可於二零一二年完成開發階段後開始商業生產。

於二零零九年八月十四日，本公司(作為買方)就建議收購環球石油有限公司之全部權益訂立諒解備忘錄，環球石油有限公司將因此而間接擁有Morichal Sinoco S.A. (「MSSA」) 90%權益。MSSA是一間根據委內瑞拉法例註冊成立之公司，有權於地塊VMM-17 (位於哥倫比亞波哥大西北方向約100公里) 勘探及生產碳氫化合物，以及享有生產碳氫化合物之好處(「環球石油收購事項」)。由於環球石油有限公司現正進行內部重組，環球石油收購事項已暫時擱置進行，以待完成上述之重組。此外，本公司與環球石油有限公司之賣方就環球石油收購事項訂立之諒解備忘錄已於二零一零年五月十四日到期，有關詳情分別載於本公司日期為二零零九年八月十八日及二零零九年十一月十六日之公佈。

於二零一零年三月二十四日，本公司(作為買方)就可能收購星光集團有限公司(作為賣方)所持有之礦場餘下40%權益與賣方訂立諒解備忘錄，有關詳情分別載於本公司日期為二零一零年三月二十四日、二零一零年三月二十六日、二零一零年四月八日及二零一零年六月二十二日之公佈。本公司與賣方正就可能收購事項進行最後階段之磋商。倘簽訂任何正式協議，本公司將發表進一步公佈。

於二零一零年六月二十一日，本公司(作為買方)就可能收購目標公司全部權益而與獨立第三方訂立諒解備忘錄。目標公司將於重組完成後根據三份油氣租賃成為內華達地塊之油氣權100%法定實益權益之最終擁有人。本公司有權就有關買賣目標公司作出盡職審查，包括目標公司及其附屬公司及聯營公司之公司架構、上述油氣租賃，以及資產、負債、合約、責任、承諾，前景、業務、財務、法律及稅務各範疇、估值報告，以及稱職人員關於上述油氣租賃之報告，有關詳情載於本公司日期為二零一零年六月二十一日之公佈。倘簽訂任何正式協議，本公司將發表進一步公佈。

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為人民幣59,000,000元(二零零九年：流動負債淨額約人民幣6,600,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣73,800,000元(二零零九年：約人民幣5,600,000元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團有借貸約人民幣58,500,000元(二零零九年：約人民幣90,500,000元)。所有借貸均為有抵押銀行借貸，當中5.1%須自結算日起計一年內償還、6.0%須於一年後但兩年內償還、23.1%須於兩年後但五年內償還及65.8%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為債項淨額除以本公司權益總額之百分比)約為8%(二零零九年：約42%)。

投資狀況

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何股票、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔任何重大外匯波動風險。於回顧期間，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

本公司於回顧年度發行本金額為260,000,000港元(約等於人民幣231,100,000元)之可贖回可換股債券(「可換股債券」)。於二零一零年三月三十一日，未行使可換股債券之本金額為78,000,000港元(約等於人民幣69,000,000元)。有關詳情載於財務報表附註26(i)。

於二零零九年八月十五日，本公司與昌利證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此，配售代理有條件同意按竭誠基準促使獨立承配人以現金認購本金總額最多600,000,000港元(約等於人民幣533,400,000元)之兩年期零息可換股可贖回債券(「零息可換股債券」)。配售協議經本公司股東於二零零九年九月二十一日舉行之股東特別大會以投票表決方式批准。截至二零一零年三月三十一日止年度，本金總額為84,960,000港元(約等於人民幣75,200,000元)之八批零息可換股債券已完成配售。按照換股價每股換股股份0.118港元計算，八批零息可換股債券所附換股權獲悉數行使時已配發及發行最多720,000,000股本公司股份。其詳情載於財務報表附註26(ii)。

抵押本集團之資產

於二零一零年三月三十一日，本集團已抵押價值人民幣144,600,000元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零九年：無)。

收購及出售附屬公司

於二零零九年六月四日，本公司(作為買方)與金順國際有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，按代價300,000,000港元(約等於人民幣266,700,000元)購入萬豐集團有限公司全部已發行股本(「收購事項」)，而收購事項已於二零零九年七月二十四日完成。有關詳情載於本公司於二零零九年六月三十日刊發之通函內。

僱員

於二零一零年三月三十一日，本集團有44名僱員(二零零九年：28名)。薪酬約為人民幣5,680,000元，乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別僱員之表現、資歷及經驗而釐定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵僱員竭誠效力本集團。

截至二零零九年三月三十一日止年度

經營業績

於回顧年度，本集團之營業額約為19,600,000港元(二零零八年：約18,700,000港元)，較去年增加約4.8%。

本年度之經審核虧損淨額約為216,900,000港元(二零零八年：約28,800,000港元)，而每股虧損為12.3港仙。本年度之虧損主要來自本集團投資物業之公平值變動未變現虧損。於二零零九年三月三十一日，本集團投資物業已經獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重估為約229,200,000港元(二零零八年：約470,700,000港元)。於本年度，本集團於其收益表內錄得投資物業之公平值變動虧損約252,300,000港元。然而，該虧損並未對本集團之現金流量構成影響。期間，本集團投資物業之相對累計遞延稅項撥備於年內減少約61,900,000港元，有助減少本集團之整體虧損。

年內，本集團之行政開支及經營開支約為35,400,000港元(二零零八年：約21,000,000港元)，包括撇銷購買投資物業之按金約16,900,000港元(二零零八年：無)。本集團之融資成本為約8,800,000港元(二零零八年：約6,000,000港元)，其自以位於上海之兩項投資物業作擔保之銀行貸款產生。

業務回顧

本集團於年內繼續專注於物業投資業務。於二零零九年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十年。年內，投資物業所產生之租金收入約為16,300,000港元。

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為7,500,000港元(二零零八年：流動資產淨值約35,400,000港元)，包括現金及銀行結餘約6,400,000港元(二零零八年：約25,000,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團擁有借貸約102,800,000港元(二零零八年：約109,400,000港元)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中13.3%須自結算日起計一年內償還、6.6%須於一年後但兩年內償還、30.4%須於兩年後但五年內償還及49.7%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比)約為77%(二零零八年：32%)。

投資狀況

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

匯兌風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔任何重大匯兌波動風險。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度之資本架構並無變動。

抵押本集團之資產

於二零零九年三月三十一日，本集團已抵押價值123,811,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零八年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零九年三月三十一日止年度，並無重大收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零九年三月三十一日，本集團約有28名僱員(二零零八年：42名)。薪酬約為人民幣5,990,000元，乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

截至二零零八年三月三十一日止年度

經營業績

持續經營業務－物業投資業務

於回顧年度，本集團之營業額約為18,700,000港元(二零零七年：約5,700,000港元)，較去年增加約231%。營業額增加主要由於分別於二零零七年及二零零八年下半年收購上海投資物業所產生之租金收入增加。

本年度之經審核虧損約為28,800,000港元，而每股虧損為2.26港仙(二零零七年：每股盈利1.55港仙)。本年度之虧損主要由於年內根據本公司之購股權計劃授予若干執行董事及主要僱員購股權之股份費用所致。已授出購股權於授出日期之公平值約為61,100,000港元，已根據香港財務報告準則第2號之規定確認為年度開支。然而，本公司並無就授出該等購股權產生現金流出。本集團於年內之融資成本約為6,000,000港元，乃由於以上海兩項投資物業提供抵押之銀行貸款所致。

同時，本集團於年內已根據香港會計準則第40號就投資物業挑選公平值模式。於二零零八年三月三十一日，本集團之投資物業已獲獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重新估值約為470,700,000港元。本集團於年內之收益表錄得投資物業公平值變動收益約34,400,000港元。

此外，中國大陸之所得稅率已於二零零八年一月一日起由33%轉為25%。因此，本集團重估物業所產生之遞延稅項負債於年內減少約15,600,000港元，有助減輕本集團之整體虧損。

終止經營業務

由於本集團於上一個財政年度已終止其電子消費產品及塑膠分段使用刀業務，故對本集團於回顧年度之經營業績並無影響。

業務回顧

於二零零七年七月十日，本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議，以收購上海三項商用物業。本公司就該等收購應付之總代價合共約為160,000,000港元。有關收購之詳情已載於本公司日期為二零零七年八月十四日之通函內。於三項物業當中，有關收購包括位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層之物業，已由於相關買賣協議所規定之其中一項條件未能完成而終止。有關終止將不會對本集團之業務或財務狀況構成重大不利影響，而本集團將繼續開拓其他合適投資機會。有關終止之詳情已於本公司日期為二零零八年七月二日之公佈中披露，而其他兩項物業已於回顧年度內完成收購。

於二零零八年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，較去年增加約91%。本集團之投資物業位於上海之高速發展地區或市中心，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十二年。投資物業所產生之租金收入約為每月2,100,000港元。投資物業增加不但將增加本集團之物業組合，亦將於日後為本集團提供穩定之租金收入。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為35,400,000港元(二零零七年：約2,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約25,000,000港元(二零零七年：約5,800,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有借貸約109,400,000港元(二零零七年：約162,500,000港元，為結欠獨立第三者之款項)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中4.6%須自結算日起計一年內償還、5.1%須於一年後但兩年內償還、23%須於兩年後但五年內償還及67.3%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比)約為32% (二零零七年：無)。

投資狀況及計劃

除上文業務回顧所披露之投資物業外，於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

匯兌風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔重大匯兌波動風險。

資本架構

除財務報表附註31所披露者外，本公司之資本架構於截至二零零八年三月三十一日止年度並無其他變動。

抵押本集團之資產

於二零零八年三月三十一日，本集團已抵押價值約305,100,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零八年三月三十一日止年度，並無重大收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零八年三月三十一日，本集團有42名僱員(二零零七年：31名)。薪酬約為人民幣60,640,000元，乃參考法定最定工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

B. 目標集團之管理層討論及分析

下文為目標集團自二零零九年六月二日起至二零一零年三月三十一日止期間之管理層討論及分析：

業務及財務回顧

目標公司為於二零一零年三月十二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。東滙為於二零零九年六月二日在香港註冊成立之投資控股有限公司。深圳公司、上海公司、北京公司及採礦公司分別於二零一零年一月十五日、二零零六年八月三十一日、二零零七年四月二十四日及二零零六年八月二十三日在中國成立。採礦公司從事銅及鉬開採業務並持有採礦許可證。

目標集團自二零零九年六月二日起至二零一零年三月三十一日止期間並無錄得任何營業額、銷售成本及毛利。目標集團自二零零九年六月二日起至二零一零年三月三十一日止期間分別錄得除稅前及除稅後虧損約人民幣336,807元及人民幣336,807元。

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，目標集團之應付賬款及其他應付款項約為人民幣33,348,907元。

目標集團於二零一零年三月三十一日之現金及銀行結餘約為人民幣523,167元。目標集團之現金及銀行結餘主要以人民幣列值。

於二零一零年三月三十一日之資本負債比率(經界定為負債淨額除以權益總額之百分比)為不適用。於二零一零年三月三十一日，目標集團之負債淨額約為人民幣416,087元。

資本承擔

於二零一零年三月三十一日，目標集團並無任何資本承擔。

庫務政策

自二零零九年六月二日起至二零一零年三月三十一日止期間，目標集團並無訂立正式庫務政策，亦無就對沖訂立任何形式之財務安排。

匯率風險

目標集團承擔因銅及鉬之價格波動而引致目前或未來盈利逆轉之風險。國際銅及鉬市場主要以美元定價，致使目標集團承擔因人民幣兌美元匯率波動亦可能引致目前或未來盈利逆轉之風險。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，目標集團並無抵押任何資產。

僱員及薪酬政策

自二零零九年六月二日起至二零一零年三月三十一日止期間，目標集團之僱員成本(包括董事薪酬)為零。

薪酬乃參考市場慣例及有關僱員之資歷及經驗而釐定。目標集團於二零一零年三月三十一日之全職長期僱員數目為零。

收購及出售附屬公司

自二零零九年六月二日起至二零一零年三月三十一日止期間，目標集團並無任何重大投資、重大收購及出售事項。

或然負債

目標集團於二零一零年三月三十一日並無任何或然負債。

下文載列採礦公司截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月之管理層討論及分析：

業務及財務回顧

如先前所述，採礦公司於二零零六年八月二十三日於中國成立。採礦公司從事銅及鉬開採業務及持有採礦許可證。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，採礦公司未錄得任何營業額、銷售成本及毛利。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，採礦公司分別錄得除稅前及除稅後虧損約人民幣2,981,829元、人民幣1,379,111元、人民幣559,143元及人民幣182,888元。

流動資金及財務資源

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司並無任何銀行借貸，而於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，其他應付款項分別約為人民幣4,998,019元、人民幣2,362,421元、人民幣2,697,374元及人民幣2,827,094元。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司分別有現金及銀行結餘約人民幣3,425,384元、人民幣58,275元、人民幣11,685元及人民幣2,917元。採礦公司之現金及銀行結餘主要以人民幣呈列。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，資本負債比率(經界定為債務總額除以權益總額之百分比)分別約為99%、65%、87%及97%。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司之資產淨值分別約為人民幣5,030,165元、人民幣3,651,054元、人民幣3,091,911元及人民幣2,909,023元。

資本承擔

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司並無資本承擔。

庫務政策

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，採礦公司並無訂立正式庫務政策，亦無就對沖訂立任何形式之財務安排。

匯率風險

採礦公司承擔因銅及鉬之價格波動而引致目前或未來盈利逆轉之風險。國際銅及鉬市場主要以美元定價，致使採礦公司承擔因人民幣兌美元匯率波動亦可能引致目前或未來盈利逆轉之風險。

資產抵押

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司並無抵押任何資產。

僱員及薪酬政策

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，採礦公司之僱員成本(包括董事酬金)分別約為人民幣320,346元、人民幣203,389元、人民幣88,732元及人民幣36,000元。

薪酬乃參考市場慣例及有關職員之資歷及經驗而釐定。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司之全職長期僱員數目分別約為21、7、7及6名。

收購及出售附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，採礦公司並無任何重大投資、重大收購及出售事項。

或然負債

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日，採礦公司並無任何或然負債。



中國置業投資控股有限公司

之

中華人民共和國
內蒙古自治區
赤峰市
克什克騰旗三義鄉
永勝村經棚鎮
銅鉬礦區
技術報告

由

Roma Oil and Mining Associates Limited編製

日期 : 二零一零年八月九日
檔案編號 : KY/TR320/MAY10

目錄

1.	報告簡介及範圍	149
2.	計劃目標及工作計劃	152
2.1.	計劃目標	152
2.2.	本報告的目的	152
2.3.	報告標準	152
2.4.	工作計劃	152
2.5.	ROMA獨立性聲明	153
2.6.	保證	153
2.7.	彌償保證	153
2.8.	同意書	153
2.9.	合資格人士的資歷聲明	154
3.	區域地質	155
3.1.	背景	155
3.2.	地層	155
3.3.	岩漿岩	156
4.	當地地質	157
4.1.	中至上三疊紀火山岩及沉積岩	157
4.2.	侏羅紀早期深成岩	158
4.3.	下至中侏羅紀火山岩	159
4.4.	中侏羅紀灰層	159
4.5.	構造	159
4.6.	礦區礦石	160
4.7.	地質特性	160
4.8.	礦體特性	163
4.9.	圍岩及其蝕變	163
4.10.	水文地質	165
4.11.	水文地質條件	167
5.	工程地質	170
5.1.	穩固性評估	171
5.2.	環境地質	171
6.	資源估計	172
6.1.	資源篩選	172
6.2.	礦體圈定	173
6.3.	礦體接縫及尖滅	173
6.4.	資源參數	173
6.5.	片區劃分及資源分類規則	174
6.6.	資源結果	175

7.	有關項目區域的資料.....	176
7.1.	侵入岩複合岩體總類.....	176
7.2.	地文地質及地理條件.....	176
7.3.	氣候.....	177
7.4.	基礎設施.....	177
7.5.	工作進度.....	178
7.6.	項目區域的地質.....	178
7.7.	斷層.....	178
7.8.	各礦段的資源估計.....	179
7.9.	變異圖.....	180
8.	採礦工序.....	180
8.1.	工程地質.....	180
8.2.	斜井.....	180
8.3.	通風井.....	181
8.4.	陸地運輸.....	181
8.5.	排水系統.....	181
8.6.	井倉作業.....	181
8.7.	推薦意見.....	181
9.	加工工序.....	181
9.1.	選礦流程.....	181
9.2.	礦產資源.....	182
10.	社會及環境問題.....	183
10.1.	環境管理.....	183
10.2.	污染防治及減排.....	185
10.3.	監控計劃:.....	185
11.	風險分析.....	186
11.1.	簡介.....	186
11.2.	項目風險評估表.....	187
12.	總結.....	188
13.	參考.....	190
14.	限制條件.....	190
15.	備註.....	191
	附件.....	192

附圖

圖1 – 礦區位置	150
圖2 – 礦區入口	151
圖3 – 礦區地質勘查時鑽的鑽孔	151
圖4 – 混合礦物選礦作業流程圖	182

附表

表1 – 岩石的化學成份	161
表2 – 礦體特性清單	163
表3 – 岩石樣品力學測試結果	170
表4 – 礦區的工業指數	172
表5 – 總資源	175
表6 – 風險評估指引	186
表7 – 項目風險評估表	187



香港灣仔港灣道26號

華潤大廈38樓3806室

電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806

電郵：info@roma-international.com

http:// www.roma-international.com

檔案編號：KY/TR320/MAY10

敬啟者：

主題： 有關位於中華人民共和國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮的銅鉬項目的技術報告

1. 報告簡介及範圍

中國置業投資控股有限公司(以下稱為「貴公司」或「客戶」)委託Roma Oil and Mining Associates Limited (以下稱為「ROMA」)對位於中華人民共和國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮的銅鉬項目(以下稱為「該項目」或「礦區」)進行審查。

該礦產(「該礦產」)已於申請階段獲得若干許可，總佔地面積達1.7259平方公里，距克什克騰旗經棚鎮20公里，距赤峰市265公里，303國道及306國道均可便利到達。

工作範圍為詳盡審查相關地質及冶金數據以編撰技術審查報告。吾等僅獲得先前已完成的早期冶金工作作有限參考。

ROMA須為潛在股本投資者及可能未來股東提供一份獨立技術報告(「本報告」)，以供彼等審查銅鉬項目。

礦區屬克什克騰旗三義鄉所有，總面積達1.7259平方公里，其地理座標如下：

北緯 43°16'30"– 43°17'00"

東經 117°14'30"– 117°16'15"

礦區海拔1,330米至1,521米之間，屬溫和的半乾旱大陸氣候。當地經濟並不發達，主要以農業及畜牧業為生。人口分散定居，但勞動力充裕。水、電供應充足，可滿足採礦作業所需。



圖1 – 礦區位置



圖2 - 礦區入口



圖3 - 礦區地質勘查時鑽的鑽孔

2. 計劃目標及工作計劃

2.1. 計劃目標

本計劃的目標是，審查現有數據，開展現場考察，向客戶提供口頭反饋及本報告。

2.2. 本報告的目的

本報告旨在向 貴公司的潛在股本投資者及股東以及香港聯合交易所有限公司(以下稱為「聯交所」)提供一份獨立技術審查報告。本報告已根據聯交所上市規則第18章編製。

2.3. 報告標準

本報告乃根據《對礦產和石油資產及證券進行技術評估與估值的獨立專家報告的規則》(以下稱為「VALMIN規則」)的標準編製，並被ROMA認為是符合VALMIN規則指引的技術評估報告。VALMIN規則為澳大利亞採礦冶金協會(以下稱為「AusIMM」)採納的守則，該標準對所有AusIMM成員均具有約束力。

VALMIN規則採用聯合礦石儲量委員會(以下稱為「JORC」)守則報告該守則所界定的礦產資源及礦石儲量。本報告並非估值報告，不對礦產的價值發表意見。本報告審查的內容確實包括產品價格、社會政治問題及環保議題，但ROMA並不對相關資產及礦權的具體價值發表任何意見。

2.4. 工作計劃

ROMA的工作計劃涉及兩階段：

- 第一階段：審查獲提供的資料；前往位於內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮的該項目進行實地考察；與客戶的員工進行討論；及收集及審查其他文件；及
- 第二階段：分析獲提供的數據；編寫本報告；審查額外數據；及完成本報告。

2.5. ROMA獨立性聲明

ROMA及本報告的任何作者對本報告的結果均無任何重大現有或或有權益，彼等亦無任何被合理認為能夠影響其獨立性或ROMA獨立性的金錢或其他權益。

關於作為本報告主題的礦產，ROMA與客戶事前並無任何聯繫。對就編製本報告而作出的技術評估的結果，ROMA並無任何能夠影響其獨立性的實益權益。ROMA編製本報告的費用按其常規專業日費率收取，另加額外開支的補償。向ROMA支付該專業費用並非取決於本報告的結果。

2.6. 保證

客戶已向ROMA書面聲明，其已對所有重要資料作出完整披露，且就其所深知及理解，該等資料為完整、準確及真實。

2.7. 彌償保證

誠如VALMIN規則所建議，客戶已向ROMA提供一項彌償保證，據此，ROMA將獲補償任何因以下所需額外工作產生的任何責任及／或任何額外工作或開支：

- 出於ROMA依賴客戶所提供的不準確或不完整資料所致；或
- 關於因本報告而受到查詢、質疑或公開聆訊，導致任何工作量增加。

2.8. 同意書

ROMA同意按技術評估內所示的格式及內容在客戶寄發予股東的通函內載錄本報告全文，引述ROMA的名稱及本報告作者的名稱，但不得作任何其他用途。

2.9. 合資格人士的資歷聲明

本人曹志明謹此確認：

- 本人曾為Roma Oil & Mining Associates Limited完成委派工作，地址為：

香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878
傳真：(852) 2529 6808
電郵：hermantso@roma-international.com
- 本人於一九九零年在加拿大湖首大學(Lakehead University)獲土木工程學士(B. Eng.)學位、一九九八年在美國南加州大學獲工商管理碩士(MBA)學位，以及於二零零二年於美國史丹福山大學獲土木工程博士(Ph.D.)學位。史丹福山大學由於缺乏財政支持於二零零四年結束經營。
- 本人是英國材料、礦物及採礦學會專業會員，也是材料、礦物及採礦學會香港分會董事會成員。
- 本人是加拿大採礦、冶金及石油協會、加拿大岩土工程學會及英國岩土工程學會的專業會員。
- 本人已閱讀香港上市規則第18章(經修訂)，亦已明白「合資格人士」及「合資格估價師」的涵義。本人過去的相關經驗、資歷及與專業團體的聯繫已達到成為於上市規則所載的作為編製本報告的「合資格人士」和「合資格估價師」要求。
- 本人為負責及編製本報告的主要作者，而陸紀仁先生則幫助編製。
- 本人在 貴公司、該項目或本報告所申報估值中概無擁有現時或預期權益。
- 據本人所知，概無有關本報告主題的重大事實或重大改變沒有反映在本報告內。
- 本報告乃遵照《對礦產和石油資產及證券進行技術評估與估值的獨立專家報告的規則》所載指引編製。

3. 區域地質

區域地質及當地地質已於二零零九年四月由江西有色地質調查二隊勘探，其勘探詳情已於銅鉬礦(位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮)之地質評估報告內披露。

3.1. 背景

該礦區位於華北—Linxiwanhuali西分褶皺帶—格甚溫—Ailigemiao的Linxifu向斜層的中央部分—錫林浩特中間塊及華北平原的接合地塊(位於大興安嶺火山活動帶的中部)的內蒙古中部地質構造的地槽褶皺系蘇尼特右旗。大興安嶺的斷裂帶位於橫跨該礦區西北面的東北方向。該地區呈現出一系列受壓剪應力斷層，該斷層與索倫敖包—克什克騰旗斷裂帶地區交匯。

3.2. 地層

該地區的裸露岩層主要為二疊紀沉積岩(P1zs)、滿克頭鄂博沉積岩(J3m)及第四紀鬆散沉積岩，按年代排列如下：

3.2.1. 下二疊紀：

二疊紀沉積岩：該地區沿三星場晶峰鎮後山Tuboo Lügou – Simingwen南山分佈著一個巨大露頭。岩性為暗灰褐色、灰黑色變質粉砂岩、變質細粒粉砂岩、灰黑色的粉砂質板岩、斑點板岩、變質細粒至中粒岩屑砂岩、變質中粒至粗粒卵石岩屑砂岩及生物碎屑灰岩。這些沉積岩顯示明顯的沉積順序，愈往上層愈精細。

3.2.2. 侏羅紀：

滿克頭鄂博沉積岩：分佈於大西溝地區北部經棚，以帶狀分佈於西北方向。下部含有暗灰色凝灰質砂礫岩，含灰綠色流紋質角礫凝灰岩晶體的凝灰質細砂岩。上部為灰綠色、灰紫色流紋質角礫晶屑凝灰岩、凝灰質角礫岩、凝灰岩以及流紋岩。

3.2.3. 第四紀：

3.2.3.1. 早更新世

位於前方山麓地區及兩側的峽谷，厚度一般為2-20米。岩性相當一致，伴有淺黃色黃土和砂壤土。

3.2.3.2. 全新世(Qhed)

該風積砂位於南部低窪地區，岩性主要由排列整齊的圓形白色及乳白色石英砂組成，也含有少量長石砂。可觀察到斜層理，新月形砂丘也很常見。厚度一般為1-10米。

3.3. 岩漿岩

該地區岩漿岩發育良好，主要為燕山花崗岩，分佈於青山森林、河南店、郭家營子、大金溝門、上場。岩性主要為淡紅色中粒至粗粒二長岩及鉀長花崗岩。

3.3.1. 中粒至粗粒二長岩

分佈於十地及柳條溝附近。露頭為不規則的橢圓形，岩層侵入下二疊紀沉積岩；侏羅紀滿克頭鄂博沉積岩。

主要特徵是其紅肉色、花崗岩結構，以及殘碎花崗岩結構、粗糜棱及塊狀構造。主要礦物有鉀長石、斜長石及黑雲母。礦物含量一般為：鉀長石40%，斜長石20-25%，石英30-35%，黑雲母3-5%。常見現象包括如綠泥石化、矽化及絹雲母化等蝕變。若干部分也出現黃鐵礦化及黃銅礦化。

3.3.2. 鉀長花崗岩

鉀長花崗岩分佈於黃土坡及索保山。其侵入下二疊紀沉積岩作為岩脈，向東北方向綿延。露頭為不規則的橢圓紋理。岩性特點是：紅肉色、花崗岩結構、碎花崗岩結構、孑遺花崗岩結構、粗糜棱結構，塊狀結構。礦物含量主要有：鉀長石>50-55%、斜長石10-15%、石英30%±、黑雲母及其他礦物5%。其已經過綠泥石化、矽化、絹雲母化及黃鐵礦化等蝕變。

3.3.3. 岩脈

在燕山期岩漿活動晚期，大量岩脈侵入。該地盤的岩脈侵入下二疊紀岩層。

a) 斑狀花崗岩

於下二疊紀沉積岩及上侏羅紀滿克頭鄂博沉積岩之間的地層生成，向東北或西北方向綿延，長600-2000米，寬10-20米。該地層邊緣曾經歷接觸變質作用。

b) 閃長岩

發現於下二疊紀沉積岩地層，東西方向延伸，長800-1000米，寬20米。

c) 石英脈

沿西北方向的下二疊紀沉積岩地層分佈，長500-1000米，間歇地暴露於表面。寬度一般為10-15米。

4. 當地地質

該礦產包括一大幅東北偏東走向不同地層間由斷層邊緣相接形成的高地的東部部分。該礦產的岩性單位已按時間順序由老至新闡述。

4.1. 中至上三疊紀火山岩及沉積岩

最近的地質勘查已經確定，在該礦產東北部斜坡(覆蓋北部大部分區域)之間出現一個夾層輝石性質及源自火山的沉積岩。鹼性火山岩，非正式名稱為「希爾炸藥」火山岩，沿東格利托河流域北部聳立於該地盤的北部及西北部。

彼等亦出現於與中侏羅紀組別沉積岩斷層接觸的岩株東南側。火山岩岩石主要為輝石性質的枕形流體及玄武岩成份的流體角礫岩。斑狀基性火山岩並沒有明顯的構造，但其主要以在當地表現出發展不良的枕形構造及流體帶的塊狀流體為主。從表面上看，此等岩石為深綠色的，以大塊狀出現，並伴有不同量的輝石、角閃石及斜長斑晶的綠色綠泥石基質。沿Red Stock侵入面觀察到的岩石通常顯示被漂白及黃鐵礦化，導致顏色呈現淺綠色至暗黃色的變化，肉眼可見的長英岩色調。

當地的火山岩間有中至上三疊紀火山爆發形成的細粒沉積岩，包括火山雜砂岩(長石質砂岩)、粉砂岩及砂質粉砂岩，大小介乎數米至數十米。火山爆發形成的沉積岩在西部分佈更為廣泛。於溪谷地帶，火山爆發形成的粒沉積岩為深鑽孔橫截，賦存大量銅鉬礦物，於礦體的斷層角礫質邊緣呈斷裂片狀及楔形。該等岩石亦出現在極西地帶，該地帶賦存部份礦物，並出現於侵入接觸之內。

4.2. 侏羅紀早期深成岩

若干含角閃石－斜長石斑狀石英二長閃長岩成份的礦體及岩脈，可於高原區域標示出，鄰近出現的侵入在幾何形狀及結構方面與其極為相似。風化成淺白色至淺灰色，明顯的中粒至粗粒角閃石及斜長石斑晶零星分佈於灰色隱晶基質。報告認為從鑽探岩芯獲得之四個碎片均屬早侏羅紀最初期。該數據與整個湖區其他各區域的三個數據高度相關。所有樣品亦顯示繼承早古生代的特性。

Red Stock延伸，形狀不規則，佔據一個主要東－北－偏東走向的梯形斷層構造。作為深埋於部份侵蝕、年代較古老的火山岩及沉積岩覆蓋的深成岩體，其亦不斷延伸至遠超出暴露在外的界限。主礦體東部及西部均可識別各類深成岩體，惟蝕變黃鐵礦及角閃石除外。彼等明顯相同，很可能是較大侵入的岩枝。中度角岩化等熱液變質及交代特性，增加黃鐵礦化及磐岩化作用，但不會被片理化。該等特性表明礦體實際上是屬半深成岩，可能與周邊火山圍岩屬同源岩漿。

兩個成份類似階段的深成岩組成礦體，該等岩石為含有閃長岩至二長岩成份的若干成礦後脈岩切斷。「主要階段」單位為中粒、輕微至嚴重蝕變斜長石－角閃石質斑狀二長閃長岩，賦存大部份已知的銅鉬礦物，構成礦體約70-80%。「後期階段」單位現認作由未蝕變、貧瘠主要階段及成礦後脈岩組成，帶有模糊的流紋及硬冷邊緣；在成份及構造方面均與極度輕微蝕變主要階段岩石異常相似。然而，相比主要階段單位，後期階段單位似乎更為新鮮，蝕變程度更為輕微，銅鉬礦物通常很貧瘠，佔礦體約20-28%。

後期、成礦後岩脈通常為斑岩，成份為閃長岩至二長岩。雖然在礦床西端最大寬度可達50米，但一般寬度小於1至5米。該等岩脈包括整個礦區出現的餘下侵入角礫岩，尤其是沿礦床東北及西部邊緣以及溪谷及極西地帶之內。

當地角礫岩體的寬度介乎數米至100米或以上，其接觸點相對明顯，由迅速增加或減少的半棱角至棱角狀深成岩碎石標識。該等碎石直徑由不足一厘米至數米不等。

年代較古老的圍岩為數種後期、成礦後岩脈切斷。此等岩脈可根據其構造、礦物結構及外形予以識別。岩脈有三大類，按年代排序如下：斑狀長石—角閃石—黑雲母岩脈、石英—碳酸鹽杏仁狀岩脈及鎂鐵質岩脈。

4.3. 下至中侏羅紀火山岩

下至中侏羅紀粗面至流紋火山灰流沿河流走向直至西端均可標示出。該等火山岩亦可以分類為中度至酸性火山岩及小粒火山碎屑的方式標示出。報告稱，該等火山岩較潛藏的希爾炸藥更為多樣化，岩石種類由深綠色安山岩至桔黃色粗面岩及白色流紋岩。小粒凝灰質火山岩夾雜於火山岩之間。該等火山岩為成份相同的後期階段噴出岩，其層態為沿礦體北側呈90°角延伸並以45°角向北方傾斜，直至向北延伸並以幾乎垂直的方式繼續向西方傾斜。

4.4. 中侏羅紀灰層

灰層中的海洋碎沉積岩，乃中侏羅紀組的基底層，其構成礦區南部邊界。由北向南，灰層中的粉砂岩、燧石—卵石礫岩及砂岩年代越顯年輕，顯示沉積乃由北部向構造活動活躍的北部邊緣發生。

大塊至層次分明的燧石—卵石礫岩在與礦體南部邊緣接觸的斷層出現，厚度5至15厘米不等，顯著特點為燧石碎屑的大小及數量均逐步減少。當地大塊礫岩含有40-60%的砂岩碎屑及／或基質砂岩。分層及大塊的礫岩在棕色至灰色基質砂岩中含有次圓形、直徑0.5至3厘米、淺至深灰色或綠色的燧石卵石。

4.5. 構造

礦區位於Zhexin – Linxi複向斜中部，岩層具簡單折疊單斜晶構造，向西北方向傾斜，傾角為40°-60°。區域內的斷層可分為三組，即東西走向、北西走向及北南走向。

4.5.1. 東西走向的構造

東西走向的構造為本區域的主要構造。該構造沿主區域構造線平行或幾乎平行的方向分佈；沿索倫敖包—克什克騰旗斷層平行或幾乎平行的方向分佈。該構造位處壓縮架構內，寬數十米，向350°-360°角傾斜，傾角為60°-70°。

4.5.2. 北西走向的斷層構造

分佈於Badi區域：北西走向發展，以70°角向南西傾斜。該構造抵銷下二疊紀地層，切斷燕山期花崗石，穿過碎裂岩，矽化現象嚴重，並在岩面生成褐鐵礦。斷裂帶內，石英脈礦沿斷層相同方向延伸。斷層面有斷層滑面及鏡平面。構造特性為拉剪。

4.5.3. 北南走向的構造

靠近北南走向斷裂構造的區域發展不甚良好。僅有調查區域的西南部可見。構造切斷花崗岩。構造特性為拉剪。

4.6. 礦區礦石

礦區的礦物主要由與燕山花崗岩相關的熱液礦床及與矽卡岩型礦床形成。礦物包括鉬、銅、鉛、鋅、錫、鎢、金及銀礦。大型礦床包括拜仁達壩銀鉬礦區、宇宙地鉛鋅礦區及黃崗梁鐵錫礦區。

4.7. 地質特性

4.7.1. 地層

該地區的裸露地層主要包括下二疊紀沉積岩(Plzs)及第四紀鬆散沉積岩。

4.7.1.1. 下二疊紀沉積岩(Plzs)

分佈於礦區北部，是由具還原環境的淺海退化為海濱氧化環境時沉積而得。下部岩性為灰棕色、灰黑色變質粉砂岩，變質細粒粉砂岩與灰黑色粉砂質板岩互層，呈水平分層及褶皺樣式。上部為灰棕色、淺黃色及灰色變質細粒至中粒岩屑砂岩，灰黑色石灰質粉砂板岩，粉砂板岩，蟹青色及灰紫色變質石灰質粉砂砂岩。

4.7.1.2 第四紀更新世

廣泛分佈於山前峽谷兩側。該區域面積較大，厚2-20米。岩性相對統一，主要為淺黃色鬆散砂質壤土，間有砂晶體。靠近地表的岩石出現石灰化。

4.7.2. 岩漿岩

岩漿岩分佈於礦區南部，主要為後燕山期生成的侵入岩。岩性為花崗岩及二長岩，紅色，花崗結構，斑岩結構、碎花崗結構，塊狀結構。主要礦物包括鉀長石、斜長石及黑雲母。該等岩石的成份為：鉀長石40%、斜長石20-25%、石英30%及黑雲母3-5%。常見綠泥石化及碳酸鹽生成等蝕變現象，亦可見到鉀長石導入及替代現象。花崗岩中有黃鐵礦、輝鉬礦、鏡鐵礦及透輝石矽卡岩。礦物的化學成份詳列於表1。

樣品	SiO ₂	Fe ₂ O ₃	Al ₂ O ₃	TiO ₂	CaO	MgO	K ₂ O	Na ₂ O	P ₂ O ₅	MnO	CuO	FeO
1	71.24	1.78	14.12	0.36	1.05	0.40	5.20	3.10	0.11	0.08	1.92	1.04
2	71.78	1.84	13.89	0.20	1.93	0.27	4.23	3.65	0.04	0.14	1.41	0.96

表1 — 岩石的化學成份

銅鉬主礦體沉積於花崗岩內。礦體附近的圍岩為東西走向的構造破壞，被碾碎成角礫岩。角礫花崗岩發生絹雲母化及矽化而蝕變。矽化主要生成矽質礦脈，厚度由1毫米至1.5毫米不等。角礫花崗岩沿斷裂帶平行或傾斜的方向分佈。顏色通常為白色至灰白色，呈水晶構造及塊狀構造，主要由石英礦物組成。石英礦脈內，主要礦物為輝鉬礦、黃銅礦、方鉛礦、閃鋅礦、黃鐵礦及鏡鐵礦等多金屬。含鋁多金屬礦岩主要於石英礦脈內及角礫花崗岩附近發育。

花崗岩礦體內，多處可見侵染、雜色及斑點鋁礦物。

區域內，蝕變礦物KH1、KH2及KH3於斷裂構造帶內發展，控制了蝕變的分佈。區域內有三個蝕變礦帶，所處位置與KH1、KH2及KH3一致。特點：沿東西方向發展。斜角：80°。方向：西北。傾角：60°±。長度：180-530米。寬度：10-0米。斷裂構造帶於後燕山期在二長岩內發展。

通過發展壓縮片理、壓縮晶狀體及角礫岩，碎石及壓縮晶狀體自後燕山期花崗岩中生成。矽質膠結物及矽質脈礦於斷裂構造帶內生成。矽質脈礦分解出膠結物及角礫岩。接近東西構造部份為主礦體。其構造特性為拉剪。

西北向東南延伸的構造發展相對良好，主要為北西走向的石英脈礦，分佈於礦區東部及東南部。

4.7.3. 邊緣岩石蝕變

邊緣岩石蝕變主要為地帶蝕變，沿後燕山期花崗岩蝕變帶分佈。蝕變包括絹雲母化、矽化、黃銅礦化、綠泥石化及碳酸鹽生成，以及鉀長石導入。

絹雲母化	-	熱液交代過程中生成鉀含量相對較高的礦石。該區域內的蝕變礦物通常完全絹雲母化。
黃銅礦化	-	長英質岩石中的深色礦物在蝕變過程中被黃鐵礦替代。
矽化	-	破裂構造帶中的矽化形式為石英礦脈、平行礦脈或網狀礦脈。石英礦脈大小不一，通常長數厘米至數米。石英礦脈中的礦物包括黃銅礦、黃鐵礦、方鉛礦、輝鉬礦及閃鋅礦。
綠泥石化	-	由黑雲母分解而成。
碳酸鹽化	-	方解石以礦脈形式生成。

4.8. 礦體特性

根據鑽探作業的結果，礦體由I至V號鉬礦床組成，均屬網狀石英脈礦。各礦體的特性詳列於表2。

礦體 編號	長度 (米)	延伸深度 (米)	厚度 (米)	礦體型狀	斜角	傾向	傾角	平均品位	
								銅 (%)	鉬 (%)
I	500	125-280	21-29	條式雙凸透鏡	302°-122°	212°	5°-13°	1.26	0.133
II	530	60-110	1-2.66	條式雙凸透鏡	300°-120°	210°	8°-20°	1.36	0.115
III	380	55-90	2~5	雙凸透鏡	300°-120°	210°	3°-18°	-	0.099
IV	250	210	4~10	雙凸透鏡	300°-120°	210°	13°	-	0.096
V	180	110	2.25-6.0	雙凸透鏡	300°-120°	210°	45°	-	0.078

表2 — 礦體特性清單

4.9. 圍岩及其蝕變

礦區內的圍岩為斷裂帶中的構造角礫岩，在其周邊區域存在燕山期花崗岩。

礦區內的圍岩蝕變主要與多金屬礦體及礦化鈎的形成有關。燕山期岩漿活動後期，含熱液礦的矽礦沿構造角礫岩向上移動。在填充及交代過程中，主要由鋁礦組成的多金屬礦石生成，礦化作用導致矽化、絹雲母化及綠泥石化等線性蝕變。

4.9.1. 成份

4.9.1.1. 礦石礦物

礦石礦物的成份相對簡單，包括輝鉬礦、黃銅礦、黃鐵礦、磁黃鐵礦、赤鐵礦、孔雀石及褐鐵礦。

輝鉬礦：銀灰色，由軸面截斷的板狀六方晶，薄片、板條及大小不一的顆粒填滿脈石礦物顆粒，經常與黃鐵礦、黃銅礦及細粒黃銅礦夾雜物發生交代作用。內部夾雜物分佈於脈石礦物顆粒。

黃銅礦：古銅色，顆粒狀，網狀或不規則形狀，填入黃鐵礦的裂縫中，經常包裹黃鐵礦，或與黃鐵礦發生交代作用。

黃鐵礦：淺黃色，立方晶體，顆粒狀，大塊或不規則形狀。礦脈充滿石英角礫岩，經常為黃銅礦包裹，並與黃銅礦發生交代作用。發現部份碎裂。

4.9.1.2.脈石礦物

主要包括石英、綠泥石、絹雲母、磷灰石及高嶺石。

石英：白色至灰白色，裂縫界線模糊，貝殼狀，呈玻璃光澤，顆粒狀，大塊。

絹雲母：黃白色，雲母片狀，呈玻璃光澤。礦石內含較多脈石礦物。

綠泥石：綠色至深綠色，雲母質，不規則形狀。

4.9.2. 構造

常見構造為自成型構造、半自成型構造、其他角狀構造、殘存構造、無節制交代構造、兼容構造及反力邊稜構造。

自成型構造：礦石中可見不規則立方狀黃鐵礦及六方晶狀輝鉬礦，兩者均為自成型構造。

半自成型構造：礦石中黃鐵礦部份形狀完整，呈半自成型晶狀。

其他角狀構造：大多數金屬礦是其他角狀構造的產物，而該等金屬礦導致該構造的生成。

無節制交代構造：礦石中賦存的黃銅礦及輝鉬礦與黃鐵礦發生交代作用，導致圓形黃鐵礦晶體生成。

兼容構造：輝鉬礦中的孔隙含有變質脈石礦物，黃鐵礦中的孔隙含有輝鉬礦晶體，兩者導致兼容構造生成。

反力邊稜構造：礦石中的輝鉬礦與周邊的黃銅礦發生交代作用，形成反力邊稜。

凝聚構造、網狀脈構造及礦區花崗岩內構成的脈狀構造，呈部份水滴狀構造。

水滴狀構造：金屬礦呈圓形及星形，分佈於脈石礦物內。

凝聚構造：黃鐵礦、黃銅礦及輝鉬礦等礦物聚合成球狀，分佈於脈石礦物內。

脈狀構造：黃銅礦及輝鉬礦沿黃鐵礦脈生成，其中部份沿脈石礦物裂縫粘結成脈狀構造，通過旋壓進網狀脈構造的方式填充縫隙。

4.9.3. 礦物類型

銅鉬多金屬礦床主要位於石英礦脈之內。因位於高山之上，其表面氧化帶發育不甚良好。根據地表槽探結果，地表僅發掘出少量氧化鉬及氧化銅。氧化鉬及氧化銅含量分別為5%及10%。位於克什克騰旗的永勝銅鉬礦屬工業礦類的原生硫化礦，該工業礦屬眾多圍岩類型中的石英脈銅鉬礦。

4.10. 水文地質

4.10.1. 區域水文地質

礦區位於大興安嶺東南段東坡南部，地勢由東北向西南方向傾斜。海拔高度一般為1,400-1,500米，最低1,330米，最高1,521米，落差191米。礦區內崇山峻嶺，懸崖峭壁，降水及洩洪條件良好。

礦區氣候屬具內陸季風氣候的半乾旱中心氣候地帶。冬季嚴寒，春秋多風，氣候乾燥。年降水量為342.4毫米，降水主要在七、八月份。

年蒸發量為1,768.2毫米，高於降水量。河系雖有待發展，但西拉沐倫河流經礦區南部26公里，Biliugou河兩條支流流經礦區東南及西部。

4.10.2. 地下水及含水層

含水層分為兩大類，即第四紀鬆散岩石孔隙水及基岩裂縫水。

4.10.2.1. 第四紀鬆散岩石孔隙水

該等岩石主要分佈於低窪的峽谷，可分為三層。

第一層岩石包括白色至奶白色風積石英及長石砂。岩質鬆散，厚10米。該層大部份組成含水層，另有部份包括地下水。

第二層包括冰湖砂石以及棕色冰墟亞粘土，厚10-20米，存有少量地下水。每口礦井的進水量一般為一日100噸。

第三層包括冰湖細砂礦床、砂礫層以及含砂與砂礫層的積冰。彼等大小不一，難以分類。冰湖堆積細砂。含水層平均厚度為50-100米，最厚150米，每口礦井的進水量一般為一日100噸。冰水中堆積的砂與砂礫層厚10-30米，每口礦井的最大進水量一般為一日100噸。

該層的地下水在地下約40-70米處。因岩石難以分類，其滲透性直接受到影響。因此，各礦井的進水量存在巨大差異。總體而言，含水層暫時屬弱至中級含水層。

4.10.2.2. 基岩裂縫水

裂縫內缺水層

上侏羅紀的滿克頭鄂博沉積岩，主要分佈於礦區東北部。岩性包括含角礫岩屑及晶屑的灰白色流紋質水晶、灰色流紋岩及灰白色凝灰質砂礫岩。裂縫發育良好，寬0.2-1毫米，每口礦井的進水量為一晚5-20噸。該等區域在該層中屬缺水區。

基岩裂縫內極度缺水區域

二疊系之下的格甚溫組系以及後燕山期的黑雲母二長花崗岩，分佈於基岩裂縫內極度缺水區域。二疊系之下的格甚溫組地層大量存在於該礦區。後燕山期，黑雲母二長花崗岩則更為常見。岩石在外力作用下長期受到侵蝕，導致節理生成裂隙。蓄水基地在溫度裂縫作用下形成，每口礦井的進水量為一晚5-20噸。

4.10.3. 地下水補給、徑流及排放條件

該地帶的降水一般由地下水補給，年降水量為342.2毫米。儘管降水大部份蒸發，部份地下水補給仍會形成地表水徑流，降水滲透指數為0.03-0.05。該地帶的水系不發達。除Biliugou河上游兩條支流的雨水外，概無其他水源。

礦區位於Biliugou河上游兩條支流的分水嶺邊緣。眾山沿東北方向延伸至礦區中部、北部及南部。

地下水徑流的走向主要為經中東部流向南部及西北部。儘管走勢水平，徑流仍向上流至中高山區，以獲取降水供給。徑流滲入地下形成徑流，以側流形式供應第四紀更新世缺水層。

4.11. 水文地質條件

4.11.1. 礦區

礦區位於Biliugou河上游兩條支流的分水嶺邊緣，方圓2.19平方公里，由眾山東北面延伸至礦區中部，導致南部及西北部形成高地及低地。礦區的地形為矮山陵地，海拔1,280-1,520米。

4.11.2. 地下水分佈

4.11.2.1. 第四紀更新世缺水層

更新世的風積砂之內及亞粘土層以下不滲水，沖積斜砂坡及砂礫層則滲水。底砂層富含砂礫。含水層厚度為10-20米，每口礦井的進水量為一晚5-20噸。

4.11.2.2 裂縫內極度缺水區域

礦區內分佈最廣的是二疊系之下形成的格甚溫組系地層。鉬礦體內圍岩的主要岩性為深棕色及灰黑色的變質粉砂岩、變質細粒粉砂岩、灰黑色的粉砂質板岩、斑點板岩、變質細粒至中粒岩屑砂岩、變質中粒至粗粒卵石岩屑砂岩及生物碎屑灰岩。後燕山期，主要為二長花崗岩。岩石在外力、長期侵蝕及節理裂隙的作用下發生變化，形成以裂縫為基礎的儲蓄空間，其中含水量甚少。

4.11.2.3 斷層

該地帶東西及西北部以及生成斷層地帶的東南朝向經常會產生斷層，對當地的地下水產生儲蓄作用。施工時，地下水會沿圍岩周邊的礦脈流出，裂縫中亦會滲水。裂縫不大，長0.5-0.9米，寬0.5-2厘米。雖未曾填充，裂縫的連接情況較差。在同一層位的岩石富含量差異甚大。滴水時有發生，使岩石變得乾燥。排水隧洞的出水量為一晚15.0噸。

沿0-11號礦段的勘探線打造14個鑽孔。鑽孔作業期間，鑽孔內滲出的水量極少。最終的鑽孔穩定水位約為80-100米。

通過觀測420米的PD1、YM1、CMO、CM3及CM4以及檢測鑽岩，後燕山期的格甚溫組二疊紀粉砂岩及二長花崗岩含水量低，取水點限於地帶的周邊地區。由於僅可排出少量水，故被視為極度缺水或沒有水。

4.11.3. 地下水補給、徑流及排放

花崗岩及粉砂岩使得礦區形成矮山陵地，海拔1,380-1,520米。制高點位於礦區東北部，海拔1,521米。山脊面向東北方向，此處形成分水嶺。礦區地下水的循環模式：山頂及斜坡吸收降水以作補給，隨後匯集到谷底，最後經第四紀殘存斜坡以徑流方式流入缺水土層。

4.11.3.1. 地下水補給

分水嶺及高斜坡為地下水補給地帶，此處的唯一水源為降水。因此，地下水的情況非常倚重降水。雨季，水位上升，使得隧道排出的水量增加。反之，水位下降時，排出的水量就減少。第四紀孔隙水山腰及山谷邊緣通過地下水徑流而非降水吸收補給。

4.11.3.2. 地下水徑流

礦區存在矮山及峭壁，使得地下水可以流出該區域。

4.11.3.3. 地下水排放

憑藉自然資源，礦區的地下水主要以蒸發及徑流的方式排出。勘探及採礦活動改變了地下水徑流方式，蒸發現為主要排水途徑。同時，採礦活動加速了地下水的排放。

總而言之，礦區主要由裂縫填充礦床組成，無嚴重充水礦床。含水層的含水量極低。降水為地下水補給的唯一來源，而地勢極利於排水。礦區內概無大面積地面水，主礦體位於當地侵蝕基面之上。

根據地質礦產部於一九八二年頒佈的200號文件「關於礦區內水文地質及工程項目的地質勘探的詳盡調查報告」，礦區的水文地質複雜程度屬I類，即水文地質狀況簡單。

5. 工程地質

礦區的岩石主要分為兩類，即燕山期的二長花崗岩；及下二疊紀變質泥砂岩和細砂岩。後者雖有基礎層理，但因在後期發生地質構造變動各層之間仍有一定的粘著力。因此，並不存在鬆軟的夾層，剝離層理面亦非易事。由兩類岩石形成的這一礦石構造，主要受斷層聯合所致，從而導致塊狀構造。

礦區的礦體主要分為二長花崗岩及花崗岩，質地堅硬。吾等沿著山脊及岩床提取樣品，以測試礦體的物理及化學特性。

岩石 類型	抗壓強度 (兆帕)	抗拉強度 (兆帕)	力學特性試驗	
			內摩擦角 (°)	粘結力 (兆帕)
花崗岩	149.04	6.45	24.30	14.10
蝕變二長花崗岩	110.46	5.35	32.42	9.54
鉬礦	66.24	3.06	38.02	7.35

表3 — 岩石樣品力學測試結果

測試結果顯示礦區、礦石及岩石的穩固性令人滿意。

礦區東西走向的構造線顯示斷層長約550米，寬1-10米。斷層具跨層抗張性，導致構造表面發育出地表及斷層角礫岩構造、矽質礦物及矽質礦脈。礦脈及網狀礦脈通常出現在角礫花崗岩中，其填築條件良好，岩石完好無損。

對地表進行槽探及鑽探後發現，礦體及圍岩的風化情況良好，僅裸露在外的地表岩石遭到些許風化。吾等可以作出如下定論：節理處的裂縫被風化的物質撕裂填充，但一般不超過1米。對地下巷道的影響相對較小，原始岩石構造保存完好。

5.1. 穩固性評估

因勘探作業時採用巷道工程法，吾等遂進行地質工程分析，以評估圍岩的穩固性。

根據「岩石的地下施工技術」中「人工岩石與山洞圍岩的分類」，本礦區的巷道工程分類為「基本穩固型」岩石地質工程，原因如下：

- 礦體主要由塊狀構造組成，節理處尚未開發。巷道跨度達5米時，裂縫平均長度為0.25米，滿足 $s > 0.05$ 的交比差，符合岩石穩固要求。
- 岩石強度普遍屬於「硬質岩石」類。
- 存在地下水，削弱圍岩的穩固性。
- 坑道內的岩石及石塊偶爾會在初次落頂時塌落。

就2米以上較寬的斷裂帶及存在地下水的地段而言，須設置支撐物以保安全。

5.2. 環境地質

根據中國地震動參數區劃圖(GB-18306-2001)，本礦區的地震動峰值加速度為0.05g，按中國地震烈度區劃圖(一九九零年)屬6級。

礦區的地震不甚活躍，相當平穩。自一九九六年以來，礦區發生14次地震，震級為3至5級，對人類及動物並無造成影響。

由於地下水分佈極不平均，蓄水段斷斷續續，水量有限，集水區極小，含金礦層甚至無水供應，排出的水少之又少。因此，概不會因礦區排水產生區域性洼地。

對在礦脈選取的礦區水樣品YM 1進行水化學測試後，結果顯示礦化度為0.45克/升，水化學類型為 $\text{HCO}_3 \text{ SO}_4\text{-Ca}$ ，將此氫硫化物提煉成 Cu^{2+} 、 Pb^{2+} 、 Cd 、 As 、 Hg 、 Cr^{6+} 、 M ，但 NO_3^- 的含量為0.79毫克/升，水質很差。因此，礦區的所有水均不可飲用，僅可用於修整鑽頭，在排污時不會污染地下水。

開始採礦作業階段時，廢棄垃圾及殘渣會妥善保存，以避免出現採空區，如地陷、山崩及泥石流；及減少鉛及硫磺等礦物。這些廢棄物通過降雨、淋濾及滲透會污染地下水。

在施工階段會產生更多噪音。因此，採礦施工時，須購置低噪音或相關的高效採礦設備。噪音大、振動強的設備須配備消音器及減振器。

礦區附近並無太多居民居住，排出的污穢物對當地居民影響不大。地下水的水質良好。礦體及廢石的化學成份屬可接受數值範圍，礦地排出的污水影響不大，礦區的環境地質被定義為工業類型。

6. 資源估計

根據「礦產工業要求手冊」並結合礦區的確切狀況，吾等草擬如下工業指數。

指數主體	亞緣貧礦 (%)	產品品位 (%)	有用接縫		小於有用接縫 厚度者
			厚度 (米)	夾石厚度 (米)	
圍岩	鉛 \geq 0.02-0.03	鉛 \geq 0.04-0.06	1-2	2-4	米百分值
	銅 \geq 0.2	銅 \geq 0.5	\geq 1.00	\geq 2.00	
本礦區	鉛 \geq 0.02	鉛 \geq 0.06	1.00	2.00	米百分值
	銅 \geq 0.5	銅 \geq 0.7			

表4 - 礦區的工業指數

6.1. 資源篩選

根據縱向延伸的勘探線及礦產，礦物在各次勘探中平行分佈。混合礦物為帶狀岩或透晶體，形態溫和，各層礦物平行分佈。因此，資源可用斷層面方法計算。

礦體圈定、接縫及尖滅

6.2. 礦體圈定

礦體乃按鉛 $\geq 0.02\%$ 、銅 $\geq 0.5\%$ 的指數圈定，即岩段厚度不小於2.0米有用接縫。礦石或夾石發生蝕化後，其厚度小於有用接縫但加權平均值大於產品品位的礦石或夾石，且岩段大於有用接縫厚度，則被界定為礦體邊界。

6.3. 礦體接縫及尖滅

如礦體與自然形態接縫及礦體品位高於工業或粗礦品位但其厚度小於有用接縫，或其與毗連岩段相同，則被界定為完整礦體並圈定為一個礦體。倘一個礦體乃兩個毗連的岩段，一個在里面，一個在外面。倘一處礦區發現礦體，另一處卻未發現，且斷層 ≥ 5 米，則礦體呈對角線連接。根據採礦或勘探線，礦體尖滅 $1/2$ 。倘斷層厚度 ≥ 5 米，則礦體尖滅 $1/3$ 或 $1/4$ 。

6.4. 資源參數

6.4.1. 特定品位的規則

超高品位乃根據礦段的加權平均品位而非平均品位確定。倘樣品厚度無法採集但品位較高，則須增加樣品的控制力度並計算平均品位。

6.4.2. 重量

礦體重量乃根據赤峰市金浩源地質技術有限責任公司的測試結果計算， $d=3.18-3.21$ 噸/立方米，精選 $d=3.18$ 噸/立方米。

6.4.3. 厚度

礦區的銅鉛礦呈網絡狀分佈，礦體沿勘探線縱向延伸。因此，實際礦體厚度的計算公式為 $m=\cos\alpha \times L$ 。

6.4.4. 礦段體積

- a) 倘毗連岩段的體積各不相同且小於40%，則按圓柱體公式計算：
 $V=S1+S2/2 \cdot L$
- b) 倘毗連岩段的體積各不相同且大於40%，則按截棱錐體公式計算：
 $V=L/3(S1+S2+S1 \times S2)$
- c) 倘礦體與毗連岩段相同但一個屬工業礦、一個屬粗礦，則按楔體公式計算： $V=1/2S \times L$ (斜楔體公式： $V=1/3S \cdot L+1/6S \times ac/as$)
- d) 倘按單位岩段採礦，則按棱錐體公式計算： $V=1/3 \times S \times L$

6.5. 片區劃分及資源分類規則

6.5.1. 資源分類規則

計算資源時已選定樣品I至V(共5個樣品)。勘探密度達80-100米×40-93米。

本報告已根據《對礦產和石油資產及證券進行技術評估與估值的獨立專家報告的規則》(「VALMIN規則」)的指引編製，VALMIN規則採用聯合礦石儲量委員會(「JORC」)守則報告該守則所界定的礦產資源及礦石儲量。

6.5.2. 片區劃分

片區劃分根據兩條勘探線劃分一個片區。同一片區按順序從左到右、由上往下編排。

6.6. 資源結果

「總資源」表中列示五個不同大小的礦體以及資源計算結果。礦區的鉬礦總量為4,631,632.00噸，平均品位為0.116%，金屬含量為5,356.91噸。礦區的銅礦總量為1,491,024.00噸，平均品位為1.265%，金屬含量為18,860噸。I號礦體中，鉬礦為2,424,076噸（佔礦區總量的52.33%），平均品位為0.133%，金屬含量為3,229.06噸（佔礦區總量的60.3%）；銅礦為1,417,460.00噸（佔礦區總量的95.1%），平均品位為1.26%，金屬含量為17,860噸（佔礦區總量的94.7%）。相關數據載於表五。

礦體 編號	礦體			礦體平均品位		礦產		金屬		資源金屬含量類型			
	長度 (米)	礦體厚度 (米)	礦體形狀	鉬 (%)	銅 (%)	鉬 (噸)	銅 (噸)	鉬 (噸)	銅 (噸)	推定 鉬 (噸)	推定 銅 (噸)	推測 鉬 (噸)	推測 銅 (噸)
I	500	21-29	透晶體	0.133	1.26	2,424,076.00	1,417,460.00	3,229.06	17,860	3,229.06	11,192		6,668
II	530	1-2.66	透晶體	0.115	1.36	303,372.00	73,564.00	348.88	1,000	348.88			1,000
III	380	2-5	透晶體	0.099		253,764.00		251.23		251.23			
IV	250	4-10	透晶體	0.096		1,335,600.00		1,282.18		1,282.18			
V	180	2.25-6.0	透晶體	0.078		314,820.00		245.56		245.56			
總計				0.116	1.265	4,631,632.00	1,491,024.00	5,356.91	18,860	5,356.91	11,192		7,668

表5 — 按JORC守則分類的總資源

7. 有關項目區域的資料

7.1. 侵入岩複合岩體總類

該礦產的主要礦化目標為銅鉬斑岩系統，與礦產內的侵入岩複合岩體有關。先前的勘探公司已合共探明五處斑岩目標。此外，沿該礦產邊緣西向的侵入岩石灰岩及各類其他碳酸鹽沉積岩單位中，賦存由弱至中度發展的多金屬矽卡岩。

由東向東北方向延伸的多金屬礦脈系，在矽卡岩西部蜿蜒至其南部賦存接觸交代岩，接近主要銅鉬斑岩系。該等礦脈在該區域進行開採，並出現在該礦產的表面。本報告並無載列該礦脈詳情。

根據資源報告，該礦區類型屬脈狀礦床。所有礦體均呈透晶體狀，通常長度超過200米。礦體以約300°-120°角走向，傾角介乎3°至45°之間。該礦區的水文地質條件簡單。

根據上述條件，採礦時採用塊狀陷落採礦法。塊狀陷落採礦法是大規模採礦法，此法允許大規模開採體積大、品位低的礦體。此法日漸在全球多個礦床推廣，並作出更多相關研究以便更透徹了解塊狀陷落法操作。

一般而言，塊狀陷落採礦法的特點是開鑿採掘大體積的岩石，可能導致地面沉陷，其形態取決於採礦作業、岩體以及地表地形的特點。塊狀陷落採礦法可用於任何礦體，只要該礦體體積夠大、遍佈裂縫。礦區設計階段的主要挑戰為預測如何精準挖鑿礦體，取決於切底的不同形狀。

塊狀陷落法應用於大規模開採各種金屬及礦物，有時用於厚礦層但更多時乃用於陡峭至垂直礦體。採用塊狀陷落法作業的實例有北帕克斯工廠(澳洲)、帕拉博拉(南非)、奎斯塔礦場(新墨西哥州)、Henderson礦場(科羅拉多州)及自由港(印尼)。

7.2. 地質地質及地理條件

該礦產位於赤峰市北端，遍地是中生代碳酸鹽沉積岩。該區域沿北—西北軸線極度重疊，在北—西北方及北—東北方均存有大量礦塊及正斷層活動。這些岩石為多次疊加侵入岩(即侵入岩複合岩體)侵入，年代介乎中生代至新生代之間。

根據內蒙古的地理，眾多平頂山丘位於大戈壁地區，平均海拔1,300-1,500米。絕對海拔落差達200-300米。平頂乃經年風化而成。礦床位於小山丘及低山之中。該區域的小溪及峽谷都已干涸，深達1,300-1,400米。

7.3. 氣候

該項目所在區域的氣候條件相對惡劣，與內蒙古其他郊外地區不同，惟氣溫稍顯和暖。春秋兩季，氣候乾熱，風力強勁。冬季較長，雪量少；夏季較短，雨量小。過往，在克什克騰旗地區，夏季約70%的日子天氣乾熱，且無降雨。

克什克騰旗的歷史平均氣溫約為+5.60°C。通常，一月份為最冷的季節，氣溫約為-34.5°C；七月份為最熱的季節，氣溫約為+38.8°C。氣溫一般於十月份的第一個星期轉涼，但有時會提前到九月份的第三個星期。嚴寒的氣溫最長可持續約140天。

近年來，克什克騰旗的平均氣溫約為+10.30°C。一月份最冷，約為-39.7°C；七月份最熱，約為+64.6°C。較冷時期通常為九月中旬至五月左右，降雪量最多為3.2米。歷年及近年的氣溫變化比較顯示，近年來氣溫變化較大的是氣候變暖(年均8.8°C)。

視乎礦區在內蒙古所處位置及降水量，冬夏季(即一月及七月)濕度最大，春秋(即五月及九月)濕度最小，年均濕度約為36-46%，跡象表明該地區呈乾燥狀況。年降水總量不超過88.7毫米。因此，整個地區屬低降水量區。因平均風速達3.5-4.0米/秒，勘探區可分類為正常風化區。風向為西風及西北風；每年約有26天發生沙塵暴，6天發生雪暴。年均風速達3.5米/秒。鄉村降雪量分佈不規則，乃取決於土地地勢。積雪厚度按除長年積雪平均厚度及額外平均降雪厚度計算。

7.4. 基礎設施

克什克騰旗與項目區域間的交通由16公里長的砂石路連接。省份之間設有先進連接電話線路。採礦作業及生活所需的供水，可自項目區域約1-1.5公里開外的三處深25-30米的水井中採集。

7.5. 工作進度

已根據礦產資源法獲得採礦許可證，但勘探該礦區時須採用地下採礦及部份露天採礦法。該礦區的勘測及設計等前期工作可立即開展。

7.6. 項目區域的地質

二疊紀流紋岩及Monkhor複合花崗閃長岩、花崗岩及閃綠岩系變質沉積岩遍佈該區域。該岩性單元沿接近垂直的斷層伸展，並被斷層分開。但流紋岩在Monkhor斷層西北側散佈，該斷層東南側則有礦床花崗岩。花崗岩蘊藏斷層限定的捕虜岩系變質沉積岩。迄今的勘探結果顯示礦床位於兩個地理上分離的礦段，由浸染狀及紋理狀銅鉬火山礦化物、花崗岩及變質沉積岩組成。

礦段毗連構造東南側的斷層，構造西北側距西南側約400米。礦段的合併長度約為1.2公里，合併寬度至少為300米。礦段賦存花崗岩、Monkhor變砂岩以及少量閃綠岩及流紋岩。花崗岩為可見的含礦主岩，可能賦存銅鉬的變砂岩富含於接觸或狹窄構造，但大多品位較低，極為貧瘠。變質花崗岩可能受到催化，其質地可分為厚重、精細、中砂或角礫狀。

礦段的礦化物主要是幼脈。細砂變質砂附著在浸染狀礦化物之上，並附帶數量不等的粗粒土。該等礦化物蘊藏於石英幼脈之中，由賦存銅鉬的細砂礦物組成。

7.7. 斷層

斷層為主要控制銅鉬礦化物的地質構造，實際上將毫無用處的火山岩與蘊含銅鉬礦化物的花崗岩分隔。斷層持續以45°角走向，且無明顯斷層位移，及半垂直地向85°角東南面傾斜。該斷層表明許多斷裂群的方向。該礦段東北及西南部分明顯橫穿許多斷層。在礦段北部，斷層走向傾向北面，顯示礦段可能位於斷層區內走向的折點。斷層發現粉碎的流紋岩斷層泥、黏土及偶爾出現變質砂化物或闊度介0.5米至2米的角礫岩。

7.8. 各礦段的資源估計

概述

本次審核工作包括審查高品位切割水平、變異參數及礦產資源分類。部份推定礦產資源撥入儲量內，本文報告的礦產資源為露天礦井外部的餘下資源。除非另有說明外，下文詳列的資源均計入礦產資源。該礦段中，估計鉬資源量為5,356.91噸，平均品位為0.116%；估計銅資源量為18,860噸，平均品位為1.265%。

礦石分類

個別品位邊界甚為分明，而就制定可用地質模型作資源估計所用主要地質解讀為「礦化區」的劃定，從而識別及限制銅鉬礦化物數量以及於上述數量範圍內進行鑽探取樣的間距，務求於缺乏品位的情況下得出準確品位插值。

於建設立體模型前，會先行分析礦化區的幾何構造，以及以連串垂直截面與階地設計興建地形線殼層。地形線殼層指1%及2%銅邊界品位，另加外殼以0.26%銅邊界進行的礦化，而較闊的網狀脈殼層指環繞礦體零散區域的網狀脈蝕變區域。

複合物數值

吾等已編製試樣數值與樣本長度散佈圖，顯示輕微傾向樣本間距長度較短的較高品位樣本。此傾向在採樣過程中為預計之內，有關採樣過程會就每一米似乎出現礦化的區域採集樣本，而似乎並無礦化的區域則採用較長間距。

複合物插值乃從由地表至底層鑽孔相距1.58米間距的數據得出。

複合物其後獲指定區域分類：2%銅礦殼、1%銅品位、外殼或網狀脈礦殼。47%樣本長度超過複合物長度1.5米。儘管一般行業慣例選擇複合物長度較樣本長度更長者，惟1.5米長度應不會嚴重影響資源估計。所示複合物統計數據與未切割試樣相近。

邊界品位定義

該等部分必須加以處理減低對平均品位影響。處理高試樣其中一項方法為按特定品位水平界定下限或上限。應以原試樣而非複合物界定下限，此乃由於透過將複合物與較低試樣合併，複合物一般可緩減高試樣並減低對平均品位的影響。處理高試樣另一項方法為以複合物而非試樣界定下限。

比較兩種界定結果首要步驟為決定原有試樣的適合界定下限水平。在並無可釐定邊界下限水平的生產數據的情況下，可採用檢測試樣分佈以估計「首次合格」的邊界下限或上限水平。釐定邊界下限水平另一項考慮因素為有否大量試樣聚集或在礦藏隨意分佈。檢查立體中央區原試樣並無顯示任何高數值聚集的情況。

7.9. 變異圖

就複合物得出的變異圖以礦化區內高品位作控制，顯示礦底鑽孔變異圖以及說明方位的三條主要軸線。搜索橢圓方位、搜索距離及變異模型參數。吾等已比較礦段樣本數據與開發資源模型所用品位插值的結果。所採用研究距離比起變異模型所示者稍長，反映建議於下一輪資源估計進一步進行變異圖分析。

8. 採礦工序

8.1. 工程地質

該礦區主要為二長花崗岩、花崗岩及全強度岩石，接觸層裂縫並無發展完整，採礦工程地質條件屬簡易狀態。

8.2. 斜井

斜井段面積3.2x2.7米(三個心型拱門)，配噴射混凝土支護。井內建有防護欄，將柵欄小路與人行步道隔離開來。井內亦建有排水管、供水管、高壓管路及其他設施。

8.3. 通風井

通風井段面積3x1.5米，配有梯架出口。

8.4. 陸地運輸

陸地運輸使用容積達0.7立方米的桶。根據「金屬非金屬地下安全規範」，單軌運輸的道路構造須為2.2x2.4米。支護可為錨噴支護、噴射混凝土支護及鋼筋混凝土支護，視乎實際情況而定。吾等會以20%噴射混凝土及10%混凝土作為單軌支護，餘下70%不設支護。

8.5. 排水系統

礦井中部設立排水系統，包括泵房、以混凝土支護的分配室、儲水箱、管路、吸水井等。泵房、管路及吸水井以噴混凝土支護。

8.6. 井倉作業

地下井倉包括變壓室、機車維修室、鑽岩機維修室及一噸火藥庫等。井倉須用混凝土作支護，以防止洩漏。

8.7. 推薦意見

施工時，務必密切留意地質及工程條件的變化。倘工地岩石鬆落，須即時加固支護，確保道路穩固，防止塌方、巷道底鼓及井內突水現象。

9. 加工工序

9.1. 選礦流程

本礦區乃銅鉬礦床，處理的混合礦物類型複雜。為草擬礦物加工工序及指標，吾等已按礦石性質進行選礦，與選礦廠作法相似。

礦床中的有價值成份主要為銅及鉬。選礦旨在洗選銅及鉬。

碾壓工序為粗碎，再細碎，再球磨。為草擬其他礦物的選礦工序，吾等乃參考本礦區混合礦物的類似調研。

為混合礦物草擬的選礦工序為碾碎原礦(細碎礦的程度為200片的65%)。經粗選的銅鉬轉型為粗精礦，最後回收，將銅鉬精礦分離成銅精礦及鉬精礦。詳情見圖4。

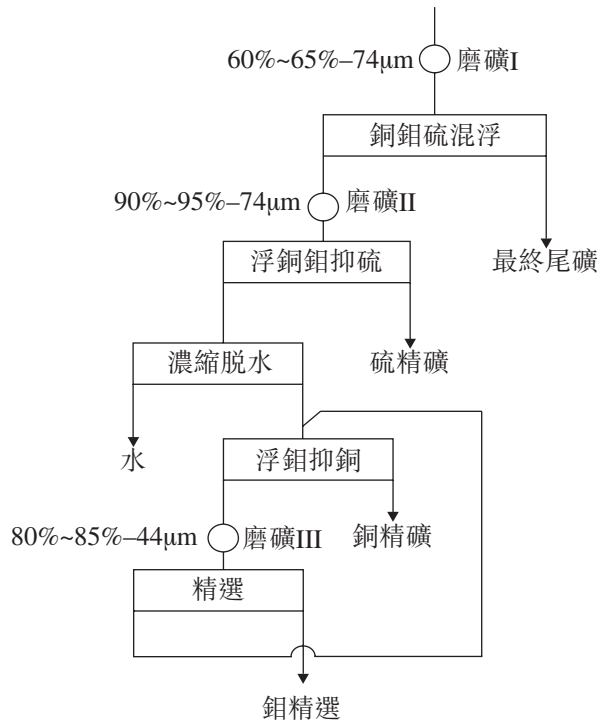


圖4 - 混合礦物選礦作業流程圖

9.2. 礦產資源

資源估計乃根據兩項評估作出。第一項是根據早期結果及前期鑽探結果所得的數值。第二項包括重估早期數值以及填充鑽探計劃的結果。資源估計乃使用兩套數值或兩項評估作出。

類別	金屬含量	
	鉬 (噸)	銅 (噸)
可確定資源	0.00	0.00
推定資源	5,356.91	11,192.00
推測資源	0.00	7,668.00
總計	5,356.91	18,860.00

表6.1 - 該礦產根據JORC守則分類的礦資源總量

分組抽樣分析

詳盡的檢測地點分組抽樣採用按長度計量法對剖面進行勘探，對樣品作出基本分析後以便進一步分組。根據長度比例自單項抽樣中得出的重量，將用於分析副樣。作基本分析時對詳盡檢測外部地點進行的群組分析，須根據各礦層作出。

外間檢測及分析樣品

在樣品檢測地點，根據基本分析，抽檢樣品資源中30%的樣品，外間通過率達100%。

抽樣檢測乃由內蒙古赤峰市提煉研究實驗室中心作出。詳盡的檢測地點抽樣乃由內蒙古赤峰市地質中心實驗室作出。外間樣品分析乃由內蒙古省地質實驗室研究中心作出。

10. 社會及環境問題

天然資源行業經常會面臨重大的、日益激烈的社會及環境挑戰。採礦通常會破壞大幅地表，迫使人們遷離世代生活的家園，導致農業欠收，還可能引發環境問題，如水土流失、開採沉陷、塵埃、噪音及污染水源，並對當地的生物多樣性造成影響。

採礦作業中使用的水最終都變成污水，其生命週期長達50年，對周邊地區的生態系統具有極其嚴重的副作用。

開採及加工油葉岩產生的其他主要環境問題為佔用土地、廢物處理、佔用水源、溫室氣體排放及污染空氣。

10.1. 環境管理

中國礦產資源法是與環境法規有關的主要法律。礦產資源法由中國地質礦產部管理施行。通常，中國地質礦產部可責令採礦公司編製環境評估、環境影響評估、環境管理調整計劃及披露計劃。採礦公司亦須每年進行環境審核。

該礦區獲環境保護局頒發合法的環境許可證，可在該區進行採礦及加工活動。同時，現有探礦許可證准許在該礦區進行採礦開發活動。現在施行或計劃在新工地施行的環保措施包括下列者：

- 吸塵器、裝有過濾器的抽風機、水噴霧及封閉揚塵活動。提供面罩等個人防護設備，並強烈推薦使用該等設備。
- 因暫無正式的廢物回收系統或指定的垃圾填埋點，工業減廢勢在必行。廢物管理計劃將予製定。就地回收利用建築廢物廢料將得到認可。有害廢物將於防洩漏第二容器內存放並轉往專業化公司處理。
- 地下開發產生的廢石正在並將繼續用作斜坡回填及建築用途，尤其是尾礦存儲設施的堤壩。加工時產生的所有尾礦均將存放於興建的尾礦存儲設施。
- 施工及噪音影響將可忽略不計，惟該項目將符合世界銀行集團環境、健康與安全指南項下的噪音上限。施工僅會在日間進行，噪音程度會得到監控，並會展開設備消音措施。作業期間，消音措施將會納入電站設計之內並會跟蹤監測。
- 施工期間的交通影響包括流通及道路安全，尤其是與水陸交接地及電站之間頻繁往來的重型貨車有關。交通安全措施包括實施交通安全計劃，以明確交通、泊車及行人地帶；汽車檢修；公路上限速；繁忙時段在拐角處派人指揮以保安全。重載或運輸大件時將與當地行政部門配合(倘適用)。
- 環境保護局每個季度均會監測水和空氣的質量以及噪音和廢物的管理。迄今，該礦區一直遵守相關規章規定。
- 受損區域的改造及造林工作將在日後持續進行。

- 將製定計劃審查還需何種額外有目標的援助及過渡性的支援以恢復搬運前的狀況。查明其他用地範圍及農戶頓失生計的比重之前，無法確定影響程度。
- 因可用土地稀缺，故不大可能置換土地，可作出的選擇包括：提高農戶在其他用地範圍上的產能及附加值；扶持其他營生手段；及在該項目內提供就業機會。

10.2. 污染防治及減排

採礦活動預計會產生的影響包括點火及開動燃氣發動機時向空中排放廢物，日常作業對生物圈可能造成的影響為排效廢水。建造及運作電站預計會影響空氣、土壤及水，並會產生噪音及廢物。

作業產生的影響會通過模擬進行評估並通過項目設計予以削減。

10.3. 監控計劃：

監控可強化設計及減排措施。監控計劃將對下列者實施：

- 空氣
- 水
- 廢物
- 噪音
- 安全
- 安置活動

監控該項目的職責將由 貴公司及項目團隊共同承擔。雙方均須對環境監控及審核負責。預計 貴公司將每年自控、記錄、報告及上交本資料。 貴公司將負責審查並不時修正上交的報告及數據，並在必要時定期視察。

11. 風險分析

下列風險分析遵循香港聯交所的指引註釋7。

11.1. 簡介

風險由輕微至重大分類如下：

重大風險：因素構成即時的失敗危險，如果沒有糾正，可能對項目現金流量和業績有重大影響(>15-20%)，有可能導致項目失敗。

中度風險：如果沒有糾正，該因素可能對項目現金流量和業績有明顯的影響(10-15%)，除非被一些糾正行動緩解。

輕微風險：如果沒有糾正，該因素只會對項目現金流量和業績有很少的或沒有影響(<10%)。

風險事件在七年期間出現的可能性載列如下：

很可能：很可能出現

有可能：有可能出現

不可能：不可能出現

風險造成的後果級別與其出現的可能性一併計入整體風險評估。

風險出現的可能性 (七年內)	風險造成的後果		
	輕微風險	中度風險	重大風險
很可能	中	高	高
有可能	低	中	高
不可能	低	低	中

表6 – 風險評估指引

11.2. 項目風險評估表

風險事件 可能性後果	可能性	後果 級別	風險
地質			
預料外的地質構造	有可能	重大	高
預料外的地下水情況	有可能	中度	中
預料外的瓦斯噴出	不可能	中度	低
礦體不連續	有可能	重大	高
當地地質知識不足	不可能	中度	低
重要資源缺乏	不可能	重大	中
採礦			
可選設備不充足	有可能	中度	中
計劃安排不充分	有可能	中度	中
產能低	有可能	重大	高
自燃	不可能	重大	中
經濟			
通脹	有可能	中度	中
利率變動	有可能	中度	中
制度變動	有可能	中度	中
行業沖擊	不可能	重大	中
需求喪失	有可能	重大	高
產品價格低	有可能	重大	高
加工／處理			
產出低	有可能	中度	中
廠房產能低	有可能	中度	中
廠房可靠性	有可能	中度	中
尾礦處理問題	不可能	中度	低
產品質量	有可能	中度	中
環境			
污染當地水系	有可能	中度	中
破壞生態	有可能	輕微	低
恢復環境產生額外成本	有可能	中度	中
資金及營運成本			
項目時間延長	有可能	中度	中
資本開支增加－啟動期	有可能	中度	中
資本開支增加－持續期	不可能	輕微	低
低估營運成本	有可能	中度	中

風險事件 可能性後果	可能性	後果 級別	風險
營運風險			
未能達致預定品位及噸位	不可能	重大	中
廠房及設備表現差	有可能	中度	中
氣候條件惡劣	有可能	輕微	低
自然災害	有可能	中度	中
人力不足	不可能	重大	中
自燃	不可能	重大	中
井底發展條件差	有可能	中度	中

表7 – 項目風險評估表

上表確立五項高風險領域，按重要性概述及排列如下：

- 預料外的地質構造
- 礦體不連續
- 產能低
- 需求喪失
- 產品價格低

12. 總結

所考慮的主要風險與生產上述精礦有關。本報告所示在圖表中描述的風險分析或風險概覽，乃根據不同渠道所得的資料編製，並假設已作出所有必要的冶金、資源、礦業、環境評估以及其他必需的項目評估。

據報告，礦石資源極為豐富，擬興建的煉礦廠年產能可達12,000噸。為更好地瞭解此問題，吾等進行敏感度分析後確定，按現有年產能12,000噸計，在不考慮物料價值的情況下，礦山壽命可由220年延長至250年。

此外，該聲明中報告的礦石數量可能會隨最終礦井框架的具體設計而發生變化。吾等的經驗是，通常Whittle建造的最佳礦井框架無法完全發揮最大開採能力，且經常高估礦石資源。

地質資源與可回收儲量不同的主要原因是，礦井斜坡上的礦石未算作在內，及／或被認為沒有開採價值。吾等可利用Datamine軟件及程序表進行檢查，並建立地質模型及最終框架，確認礦石資源。

對過去產量與儲量的仔細審查可以確認過去資源與儲量估算的合理性，但是一般來說，通常僅非常關注採礦過程中的回收率以及礦石損失等因素。結果，這些複對審查總不能確認將來預計的資源與儲量的準確性。

另須注意的是當考慮採礦項目儲量基礎時，用於幫助決定此資料的經營收入會被一些因素強烈影響，如營運成本、耗材成本、金屬價格的變動以及匯率波動等。部分相關因素的不確定性可以通過對沖合約、預售以及長期供應合約來降低或去除。

在國際銅鉬金屬市場上，隨著銅鉬金屬的應用日益廣泛，需求量日漸增加，導致供不應求，供應極為緊缺。事實上，市價有時會低於可行性研究預測的價格，從而令施工期間的價格發生變動。

礦區依賴的主要基礎設施，包括公路、電力以及水資源的相關基礎設施，均已配備齊全，且滿足當前礦山的需求。管理層建議，計劃的煉礦廠將獲得充足的電力與水資源供應。

該礦區當前用貨車或傳送帶運輸礦石到許多加工廠。可用於運輸礦石的公路通常為山間公路，合資格的運輸隊至為重要。用於搬運礦石的方法眾多，降低了運輸風險。

根據本報告載列的資料及條件，該項目被認為技術可靠、經濟雄厚、風險極低。通過優化露天礦邊坡及減少廢物以削減整體採礦成本等措施，該項目仍有進一步提升經濟效益的空間。

礦石資源估計、採礦及冶金工序設計以及資金及營運成本等均屬合理及實際可行。

項目實施包括遵照當地政府及省政府的規定訂定合約、獲取環境、採礦、生產及其他批文及／或許可證等事宜。若干工程、採購及其他活動可與上述事宜同步進行，一旦財政獲得批准，大量的長期投產項目將隨後展開。

項目涉及的技术風險很大程度上可控制，屬低級別或可接受的風險。最高風險與銅鉬價格(屬市場因素)有關。擬訂的供電及採礦合約將降低項目的整體風險。就此處所提及合約作出的磋商現處於後期階段。一般來說，與預期產生的回報相比，項目的整體風險屬低級別風險。

13. 參考

由澳大利亞採礦冶金協會、澳洲地質學家協會及澳洲礦物委員會組成的聯合礦石儲量委員會刊發的澳洲礦物資源及礦儲量勘探守則。二零零四年十二月。

Chen G. H.、Li D. M.及Fang H.Y編撰的內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮的銅鉬項目的地質評估報告。江西有色地質調查二隊。二零零九年四月。

赤峰金浩源地質技術有限責任公司編撰的內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮的銅鉬項目的1:2000地質填圖。二零零九年五月十二日。

內蒙古元博工程設計諮詢有限公司編撰的內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮的銅鉬項目的1:2000礦場開發計劃書。二零零七年十一月。

14. 限制條件

ROMA不會就第三方因依賴本報告而蒙受的任何損失或損害負上任何責任(不論因違反合約、侵權(包括無意)或其他行為所造成)。

ROMA不會對任何個人、組織或公司負上法定責任以外的任何責任，亦不會就使用本報告或其中所載資料、數據或假設而產生的任何損失或損害承擔責任。

15. 備註

吾等確認，ROMA或其董事、員工或為本報告作出貢獻的副顧問於下列者中概無擁有任何權益：

- 貴公司；或
- 礦區。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

代表

Roma Oil And Mining Associates Limited

董事

曹志明博士

*B.Eng., MBA, PhD, MIMMM, SPEC, CIM,
TMS, BGS, CGS, GEO, CEng, MICE, CPEng,
MIEAust, FCMA, MCIQB, ASCE, CSCE*

謹啟

二零一零年八月九日

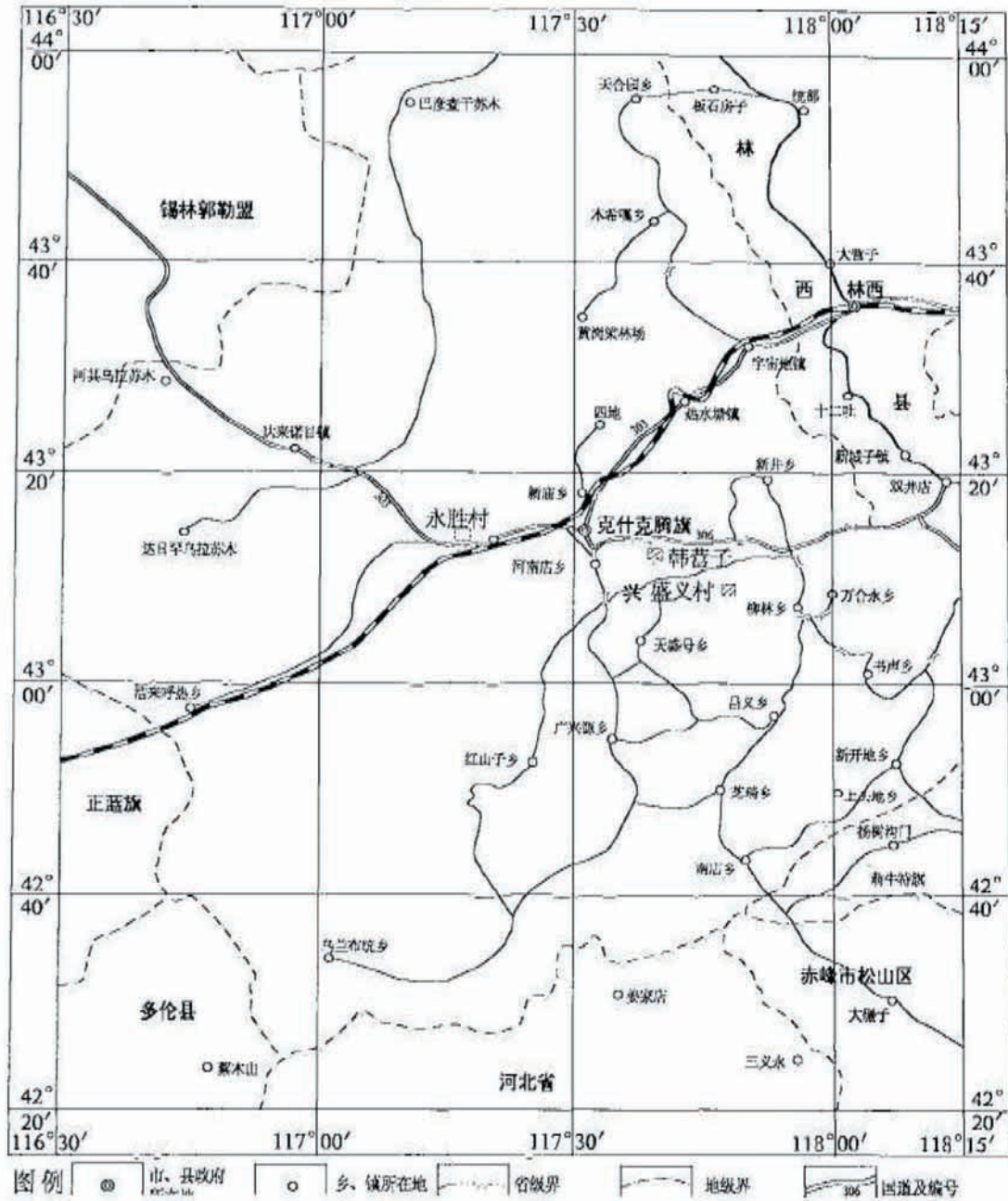
附註：曹志明博士為符合JORC守則的合資格人士，彼於土木、地質技術及採礦工程方面積逾二十三年豐富行政及實地經驗，曾與加拿大、香港及中國等地之顧問工程師及承辦商合作。彼為英國材料、礦物及採礦學會(Institute of Materials, Minerals and Mining (UK))之專業會員以及材料、礦物及採礦學會(Institute of Materials, Minerals and Mining)香港分會之董事會成員。彼為加拿大採礦、冶金及石油協會(Canadian Institute of Mining, Metallurgy and Petroleum)、加拿大岩土工程學會(Canadian Geotechnical Society)及英國岩土工程學會(British Geotechnical Society)之專業會員。彼亦為特許土木工程師及特許採礦工程師。

附件

附件A：礦區交通位置圖

交通位置图

比例尺 1: 1940300



附件B：採礦許可證


中华人民共和国
采 矿 许 可 证
(正本)

证号: 1500000800991

采矿权人:	克什克腾旗大地矿业有限责任公司	开采矿种:	铜矿、钼、铅锌银
地 址:	克什克腾旗经棚镇	开采方式:	地下开采
矿山名称:	克什克腾旗大地矿业有限责任公司大地矿区铜、钼、铅、锌、银	生产规模:	9.00万吨/年
经济类型:	有限责任公司	矿区面积:	1.7289平方公里
有效期限:	叁年 2008年11月26日 至 2011年11月26日	矿区范围:	(见附图)

发 证 机 关
(采矿登记专用章)
二〇〇八年 十一月 二十六日

中华人民共和国国土资源部印制

中华人民共和国
采 矿 许 可 证
(副本)

证号: 1500000820691

采矿权人:	克什克腾旗大地矿业有限责任公司
地 址:	克什克腾旗经棚镇
矿山名称:	克什克腾旗大地矿业有限责任公司大地矿区铜、钼、铅、锌、银
经济类型:	有限责任公司
开采矿种:	铜矿、钼、铅锌银
开采方式:	地下开采
生产规模:	9.00万吨/年
矿区面积:	1.7289平方公里
有效期限:	叁年 自 2008年11月26日 至 2011年11月26日

发 证 机 关
(采矿登记专用章)
二〇〇八年 十一月 二十六日

中华人民共和国国土资源部印制

矿区范围拐点坐标:

1. 4394522.00, 3941133.00
2. 439317.00, 3932186.00
3. 439394.00, 3932186.00
4. 4393184.00, 39318917.00

开采深度: 由1310米至1320米标高, 共有中深及浅:

附件C：企業營業執照



企业法人营业执照

(副本)

注册号 50425000001976 (1-1)

名称 克什克腾旗大地矿业有限责任公司
 住所 克什克腾旗经棚镇解放路 (旗乡镇企业局办公楼)
 法定代表人姓名 许挺
 注册资本 人民币:壹仟万元整
 实收资本 人民币:壹仟万元整
 公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 经营范围 有色金属、贵金属、黑色金属、非金属采选、加工、销售、地质勘探、工程爆破 (国家法律、法规及国务院决定须经审批的项目须经审批后方可经营)。(法律、行政法规、国务院决定规定须经审批的项目须经审批后方可经营)

成立日期 2006年08月23日
 营业期限 自 2006年08月23日 至 2016年04月22日

- 注 册
- 1 《企业法人营业执照》是企业法人资格的合法证明。
 - 2 《企业法人营业执照》是企业合法经营、正常纳税和开展经营活动的凭证。
 - 3 《企业法人营业执照》是企业合法经营和开展经营活动的凭证。
 - 4 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
 - 5 登记机关及登记机关、企业登记机关依法对营业执照进行监督检查。
 - 6 每年三月一日起六个月内，应当申请办理年检。
 - 7 《企业法人营业执照》遗失、损毁、灭失的，应当及时申请补领。
 - 8 法律、法规、国务院决定规定须经审批的项目须经审批后方可经营。
 - 9 《企业法人营业执照》遗失及损毁的，应当及时申请补领。

年度检验情况

--	--	--	--



附件D：礦產品位檢驗實驗室報告

內蒙古赤峰地質矿产勘查开发院实验室

檢驗報告

2007/01/16 161 份

送檢單位: 赤峰地質矿产勘查院

共 7 頁第 1 頁

产品名称	銅矿		试样状态	固态	
试样数量	133 件		试样编号	KD9868-KD1000	
检验类别	委托检验		检验依据	DZG93-01-12	
检验项目	Mo				
主要检验仪器	名称	K200		温度	28℃
	型号	723		检验环境	
	编号	S-08		湿度	48%
檢驗報告					
化验编号	原样编号	$w(Mo)/10^{-2}$	化验编号	原样编号	$w(Mo)/10^{-2}$
KD9868	H003-1	0.00	KD9883	H003-16	0.00
69	2	0.00	84	17	0.00
70	3	0.01	85	18	0.10
71	4	0.00	86	19	0.00
72	5	0.00	87	20	0.01
73	6	0.00	88	21	0.02
74	7	0.00	89	22	0.00
75	8	0.01	90	23	0.01
76	9	0.02	91	24	0.22
77	10	0.00	92	25	0.01
78	11	0.00	93	26	0.01
79	12	0.00	94	27	0.07
80	13	0.01	95	28	0.12
81	14	0.01	96	29	0.11
82	15	0.01	97	30	0.18
制表 校对	[Signature]		技术负责	[Signature]	
			主任	[Signature]	

報 告 說 明

1. 此檢驗報告僅對所送樣品負責。
2. 送檢單位對此報告有疑異，七日內申訴有效，逾期不予受理。
3. 樣品僅保留十五天，逾期處理。
4. 未經實驗室書面批准，不得複製分析報告(完整複製除外)，對轉抄、未加蓋公章及騎縫章或未有本單位負責人簽章的分析報告，均為無效。

內蒙古赤峰地質矿产勘查开发院实验室

檢驗報告

2017/11/16 抄

送检单位: 赤峰大地矿业有限责任公司 共 7 页第 1 页

产品名称	铜矿		试样状态	固态	
试样数量	133件		试样编号	KD9868-KD10000	
检验类别	委托检验		检验依据	DZG93-01~12	
检验项目	Mo				
主要检验仪器	名称	KZ-21		温度	28℃
	型号	723		检验环境	
	编号	S-08		湿度	48%
檢驗報告					
化验编号	原样编号	W(Mo)/10 ⁻²	化验编号	原样编号	W(Mo)/10 ⁻²
KD9868	H003-1	0.00	KD9883	H003-16	0.00
69	2	0.00	84	17	0.00
70	3	0.01	85	18	0.10
71	4	0.00	86	19	0.00
72	5	0.00	87	20	0.01
73	6	0.00	88	21	0.02
74	7	0.00	89	22	0.00
75	8	0.01	90	23	0.01
76	9	0.02	91	24	0.22
77	10	0.00	92	25	0.01
78	11	0.00	93	26	0.01
79	12	0.00	94	27	0.07
80	13	0.01	95	28	0.12
81	14	0.01	96	29	0.11
82	15	0.01	97	30	0.18
制表 校对	[Signature]		技术负责	[Signature]	
			主任	[Signature]	



檢 驗 報 告

(2000.12.24) 第 28 号

第 2 页 共 7 页

化验编号	原样编号	$W(Mo)/10^{-2}$		
KD9898	H003-31	0.20		
99	32	0.11		
9900	33	0.38		
01	34	0.24		
02	35	0.15		
03	36	0.11		
04	37	0.01		
05	38	0.00		
06	39	0.02		
07	40	0.01		
08	41	0.01		
制表	校对	技术负责	主任	



檢 驗 報 告



120... 頁 第 5 頁 共 7 頁

第 5 頁 共 7 頁

化验编号	原样编号	$w(Mo)/10^{-2}$	化验编号	原样编号	$w(Mo)/10^{-2}$
KD9941	H303-1	0.01	KD9961	H303-21	0.15
42	2	0.01	62	22	0.13
43	3	0.01	63	23	0.12
44	4	0.10	64	24	0.08
45	5	0.05	65	25	0.06
46	6	0.01	66	26	0.01
47	7	0.01	67	27	0.02
48	8	0.01	68	28	0.02
49	9	0.00	69	29	0.02
50	10	0.00	70	30	0.26
51	11	0.01	71	31	0.02
52	12	0.01	72	32	0.30
53	13	0.00	73	33	0.04
54	14	0.01	74	34	0.02
55	15	0.01	75	35	0.03
56	16	0.10	76	36	0.01
57	17	0.26	以下空白		
58	18	0.10			
59	19	0.12			
60	20	0.18			
制表 校对	技术负责		主任		





檢 驗 報 告

120... 字第... 号

第 6 页 共 7 页

化验编号	原样编号	$w(Mo)/10^{-2}$			
KD9977	H302-1	0.02			
78	2	0.02			
79	3	0.16			
80	4	0.28			
81	5	0.25			
82	6	0.30			
83	7	0.16			
84	8	0.20			
85	9	0.20			
86	10	0.18			
87	11	0.27			
88	12	0.12			
89	13	0.31			
90	14	0.14			
91	15	0.02			
以下空白					
制表 校对		技术负责		主任	





檢 驗 報 告



(2011年) 第 7 頁 共 7 頁

第 7 頁 共 7 頁

化验编号	原样编号	$W(Mo)/10^{-2}$
KD 9992	ZK302-16	0.01
93	17	0.02
94	18	0.08
95	19	0.08
96	20	0.07
97	21	0.02
98	22	0.02
99	23	0.18
KD 10000	24	0.02
以下空白		
制表 校对		技术负责
		主任



以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司所發出有關其對本公司將收購之採礦公司100%股權於二零一零年三月三十一日之市值所作估值而編製之函件全文，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@roma-international.com
[http:// www.roma-international.com](http://www.roma-international.com)

中國置業投資控股有限公司

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

檔案編號：KY/BV312/APR10

敬啟者：

主題：克什克騰旗大地礦業有限責任公司之全部股權

吾等遵照中國置業投資控股有限公司(以下稱為「貴公司」)指示，對經營位於中華人民共和國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮之銅鉬礦區(以下稱為「礦區」)之克什克騰旗大地礦業有限責任公司(以下稱為「業務實體」)於二零一零年三月三十一日(以下稱為「估值日期」)之全部股權進行估值。

本報告列明估值目的及基準、工作範圍、經濟及行業概覽、業務實體簡介、主要假設、估值方法及限制條件，並呈列吾等之估值意見。

本報告乃遵照澳洲礦產和石油資產及證券技術評估與估值(VALMIN)委員會頒佈之《對礦產和石油資產及證券進行技術評估與估值的獨立專家報告的規則》所制定之指引編製。

1. 估值目的

本報告僅為供 貴公司董事及管理層使用而編製。 貴公司為於香港聯交所主板上市之公司。此外，羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際評估」)確認，本報告可供 貴公司作公開記錄，並僅載入 貴公司之通函。

除 貴公司外，羅馬國際評估不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述假設以及根據 貴公司管理層、礦區管理層及／或其代表(以下統稱「管理層」)所提供資料而作出。

編製本報告時，吾等已與管理層討論中國銅鉬礦業之發展及前景，以及業務實體之發展、營運及其他相關資料。作為分析之其中一環，吾等已審閱吾等獲管理層提供有關業務實體之財務資料及其他相關資料，並認為該等資料及數據屬可行及合理。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞。然而，吾等並不保證吾等之調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露之一切事宜。

3. 經濟概覽

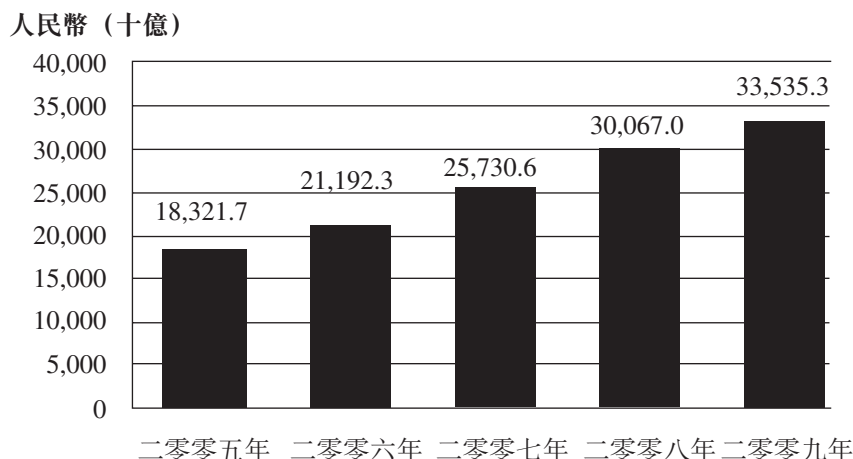
3.1 中國經濟概覽

以二零零九年之名義國內生產總值(「國內生產總值」)計算，中國是全球第三大經濟體系。中國政府加大基礎建設投資及刺激房地產市場投資，以扶持整體經濟。根據中國國家統計局的數字，二零零九年國內生產總值實際增長8.7%，全球計排第五。

在二零零九年，全球經濟衰退令其他國家對中國出口需求於多年來首次出現下降。中國政府宣告，未來將會繼續改革其經濟體系，以及刺激國內消費，從而令中國減少對出口的依賴來維持國內生產總值增長。

由一九九九年至二零零九年過去十年，中國的實際國內生產總值錄得14.15%之年均複合增幅。二零零九年的名義國內生產總值為人民幣335,350億元，較上一年上升8.7%。圖1詳列於二零零四年至二零零九年中國國內生產總值及其增長。

圖1—二零零四年至二零零九年中國國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

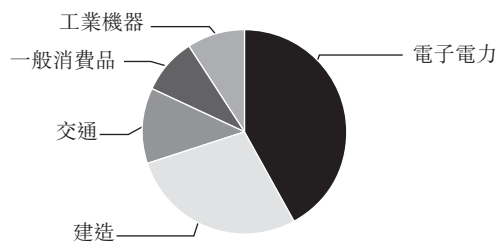
4. 行業概覽

4.1 銅市場概覽

銅乃人類於地球提煉之物質之一，早在青銅時代即已出現。隨著科技進步，其用途日益增加。銅可拉伸、澆鑄及成型；可抗腐蝕；並能有效導熱導電。因此，銅之應用範圍廣泛，涉及領域包括工業、電子及交通運輸等。

鑑於銅是卓越之電導體，故主要用於為電器及建造業生產電纜、電線及電器產品，佔工業總消耗量之42%。建築行業中銅之應用包括水管、供熱及通風管道以及建築電線及金屬板飾面，在工業用途中列居第二位。圖2顯示按不同行業劃分之全球工業用銅量情況。

圖2 – 全球工業用銅量



工業	%
電力	42
樓宇	28
交通	12
消費產品	9
工業機器	9
合共	100

資料來源：Standard CIB Global Research

4.1.1 銅需求、生產及價格

根據國際銅研究社，由於銅供應量之增幅預期超出工業銅需求量之疲弱增長，估計二零一零年精煉銅市場將產生盈餘約580,000噸。

二零零八年年底之全球經濟危機令全球精煉銅消耗量大幅減少。有見多個主要銅消費地區於二零零八年及二零零九年經歷嚴重經濟下滑，二零一零年之銅消耗情況尚不明朗。

儘管二零一零年各主要用銅地區之實際工業需求預期均會增加，但由於中國需求明顯下降，預期銅市場會由二零零九年水平略微萎縮。以下載列國際銅研究社對銅礦產量、精煉產量及銅消耗量之預測分析。

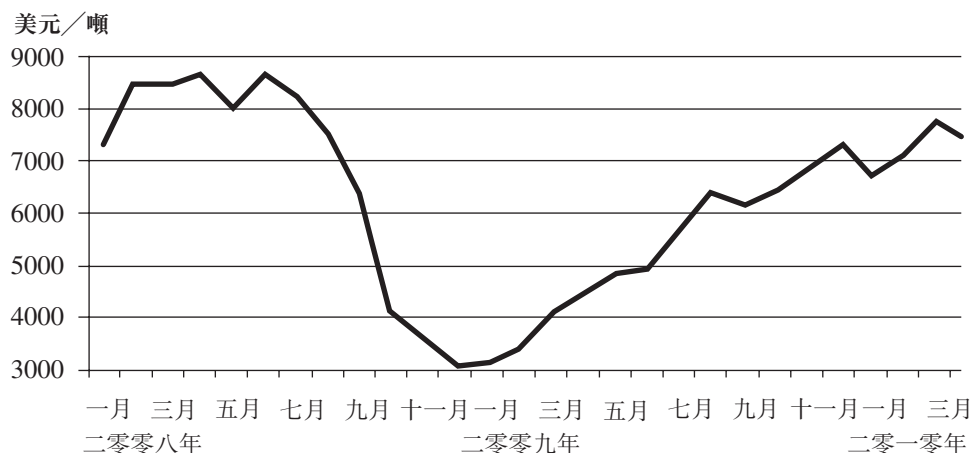
圖3 – 銅礦產量、精煉產量及銅消耗量預測

	二零零九年 (千噸)	二零一零年 (千噸)	二零一一年 (千噸)
銅礦產量	15,756	16,805	17,301
精煉產量	18,401	18,515	19,094
銅消耗量	18,206	17,937	18,851

資料來源：「二零一零年至二零一一年預測」，國際銅研究社

圖4顯示自二零零八年一月至二零一零年三月倫敦金屬交易所之銅現貨價格。

圖4 – 二零零八年一月至二零一零年三月倫敦金屬交易所之銅現貨價格



資料來源：彭博資訊

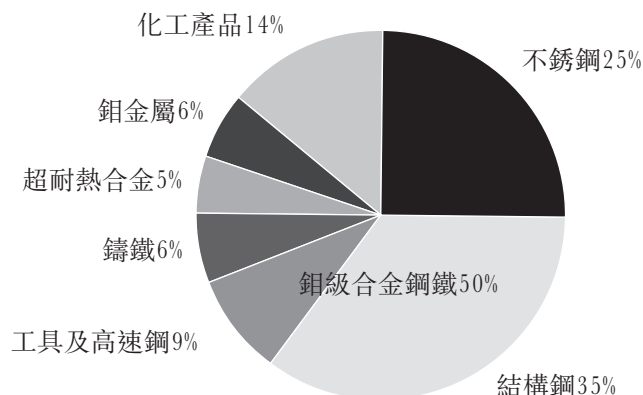
4.2 鉬市場概覽

鉬普遍用作不銹鋼之合金劑。鋼及鑄鐵內加入鉬後，可增強合金之強度、淬透性、焊接性、韌性、高溫強度以及耐腐蝕性。

就工業應用而言，鉬化合物可作為顏料及催化劑用於高溫高壓製作過程，亦可用於製造飛機零部件及工業發動機。

根據國際鉬協會統計數字，約25%之鉬產量用於生產鉬級不銹鋼。結構鋼、工具及高速鋼及鑄鐵合共耗用約50%之鉬產量。其餘25%則用於潤滑劑級二硫化鉬、鉬化合物及鉬金屬等升級產品。圖5顯示按不同行業劃分之鉬用途。

圖5 – 鉬之應用



資料來源：國際鉬協會

4.2.1 鉬市場走勢

二零零九年，由於最終用戶需求縮減，鉬消耗量降幅估計高達9%。儘管全球消耗水平下降，但新興市場(例如中國)於二零零九年之需求量繼續攀升。二零零九年，中國之鉬消耗量估計上升5%左右。

如前文所述，不銹鋼生產佔全部鉬消耗量約25%，而不銹鋼生產於過往兩年急劇下滑。繼二零零零年至二零零八年期間全球鉬礦產量錄得約5%之年均增長後，於二零零九年，全球鉬礦產量估計減少12%。

根據Roskill Information Services Limited之資料，於二零一零年至二零一一年，市場可能持續波動，但其後製造流程及發電廠用鋼以及油氣項目對鉬之消耗需求將令市場趨緊。

二零一零年二月底，作為將稀有金屬在其上市掛牌之部份舉措，倫敦金屬交易所開始進行鉬期貨交易。平均三個月期貨價約為每噸38,800美元。

4.3 監管開採礦產資源的規例

中國政府嚴格規管開採礦產資源。根據全國人民代表大會常委會頒佈之「中華人民共和國礦產資源法」及國務院頒佈之「中國人民共和國礦產資源法實施細則」，境內之所有礦產資源均屬國家擁有。任何個人如欲從事開採礦產資源業務，必須符合當局列明的資格及預先取得中國有關部門發出有關牌照。採礦許可證及其開採活動須每年接受年檢。

根據「探礦權採礦權轉讓管理辦法」，採礦權只可於因以下情況導致採礦權權益變動時予以轉讓：收購合併、公司分拆、與其他任何個體聯營或資產擁有權發生變動。

5. 業務實體

業務實體於二零零六年八月二十三日在中國註冊成立為有限責任公司。其持有礦區之採礦許可證，且於二零零九年六月並無任何其他重大資產。

5.1 礦區

礦區位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，距離克什克騰旗經棚鎮及赤峰市分別20公里及65公里，連接兩條國道，交通便利。

礦區總採礦面積為1.7259平方公里。礦區海拔高度介於1,330米至1,521米。當地人口分佈稀疏，而勞動力則充裕。水電供應足以滿足採礦運營之需。

5.2 內蒙古赤峰市

赤峰市位於內蒙古自治區境內東南方，該市總面積90,000平方公里，人口約為460萬。目前，該市居民有蒙、漢、回等各民族。

根據政府資料，赤峰幅員遼闊，擁有多種資源及產品。該市之1,000個礦區已發現逾70種礦產資源，其中包括黃金、有色金屬、能源以及其他非金屬類礦物質。該市農業及畜牧業亦發展興旺，主要作物有玉米、大米、小米、蕎麥、中草藥等。全市飼養家畜逾1,400萬隻。

5.3 資源估計

根據 貴公司提供之資料，礦區由五個含銅資源及鉬資源之礦體組成，具體情況載列如下：

礦體	礦產資源(噸)		金屬(噸)	
	鉬	銅	鉬	銅
I	2,424,076	1,417,460	3,229	17,860
II	303,372	73,564	349	1,000
III	253,764	—	251	—
IV	1,335,600	—	1,282	—
V	314,820	—	246	—
總計	4,631,632	1,491,024	5,357	18,860

除銅及鉬外，該等礦體亦含有鐵、鉛、鋅等其他礦產，該等礦產將具有一定價值。

6. 估值基準

吾等之估值乃根據持續物業按市值進行。市值之定義為「各方於知情及自願之情況下在公平交易中可能交換之資產或支付債務之金額」。

7. 調查及分析

吾等之調查包括與管理層成員討論中國及若干亞太地區國家銅鉬礦業之發展及前景，以及業務實體之發展、營運及其他相關資料。此外，吾等已作出有關查詢，並自外部公開渠道獲得吾等認為就估值而言屬必須有關銅鉬礦業之其他資料及統計數字。作為分析之其中一環，吾等曾審閱管理層向吾等提供有關業務實體之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可行及合理。吾等亦已考慮其他來源之財務及業務資料。

對業務實體進行估值時，需要考慮所有可能或不可能影響業務營運及其賺取未來投資回報能力之相關因素。吾等於進行估值時所考慮因素包括但不一定限於下列各項：

- 業務實體之性質及前景；
- 業務實體之財政狀況；
- 整體經濟前景以及影響採礦業務、行業及市場之特定經濟環境及市場元素；
- 相關牌照及協議；
- 業務實體之業務風險，例如留聘優秀技術員工及專業人員之能力；及
- 從事類似業務實體之投資回報及市場交易。

8. 估值方法

一般而言，有三種公認方法計算業務實體之市值，分別為市場法、收入法及資產法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部份情況下或會同時採用兩種或以上的方法。是否採納某一種方法乃取決於對從事類似性質業務之實體進行估值所最常採納之做法而定。

8.1 市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質商業實體之價格，對商業實體進行估值。此方法之相關理論為買方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。透過採納此方法，估值師首先掌握近期售出之其他同類商業實體之價格，作為估值指標。

分析估值指標時採用之適當的有關交易必須在公平基準下進行，並假設買賣雙方已清楚了解有關交易，且並無特別目的或被迫進行買賣。

8.2 收入法

收入法集中於商業實體盈利能力所帶來之經濟利益。此方法之相關理論為商業實體之價值可按商業實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一種方法乃按適當資本化比率將未來期間獲利予以資本化之方式計算現值，惟須假設該商業實體能繼續維持穩定之經濟利益及增長率。

8.3 資產法

資產法乃基於商業實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念。此方法假設對各營運資金、有形與無形資產項目個別進行估值時，其總和構成商業實體之價值，並相等於其投入資金（「權益及長期債務」）之價值。換言之，該商業實體之價值指可動用以購買所需業務資產之金額。

該金額源自購買該商業實體股份（「權益」）之投資者及向該商業實體放債（「債務」）之投資者。收取源自權益及債務之總金額，並轉換成該商業實體業務之各種營運資產後，其總和相等於該商業實體之價值。

8.4 業務估值

在對業務實體進行估值之過程中，吾等已考慮其業務及所從事行業之特性。吾等並無就是次情況採納市場法，因為過去兩年金屬價格波動極大。資產法不獲採納，原因為此方法未能反映業務實體之市值。因此，吾等認為應以收入法估算業務實體之市值。

8.4.1 折現現金流量

依照收入法，吾等採用折現現金流量法，該方法以簡單反向計算為基準，重列未來所有現金流量之現值。各年之預期現金流量按下列公式釐定：

$$\text{預期現金流量} = \text{純利} + \text{折舊} + \text{除稅後融資成本} - \text{營運資金變動} - \text{資本開支}$$

年數乃按礦石年產量釐定，直至礦區之所有推定資源已完全開採為止。

預期現金流量之現值計算如下：

$$PVCF = CF_1/(1+r)^1 + CF_2/(1+r)^2 + \dots + CF_n/(1+r)^n$$

其中：

$PVCF$ = 預期現金流量之現值；

CF = 預期現金流量；

r = 折現率；及

n = 年數。

為採用該方法，吾等已獲取公司之加權平均資本成本（「WACC」）作為基本折現率。業務實體之加權平均資本成本乃業務實體須賺取從而令其各資本提供者（包括股東及債務持有人）滿意之所需最低回報。計算加權平均資本成本時，會計及債務及股權之相關權重，其計算公式如下：

$$WACC = W_e \times R_e + W_d \times R_d \times (1 - T_c)$$

其中：

R_e = 股權成本；

R_d = 債務成本；

W_e = 股權價值相對於企業價值之權重；

W_d = 債務價值相對於企業價值之權重；及

T_c = 企業稅率。

8.4.2 債務成本

債務成本按業務實體之預期貸款率釐定。鑑於業務實體就債務支付之利息開支可扣減稅項，業務實體獲取債務資金之成本將低於債務資本提供者所要求之回報率。稅後債務成本按一減去企業稅率再乘以債務成本計算。

8.4.3 股權成本

股權成本之計算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times \text{市場風險溢價} + \text{其他風險溢價}$$

其中：

R_e = 股權成本；

R_f = 無風險利率；及

β = 貝塔系數。

可資比較公司之無風險利率、市場預期回報及貝塔系數乃於估值日期自彭博資訊獲取。

所採用之無風險利率2.82%為香港十年期普通政府債券之收益率。香港市場預期回報為16.61%（彭博資訊於估值日期之資料），而市場風險溢價按市場預期回報減無風險利率計算，所得結果為13.79%。

貝塔系數衡量有關項目之相對市場風險。鑑於業務實體之採礦運營活動尚未開始，吾等估計貝塔系數為0.87，此系數乃採用運營活動與業務實體類似之上市公司之平均貝塔系數而得。可資比較之公司包括四川西部資源控股股份有限公司（股份代號：600139.CH）、西部礦業股份有限公司（股份代號：601168.CH）、洛陽欒川鋁業集團股份有限公司（股份代號：3993.HK）及金堆城鋁業股份有限公司（股份代號：601958.CH）。此外，地區風險溢價0.45%為中國與香港之地區風險溢價差額，亦作為其他風險溢價計入，故吾等所得股權成本為15.28%。

債權比率14.08%乃根據可資比較公司之平均債權比率估計而得。吾等已採用3.33%之債務成本（根據摘自彭博資訊之中國家庭儲蓄存款三年期利率釐定）。由於中國企業稅率為25.00%，稅後債務成本經計算為2.50%。

計及上述項目，吾等得出估值日期之折現率為13.71%。

與上市公司之類似權益相比，於私人持有公司之所有權權益並非可隨時出售。因此，於私人持有公司股份之價值一般低於公眾持股公司之可資比較股份。有見於此，我們就業務實體之價值達成意見時，已考慮30%之可銷售性折讓（參考LarsonAllen之Phil Williams及John Linder合著之「Why Is the Value of Minority Stock Discounted So Heavily」）。除此之外，由於我們是從控股權益角度考慮業務實體之價值，故已採用30%之控股權益之溢價，以反映控股權益相比少數股東權益而言更高之可銷售性（參考LarsonAllen之Phil Williams及John Linder合著之「Why Is the Value of Minority Stock Discounted So Heavily」）。

8.4.4 敏感度分析

根據特定假設，為釐定一個獨立變量之不同價值對特定依賴變量之影響，吾等就目前之貼現率及增長率之1%及2%偏離對業務實體之市值進行敏感度分析。敏感度分析之結果如下(表中市值以人民幣千元計值)：

	貼現率					
		11.71%	12.71%	13.71%	14.71%	15.71%
增長率變動百分比	-2.00%	689,805	638,840	592,979	551,599	514,164
	-1.00%	776,086	716,876	663,742	615,930	572,793
	0.00%	870,396	802,026	740,821	685,881	636,434
	+1.00%	973,582	895,030	824,866	762,023	705,589
	+2.00%	1,086,581	996,708	916,594	844,987	780,813

9. 主要假設

吾等於估值採納若干特定假設，其中主要假設如下：

- 生產能力在二零一四年將從每天500噸成功增至每天900噸；
- 生產將於二零一二年開始，且營運約17年，直至二零二八年為止，屆時礦區之所有推定資源將完全開採。
- 業務實體於期內在礦區之所有資源獲悉數開採前有權自由及不受幹擾地經營礦區，並且毋須支付額外地價或向政府支付任何巨額款項；
- 業務實體有權在整段未屆滿年期內自由出售、轉讓及出讓於礦區之權益，而毋須向政府支付任何溢價；
- 業務實體可在市場上按現有或經審批用途自由出售及在不附帶任何產權負擔下轉讓予買方；
- 將正式取得礦區所營運或擬營運地區進行業務所需之所有相關法定批文及商業證書或牌照，且可於其屆滿時重續；
- 業務實體所營運行業之技術人員供應充足，而業務實體亦將留聘優秀管理人員、主要人員及技術員工，以支持其持續經營業務及發展；
- 業務實體會依照計劃成功發展礦區；

- 業務實體已採取合理及必要之安全措施，並已就計劃採礦業務之任何幹擾(如火災、政府政策更改、勞資糾紛、重大法定開採安全措施之實行、地質組成結構變形及其他種類之無法預計的意外事故或天然災害)考慮應急計劃；
- 就採礦產品有可靠及足夠之運輸網絡及裝載量；
- 經濟狀況不會重大偏離經濟預測；
- 業務實體所營運或擬營運地區之現行稅務法例不會有重大變動，而其應付稅率將維持不變，且將遵守所有適用法例及規例；
- 業務實體所營運或擬營運地區之政治、法律、經濟或金融狀況不會有將對業務實體所得收益及盈利能力構成不利影響之重大變動；及
- 業務實體所營運地區之利率及匯率與現行水平不會有重大差異。

10. 已審閱資料

吾等的意見須考慮影響業務實體市值之相關因素及資料。所考慮因素及資料包括但不一定限於以下各項：

- 由曹志明博士代表Roma Oil & Mining Associates Limited於二零一零年八月九日就礦區編製之可行性研究及技術報告；
- 礦區之採礦許可證副本；
- 業務實體之財務報表、財務預測及過往資料；
- 銅鉬業之市場趨勢；
- 有關礦區之登記及法律文件；
- 關於礦區之一般概況；及
- 中國內蒙古及世界經濟前景。

吾等亦自不同來源蒐集資料，以核實所獲提供資料是否合理公平，吾等亦相信該等資料屬合理可靠。吾等假設所獲提供資料為準確，於完成估值意見時亦在很大程度上倚賴有關資料。

11. 限制條件

本估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮其後發生之事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且準確釐訂。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均蒐集自可靠來源，然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於完成估值意見時在頗大程度上倚賴管理層向吾等提供之資料及技術報告。吾等並無權利核實吾等所獲提供一切資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供一切資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就並無獲提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等並無調查業務實體所有權或任何法律責任，並不會就所評估業務實體之所有權承擔責任。

吾等對市值作出之結論乃自公認估值程序及慣例作出，而該等程序及慣例很大程度上均倚賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，惟非全部不明朗因素均可輕易量化或確定。

12. 參考

以下列出曾於本報告使用的資料來源：

- 中國經濟信息網；
- 中國國家統計局；
- Standard CIB Global Research；
- 國際銅研究社；
- 國際鉬協會；
- 倫敦金屬交易所；
- 中華人民共和國國土資源部；及
- 彭博資訊。

13. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以人民幣為單位。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司及其控股公司、業務實體及其附屬公司及聯營公司，或本報告所申報估值中概無擁有現時或預期權益。

14. 對價值之意見

根據上述調查及分析，並按照所採用估值方法，吾等認為業務實體於估值日期的全部權益之市值可合理定為人民幣**740,821,000元**(人民幣七億四千八十二萬一千元整)。

代表
羅馬國際評估有限公司

同步復審：

董事
曹志明博士
*B.Eng., MBA, PhD, MIMMM, SPEC, CIM,
TMS, BGS, CGS, GEO, CEng, MICE, CPEng,
MIEAust, FCMA, MCIQB, ASCE, CSCE*

董事
陸紀仁
CIM

二零一零年八月二十四日

附註：

曹志明博士於土木、地質技術及採礦工程方面積逾二十三年豐富行政及實地經驗，曾與加拿大、香港及中國等地之顧問工程師及承辦商合作。彼為英國材料、礦物及採礦學會(Institute of Materials, Minerals and Mining (UK))之專業會員以及材料、礦物及採礦學會(Institute of Materials, Minerals and Mining)香港分會之董事會成員。彼為加拿大採礦、冶金及石油協會(Canadian Institute of Mining, Metallurgy and Petroleum)、加拿大岩土工程學會(Canadian Geotechnical Society)及英國岩土工程學會(British Geotechnical Society)之專業會員。彼亦為特許土木工程師及特許採礦工程師。

陸紀仁先生是加拿大採礦、冶金及石油協會的會員。彼於類似資產或於世界各地從事與業務實體類似業務活動之公司有關之估值及諮詢方面擁有逾五年經驗。

合資格估算師資歷聲明—曹志明博士

本人曹志明謹此確認：

- 本人曾為羅馬國際評估有限公司完成委派工作，地址為：

香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室

電話：(852) 2529 6878

傳真：(852) 2529 6808

電郵：hermantso@roma-international.com

- 本人於一九九零年在加拿大湖首大學(Lakehead University)獲土木工程學士(B. Eng.)學位、一九九八年在美國南加州大學獲工商管理碩士(MBA)學位，以及於二零零二年於美國史丹福山大學獲土木工程博士(Ph.D.)學位。史丹福山大學由於缺乏財政支持於二零零四年結束經營。
- 本人是英國材料、礦物及採礦學會專業會員，也是材料、礦物及採礦學會香港分會董事會成員。
- 本人是加拿大採礦、冶金及石油協會、加拿大岩土工程學會及英國岩土工程學會之專業會員。
- 本人已閱讀香港上市規則第18章(經修訂)，並已明白「合資格人士」及「合資格估算師」之涵義。本人過去之相關經驗、資歷及與專業團體之聯繫已達到成為於上市規則制定之作為編製本報告之「合資格人士」和「合資格估算師」要求。
- 本人為負責及編製估值報告的主要作者，而陸紀仁先生則幫助編製。
- 本人在該項目、貴公司或本估值報告所申報估值中概無擁有現時或預期權益。
- 本人並無察覺有關本估值報告主題之重大事實或重大改變沒有反映在本估值報告中。
- 本估值報告乃遵照澳洲礦產和石油資產及證券技術評估與估值(VALMIN)委員會頒佈之《對礦產和石油資產及證券進行技術評估與估值的獨立專家報告的規則》所載指引編製。

採礦及石油項目之近期往績記錄(一九八七年至二零一零年):

1. 煤礦—參與中國貴州煤田地面控制革新項目之技術分析研究和估值
2. 煤田—負責為中國大同煤礦之預測地面變形及地底挖掘失敗進行數據分析
3. 金銀礦—進行加拿大英屬哥倫比亞Rogers Pass通風井內部裂縫及滲漏之繪圖
4. 金礦—為加拿大艾伯塔省DeWinton編製技術評估及估值礦產報告(範圍包括評估、完工圖及分段和測試記錄)
5. 金礦—在加拿大Yellowknife之SNAP Lake進行礦址調查、監察數據收集、管理和模擬採樣
6. 銅礦—在加拿大西北地區Lupin及Colomac進行明挖回填式隧道之大型數據模擬
7. 鐵礦—在加拿大艾伯塔省Ponoka之礦址方案進行地質評估之填裝器、電熱調節器及壓力計安裝
8. 油砂—在加拿大安大略省Syncrude進行現場調查研究及分析從測量地點所收集之數據、資源儲量／蘊藏量、估計及調度
9. 鐵礦—為中國渡口之煤礦進行設計連同分段開採、回填、急傾斜煤層狀況、新支撐系統、堅硬頂板及／或底板岩體條件
10. 鉛鋅礦—在中國陶莊對岩芯／礦石樣本進行現場調查測試及編製技術報告及評估
11. 金礦—在中國銅川編製技術評估及估值礦產報告以及實驗室和實地品質控制及物料測試報告
12. 鋁礦—在中國楊浦實地考察所得之岩芯／礦石樣本進行地質分析及編製技術報告以及作出評估

以下為獨立物業估值師嘉漫(香港)有限公司於二零一零年九月十七日就經擴大集團所持物業權益於二零一零年七月三十一日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

嘉漫(香港)有限公司
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
註冊專業測量師
房地產、礦藏、機器設備及商業估值師

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
211室

敬啟者：

我們遵照閣下之指示，對中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對相關物業於二零一零年七月三十一日(「估值日期」)之估值意見。

我們對物業權益之估值為我們對市值之意見，並將之定義為「物業經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買成本及未抵銷任何相關稅項情況下資產之估計價值。

我們對物業權益之估值乃假設業主於市場上將有關物業按其現況出售，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何其他類似安排，以增加有關物業之價值。

第一類及第二類物業權益乃按市值基準及假定物業可即時交吉進行銷售或根據現有租賃，並參考可資比較市場交易進行估值。此方法乃以公認為最佳價值指標之市價為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

我們對物業權益進行估值時已根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)採納估值基準並作出估值假設。

對中國之物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載之所有規定。

中國規定物業權益所需之主要批文、同意書或許可證之現況載列如下：

文件／批文	第一類物業一	第二類物業一	第二類物業二
房地產權證	有	有	有
上海市房地產登記證明	有	有	有

我們對 貴集團持作投資之第二類物業權益進行估值時已採納投資法，將現有租約之應收租賃收入淨額及潛在復歸租金收入撥充資本，或採納市場法評估市場可資比較物業權益之單位資本值。

我們在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金、地盤及樓面面積，以及一切其他相關事項之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業之準確面積，但已假設所接獲文件及正式圖則所列之樓面面積準確無誤。根據我們對類似物業之估值經驗，我們認為就此作出之假設屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察隨附估值證書中所載物業，並就此獲得我們進行估值所需之資料。然而，我們並無進行任何實地測量、調查或考察，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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。我們並無對任何設施進行測試。

我們之報告並未考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關於物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔(如按揭及已抵押債券)、限制及支銷。

我們已獲得有關物業之各項文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實所獲文件副本上可能並無顯示之任何修訂。由於中華人民共和國(「中國」)土地註冊制度有所限制，故我們未能查閱文件正本以核實該等位於中國之物業之現有業權或任何可能附加於該等物業之重大產權負擔。然而，我們已參考 貴公司有關中國法律之中國法律顧問就 貴集團於有關物業之業權而提供之意見。

估值範圍乃參考 貴公司所提供之物業清單後釐定。清單所列之該等物業已載入本估值證書。

我們概無理由懷疑 貴公司向我們提供之資料之真實性及準確性。我們亦已向 貴公司尋求並已得到確認，而 貴公司亦已確認所提供之資料並無重大遺漏。我們認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本估值證書所有呈列之貨幣金額均為港元。我們對有關物業權益之估值所採用之匯率為於估值日期當日之現行匯率，即1港元兌人民幣0.873元，而自估值日期起至本函件日期止期間並無重大匯率波動。

估值結論乃以公認估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。我們於達致估值時已作出專業判斷，惟務請閣下審慎考慮本報告所披露假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

我們謹此確認，我們現時及預期並無於 貴公司或所申報之估值中擁有任何權益。

我們之估值已於下文及隨附之估值證書中概述。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室
中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫(香港)有限公司
董事

區志聰
中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
香港商業評估議會註冊商業估值師
B.Sc. MRICS MHKIS RPS MCIArb AHKIArb
謹啟

二零一零年九月十七日

附註：區志聰為註冊專業測量師，在香港物業及國內超過100個市鎮之民營及國有企業物業評估方面，擁有逾17年經驗。彼亦於亞太地區之物業評估方面擁有逾11年經驗。彼名列由香港測量師學會發出之「有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊」上。

估值概要

第一類 - 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	於二零一零年 七月三十一日 物業現況下之資本值 (港元)
1. 中國	77,987,000
上海	
徐匯區	
淮海中路1329號及1331號	
雲海大廈	
201單元及202單元夾層及廣告位	
小計：	<u>77,987,000</u>

第二類 - 貴集團於中國持作投資之物業權益

1. 中國	94,463,000
上海	
靜安區	
江寧路445號	
時美大廈	
第一及第二層全層及廣告位	
2. 中國	50,497,000
上海	
靜安區	
江寧路445號	
時美大廈	
第三及第四層全層	
小計：	<u>144,960,000</u>
合計：	<u>222,947,000</u>

估值證書

第一類 - 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 物業現況下之 資本值 (港元)						
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329號 及1331號 雲海大廈 201單元及202單 元夾層及廣告位	該物業包括一幢25層商 業大廈夾層之兩個商業 單元及廣告位，該大廈 於一九九九年落成。 該物業之總建築面積為 1,889.36平方米，其細 分如下：	該物業目 前空置。	77,987,000						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1017 624 1046">單元</th> <th data-bbox="679 1017 794 1046">建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1059 616 1089">201</td> <td data-bbox="679 1059 879 1089">1,515.97平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1102 616 1132">202</td> <td data-bbox="679 1102 847 1132">373.39平方米</td> </tr> </tbody> </table>	單元	建築面積	201	1,515.97平方米	202	373.39平方米		
單元	建築面積								
201	1,515.97平方米								
202	373.39平方米								
	該物業之土地使用權期限 自二零零四年十一月五日 起至二零四四年十月二十 一日止。								

附註：

1. 該物業之201單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)日期為二零零四年十一月五日之上海市房地產權證—滬房地徐字(2004)第038951號所規限。
2. 該物業之202單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)日期為二零零四年十一月八日之上海市房地產權證—滬房地徐字(2004)第038949號所規限。
3. 該物業之201單元及202單元受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零六年六月二十三日之他項權利(抵押)—徐200604010699所規限。
4. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
 - (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人，受中國法例保護。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府機構取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；及
 - (d) 該物業受下列合法及有效之房地產抵押合同規限：
 - (i) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同—DB212070153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
 - (ii) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月十一日在上海市徐匯區房地產登記處登記，登記證明號—徐200704012699。

第二類 - 貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	租用詳情	於二零一零年 七月三十一日 物業現況下之 資本值 (港元)
1. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第一及第二層全層 及廣告位	<p>該物業包括一幢26層商業大廈之第一及第二層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業總建築面積為2,352.14平方米，其細分如下：</p>	該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註6-7)。	94,463,000
	<p>樓層 建築面積</p> <p>第一層 1,238.57平方米</p> <p>第二層 1,113.57平方米</p>		
	該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。		

附註：

1. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣43,000,000元之代價收購該物業第一層。
2. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣40,771,308.2元之代價收購該物業第二層。
3. 該物業第一層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月二日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005053號所規限。
4. 該物業第二層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月二日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005054號所規限。
5. 該物業第一及第二層受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零七年四月二日之他項權利(抵押)－靜200706001548所規限。
6. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海靜安區始美秋子浴室於二零零七年九月一日訂立之上海市房屋租賃商品房預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層單元A、第二層單元A及第三層單元A(可出租總面積為1,204.27平方米)，期限自二零零七年十一月一日起至二零一六年二月二十九日止，該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年二月二十九日止	108,000
自二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止	111,240
自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日止	114,580
自二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日止	118,020
自二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日止	121,560
自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日止	125,210
自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日止	128,970
自二零一四年三月一日至二零一五年二月二十八日止	132,840
自二零一五年三月一日至二零一六年二月二十九日止	136,830

租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。

7. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海豪宴樓餐飲管理有限公司於二零零七年十二月十八日訂立之上海市房屋租賃預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層至第四層部分樓層(可出租總面積為3,910平方米)作為餐廳，期限自二零零七年十一月一日起至二零一七年四月四日止。該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日起至二零零八年四月四日止	458,333.30
自二零零八年四月五日起至二零零九年四月四日止	472,083.29
自二零零九年四月五日起至二零一零年四月四日止	486,245.79
自二零一零年四月五日起至二零一一年四月四日止	500,833.16
自二零一一年四月五日起至二零一二年四月四日止	515,858.17
自二零一二年四月五日起至二零一三年四月四日止	531,333.91
自二零一三年四月五日起至二零一四年四月四日止	547,273.93
自二零一四年四月五日起至二零一五年四月四日止	563,692.15
自二零一五年四月五日起至二零一六年四月四日止	580,602.91
自二零一六年四月五日起至二零一七年四月四日止	598,020.99

租金並不包括管理費、水、電、燃氣及非營業時間之空調費用、電訊及停車場費用及其他開銷。

8. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人，受中國法例保護。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府機構取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；及
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零一零年 七月三十一日 物業現況下之 資本值 (港元)						
2. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第三及第四層全層	該物業包括一幢26層商業大廈之第三及第四層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。	該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註6-7)。	50,497,000						
	該物業總建築面積為2,762.13平方米，其細分如下：								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 895 624 927">樓層</th> <th data-bbox="683 895 799 927">建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 938 655 970">第三層</td> <td data-bbox="683 938 879 970">1,346.60平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 981 655 1012">第四層</td> <td data-bbox="683 981 879 1012">1,415.53平方米</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積	第三層	1,346.60平方米	第四層	1,415.53平方米		
樓層	建築面積								
第三層	1,346.60平方米								
第四層	1,415.53平方米								
	該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。								

附註：

1. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣20,000,000元之代價收購該物業第三層。
2. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣21,397,964元之代價收購該物業第四層。
3. 該物業第三層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月十四日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005244號所規限。
4. 該物業第四層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月十四日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005243號所規限。
5. 該物業第三及第四層受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零五年十一月八日之他項權利(抵押)－靜200506009997所規限。
6. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海靜安區始美秋子浴室於二零零七年九月一日訂立之上海市房屋租賃商品房預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層單元A、第二層單元A及第三層單元A(可出租總面積為1,204.27平方米)，期限自二零零七年十一月一日起至二零一六年二月二十九日止，該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年二月二十九日止	108,000
自二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止	111,240
自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日止	114,580
自二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日止	118,020
自二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日止	121,560
自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日止	125,210
自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日止	128,970
自二零一四年三月一日至二零一五年二月二十八日止	132,840
自二零一五年三月一日至二零一六年二月二十九日止	136,830

租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。

7. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海豪宴樓餐飲管理有限公司於二零零七年十二月十八日訂立之上海市房屋租賃預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層至第四層部分樓層(可出租總面積為3,910平方米)作為餐廳，期限自二零零七年十一月一日起至二零一七年四月四日止。該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日起至二零零八年四月四日止	458,333.30
自二零零八年四月五日起至二零零九年四月四日止	472,083.29
自二零零九年四月五日起至二零一零年四月四日止	486,245.79
自二零一零年四月五日起至二零一一年四月四日止	500,833.16
自二零一一年四月五日起至二零一二年四月四日止	515,858.17
自二零一二年四月五日起至二零一三年四月四日止	531,333.91
自二零一三年四月五日起至二零一四年四月四日止	547,273.93
自二零一四年四月五日起至二零一五年四月四日止	563,692.15
自二零一五年四月五日起至二零一六年四月四日止	580,602.91
自二零一六年四月五日起至二零一七年四月四日止	598,020.99

租金並不包括管理費、水、電、燃氣及非營業時間之空調費用、電訊及停車場費用及其他開銷。

8. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人，受中國法例保護。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府機構取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；及
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益。

根據上市規則第5.09條，倘本公司於本通函刊發前三個月內取得一份以上本通函所提述有關本公司任何物業之估值報告，則所有其他有關報告亦須收錄於本通函內。

以下為獨立物業估值師嘉漫(香港)有限公司於二零一零年六月十五日就本集團所持物業權益於二零一零年三月三十一日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供會計處理。

嘉漫(香港)有限公司
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
註冊專業測量師
房地產、礦藏、機器設備及商業估值師

CASTORES



MAGI

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
211室

敬啟者：

我們遵照閣下之指示，對中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對相關物業於二零一零年三月三十一日(「估值日期」)之估值意見。

我們對物業權益之估值為我們對市值之意見，並將之定義為「物業經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買成本及未抵銷任何相關稅項情況下資產之估計價值。

我們對物業權益之估值乃假設業主於市場上將有關物業按其現況出售，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何其他類似安排，以增加有關物業之價值。

第一類及第二類物業權益乃按市值基準及假定物業可即時交吉進行銷售或根據現有租賃，並參考可資比較市場交易進行估值。此方法乃以公認為最佳價值指標之市價為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

我們對物業權益進行估值時已根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)採納估值基準並作出估值假設。

對中國之物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載之所有規定。

中國規定物業權益所需之主要批文、同意書或許可證之現況載列如下：

文件／批文	第一類物業一	第二類物業一	第二類物業二
房地產權證	有	有	有
上海市房地產登記證明	有	有	有

我們對 貴集團持作投資之第二類物業權益進行估值時已採納投資法，將現有租約之應收租賃收入淨額及潛在復歸租金收入撥充資本，或採納市場法評估市場可資比較物業權益之單位資本值。

我們在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金、地盤及樓面面積，以及一切其他相關事項之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業之準確面積，但已假設所接獲文件及正式圖則所列之樓面面積準確無誤。根據我們對類似物業之估值經驗，我們認為就此作出之假設屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察隨附估值證書中所載物業，並就此獲得我們進行估值所需之資料。然而，我們並無進行任何實地測量、調查或考察，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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。我們並無對任何設施進行測試。

我們之報告並未考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關於物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔（如按揭及已抵押債券）、限制及支銷。

我們已獲得有關物業之各項文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實所獲文件副本上可能並無顯示之任何修訂。由於中華人民共和國（「中國」）土地註冊制度有所限制，故我們未能查閱文件正本以核實該等位於中國之物業之現有業權或任何可能附加於該等物業之重大產權負擔。

估值範圍乃參考 貴公司所提供之物業清單後釐定。清單所列之該等物業已載入本估值證書。

我們概無理由懷疑 貴公司向我們提供之資料之真實性及準確性。我們亦已向 貴公司尋求並已得到確認，而 貴公司亦已確認所提供之資料並無重大遺漏。我們認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本估值證書所有呈列之貨幣金額均為港元。我們對有關物業權益之估值所採用之匯率為於估值日期當日之現行匯率，即1港元兌人民幣0.88元，而自估值日期起至本函件日期止期間並無重大匯率波動。

估值結論乃以公認估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。我們於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

我們謹此確認，我們現時及預期並無於 貴公司或所申報之估值中擁有任何權益。

我們之估值已於下文及隨附之估值證書中概述。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室
中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫(香港)有限公司
董事
區志聰

中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
香港商業評估議會註冊商業估值師
B.Sc. MRICS MHKIS RPS MCIArb AHKIArb
謹啟

二零一零年六月十五日

附註：區志聰為註冊專業測量師，在香港物業及國內超過100個市鎮之民營及國有企業物業評估方面，擁有逾17年經驗。彼亦於亞太地區之物業評估方面擁有逾11年經驗。彼名列由香港測量師學會發出之「有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊」上。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	於二零一零年 三月三十一日 物業現況下之資本值 (港元)
1. 中國	73,798,000
上海	
徐匯區	
淮海中路1329號及1331號	
雲海大廈	
201單元及202單元夾層及廣告位	
小計：	73,798,000

第二類 – 貴集團於中國持作投資之物業權益

1. 中國	89,593,000
上海	
靜安區	
江寧路445號	
時美大廈	
第一及第二層全層及廣告位	
2. 中國	48,106,000
上海	
靜安區	
江寧路445號	
時美大廈	
第三及第四層全層	
小計：	137,699,000
合計：	211,497,000

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 物業現況下 之資本值 (港元)						
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329號及 1331號 雲海大廈 201單元及202單元夾 層及廣告位	該物業包括一幢25層商 業大廈夾層之兩個商業 單元及廣告位，該大廈 於一九九九年落成。 該物業之總建築面積為 1,889.36平方米，其細分 如下：	該物業 目前空置。	73,798,000						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1017 624 1046">單元</th> <th data-bbox="676 1017 794 1046">建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1059 616 1089">201</td> <td data-bbox="676 1059 884 1089">1,515.97平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1102 616 1132">202</td> <td data-bbox="676 1102 852 1132">373.39平方米</td> </tr> </tbody> </table>	單元	建築面積	201	1,515.97平方米	202	373.39平方米		
單元	建築面積								
201	1,515.97平方米								
202	373.39平方米								
	該物業之土地使用權期 限自二零零四年十一月 五日起至二零四四年十 月二十一日止。								

附註：

1. 該物業之201單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)日期為二零零四年十一月五日之上海市房地產權證—滬房地徐字(2004)第038951號所規限。
2. 該物業之202單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)日期為二零零四年十一月八日之上海市房地產權證—滬房地徐字(2004)第038949號所規限。
3. 該物業之201單元及202單元受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零六年六月二十三日之他項權利(抵押)—徐200604010699所規限。
4. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括):
 - (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人，受中國法例保護。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府機構取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；及
 - (d) 該物業受下列合法及有效之房地產抵押合同規限：
 - (i) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同—DB212070153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
 - (ii) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月十一日在上海市徐匯區房地產登記處登記，登記證明號—徐200704012699。

第二類 – 貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	租用詳情	於二零一零年 三月三十一日 物業現況下 之資本值 (港元)
1. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第一及第二層全層 及廣告位	<p>該物業包括一幢26層商業大廈之第一及第二層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業總建築面積為2,352.14平方米，其細分如下：</p>	該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註6-7)。	89,593,000
	<p>樓層 建築面積</p> <p>第一層 1,238.57平方米</p> <p>第二層 1,113.57平方米</p>		
	<p>該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。</p>		

附註：

1. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣43,000,000元之代價收購該物業第一層。
2. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣40,771,308.2元之代價收購該物業第二層。
3. 該物業第一層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月二日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005053號所規限。
4. 該物業第二層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月二日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005054號所規限。
5. 該物業第一及第二層受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零七年四月二日之他項權利(抵押)－靜200706001548所規限。
6. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海靜安區始美秋子浴室於二零零七年九月一日訂立之上海市房屋租賃商品房預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層單元A、第二層單元A及第三層單元A(可出租總面積為1,204.27平方米)，期限自二零零七年十一月一日起至二零一六年二月二十九日止，該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年二月二十九日止	108,000
自二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止	111,240
自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日止	114,580
自二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日止	118,020
自二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日止	121,560
自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日止	125,210
自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日止	128,970
自二零一四年三月一日至二零一五年二月二十八日止	132,840
自二零一五年三月一日至二零一六年二月二十九日止	136,830

租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。

7. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海豪宴樓餐飲管理有限公司於二零零七年十二月十八日訂立之上海市房屋租賃預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層至第四層部分樓層(可出租總面積為3,910平方米)作為餐廳，期限自二零零七年十一月一日起至二零一七年四月四日止。該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日起至二零零八年四月四日止	458,333.30
自二零零八年四月五日起至二零零九年四月四日止	472,083.29
自二零零九年四月五日起至二零一零年四月四日止	486,245.79
自二零一零年四月五日起至二零一一年四月四日止	500,833.16
自二零一一年四月五日起至二零一二年四月四日止	515,858.17
自二零一二年四月五日起至二零一三年四月四日止	531,333.91
自二零一三年四月五日起至二零一四年四月四日止	547,273.93
自二零一四年四月五日起至二零一五年四月四日止	563,692.15
自二零一五年四月五日起至二零一六年四月四日止	580,602.91
自二零一六年四月五日起至二零一七年四月四日止	598,020.99

租金並不包括管理費、水、電、燃氣及非營業時間之空調費用、電訊及停車場費用及其他開銷。

8. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人，受中國法例保護。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府機構取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；及
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零一零年 三月三十一日 物業現況下 之資本值 (港元)						
2. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第三及第四層全層	<p>該物業包括一幢26層商業大廈之第三及第四層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業總建築面積為2,762.13平方米，其細分如下：</p>	<p>該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註6-7)。</p>	48,106,000						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 849 628 880">樓層</th> <th data-bbox="683 849 799 880">建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 891 655 923">第三層</td> <td data-bbox="683 891 879 923">1,346.60平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 934 655 966">第四層</td> <td data-bbox="683 934 879 966">1,415.53平方米</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積	第三層	1,346.60平方米	第四層	1,415.53平方米		
樓層	建築面積								
第三層	1,346.60平方米								
第四層	1,415.53平方米								
	<p>該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。</p>								

附註：

1. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣20,000,000元之代價收購該物業第三層。
2. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣21,397,964元之代價收購該物業第四層。
3. 該物業第三層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月十四日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005244號所規限。
4. 該物業第四層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月十四日之上海市房地產權證－滬房地靜字(2007)第005243號所規限。
5. 該物業第三及第四層受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零五年十一月八日之他項權利(抵押)－靜200506009997所規限。
6. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海靜安區始美秋子浴室於二零零七年九月一日訂立之上海市房屋租賃商品房預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層單元A、第二層單元A及第三層單元A(可出租總面積為1,204.27平方米)，期限自二零零七年十一月一日起至二零一六年二月二十九日止，該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年二月二十九日止	108,000
自二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止	111,240
自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日止	114,580
自二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日止	118,020
自二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日止	121,560
自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日止	125,210
自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日止	128,970
自二零一四年三月一日至二零一五年二月二十八日止	132,840
自二零一五年三月一日至二零一六年二月二十九日止	136,830

租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。

7. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海豪宴樓餐飲管理有限公司於二零零七年十二月十八日訂立之上海市房屋租賃預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層至第四層部分樓層(可出租總面積為3,910平方米)作為餐廳，期限自二零零七年十一月一日起至二零一七年四月四日止。該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年四月四日止	458,333.30
自二零零八年四月五日至二零零九年四月四日止	472,083.29
自二零零九年四月五日至二零一零年四月四日止	486,245.79
自二零一零年四月五日至二零一一年四月四日止	500,833.16
自二零一一年四月五日至二零一二年四月四日止	515,858.17
自二零一二年四月五日至二零一三年四月四日止	531,333.91
自二零一三年四月五日至二零一四年四月四日止	547,273.93
自二零一四年四月五日至二零一五年四月四日止	563,692.15
自二零一五年四月五日至二零一六年四月四日止	580,602.91
自二零一六年四月五日至二零一七年四月四日止	598,020.99

租金並不包括管理費、水、電、燃氣及非營業時間之空調費用、通訊及停車場費用及其他開銷。

8. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人，受中國法例保護。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府機構取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；及
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益。

根據上市規則第5.07條編製之對賬表

以下為根據上市規則第5.07條編製之估值數字與本公司於其最近期公佈賬目日期(即二零一零年三月三十一日)之合併財務狀況報表所載數字之對賬表。

對賬表

位於中國之物業已於二零一零年七月三十一日由獨立估值師進行估值。有關上述物業權益之函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄七－A。

下表顯示上述物業權益在本公司於二零一零年三月三十一日之經審核綜合財務報表與二零一零年七月三十一日(估值生效日期)期間之對賬：

	人民幣千元
於二零一零年三月三十一日之賬面淨值	186,117
估值盈餘	<u>8,516</u>
根據附錄七－A，於二零一零年七月三十一日之估值	<u><u>194,633</u></u>

本公司確認，自二零一零年七月三十一日(估值生效日期)起至最後可行日期止，本公司於中國之物業權益並無變動。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照公司條例及上市規則之規定而提供有關經擴大集團之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺騙性，以及本通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期及緊隨完成後(並於股本重組生效前)之法定及已發行股本載列如下：

於最後可行日期

法定： 港元

<u>6,000,000,000</u> 股股份(於最後可行日期)	<u>300,000,000</u>
-----------------------------------	--------------------

已發行及繳足，或入賬列作繳足：

1,823,789,499股股份(於最後可行日期)	91,189,475
---------------------------	------------

於完成後

已發行及繳足，或入賬列作繳足： 港元

2,183,789,499股 股份(於最後可行日期)	109,189,475
----------------------------	-------------

2,470,588,235股 換股股份(於悉數行使可換股債券 所附換股權時將予發行)	123,529,412
---	-------------

<u>4,654,377,734</u> 股 已發行股份(於悉數行使可換股債券 所附換股權時發行換股股份後)	<u>232,718,887</u>
---	--------------------

換股股份彼此及與發行當日所有其他已發行股份在各方面享有同等權益，包括於股息、投票及資本權益方面之權利。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文本公司任何有關董事及行政總裁被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)須記錄在按證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事名稱	持有股份之身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比
俞惠芳	實益擁有人	102,526,071	4.69%

於本公司購股權之相關股份之好倉

董事名稱	購股權授出日期	購股權行使期	每股行使價	尚未行使購股權數目	相關股份總數
俞惠芳	二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日	3港元	3,527,000	3,527,000
區達安	二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日	3港元	3,527,000	3,527,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事、本公司行政總裁或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括任何有關董事或本公司行政總裁根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須記錄在按證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何其他權益或淡倉；或(c)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後可行日期，按證券及期貨條例第336條由本公司存置之主要股東登記冊顯示本公司已就下列權益(即佔本公司已發行股本5%或以上權益)而獲通知。該等權益乃上文披露之董事及本公司行政總裁權益以外之權益。

於本公司股份之好倉

名稱	持有股份之身份	持有股份 數目	佔已發行 股本百分比
金順國際有限公司	實益擁有人	483,070,874 (附註1)	22.12%
韓衛(附註2)	受控法團權益	483,070,874 (附註2)	22.12%

附註：

- 於最後可行日期，金順國際有限公司持有113,207,861股股份，並因持有本公司於二零零九年七月二十七日發行之尚未兌換本金額為27,000,000港元之可換股債券而持有369,863,013股相關股份(按每股換股股份0.073港元之換股價計算)。
- 金順乃韓衛先生全資擁有，而韓先生被視為於113,207,861股股份及369,863,013股相關股份中擁有權益。故此，韓衛先生被當作於483,070,874股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉任何人士(董事及本公司行政總裁除外)於本公司股份、相關股份及債券中擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及3分部予以披露之任何其他權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事或候任董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不能在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約或擬訂立有關服務合約。

4. 董事於經擴大集團資產或合約或對經擴大集團屬重大之安排之權益

於最後可行日期，董事或候任董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於在最後可行日期仍有效且對經擴大集團業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與經擴大集團業務存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益（倘彼等各自為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露）。

6. 專家資歷及同意書

以下為提供意見及建議以供載入本通函之專家之資歷：

名稱	資歷
寶橋融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（買賣證券）及第6類（就企業融資提供建議）受規管活動之持牌法團
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
嘉漫（香港）有限公司	獨立物業估值師
羅馬國際評估有限公司	合資格估值師
Roma Oil & Mining Associates Limited	合資格人士
上海君錦律師事務所	中國法律之法律顧問

上述專家各自均已發出其書面同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及／或轉述其名稱或意見，且未有撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述全部專家概無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本，亦無認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後可行日期，上述全部專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內至最後可行日期訂立下列合約，有關合約並非於本公司日常業務過程中訂立或可能屬重大：

本集團

- (a) 本公司與戴漢清先生(作為二零零八年七月二十九日諒解備忘錄(「二零零八年諒解備忘錄」)之賣方)於二零零九年二月二十五日訂立之終止契據，內容有關終止二零零八年諒解備忘錄，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年二月二十五日之公佈。
- (b) 俞惠芳女士(作為賣方，「俞女士」)與結好證券有限公司(作為配售代理)，以及本公司與俞女士分別於二零零九年五月二十日訂立之配售及認購協議，以及於二零零九年五月二十二日訂立之補充協議，內容有關(i)按配售價每股配售股份0.133港元向不少於六名獨立承配人配售350,000,000股本公司股份；及(ii)俞女士及本公司分別按每股認購股份0.133港元之價格認購與配發及發行350,000,000股本公司股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年五月二十一日及二零零九年五月二十二日之公佈。
- (c) 金順國際有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)及韓衛先生(作為擔保人)於二零零九年六月四日訂立之買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，而金順國際有限公司有條件同意出售萬豐集團有限公司之全部已發行股本，代價為300,000,000港元，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年六月十一日之公佈。

- (d) 買方與上海祥宸行置業有限公司(於中國成立之有限責任公司，為本集團全資附屬公司，作為賣方)於二零零九年六月二十二日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣位於中國上海普陀區蘭溪路277及289號之商用單位之整個地庫一層及一樓，代價為人民幣40,000,000元。
- (e) 俞女士(作為賣方)與結好證券有限公司(作為配售代理)，以及本公司與俞女士分別於二零零九年七月六日訂立之配售及認購協議，內容有關(i)按配售價每股配售股份0.09港元向不少於六名獨立承配人配售412,600,000股本公司股份；及(ii)俞女士及本公司分別按每股認購股份0.09港元之價格認購與配發及發行412,400,000股本公司股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年七月六日之公佈。
- (f) 本公司(作為買方)與賣方於二零零九年八月十四日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購環球石油有限公司之全部權益，代價將參考相關估值報告釐定，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年八月十八日之公佈。
- (g) 本公司與昌利證券有限公司(作為配售代理)於二零零九年八月十五日訂立之配售協議，據此，本公司及配售代理分別同意向不少於六名獨立承配人發行及配售本金總額最多600,000,000港元之可換股債券，換股價為每股換股股份0.118港元，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年八月十八日之公佈。
- (h) 本公司(作為買方)與星光(作為賣方)於二零一零年三月二十四日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購東滙之全部權益，代價將參考礦區估值釐定。於最後可行日期，本公司亦間接擁有採礦公司之51%股權，因而賣方為本公司之關連方。
- (i) 俞女士(作為賣方)、昌利證券有限公司(作為配售代理)及本公司於二零一零年三月二十六日訂立之先舊後新配售協議，據此，配售代理同意按每股先舊後新配售股份0.084港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售最多510,000,000股本公司股份；(ii)於二零一零年三月二十六日訂立之認購協議，據此，俞女士同意認購而本

公司將向俞女士發行本公司股份，數目相等於配售代理按每股認購股份0.084港元之認購價於同一日期成功配售之先舊後新配售股份數目；(iii)於二零一零年三月二十六日訂立之新股配售協議，據此，昌利證券有限公司(作為配售代理)同意按每股新配售股份0.084港元之價格向不少於六名獨立承配人配售最多90,000,000股新股份，上述各協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年三月二十六日之公佈。

- (j) 本公司(作為買方)與星光(作為賣方)於二零一零年四月八日訂立之諒解備忘錄之增編，據此，賣方同意於發生以下任何情況下償還買方所支付之按金：(i)倘諒解備忘錄各訂約方於二零一零年六月二十三日或之前未能就轉讓目標公司簽立任何正式協議或未能協定繼續就該轉讓進行磋商；(ii)或倘賣方對諒解備忘錄之保證及／或條款有任何嚴重違反；或(iii)倘買方進行相關盡職審查後，盡職審查之結果不獲買方信納，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年四月八日之公佈。
- (k) 俞女士(作為賣方)、昌利證券有限公司(作為配售代理)及本公司於二零一零年五月二十七日訂立之配售協議，據此，配售代理及賣方分別同意按每股配售股份0.055港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售及出售最多500,000,000股本公司股份；及(ii)於二零一零年五月二十七日訂立之認購協議，據此，俞女士同意認購而本公司將向俞女士發行股份，數目相等於配售代理根據配售協議按每股認購股份0.055港元之價格成功配售之配售股份數目，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年五月二十七日之公佈。
- (l) 俞女士(作為賣方)、昌利證券有限公司(作為配售代理)及本公司於二零一零年六月十四日訂立之配售協議，據此，配售代理及賣方分別同意按每股配售股份0.039港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售及出售最多500,000,000股本公司股份；及(ii)於二零一零年六月十四日訂立之認購協議，據此，俞女士同意認購而本公司將向俞女士發行本公司股份，數目相等於配售代理根據配售協議按每股認購股份0.039港元之價格成功配售之配售股份數目，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年六月十四日之公佈。
- (m) 昌利證券有限公司(作為配售代理)與本公司於二零一零年六月十九日簽訂之確認函件，據此，日期為二零零九年八月十五日之配售協議項下先決條件之達成日期將由二零一零年六月二十日延長至二零一零年十二月二十日，以及換股價將由每股換

股股份0.118港元修訂為本公司股份於緊隨通函寄發之日後五個交易日之平均股份價格或本公司股份面值(以較高者為準)，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年六月二十一日之公佈。

- (n) 本公司(作為買方)與賣方於二零一零年六月二十一日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Pure Power Holdings Limited之全部權益，Pure Power Holdings Limited乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其所得款項淨額來自根據日期為二零零九年八月十五日之配售協議配售可換股債券，因而有關收購將更改配售可換股債券所得款項之用途，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年六月二十一日之公佈。
- (o) 星光(作為賣方)與本公司(作為買方)於二零一零年六月二十二日訂立之確認函件，據此，各訂約方同意諒解備忘錄及增編之期限將延長至二零一零年九月二十四日，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年六月二十二日之公佈。
- (p) 俞女士(作為賣方)、昌利證券有限公司(作為配售代理)及本公司於二零一零年八月五日訂立之先舊後新配售協議，據此，配售代理及賣方分別同意按每股配售股份0.076港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售及出售最多100,000,000股本公司股份；(ii)於二零一零年八月五日訂立之認購協議，據此，俞女士有條件同意認購而本公司同意向俞女士發行本公司股份，數目相等於配售代理根據先舊後新配售協議按每股認購股份0.076港元之價格成功配售之先舊後新配售股份數目；及(iii)配售代理與本公司於二零一零年八月五日訂立之新股配售協議，據此，配售代理同意按每股配售股份0.076港元之價格配售最多180,000,000股新股份，上述各協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年八月五日之公佈。
- (q) 買賣協議。
- (r) 本公司與昌利證券有限公司(作為配售代理)於二零一零年九月六日訂立之配售協議，據此，配售代理同意按每股配售股份0.056港元之配售價，向不少於六名獨立承配人配售最多360,000,000股新股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年九月六日之公佈。
- (s) 補充協議。
- (t) 楊先生與本公司於二零一零年九月九日訂立之貸款轉讓協議，據此，楊先生同意向本公司無償轉讓應收北京公司之貸款，並已獲北京公司簽署及認可。

目標集團

(A) 深圳公司

Ngai Hiu Liang先生(作為賣方)與深圳公司(作為買方)於二零一零年三月十五日訂立之買賣協議，據此，Ngai Hiu Liang先生同意轉讓而深圳公司同意購買上海公司之全部已發行股本，代價為人民幣500,000元。

(B) 上海公司

程遠先生(作為賣方)與上海公司(作為買方)於二零一零年二月八日訂立之股份轉讓協議，據此，程先生同意轉讓而上海公司同意購買北京公司之全部已發行股本，代價為人民幣500,000元。

(C) 北京公司

- (a) 鑫元礦業(作為賣方)與北京公司(作為買方)於二零零八年十二月三十日訂立之諒解備忘錄，據此，鑫元礦業同意轉讓而北京公司同意購買採礦公司之40%已發行股本。
- (b) 鑫元礦業(作為賣方)與北京公司(作為買方)於二零零九年十二月三十一日訂立之股份轉讓框架協議，據此，鑫元礦業同意轉讓而北京公司同意購買採礦公司之40%已發行股本。
- (c) 鑫元礦業(作為賣方)與北京公司(作為買方)於二零一零年二月五日訂立之股權轉讓協議，據此，鑫元礦業同意轉讓而北京公司同意購買採礦公司之40%已發行股本，代價為人民幣27,000,000元。
- (d) 鑫元礦業(作為賣方)與北京公司(作為買方)於二零一零年二月二十八日訂立之股份轉讓協議，據此，鑫元礦業同意轉讓而北京公司同意購買採礦公司之40%已發行股本，有關轉讓於二零一零年三月八日生效。訂立該股份轉讓協議旨在於內蒙古工商管理局進行登記。
- (e) 北京公司與上海吉譯於二零一零年四月二十日訂立之協議，據此，北京公司同意承擔合營協議、合作協議、合作協議之補充協議項下過往由鑫元礦業向上海吉譯承諾之所有權利及責任。

- (f) 北京公司與楊先生於二零一零年八月三十日訂立之貸款協議，據此，北京公司董事兼法定代表楊先生同意於完成時或之前向北京公司墊款合共人民幣27,000,000元，以清償北京公司欠付一名獨立第三方之若干貸款。
- (g) 楊先生與本公司於二零一零年九月九日訂立之貸款轉讓協議，據此，楊先生同意向本公司無償出讓應收北京公司之貸款，並已獲北京公司簽署及認可。

8. 訴訟

於最後可行日期，除下文披露者外，就董事所知，經擴大集團成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited (「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

上海祥宸行於二零零八年對上海續輝(獨立於上海祥宸行之第三方)提出法律訴訟，內容有關根據上海祥宸行與上海續輝於二零零七年七月十日訂立之協議，退還上海祥宸行支付之按金人民幣15,044,347元(「按金」)(相當於約15,435,500港元)連同按年利率5%計算之應計利息(「應計利息」)。於二零零八年十一月十七日，上海祥宸行與上海續輝於上海市徐匯區人民法院就於二零零八年十一月二十四日退還按金及應計利息(統稱「尚未償還款項」)訂立和解協議。

於二零零八年十二月一日，上海祥宸行與上海續輝訂立還款協議，據此，上海續輝將於二零零八年十二月五日至二零零九年三月三十一日止期間分四期償還尚未償還款項。誠如本公司陳述，上海續輝已償還人民幣1,000,000元。上海祥宸行與上海續輝正就償還尚未償還款項餘額進行磋商。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室。
- (c) 本公司公司秘書為葉玉勝先生(「葉先生」)。葉先生於二零零八年五月獲委任為本公司公司秘書。彼亦為本公司財務總監。葉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。於加入本公司前，葉先生於一間香港上市公司擔任財務總監及公司秘書。彼持有會計學士學位及企業融資碩士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。
- (d) 中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之營業時間在本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 買賣協議及補充協議；
- (c) 本附錄「專家資歷及同意書」一節所述專家之同意書；
- (d) 本通函第40至67頁所載之獨立財務顧問函件；
- (e) 本通函附錄五所載之技術報告；
- (f) 本通函附錄六、七A及七B所載之估值報告；
- (g) 本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料報告；

- (h) 分別於本通函附錄二 – A及附錄二 – B所載之目標集團及採礦公司之會計師報告；
- (i) 本通函所提述之所有協議／合約；
- (j) 本公司截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止財政年度之年報；及
- (k) 本通函。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

茲通告中國置業投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十月八日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認星光集團有限公司(作為賣方，「賣方」、本公司(作為買方)及楊文華先生(作為擔保人)就收購宇昌有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本於二零一零年八月十八日訂立之買賣協議(「買賣協議」)，並經一份日期為二零一零年九月八日之補充協議(「補充協議」)補充(分別註有「A」及「B」字樣之協議副本均已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易，包括但不限於根據可換股債券(「可換股債券」)條款及條件發行本金額為210,000,000港元之可換股債券，以及發行及配發2,470,588,235股每股面值0.085港元(「換股價」，受調整換股價之一般條文所規限)之本公司新股份，有關股份或於行使可換股債券所附換股權時發行及配發予賣方及／或其代名人，以支付買賣協議及補充協議項下之代價；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一位或多位董事(「董事」)，就其／彼等酌情認為對全面進行及落實買賣協議及補充協議及其項下擬進行之所有交易必須或適宜之情況下簽署、簽立、完善、交付及作出之一切文件、契據、行動、事宜及事項(視乎情況而定)。」

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
徐東

香港，二零一零年九月十七日

總辦事處及香港主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

20樓2001室

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會並在大會上投票之股東有權委任一名或以上之委任代表(倘股東為兩股或以上股份之持有人)出席並代其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，惟在此情況下，該代表委任表格將視為撤銷。