

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對 貴集團於 2008 年 4 月 30 日的物業權益的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司  
香港灣仔駱克道188號  
兆安中心22樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對中國山水水泥集團有限公司（「貴公司」）和其子公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢和調查，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供該等物業權益於[2008 年 4 月 30 日]（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，吾等定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎和不受強迫的情況下就有關物業達成公平交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第[二]類和部分第[一]類物業權益進行估值。

由於中國物業的樓宇和構築物的性質使然，現無可資比較的市場銷售例子，第[一]類物業權益的餘下部份已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置（或重建）成本減就實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用」。折舊重置成本是根據土地目前用途的估計市值，加上對改造的目前重置（重建）成本，

## 附錄四

## 物業估值

再按實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用進行扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對第三類目前正在動工興建的物業權益進行估值時，吾等假設其將會根據 貴集團向吾等提供的最新發展方案發展及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日期與動工階段相關的建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需的其餘成本及費用。

由於 貴集團租用的第[四]類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀利潤租值，故吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮所估值的物業的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在達成租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章和第 12 項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則（第六版）以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（2005 年第一版）所載的一切規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示多份有關該等物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證和正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問－[通商律師事務所]就 貴集團於物業權益的業權有效性所提供的意見。

## 附錄四

## 物業估值

吾等並無就該等物業進行詳細量度以核實面積的真實性，但假設交予吾等的文件和正式圖則所示的面積均為正確無誤。所有文件和合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

除另有指示外，吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地的狀況和其上開發的物業的設備是否合適。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於建設期間產生的未預期成本及阻延。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列款額均為人民幣（人民幣）。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國  
山東省  
濟南市  
長清區  
崗山鎮  
山水工業園  
中國山水水泥集團有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

[2008 年]

附註：彭樂賢為特許測量師，具有 25 年中國物業估值經驗，另在香港、英國和亞太區亦具有 28 年物業估值經驗。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團在中國持有和估用的物業權益

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 濟南市 長清區 崗山山水工業園的 兩幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[175,170,000]	[100%]	[175,170,000]
2.	位於中國 山東省 濟南市 歷城區 工業北路 147 號的 多幢樓宇 和構築物	[無商業價值]	[100%]	[無商業價值]
3.	位於中國 山東省 濟南市 商河縣 濟鹽路南側的 多幢樓宇 和構築物	[無商業價值]	[100%]	[無商業價值]
4.	位於中國 山東省 青島市 城陽區 雙元路 18 號的 兩幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[120,367,000]	[100%]	[120,367,000]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
5.	位於中國 山東省 日照市 日照港 水塔路的 多幢樓宇 和構築物	[無商業價值]	[100%]	[無商業價值]
6.	位於中國 山東省 濟南市 長清區 固雲湖辦事處 開山村北側的 一幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[107,279,000]	[95.18%]	[102,108,000]
7.	位於中國 山東省 濟南市 歷城區 工業北路 147 號的 多幢樓宇 和構築物	[無商業價值]	[95.18%]	[無商業價值]
8.	位於中國 山東省 濟南市 市中區 黨家鎮的 18 幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[444,982,000]	[99%]	[440,532,000]
9.	位於中國 山東省 濟南市 市中區 黨家鎮 魏家村的 一幅土地 和九幢樓宇	[9,868,000]	[99%]	[9,769,000]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
10.	位於中國 山東省 濟南市 平陰縣 安城鄉 毛鋪村南側的 四幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[228,591,000]	[98.97%]	[226,237,000]
11.	位於中國 山東省 濟南市 平陰縣 玫瑰鎮 刁山坡村的 三幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[13,721,000]	[98.97%]	[13,580,000]
12.	位於中國 山東省 荷澤市 巨野縣 經濟技術開發區 吳莊村 金山路西側的 一幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[32,087,000]	[99.96%]	[32,074,000]
13.	位於中國 山東省 聊城市 東昌府區 道口鋪辦事處的 一幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[93,425,000]	[99%]	[92,491,000]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值 人民幣元
14.	位於中國 河北省 故城縣 夏莊鎮 興德路北側的 [一]幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[55,439,000]	[99%]	[54,885,000]
15.	位於中國 山東省 濱州市 濱城區 梧桐七路 89 號的 [一]幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[64,022,000]	[99%]	[63,382,000]
16.	位於中國 山東省 東營市 經濟開發區 大渡河路 237 號的 兩幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[59,650,000]	[99%]	[59,054,000]
17.	位於中國 山東省 淄博市 淄川區 嶺子鎮 宋家莊村南側的 一幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[76,673,000]	[99%]	[75,906,000]
18.	位於中國 山東省 淄博市 淄川區 雙楊鎮 雙溝路 1 號的 多幢樓宇 和構築物	[無商業價值]	[99%]	[無商業價值]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值 人民幣元
19.	位於中國 山東省 濰坊市 濰城區 符山鎮 山下于村的 六幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[390,136,000]	[100%]	[390,136,000]
20.	位於中國 山東省 濰坊市 昌樂縣 朱劉鎮的 [一]幅土地	[44,944,000]	[100%]	[44,944,000]
21.	位於中國 山東省 濰坊市 昌樂縣 朱劉鎮的 五幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[161,611,000]	[99%]	[159,995,000]
22.	位於中國 山東省 安丘市 石埠子鎮 召忽村的 三幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[190,483,000]	[99.06%]	[188,692,000]
23.	位於中國 山東省 棗莊市 台兒莊區 潤頭集鎮 薛莊村西側的 兩幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[121,628,000]	[100%]	[121,628,000]



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
24.	位於中國 山東省 煙台市 棲霞白楊河工業園的 一幅土地、 多幢樓宇和 構築物	[298,459,000]	[100%]	[298,459,000]
25.	位於中國 山東省 煙台市 牟平區 姜格莊鎮 酒館村的 一幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[36,650,000]	[100%]	[36,650,000]
26.	位於中國 山東省 蓬萊市 大辛鎮 高家村東南側 和龍陽村西部的 三幅土地、 多幢樓宇 和構築物	[208,243,000]	[100%]	[208,243,000]
27.	位於中國 內蒙古自治區 通遼市 通遼開發區 尼羅河大街南段的 一幅土地、 多幢樓宇和構築物	[41,133,000]	[100%]	[41,133,000]
28.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區的兩幅土地、 多幢樓宇和構築物	[134,214,000]	[100%]	[134,214,000]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
29.	位於中國 遼寧省 本溪市 平山區 福金辦的兩幅土地、 多幢樓宇和構築物	[171,228,000]	[100%]	[171,228,000]
30.	位於中國 遼寧省 本溪市 火連寨鎮 火連寨村的三幅土地、 多幢樓宇和構築物	[76,623,000]	[100%]	[76,623,000]
31.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 火連寨鎮的一幅土地、 多幢樓宇和構築物	[95,869,000]	[100%]	[95,869,000]
32.	位於中國 遼寧省 本溪市 平山區 福金溝鎮的一幅土地、 多幢樓宇和構築物	[31,387,000]	[100%]	[31,387,000]
33.	位於中國 遼寧省 本溪市 牛毛嶺鎮的一幅土地、 多幢樓宇和構築物	[76,306,000]	[100%]	[76,306,000]
34.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 豎井辦的一幅土地、 多幢樓宇和構築物	[5,713,000]	[100%]	[5,713,000]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
35.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 柳塘的[一]幅土地	[92,000]	[100%]	[92,000]
36.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 北大嶺的[一]幅土地	[546,000]	[100%]	[546,000]
37.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 姚千鎮 佟家村的[一]幅土地	[37,512,000]	[100%]	[37,512,000]
38.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 火連寨鎮 火連寨村的[一]幅土地	[16,450,000]	[100%]	[16,450,000]
39.	位於中國 遼寧省 遼陽市 遼陽縣 小屯鎮的 11 幅土地、 多幢樓宇和構築物	[313,604,000]	[73%]	[228,931,000]
40.	位於中國 遼寧省 本溪市 平山區 光華街 南地四區 2 號的一個單位	[11,400,000]	[100%]	[11,400,000]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值 人民幣元
41.	位於中國 山東省 濟南市 槐蔭區 緯六路 18 號的 兩個住宅單位 和一個商業單位	[2,253,000]	[99%]	[2,230,000]
42.	位於中國 山東省 濰坊市 濰城區 向陽路 157 號的一幢 辦公大樓	[1,351,000]	[99.52%]	[1,345,000]
43.	位於中國 山東省 青島市 市南區 寧夏路 127 號甲棟的一個單位	[624,000]	[99.52%]	[621,000]
44.	位於中國 山東省 蓬萊市 三里橋區 馨合花園 1、9 和 10 號大樓 1、3 和 5 號入口 第 101、102、201、202 和 401 號單位	[828,000]	[100%]	[828,000]
<b>小計：</b>		<b>[3,950,561,000]</b>		<b>[3,846,730,000]</b>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動，並須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
45.	位於中國 山東省 濰坊市 東風西街與 向陽路交叉口的 [一]幅土地和 一幢樓宇	[37,513,000]	[100%]	[37,513,000]
小計：		<u>[37,513,000]</u>		<u>[37,513,000]</u>

## 附錄四

## 物業估值

### 第三類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值 人民幣元
46.	位於中國 山東省 沂水縣 富官莊鄉 徠莊村 Dongtaixue 路 北側的 兩幅土地、 多幢樓宇和 構築物	[72,807,000]	[96%]	[69,895,000]
小計：		<u>[72,807,000]</u>		<u>[69,895,000]</u>

## 附錄四

## 物業估值

### 第四類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益

編號	物業	於 2008 年 [4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於 2008 年 [4 月 30 日] 貴集團應佔的資本值 人民幣元
47.	位於中國 山東省 日照市 黃海一路 94 號 1 棟 的 202 號、204 號、304 號、 401 號至 404 號單位 以及 2 棟的 101 號、 103 號和 303 號單位	[無商業價值]		[無商業價值]
48.	位於中國 山東省 日照市 天津東路 振興小區 7 棟 501 號單位	[無商業價值]		[無商業價值]
49.	位於中國 山東省 日照市 濱海二路 東方小區 28 棟 302 號單位	[無商業價值]		[無商業價值]
小計：		[零]		[零]
總計：		[4,060,881,000]		[3,954,138,000]

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團在中國持有和估用的物業權益

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 濟南市 長清區 崗山山水 工業園 的兩幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	該物業包括總地盤面積約 276,406.5 平方米的兩幅土地，其上建有於 1993 年至 2006 年間分期建成的 23 幢樓宇和多個配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約 64,498.98 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。  該物業已獲授土地使用權，於 2051 年 9 月 10 日和 2040 年 12 月 13 日屆滿，分別作工業和商業用途。	該物業目前 由 貴公司佔 用作生產用途 (已租給各關聯 方的物業部分 除外)。	[175,170,000]  貴集團應佔[100%] 權益： 人民幣[175,170,000] 元

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—長清國用(2006)第 0700030 號， 貴公司獲授一幅地盤面積約 274,160.5 平方米的的土地的使用權，於 2051 年 9 月 10 日屆滿，作工業用途。
- 根據一份國有土地使用權證—長清國用(2005)第0700109號， 貴公司獲授一幅地盤面積約2,246平方米的的土地的使用權，於 2040 年 12 月 13 日屆滿，作商業用途。
- 根據 22 份房屋所有權證—濟房權證長字第 002457 至 002478 號， 貴公司持有 23 幢樓宇，總建築面積約 64,498.98 平方米。
- 根據[一]份日期為[2003 年 3 月 1 日]的租賃協議， 貴公司將該物業中總建築面積約[90]平方米的部分樓宇免費租予 貴公司擁有 99% 權益的子公司[濟南山水物流港有限公司]，租期至[2014 年 12 月 31 日]屆滿。



## 附錄四

## 物業估值

5. 根據[一]份日期為[2006年7月30日]的租賃協議，貴公司將該物業中總建築面積約[90]平方米的部分樓宇免費租予貴公司擁有90%權益的子公司[濟南山水水泥技術開發有限公司]，租期至[2016年7月31日]屆滿。
6. 根據[兩]份日期均為[2003年1月1日]的租賃協議，貴公司將該物業中總建築面積約[10,502.96]平方米的部分樓宇租予貴公司擁有99%權益的子公司[濟南山水水泥機械有限公司]，租期至[2022年12月31日]屆滿，年租金為人民幣[283,700]元。
7. 根據[一]份最高金額抵押貸款合同—(2006) Yin Ji Di 字第 661087 號，總建築面積約[64,498.98]平方米的 23 幢樓宇和該物業的兩幅總地盤面積約[281,365.5]平方米的土地已抵押予中信銀行濟南分行，作為向山東山水水泥集團有限公司（貴公司的全資子公司）提供最高金額為人民幣 58,300,000 元貸款的擔保，期限自 2006 年 8 月 8 日起至 2009 年 8 月 8 日屆滿。
8. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有正式業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴公司合法取得，可以依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - iii) 倘 貴公司擬於租賃協議期間轉讓、租賃或抵押所租賃的土地，須事先取得業主的同意。
  - iv) 根據山東山水水泥集團有限公司與中信銀行濟南分行（「銀行」）訂立的一份抵押貸款合同，總建築面積約[64,498.98]平方米的 23 幢樓宇和該物業的兩幅總地盤面積約 281,365.5 平方米的土地已抵押予銀行作為人民幣 58,300,000 元貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - v) 總建築面積約[64,498.98]平方米的 23 幢樓宇已作抵押，貴公司於抵押期間不得再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 山東省 濟南市 歷城區 工業北路 147 號的多 幢樓宇和 構築物	該物業包括於 1967 年至 2004 年間分期建成的 34 幢樓宇和多個配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約 14,780.72 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴公司佔 用作生產用 途。	[無商業價值]

附註：

- 根據 41 份房屋所有權證—濟房權證歷城字第 00069783 至 069791 號、067993 號、069800 至 069809 號、069811 號、069812 號、069817 號、069819 號、072230 至 072239 號、072243 至 072249 號，貴公司持有 34 幢樓宇，總建築面積約 14,780.72 平方米。
- 對該物業進行估值時，由於 貴公司租用其上建有的樓宇的土地使用權，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇和構築物（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[11,839,000]元。
- 根據[一]份日期為[2006年11月28日]的租賃協議，[濟南市投資控股有限公司]（獨立第三方）將一幅地盤面積約[125,050]平方米的的土地的使用權租予 貴公司，租期十年，於[2015 年 12 月 31 日]屆滿，年租金為人民幣[680,000]元。

## 附錄四

## 物業估值

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 該土地的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - ii) 倘 貴公司擬於租賃協議期間轉讓、租賃或抵押所租賃的土地，須事先取得業主的同意。
  - iii) 貴公司已合法取得該物業的房屋所有權證，且 貴公司可自由佔用該物業。
  - iv) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
3.	位於中國 山東省 濟南市 商河縣 濟鹽路 南側的多 幢樓宇和 構築物	該物業包括於 1995 年至 2004 年間 分期建成的 15 幢樓宇和多個配套構 築物。  該等樓宇的總建築面積約 2,884.7 平 方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴公司佔 用作生產用 途。	[無商業價值]

附註：

- 根據四份房屋所有權證—商房權證城字第 010910 至 010913 號， 貴公司持有 15 幢樓宇，總建築面積約為 2,884.7 平方米。
- 對該物業進行估值時，由於 貴公司租用其上建有的樓宇的土地使用權，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇和構築物（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[9,981,000]元。
- 根據[一]份日期為[1999 年 12 月 3 日]的租賃協議，[商河縣人民政府]（獨立第三方）將一幅地盤面積約[25,133.46]平方米的的土地的使用權免費租予 貴公司，租期 30 年，於[2029 年 12 月 3 日]屆滿。
- 根據[一]份日期為[2005 年 5 月 12 日]的租賃協議，[商河縣規劃和國土資源局]（獨立第三方）將一幅地盤面積約[21,410.45]平方米的的土地的使用權租予 貴公司，租期 30 年，於[2035 年 1 月 1 日]屆滿，年租金為人民幣[12,846]元。

## 附錄四

## 物業估值

5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 該土地的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - ii) 倘 貴公司擬於租賃協議期間轉讓、租賃或抵押所租賃的土地，須事先取得業主的同意。
  - iii) 貴公司已合法取得該物業的房屋所有權證，且 貴公司可自由佔用該物業。
  - iv) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 山東省 青島市 城陽區 雙元路 18 號的兩 幅土地、 多幢樓宇 和構築物	該物業包括總地盤面積約 188,914.4 平方米的兩幅土地，其上建有於 1994 年至 2003 年間分期建成的 30 幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約 28,656.99 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。  該物業已獲授土地使用權，均於 2045 年 7 月 17 日屆滿，作工業用途。	該物業目前 由 貴公司佔 用作生產用 途。	[120,367,000]  貴集團應佔[100%] 權益： 人民幣[120,367,000]元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—城國用(2006)字第 231 號和 232 號，貴公司獲授兩幅總地盤面積約 188,914.4 平方米的 land 的土地使用權，均於 2045 年 7 月 17 日屆滿，作工業用途。
- 根據兩份房地產權證—青房地權市字第 0089476 號和 0089477 號，貴公司持有 30 幢樓宇，總建築面積約 28,656.99 平方米。
- 於估值日，貴公司還有一幢樓宇，總建築面積約 1,646.53 平方米。貴公司指該樓宇將於不久將來拆卸。因此，吾等獲指示不將該樓宇納入吾等的估值中。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據[一]份最高金額抵押貸款合同—Jian Huai Ying Zui Gao 第 2006-12 號，總建築面積約[22,109.91]平方米的[24]幢樓宇和該物業的一幅地盤面積約 163,593.13 平方米的土地已抵押予中國建設銀行濟南槐蔭支行，作為向 貴公司提供最高金額為人民幣[52,700,000]元貸款的擔保，期限自[2006 年 12 月 22 日]起至[2009 年 12 月 22 日]屆滿。
5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當的業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴公司合法取得並可由 貴公司依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據 貴公司與中國建設銀行濟南槐蔭支行（「銀行」）訂立的一份抵押貸款合同，總建築面積約[22,109.91]平方米的[24]幢樓宇和該物業一幅地盤面積約 163,593.13 平方米的土地已抵押予銀行作為人民幣 52,700,000 元貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) [24]幢總建築面積約[22,109.91]平方米的樓宇已作抵押， 貴公司於抵押期間不得再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國 山東省 日照市 日照港 水塔路 的多幢 樓宇和構 築物	該物業包括於 2005 年至 2007 年間 分期建成的八幢樓宇和多個構築 物。  該等樓宇的總建築面積約 3,995.7 平 方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴公司佔 用作生產用 途。	[無商業價值]

#### 附註：

1. 吾等未獲得該物業的房屋所有權證。
2. 對該物業進行估值時，由於總建築面積約 3,995.7 平方米的樓宇尚未取得任何適當的業權證書，故吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[57,820,000]元。
3. 根據[一]份日期為[2004 年 7 月 27 日]的租賃協議，[日照陸橋港業股份有限公司]（獨立第三方）將一幅地盤面積約[34,666.67]平方米的的土地的使用權租予 貴公司，租期於[2022年7月14日]屆滿，年租金為人民幣[1,560,000]元。
4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 該土地的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - ii) 倘 貴公司擬於租賃協議期間轉讓、租賃或抵押所租賃的土地，須事先取得業主的同意。
  - iii) 貴集團取得房屋所有權證並無任何重大法律障礙。
  - iv) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
6.	位於中國山東省濟南市長清區崗雲湖辦事處開山村北側的一幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括地盤面積約 111,156.4 平方米的一幅土地，其上建有於 1979 年至 2002 年間分期建成的 22 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 10,741.93 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[107,279,000]</p> <p>貴集團應佔[95.18%] 權益： 人民幣[102,108,000]元</p>
		該物業已獲授土地使用權，於[2058 年 4 月 20 日]屆滿，作工業用途。		

#### 附註：

- 根據濟南市規劃和國土資源局與濟南世紀創新水泥有限公司（貴公司擁有 95.18% 權益的子公司）於 2008 年 4 月 21 日訂立的一份國有土地使用權出讓合同－濟國土資合字[2008]第 028 號，地盤面積約 111,156.4 平方米的的土地的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[31,050,000]元。
- 根據一份國有土地使用權證－長清國用[2008]第 0700036 號，貴集團獲授地盤面積約 111,156.4 平方米的的土地的土地使用權，於 2058 年 4 月 20 日屆滿，作工業用途。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據 22 份房屋所有權證—濟房權證長字第 005922 至 005932 號和 005934 至 005944 號，貴集團擁有 22 幢樓宇，總建築面積約 10,741.93 平方米。
4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
7.	位於中國 山東省 濟南市 歷城區 工業北路 147 號的 多幢樓宇 和構築物	該物業包括於 2004 年至 2007 年間 分期建成的六幢工業樓宇和多個構 築物。  該等樓宇的總建築面積約 1,852.92 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[無商業價值]

#### 附註：

- 根據一份日期為 2006 年 11 月 28 日的租賃協議，濟南市投資控股有限公司（獨立第三方）將一幅地盤面積約 125,050 平方米的的土地的使用權租予 貴集團，租期於 2015 年 12 月 31 日屆滿，年租金為人民幣 680,000 元。
- 根據[五]份房屋所有權證—青房權證長字第 069813 號、069815 號、072240 號、072241 號和 072245 號， 貴集團持有五幢樓宇，總建築面積約 1,366.92 平方米。
- 就該物業建築面積約 486 平方米的其餘樓宇而言，吾等並未取得任何房屋所有權證。
- 對該物業進行估值時，由於該等樓宇和構築物建於 貴集團租用的土地上，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等樓宇和構築物可自由轉讓，則該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[14,544,000]元。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 該土地的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - 倘 貴集團擬於租賃協議期間轉讓、租賃或抵押所租賃的土地，須事先取得業主的同意。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

- iii) 貴集團取得房屋所有權證並無任何重大法律障礙。
- iv) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。
- v) 就未取得任何建設許可證或房屋所有權證的建築面積約為 486 平方米的樓宇，有關政府機關或會責令拆除。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值
				人民幣元
8.	位於中國山東省濟南市市中區黨家鎮的 18 幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 690,081 平方米的 18 幅土地，其上建有於 1972 年至 2004 年間分期建成的 104 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 54,894.13 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>18 幅土地已獲授土地使用權，分別於 2048 年 12 月 16 日和 2055 年 5 月 8 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[444,982,000]</p> <p>貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣 [440,532,000] 元</p>

#### 附註：

- 根據[濟南市規劃和國土資源局]與[山東水泥廠有限公司（ 貴公司擁有 99% 權益的子公司）]訂立的[七]份日期分別為[2005 年 5 月 9 日和 2004 年 11 月 19 日]的國有土地使用權出讓合同—濟國土核字(2004)第 26 號和第 512 至 517 號，七幅總地盤面積約[435,363.1]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[36,628,340]元。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據 18 份國有土地使用權證—市中國用(2005)字第 0200163 至 02001168 號、0200174 至 0200180 號、0200195 號、0200196 號、0200209 號、0200213 號和 0200261 號，貴集團獲授 18 幅總地盤面積約 690,081 平方米的土地的土地使用權，於 2048 年 12 月 16 日和 2055 年 5 月 8 日屆滿，作工業用途。
3. 根據 104 份房屋所有權證—濟房權證中字第 110883 至 110916 號、110931 至 110934 號、110942 至 112235 號、112240 號、112241 號、濟房權證字第 145256 和 145257 號，貴集團持有 104 幢樓宇，總建築面積約 54,894.13 平方米。
4. 根據[一]份最高金額抵押貸款合同—2006 Nian Jian Huai Gao 第 2006-005 號，總建築面積約[52,982]平方米的[109]幢樓宇和該物業的[15]幅總地盤面積約[597,348.7]平方米的土地（包括第 8 號及第 9 號物業）已抵押予中國建設銀行濟南槐蔭支行，作為向山東水泥廠有限公司提供最高金額為人民幣 130,000,000 元貸款的擔保，期限自 2006 年 4 月 1 日起至 2009 年 4 月 1 日屆滿。
5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當的業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據山東水泥廠有限公司與中國建設銀行濟南槐蔭支行（「銀行」）訂立的一份抵押貸款合同，[109]幢總建築面積約[52,982]平方米的樓宇和該物業的[15]幅總地盤面積約[597,348.7]平方米的土地已抵押予銀行作為人民幣 1,300,000 元貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) [109]幢總建築面積約[52,982]平方米的樓宇已作抵押，山東水泥廠有限公司於抵押期間不可再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
9.	位於中國 山東省 濟南市 市中區 黨家鎮 魏家村的一幅土地 和九幢樓宇	該物業包括地盤面積約 32,549.7 平方米的一幅土地，其上建有於 1990 年建成的九幢樓宇。  該等樓宇的總建築面積約 648.61 平方米。  該等樓宇均為倉庫。  該物業已獲授土地使用權，於 2054 年 11 月 18 日屆滿，作工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用作倉儲用 途。	[9,868,000]   貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[9,769,000]元

#### 附註：

- 根據[濟南市規劃和國土資源局]與[山東水泥廠有限公司]( 貴公司擁有 99% 權益的子公司) 於[2004 年 11 月 19 日]訂立的[一]份國有土地使用權出讓合同—濟國土資合字(2004)第 518 號，一幅地盤面積約[32,549.7]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[653,524.8]元。
- 根據一份國有土地使用權證—[市中國用(2005)第0200114號]， 貴集團獲授[一]幅地盤面積約[32,549.7]平方米的土地的土地使用權，於[2054 年 11 月 18 日]屆滿，作工業用途。
- 根據九份房屋所有權證—濟房權證中字第112269至112277號， 貴集團持有九幢樓宇，總建築面積約648.61平方米。
- 根據[一]份最高金額抵押貸款合同— 2006 Nian Jian Huai Gao 第 2006-005 號，總建築面積約[52,982]平方米的[109]幢樓宇和該物業的[15]幅總地盤面積約[597,348.7]平方米的土地（包括第 8 號及第 9 號物業）已抵押予中國建設銀行濟南槐蔭支行，作為向[山東水泥廠有限公司]提供最高金額為人民幣 130,000,000 元貸款的擔保，期限自 2006 年 4 月 1 日起至 2009 年 4 月 1 日屆滿。

## 附錄四

## 物業估值

5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當的業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據山東水泥廠有限公司與中國建設銀行濟南槐蔭支行（「銀行」）訂立的一份抵押貸款合同，[109]幢總建築面積約[52,982]平方米的樓宇和該物業的[15]幅地盤面積約[597,348.7]平方米的土地已抵押予銀行作為人民幣1,300,000元貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) [109]幢總建築面積約[52,982]平方米的樓宇已作抵押，山東水泥廠有限公司於抵押期間不可再抵押、租賃或轉讓。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
10.	位於中國 山東省 濟南市 平陰縣 安城鄉 毛鋪村南 側的四幅 土地、多 幢樓宇和 構築物	該物業包括總地盤面積約 372,689.9 平方米的四幅土地，其上建有於 2004 年至 2005 年間分期建成的 32 幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約 24,003.6 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。  該等四幅土地已獲授土地使用權， 分別於 2055 年 11 月 15 日和 2057 年 6 月 26 日屆滿，作工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[228,591,000]  貴集團應佔[98.97%] 權益： 人民幣[226,237,000]元

#### 附註：

- 根據[平陰市規劃和國土資源局]與[平陰山水水泥有限公司（貴公司擁有 98.97% 權益的子公司）]於[2005 年 10 月 30 日]訂立的[一]份國有土地使用權出讓合同— 2005-37，一幅地盤面積約為[284,502]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[4,142,349.2]元。
- 根據[平陰市規劃和國土資源局]與[平陰山水水泥有限公司]於[2007 年 6 月 26 日]訂立的[三]份國有土地使用權出讓合同— 2007-20、21 和 22，三幅地盤面積約為[88,343.01]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[8,003,875]元。
- 根據四份國有土地使用權證—平國用(2006)字第019號和第083至085號，貴集團獲授四幅總地盤面積約為372,689.9 平方米的的土地的土地使用權，分別於 2055 年 11 月 15 日和 2057 年 6 月 26 日屆滿，作工業用途。

## 附錄四

## 物業估值

4. 根據三份房屋所有權證—平房權證安公字第 0040 號、0043 號和 0044 號，32 幢總建築面積約為 24,003.6 平方米的樓宇由 貴集團持有。
5. 根據[一]份抵押貸款合同，總建築面積約[13,097.61]平方米的[18]幢樓宇和該物業的[一]幅地盤面積約[284,502]平方米的土地已抵押予國際金融公司，作為向平陰山水水泥有限公司提供金額為[30,000,000]美元貸款的擔保，期限自 2006 年 11 月 13 日起。
6. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據平陰山水水泥有限公司與國際金融公司訂立的一份抵押貸款合同，[18]幢總建築面積約為[13,097.61]平方米的樓宇和該物業的[一]幅地盤面積約為[284,502]平方米的土地已抵押予國際金融公司作為 30,000,000 美元貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) [18]幢總建築面積約為[13,097.61]平方米的樓宇已作抵押，平陰山水水泥有限公司於抵押期間不可再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
11.	位於中國 山東省 濟南市 平陰縣 玫瑰鎮 刁山坡村 的三幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	該物業包括地盤面積約 90,337.21 平 方米的三幅土地，其上建有於 1971 年至 2002 年間分期建成的 25 幢樓 宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 13,627.32 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。  該三幅土地已獲授土地使用權，分 別於 2056 年 5 月 30 日和 2076 年 5 月 30 日屆滿，作工業和住宅用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[13,721,000]  貴集團應佔[98.97%] 權益： 人民幣[13,580,000]元

附註：

- 根據平陰市人民政府於 2006 年簽發的三份國有土地使用權證—平國(2006)字第 026 至 028 號，貴集團獲授三幅總地盤面積約為 90,337.21 平方米的的土地的使用權，於 2056 年 5 月 30 日和 2076 年 5 月 30 日屆滿，作工業和住宅用途。
- 根據兩份房屋所有權證—平房權證刁字第 0025 和 024 號，25 幢總建築面積約為 13,627.32 平方米的樓宇由 貴集團持有。

3. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
12.	位於中國山東省 荷澤市 巨野縣 經濟技術 開發區 吳莊村 金山路西 側的一幅 土地、多 幢樓宇和 構築物	該物業包括總地盤面積約 33,000 平方米的一幅土地，其上建有於 2006 年至 2007 年間分期建成的 16 幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 12,721.11 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。  該兩幅土地已獲授土地使用權，於 2057 年 2 月 6 日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	[32,087,000]  貴集團應佔[99.96%] 權益： 人民幣[32,074,000]元

#### 附註：

- 根據[巨野縣規劃和國土資源局]與[巨野山水水泥有限公司( 貴公司擁有99.96%權益的子公司)]於2004年9月25日訂立的一份國有土地使用權出讓合同—J-2007-005，一幅地盤面積約為33,000平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，自2007年3月16日起計，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣4,072,200元。
- 根據一份國有土地使用權證—巨國用(2007)字第6號， 貴集團獲授一幅地盤面積約為 33,000 平方米的土地的土地使用權，於 2057 年 2 月 6 日屆滿，作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證—巨房權證2007字第G040號，16幢總建築面積約為12,721.11平方米的樓宇由 貴集團持有。

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
13.	位於中國山東省聊城市東昌府區道口鋪辦事處的一幅土地、多幢樓宇和構築物	該物業包括總地盤面積約 224,054 平方米的一幅土地，其上建有於 2003 年至 2006 年間分期建成的 18 幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 8,880.88 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	[93,425,000]  貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[92,491,000]元
		該物業已獲授土地使用權，於[2053 年 12 月 18 日]屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據[聊城市規劃和國土資源局]與[聊城山水水泥有限公司]( 貴公司擁有99%權益的子公司)於[2003年]訂立的一份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為[224,059]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予[ 貴集團]，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[3,382,953]元。
- 根據一份國有土地使用權證—聊東國用(2007)字第040號， 貴集團獲授一幅地盤面積約為224,054平方米的的土地的使用權，於[2053 年 12 月 18 日]屆滿，作工業用途。
- 根據五份房屋所有權證—聊房權證道字第 0108000408 至 0108000412 號，[18]幢總建築面積約為[8,880.88]平方米的樓宇由 貴集團持有。

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
14.	位於中國 河北省 故城縣 夏莊鎮 興德路北 側的[一] 幅土地、 多幢樓宇 和構築物	該物業包括地盤面積約 89,698.57 平方米的一幅土地，其上建有於 2004 年落成的 13 幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 8,621.9 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[55,439,000]  貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[54,885,000]元
		該物業已獲授土地使用權，於[2053 年 8 月 1 日]屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據[故城市規劃和國土資源局]與[故城山水水泥有限公司（ 貴公司擁有 99% 權益的子公司）]於[2003 年 8 月 8 日]訂立的[一]份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為[89,698.57]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[94,397,613.77]元。
- 根據一份國有土地使用權證—故國用(2003)字第 135 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約為 89,698.57 平方米的土地的土地使用權，於 2053 年 8 月 1 日屆滿，作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證—故房權證夏莊字第 9894 號， 13 幢總建築面積約為 8,621.9 平方米的樓宇由 貴集團持有。

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
15.	位於中國 山東省 濱州市 濱城區 梧桐七路 89 號的 [一]幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	該物業包括地盤面積約 103,536 平方 米的一幅土地，其上建有於 2004 年 至 2007 年間分期建成的 19 幢樓宇 和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 12,301.68 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[64,022,000]  貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[63,382,000]元
		該物業已獲授土地使用權，於[2052 年 4 月 29 日]屆滿，作工業用途。		

#### 附註：

- 根據[濱州市規劃和國土資源局]與[濱州山水水泥有限公司（ 貴公司擁有 99% 權益的子公司）]於 2004 年 9 月 25 日訂立的一份國有土地使用權出讓合同－ 2007-26，一幅地盤面積約為[103,536]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣 15,571,814 元。
- 根據一份國有土地使用權證－濱國用(2007)第 7031 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約為 103,536 平方米的的土地的使用權，於 2052 年 4 月 29 日屆滿，作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證－濱州市房權證濱州 Qu Bing Bei Zhen 字第 08-80197 號， 19 幢總建築面積約為 12,301.68 平方米的樓宇由 貴集團持有。

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
16.	位於中國山東省東營市經濟開發區大渡河路 237 號的兩幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 130,082 平方米的兩幅土地，其上建有於 2004 年至 2006 年間分期建成的 9 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為 10,814.49 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該兩幅土地已獲授土地使用權，分別於 2053 年 9 月 5 日和 2053 年 12 月 29 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[59,650,000]</p> <p>貴集團應佔[99%]權益： 人民幣[59,054,000]元</p>

#### 附註：

- 根據[東營市規劃和國土資源局]與東營山水水泥有限公司（ 貴公司擁有 99% 權益的子公司）於[2003 年 9 月 5 日]訂立的一份國有土地使用權出讓合同—[東（開）土河字(2003)第45號]，一幅地盤面積約為[61,372]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣 368,232 元。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據[東營市規劃和國土資源局]與東營山水水泥有限公司於[2003年12月29日]訂立的一份國有土地使用權出讓合同—[東(開)土河字(2003)第74號]，一幅地盤面積約為[68,710]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予 貴集團，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣412,260元。
3. 根據兩份國有土地使用權證—東(開)國用(2004)字第36和37號， 貴集團獲授兩幅總地盤面積約為130,082平方米的的土地的使用權，分別於2053年9月5日和2053年12月29日屆滿，作工業用途。
4. 根據一份房屋所有權證—東房權證大渡河路字第004000號，9幢總建築面積約為10,814.49平方米的樓宇由 貴集團持有。
5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
17.	位於中國 山東省 淄博市 淄川區 嶺子鎮 宋家莊村 南側的一 幅土地、 多幢樓宇 和構築物	該物業包括一幅地盤面積約 86,715 平方米的 土地，其上建有於 2003 年至 2007 年間分期建成的 34 幢樓宇 和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 20,019.44 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、 倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和 閘門。  該幅土地已獲授土地使用權，於 2058 年 5 月 15 日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	[76,673,000]  貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[75,906,000]元

附註：

- 根據淄博市規劃和國土資源局與淄博山水水泥有限公司（ 貴公司擁有 99% 權益的子公司）簽訂的一份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約[86,715]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予 貴集團，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[17,776,600]元。
- 根據一份國有土地使用權證－淄國用(2008)第 OC1326 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約 86,715 平方米的的土地的使用權，為期 50 年，於 2058 年 5 月 15 日屆滿，作工業用途。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據[一]份日期為2002年10月27日的租賃協議，[淄川區嶺子鎮宋家村村委會](獨立第三方)將一幅地盤面積約[109,765.98]平方米的的土地的土地使用權租予 貴集團，租期於[2032年10月27日]屆滿，年租金為人民幣[176,832]元。
4. 根據[一]份日期為2004年9月18日的租賃協議，[淄川區嶺子鎮沈家河村村委會](獨立第三方)將一幅地盤面積約[64,280.32]平方米的的土地的土地使用權租予 貴集團，租期於[2033年9月18日]屆滿，年租金為人民幣[57,852]元。
5. 根據[三]份日期為2003年10月9日的租賃協議，[淄川區嶺子鎮宋家村村委會](獨立第三方)將一幅地盤面積約[13,366.73]平方米的的土地的土地使用權租予 貴集團，租期於[2033年10月9日]屆滿，年租金為人民幣[12,030]元。
6. 根據三份房屋所有權證—淄博房權證淄川區字第04-1009324至04-1009326號， 貴集團持有15幢樓宇，總建築面積約5,463.49平方米。
7. 對該物業進行估值時，由於該等樓宇和構築物建於 貴集團租用的土地上，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設取得所有相關業權證書，且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇和構築物(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣[97,123,000]元。
8. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 就未取得任何建設許可證或房屋所有權證的19幢總建築面積約為14,555.95平方米的樓宇，有關政府機關或會責令拆除。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
18.	位於中國 山東省 淄博市 淄川區 雙楊鎮 雙溝路 1 號的多幢 樓宇和構 築物	該物業包括於 2004 年至 2007 年間 分期建成的 11 幢樓宇和多個構築 物。  該等樓宇的總建築面積約 4,742.33 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[無商業價值]

#### 附註：

- 吾等尚未取得該物業的任何房屋所有權證。
- 對該物業進行估值時，由於該等樓宇和構築物建於 貴集團租用的土地上，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇和構築物（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[37,159,000]元。
- 根據[四]份日期為[2004 年 2 月 12 日]的租賃協議，[雙溝鎮村委會]（獨立第三方）將四幅總地盤面積約[91,160.46]平方米的土地的土地使用權租予 貴公司，租期 30 年，於[2033 年 9 月 30 日]屆滿，年租金總額為人民幣[273,480]元。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 就未取得任何建設許可證或房屋所有權證的 11 幢樓宇（總建築面積約 4,742.33 平方米），有關政府機關或會責令拆除。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
19.	位於中國山東省濰坊市濰城區符山鎮山下于村的六幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 869,497 平方米的六幅土地，其上建有於 1981 年至 2007 年間分期建成的 41 幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 37,901.82 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該六幅土地已獲授土地使用權，於 2054 年 1 月 16 日和 2056 年 4 月 11 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴公司估用作生產用途。	<p>[390,136,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益：</p> <p>人民幣[390,136,000]元</p>

#### 附註：

- 根據[濰坊市規劃和國土資源局]與[山東海化集團濰坊水泥廠]日期均為[2006 年 4 月 12 日]的[兩]份國有土地使用權出讓合同—濰土合字(2006)第 20 號及第 68 號，兩幅地盤面積約[100,504]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴公司]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[5,306,611]元。
- 根據[山東海化集團濰坊水泥廠]與[濰坊山水水泥有限公司]日期為[2006 年 10 月 8 日]的[一]份國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積約[100,504]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴公司]，作工業用途。土地出讓金為人民幣[19,698,784]元。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據[五]份國有土地使用權證－[濰國用(2005)第57至61號]，貴公司獲授[五]幅總地盤面積約[768,993]平方米的土地的土地使用權，於[2054年1月16日]屆滿，作工業用途。
4. 根據一份國有土地使用權證－濰國用(2006)第B226號，貴集團獲授一幅地盤面積約100,504平方米的土地的土地使用權，於[2056年4月11日]屆滿，作工業用途。
5. 根據18份房屋所有權證－[濰房權證Shi Shu字第031139、031419至031421、031426至031432、031434、031435、031437、031440、031441、066770和066771號]，貴公司持有41幢樓宇，總建築面積約[37,901.82]平方米。
6. 根據[一]份日期為[2008年1月6日]的租賃協議，貴公司將該物業中總建築面積約[2,251.23]平方米的部分樓宇免費租予貴公司的全資子公司[濰坊山水包裝製品有限公司]。
7. 根據[一]份日期為[2008年1月24日]的租賃協議，貴公司將一幅地盤面積約[70,804]平方米的土地的土地使用權免費租予貴公司的全資子公司[濰坊山水宏達燃料有限公司]。
8. [吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 具有適當業權證書的物業的土地使用權由貴公司合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該土地的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - iii) 貴公司已合法取得該物業的房屋所有權證，貴公司可自由佔用該物業。
  - iv) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
20.	位於中國 山東省 濰坊市 昌樂縣 朱劉鎮 的[一]幅 土地	該物業包括地盤面積約 264,374 平方 米的一幅土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2054 年 4 月 21 日屆滿，作工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[44,944,000]  貴集團應佔[100%] 權益： 人民幣[44,944,000]元

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證－[樂國用(2005)第CL296號]， 貴集團獲授[一]幅地盤面積約[264,374]平方米的土地的土  
地使用权，於[2054 年 4 月 21 日]屆滿，作工業用途。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 有適當業權證書的物業的土地使用权由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式  
依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
21.	位於中國山東省濰坊市昌樂縣朱劉鎮的五幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 508,083.74 平方米的五幅土地，其上建有於 1972 年至 2007 年間分期建成的 41 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 17,835.58 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於 2014 年 4 月 18 日、2044 年 4 月 21 日和 2052 年 12 月 11 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[161,611,000]</p> <p>貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[159,995,000]元</p>

附註：

- 根據五份國有土地使用權證－樂國用(2003)字第 CL082 號和 CL292 號至 CL295 號， 貴集團獲授五幅總地盤面積約 508,083.74 平方米的土地的土地使用權，分別於 2014 年 4 月 18 日、2044 年 4 月 21 日和 2052 年 12 月 11 日屆滿，作工業用途。
- 根據 12 份房屋所有權證－魯濰昌房權證樂企 07 字第 00131 至 00134 號、00145 至 00152 號、00187 號和 00188 號， 貴集團持有 41 幢樓宇，總建築面積約 17,835.58 平方米。

3. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
22.	位於中國山東省安丘市石埠子鎮召忽村的三幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 470,531 平方米的三幅土地，其上建有於 2004 年至 2007 年間分期建成的 14 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 10,969.22 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業還包括 19 幢目前正在建的工業樓宇（「在建工程」）。</p> <p>該發展項目計劃於 2008 年 5 月完成，該等樓宇於建成時的計劃總建築面積約 8,563.06 平方米。</p> <p>總建築成本估計為人民幣 [321,539,000] 元，截至估值日，已支付其中約人民幣 [50,144,000] 元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[190,483,000]</p> <p>貴集團應佔 [99.06%] 權益：</p> <p>人民幣 [188,692,000] 元</p>

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
----	----	-------	------	---------------------------------------

該物業已獲授土地使用權，於 2052 年 3 月 23 日屆滿，作工業用途。

### 附註：

- 根據[安丘市規劃和國土資源局]與[安丘山水水泥有限公司（貴公司擁有 99.06% 權益的子公司）]日期為 2004 年 3 月 5 日的[一]份國有土地使用權出讓合同－2004-100，一幅地盤面積約[120,910]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[7,169,769]元。
- 根據[安丘市規劃和國土資源局]與[安丘山水水泥有限公司]日期為 2004 年 3 月 4 日的[一]份國有土地使用權出讓合同－2004-101，一幅地盤面積約[133,435]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[7,320,548]元。
- 根據[安丘市規劃和國土資源局]與[安丘山水水泥有限公司]日期為 2004 年 3 月 6 日的[一]份國有土地使用權出讓合同－2004-102，一幅地盤面積約[216,186]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[11,822,963]元。
- 根據三份國有土地使用權證－安國用(2007)第084至086號，貴集團獲授三幅總地盤面積約470,531平方米的土地的土地使用權，為期 50 年，於 2052 年 3 月 23 日屆滿，作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證－Wei An 房權證 Shi Zhi Zi Guan 字第 001296 號，貴集團持有 14 幢樓宇，總建築面積約 10,969.22 平方米。
- 貴集團正在申請在建工程的工程規劃許可證和建設施工許可證。
- 對該物業進行估值時，由於總建築面積約8,563.06平方米的樓宇和在建工程尚未取得任何適當的業權證書或正式批文，故吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書和正式批文，且該等樓宇和在建工程可自由轉讓，則該等樓宇和在建工程(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣[42,544,000]元。
- 根據[一]份抵押貸款合同－國際金融公司投資編號第 24417 號，總建築面積約[8,724.13]平方米的[11]幢樓宇和該物業的[三]幅總地盤面積約[470,531]平方米的土地已抵押予國際金融公司，作為向安丘山水水泥有限公司提供最高金額為[20,000,000]美元貸款的擔保，期限自 2006 年 4 月 1 日起至 2007 年 7 月 5 日屆滿。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。



## 附錄四

## 物業估值

- ii) 根據安丘山水水泥有限公司與國際金融公司訂立的一份抵押貸款合同，總建築面積約[8,724.13]平方米的[11]幢樓宇和該物業的[三]幅總地盤面積約[470,531]平方米的土地已抵押予國際金融公司作為 20,000,000 美元貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
- iii) 總建築面積約[8,724.13]平方米的[11]幢樓宇和三幅總地盤面積約 470,531 平方米的土地已作抵押，安丘山水水泥有限公司於抵押期間不得再抵押、租賃或轉讓。
- iv) 貴集團合法擁有完成在建工程的權利。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
23.	位於中國山東省棗莊市台兒莊區澗頭集鎮薛莊村西側的兩幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括總地盤面積約 134,279 平方米的兩幅土地，其上建有於 2005 年建成的 28 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 19,237.69 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於 2050 年 10 月 23 日和 2057 年 2 月 22 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團估用作生產用途。	<p>[121,628,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益：</p> <p>人民幣[121,628,000]元</p>

#### 附註：

- 根據[棗莊市台兒莊區澗頭集鎮政府]與[棗莊山水水泥有限公司（ 貴公司的全資子公司）]於[2005年8月15日]訂立的[一]份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約[63,940]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 [貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[2,685,480]元。
- 根據[棗莊市規劃和國土資源局]與[棗莊山水水泥有限公司]訂立的[一]份日期為[2007 年 2 月 25 日]的國有土地使用權出讓合同， [貴集團]獲出讓一幅地盤面積約[70,339]平方米的土地的土地使用權，期限 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[9,636,443]元。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據一份國有土地使用權證—台國用(2004)第 04176 號，貴集團獲授一幅地盤面積約 63,940 平方米的的土地的土地使用權，為期 50 年，於 2050 年 10 月 23 日屆滿，作工業用途。
4. 根據一份國有土地使用權證—棗台國用(2008)第 014 號，貴集團獲授一幅地盤面積約 70,339 平方米的土地使用權，為期 50 年，於 2057 年 2 月 22 日屆滿，作工業用途。
5. 根據一份房屋所有權證—棗房權證台字第 JT-0024 號，貴集團持有 28 幢樓宇，總建築面積約 19,237.69 平方米。
6. 對該物業進行估值時，由於總地盤面積約 70,339 平方米的一幅土地尚未取得任何適當的業權證書，故吾等並無賦予該土地任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該土地可自由轉讓，則該幅土地於估值日的資本值為人民幣[10,058,000]元。
7. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
24.	位於中國山東省煙台市棲霞白楊河工業園的一幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括地盤面積約 299,392 平方米的一幅土地，其上建有於 2004 年至 2006 年間分期建成的 13 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 19,975.75 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業還包括目前在建的構築物（「在建工程」）。</p> <p>該發展項目計劃於 2008 年 9 月完成。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[298,459,000]</p> <p>貴集團應佔[100%] 權益： 人民幣[298,459,000]元</p>

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
----	----	-------	------	---------------------------------------

總建築成本估計為人民幣  
[88,486,900]元，截至估值日，已支  
付其中約人民幣[7,526,000]元。

該物業已獲授土地使用權，於[2052  
年 12 月 21 日]屆滿，作工業用途。

### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—棲國用(2004)字第 280025 號，貴集團獲授一幅地盤面積約 299,392 平方米的的土地的使用權，為期 50 年，於 2052 年 12 月 21 日屆滿，作工業用途。
2. 根據十份房屋所有權證—棲房權證棲城房字第 00026589、00034763 至 00034771 號，貴集團持有 13 幢樓宇，總建築面積約 19,975.75 平方米。
3. 對該物業進行估值時，由於構築物和在建工程尚未取得任何適當的業權證書或正式批文，故吾等並無賦予該等構築物和在建工程任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書和正式批文，且構築物和在建工程可自由轉讓，則構築物和在建工程（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[5,343,000]元。
4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。
  - iii) 貴集團合法擁有完成在建工程的權利。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
25.	位於中國山東省煙台市牟平區姜格莊鎮酒館村的一幅土地、多幢樓宇和構築物	該物業包括地盤面積約 49,426.40 平方米的一幅土地，其上建有於 2005 年建成的五幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約 11,898.56 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。	該物業目前由 貴集團估用作生產用途。	[36,650,000]  貴集團應佔[100%] 權益： 人民幣[36,650,000]元
		該物業已獲授土地使用權，於[2048 年 5 月 30 日]屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據[牟平經濟開發區姜格莊工業園]與[煙台山水水泥有限公司北海分公司（ 貴公司的全資子公司）]訂立的日期為[2003 年 10 月 30 日]的[一]份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約[49,426.4]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予[ 貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[18,250,000]元。
2. 根據一份國有土地使用權證—煙國用(2006)第 42749 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約 49,426.40 平方米的的土地的使用權，為期 50 年，於 2048 年 5 月 30 日屆滿，作工業用途。
3. 根據一份房屋所有權證—[煙房權證牟字第 016821 號]， 貴公司持有[五]幢樓宇，總建築面積約[11,898.56]平方米。

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
26.	位於中國山東省蓬萊市大辛鎮高家村東南側和龍陽村西部的三幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括地盤面積約 603,037 平方米的三幅土地，其上建有於 2006 年分期建成的 19 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 15,279.21 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[208,243,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益：</p> <p>人民幣[208,243,000]元</p>
		該物業已獲授土地使用權，於[2032 年 3 月 14 日]屆滿，作工業用途。		

#### 附註：

- 根據[蓬萊市大辛店政府]與[康達（山東）水泥有限公司（ 貴公司的全資子公司）]訂立的三份日期均為[2002 年 10 月 1 日]的集體土地使用權有償合同－蓬萊市大辛店鎮（土合字）第(2002) 01、02 和 03 號，三幅總地盤面積約[603,037]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予[ 貴集團]，為期 30 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[15,320,273]元。
- 根據三份國有土地使用權證－蓬濟用 2002 字第 00900 至 00902 號， 貴集團獲授三幅總地盤面積約 603,037 平方米的的土地的使用權，為期 30 年，於 2032 年 3 月 14 日屆滿，作工業用途。



## 附錄四

## 物業估值

3. 根據五份房屋所有權證—[Peng Fang Gan Zheng Zi 第 20081110 號、20081108-1 號、20081108-2 號、20081109-1 號和 20081109-2 號]，貴集團持有總建築面積約[15,279.21]平方米的 19 幢樓宇。
4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值
				人民幣元
27.	位於中國 內蒙古自治區 通遼市 通遼開發區 尼羅河大街南段的一幅土地、多幢樓宇和構築物	該物業包括一幅總地盤面積約 100,000 平方米的土地，其上建有於 2004 年至 2005 年分期建成的九幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約 6,216.32 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。  該物業已獲授土地使用權，於 2053 年 9 月 18 日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	[41,133,000]  貴集團應佔[100%]權益： 人民幣[41,133,000]元

#### 附註：

- 根據[通遼市經濟開發區管委會]與[遼寧山水源水泥有限公司（ 貴公司的全資子公司）]簽訂的[一]份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為[100,000]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予[ 貴集團]，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[1,200,000]元。
- 根據一份國有土地使用權證—內通開國用(2003)字第 014 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約 100,000 平方米的土地的土地使用權，於 2053 年 9 月 18 日屆滿，作工業用途。
- 根據[一]份房屋所有權證—[通開房權證字第R00210號]， 貴集團持有總建築面積約[6,216.32]平方米的[九]幢樓宇。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
28.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區的 兩幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約 205,688 平方米的土地，其上建有於 1935 年至 2004 年分期建成的 88 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 89,699.84 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	<p>[134,214,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益： 人民幣[134,214,000]元</p>

#### 附註：

- 根據兩份國有土地使用權證一本溪國用(2003)字第014號和本國用(2007)字第050號，貴集團獲授兩幅總地盤面積約為 205,688 平方米的土地的土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。
- 根據 88 份房屋所有權證一本房權證溪湖區字第 198937 號、198971 號、198983 號、198986 號、198990 號、198993 號、198995 號、198997 號、198999 號、199001 號、199005 號、199006 號、199009 號、199011 號、199014 號、199016 號、199024 號、199033 號、199034 號、199038 號、199043 號、199045 至 199049 號、199053 號、2008003514 號、2008003511 至 2008003521 號、2008003526 號、2008003530 號、2008003531 號、2008003533 號、2008003539 至 2008003542 號、2008003544 號、2008003547 號、2008003553 至 2008003559 號、2008003562 號、2008003563 號、2008003566 號、2008003568 號、2008003573 號、2008003579 號、2008003580 號、2008003584 號、2008003588 號、2008003590 號、2008003591 號、2008003593 號、2008003596 號、2008003598 號、2008003599 號、2008003601 至 2008003604 號、2008003608 至 2008003611 號、2008003614 號、2008003618 號、2008003621 號、2008003627 號、2008003628 號、2008003631 號、2008003641 號、2008003642 號、2008003644 至 2008003646 號、2008003649 號、2008003653 號，貴集團持有總建築面積約[89,699.84]平方米的[88]幢樓宇。
- 根據[一]份抵押貸款合同—2007 平山（地）字第 0030 號，總建築面積約[38,496.89]平方米的 40 幢樓宇和該物業的兩幅總地盤面積約 205,688 平方米的土地已抵押予中國工商銀行本溪分行，作為向遼寧山水水泥有限公司（貴公司的全資子公司）提供最高金額為人民幣 213,000,000 元貸款的擔保，期限自 2007 年 5 月 31 日起。

## 附錄四

## 物業估值

4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據遼寧山水源水泥有限公司與中國工商銀行本溪分行（「銀行」）訂立的一份抵押貸款合同，總建築面積約 [38,496.89] 平方米的 40 幢樓宇和該物業的兩幅總地盤面積約 205,688 平方米的土地已抵押予銀行，作為人民幣 213,000,000 元的貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) 40 幢總建築面積約 [38,496.89] 平方米的樓宇和兩幅總地盤面積約 205,688 平方米的土地已作抵押，遼寧山水源水泥有限公司於抵押期間不可再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值
				人民幣元
29.	位於中國 遼寧省 本溪市 平山區 福金辦的 兩幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	該物業包括兩幅總地盤面積約 252,807 平方米的土地，其上建有於 1955 年至 2003 年分期建成的 79 幢 樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約 72,136.84 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓 宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍 牆、道路和閘門。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[171,228,000]  貴集團應佔[100%]權 益： 人民幣[171,228,000] 元
		該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。		

#### 附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—本國用(2007)第 047 號和 049 號， 貴集團獲授兩幅總地盤面積約為 252,807 平方米的  
土地的土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。
- 根據 79 份房屋所有權證—本房權證平山區字第 117207 號、198939 號、198941 號、198944 號、198950 號、198956  
號、198959 號、198963 號、198967 號、198975 號、198977 號、199004 號、199007 號、199010 號、199019 號、  
2008003515 號、2008003522 至 2008003525 號、2008003527 至 2008003529 號、2008003534 至 2008003538 號、  
200800354 號、2008003546 號、2008003548 至 2008003551 號、2008003561 號、2008003564 號、2008003565 號、  
2008003567 號、2008003570 至 200800357 號、2008003574 至 2008003576 號、2008003578 號、2008003581 至  
2008003583 號、2008003585 至 2008003587 號、2008003594 號、2008003595 號、2008003597 號、2008003600 號、  
2008003605 號、2008003607 號、2008003612 號、2008003613 號、2008003615 號、2008003617 號、2008003619 號、  
2008003620 號、2008003622 至 2008003624 號、2008003626 號、2008003630 號、2008003633 號、2008003636 號、  
2008003637 號、2008003639 號、2008003640 號、2008003643 號、2008003647 號、2008003648 號、2008003650 號、  
2008003651 號和 2008003698 號， 貴集團持有總建築面積約 72,136.84 平方米的[79]幢樓宇。
- 根據[一]份抵押貸款合同—2007 平山（地）字第 0030 號，總建築面積約[62,711.39]平方米的 51 幢樓宇和該物業的一  
幅總地盤面積約 251,540 平方米的土地已抵押予中國工商銀行本溪分行，作為向遼寧山水工源水泥有限公司（ 貴公  
司的全資子公司）提供最高金額為人民幣 213,000,000 元貸款的擔保，期限自 2007 年 5 月 31 日起。

## 附錄四

## 物業估值

5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據遼寧山水水泥有限公司與中國工商銀行本溪分行（「銀行」）訂立的一份抵押貸款合同，總建築面積約 [62,711.39] 平方米的 51 幢樓宇和該物業的一幅地盤面積約 251,540 平方米的土地已抵押予銀行，作為人民幣 213,000,000 元的貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) 51 幢總建築面積約 [62,711.39] 平方米的樓宇和一幅地盤面積約 251,540 平方米的土地已作抵押，遼寧山水水泥有限公司於抵押期間不可再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
30.	位於中國 遼寧省 本溪市 火連寨鎮 火連寨村 的三幅土地、多幢樓宇和構築物	該物業包括三幅總地盤面積約 121,339.70 平方米的土地，其上建有於 2004 年至 2006 年分期建成的八幢樓宇和多個構築物。  該等樓宇的總建築面積約 7,941.09 平方米。  該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	[76,623,000]  貴集團應佔[100%]權益： 人民幣[76,623,000]元
		該物業已獲授土地使用權，分別於 2054 年 9 月 19 日、2054 年 10 月 8 日及 2056 年 6 月 26 日屆滿，作工業用途。		

#### 附註：

- 根據三份國有土地使用權證— Ben Hu Guo Yong (04)字第 038 號、039 號及本國地分國用(2006)字第 020 號， 貴集團獲授三幅總地盤面積約為 121,339.70 平方米的土地的土地使用權，分別於 2054 年 9 月 19 日、2054 年 10 月 8 日及 2056 年 6 月 26 日屆滿，作工業用途。
- 根據六份房屋所有權證—本房權證溪湖區字第 2008003986 至 2008003991 號， 貴集團持有六幢樓宇，總建築面積約 4,609.42 平方米。
- 於估值日， 貴集團還有兩幢樓宇，總建築面積約 3,331.67 平方米。 貴集團指該等樓宇將於不久將來拆卸。因此，吾等獲指示不將該等樓宇納入吾等的估值中。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無其他任何產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
31.	位於中國遼寧省本溪市溪湖區火連寨鎮的一幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括一幅總地盤面積約 751,542 平方米的土地，其上建有於 1988 年至 1998 年分期建成的 16 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約[4,556.61]平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[95,869,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益：</p> <p>人民幣[95,869,000]元</p>

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證—本溪國用(2003)字第 011 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約 751,542 平方米的的土地的使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。
- 根據 16 份房屋所有權證—本房權證溪湖區字第 198980 號、198982 號、199029 至 199032 號、199035 至 199037 號、199041 號、199042 號、199044 號、199050 至 199052 號和 199054 號， 貴集團持有總建築面積約[4,556.61]平方米的 16 幢樓宇。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無其他任何產權負擔。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
32.	位於中國遼寧省本溪市平山區福金溝鎮的一幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約 225,000 平方米的土地，其上建有於 1956 年至 1998 年分期建成的 17 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約[9,837.94]平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[31,387,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益：</p> <p>人民幣[31,387,000]元</p>

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證一本溪國用(2003)字第 012 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約為 225,000 平方米的的土地的使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。
- 根據 17 份房屋所有權證一本房權證平山區字第 198969 號、198972 號、198984 號、198987 號、199012 號、199013 號、199015 號、199017 號、199020 號、199021 號、199023 號、199025 號、199027 號、199028 號、本房權證溪湖區字第2008003543號、2008003552號和2008003606號， 貴集團持有[17]幢樓宇，總建築面積約[9,837.94]平方米。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無其他任何產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
33.	位於中國遼寧省本溪市牛毛嶺鎮的一幅土地、多幢樓宇和構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約 620,000 平方米的土地，其上建有於 1964 年至 1994 年分期建成的 28 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 6,272.32 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	<p>[76,306,000]</p> <p>貴集團應佔[100%]權益： 人民幣[76,306,000]元</p>

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證一本溪國用(2003)字第 013 號， 貴集團獲授一幅地盤面積約為 620,000 平方米的土地的土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。
- 根據 24 份房屋所有權證一本房權證溪湖區字第 198960 至 198962 號、198964 至 198966 號、198968 號、198970 號、198973 號、198974 號、198976 號、198978 號、198981 號、198985 號、198988 號、198989 號、198991 號、198992 號、198994 號、198996 號、198998 號、199000 號、199002 號、199003 號、199008 號、199022 號、199039 號和 199040 號， 貴集團持有 28 幢樓宇，總建築面積約[6,272.32]平方米。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
34.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 豎井辦的 一幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	<p>該物業包括一幅總地盤面積約 12,135.1 平方米的土地，其上建有於 2005 年建成的兩幢工業樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約[1,840.38]平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於 2055 年 2 月 12 日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[5,713,000]  貴集團應佔[100%]權益： 人民幣[5,713,000]元

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證—本溪國用(2005)字第 030 號，貴集團獲授一幅地盤面積約 12,135.1 平方米的土地的土地使用權，於 2055 年 2 月 12 日屆滿，作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證—本房權證平山區字第 2008003577 號，貴集團持有兩幢樓宇，總建築面積約[1,840.38]平方米。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的房屋所有權和土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
35.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 柳塘的 [一]幅土 地	該物業包括一幅總地盤面積約 770 平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。	該物業於估值 日空置。	[92,000]  貴集團應佔[100%]權 益： 人民幣[92,000]元

#### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－[本國用(2007)字第046號]，貴集團獲授[一]幅地盤面積約[770]平方米的土地的土地使用權，於[2048 年 8 月 7 日]屆滿，作工業用途。
2. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
36.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 北大嶺的 [一]幅土 地	該物業包括一幅地盤面積約 4,550 平 方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2048 年 8 月 7 日屆滿，作工業用途。	該物業於估值 日空置。	[546,000]  貴集團應佔[100%]權 益： 人民幣[546,000]元

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證－[本國用(2007)第 048 號]，貴集團獲授[一]幅地盤面積約[4,550]平方米的的土地的土地使用權，於[2048 年 8 月 7 日]屆滿，作工業用途。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值
				人民幣元
37.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 姚千鎮 佟家村的 [一]幅土 地	該物業包括一幅地盤面積約 129,351 平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2054 年 6 月 8 日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日空置。	[37,512,000]  貴集團應佔 [100%]權益： 人民幣 [37,512,000]元

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－[蘇家屯國用(2004)第0001088號]，貴集團獲授[一]幅地盤面積約[129,351]平方米的土地的土地使用權，於[2054 年 6 月 8 日]屆滿，作工業用途。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
38.	位於中國 遼寧省 本溪市 溪湖區 火連寨鎮 火連寨村 的[一]幅 土地	該物業包括一幅地盤面積約 117,500 平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2056 年 12 月 30 日屆滿，作工業用途。	該物業於估值 日空置。	[16,450,000]  貴集團應佔[100%]權 益： 人民幣[16,450,000]元

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證－[本國地分國用(2007)字第 031 號]，貴集團獲授[一]幅地盤面積約為[117,500]平方米的土地的土地使用權，於[2056 年 12 月 30 日]屆滿，作工業用途。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
39.	位於中國 遼寧省 遼陽市 遼陽縣 小屯鎮的 11 幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	<p>該物業包括 11 幅總地盤面積約 780,229.55 平方米的土地，其上建有於 1941 年至 2002 年分期建成的 140 幢樓宇和多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約 74,704.43 平方米。</p> <p>該等樓宇和構築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公大樓、泵房、圍牆、道路和閘門。</p> <p>該物業還包括 37 幢目前正在建的樓宇（「在建工程」）。</p> <p>該發展項目計劃於[2008 年 5 月]完成，該等樓宇於落成時的計劃總建築面積約[3,146.3]平方米。</p> <p>總建築成本估計為人民幣 [222,191,000]元。截至估值日，已支付其中約人民幣[73,186,000]元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，全部於[2058 年 1 月 13 日]屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前 由 貴集團佔 用作工業用 途。	<p>[313,604,000]</p> <p>貴集團應佔[73%]權益： 人民幣[228,931,000]元</p>



## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據[遼陽市遼陽縣規劃和國土資源局]與[遼陽千山水泥有限責任公司（貴公司擁有73%權益的子公司）]簽訂的[11]份國有土地使用權出讓合同，11幅總地盤面積約[780,229.55]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予[貴集團]，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[211,288,606]元。
2. 根據[11]份國有土地使用權證—遼縣國用(2008)第G-0198至G-0204號、00194號、00195號、00303號、01016號，11幅總地盤面積約780,229.55平方米的土地的土地使用權已出讓予貴集團，為期50年，於[2058年1月13日]屆滿，作工業用途。
3. 根據[166]份房屋所有權證—遼縣房權證遼縣字第21625號、21628至21652號、21704號、21707至21732號、21735號、21737號、21739至21740號、21742號、21745至21763號、21765至21772號、21776至21783號、21785至21793號、21795號、21796號、21798至21812號、21814至21821號、21823至21842號、21844至21861號和217668號，貴集團持有總建築面積約[74,704.43]平方米的[140]幢樓宇。
4. 貴集團正在申請在建工程的工程規劃許可證和建設施工許可證。
5. 於估值日，貴集團還有12幢樓宇，總建築面積約1,140.5平方米。貴集團指該等樓宇將於不久將來拆卸。因此，吾等獲指示不將該等樓宇納入吾等的估值中。
6. 對該物業進行估值時，由於總建築面積約[3,146.3]平方米的樓宇和在建工程尚未取得任何適當的業權證書或正式批文，故吾等並無賦予該等樓宇和在建工程任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書和正式批文，且該等樓宇和在建工程可自由轉讓，則該等樓宇和在建工程（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣[107,349,000]元。
7. [吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 具有適當業權證書的物業的土地使用權由貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。
  - iii) 貴集團合法擁有完成在建工程的權利。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
40.	位於中國 遼寧省 本溪市 平山區 光華街 南地四區 2 號的一 個單位	該物業包括一個於[1999]年建成的單 位。  該單位建築面積約 2,478.3 平方米。	該物業目前 由 貴集團佔 用作[辦公]用 途。	[11,400,000]  貴集團應佔[100%]權 益： 人民幣[11,400,000]元

附註：

1. 根據一份房地產證—本房權證平山區字第 20411 號， 貴集團持有一個建築面積約[2,478.3]平方米的單位。
3. 根據[本溪南地城市信用社]與[遼寧山水工源水泥有限公司]訂立的[三]份日期分別為 2005 年 5 月 27 日、2005 年 6 月 6 日和 2007 年 5 月 24 日的抵押貸款合同，一幢建築面積約[2,478.3]平方米的辦公大樓已抵押予中國建設銀行本溪分行，作為人民幣 26,000,000 元的貸款的擔保。
4. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 單位的房屋所有權和具有適當業權證書的物業的土地使用權均由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 根據遼寧山水工源水泥有限公司與本溪南地城市信用社（「該銀行」）訂立的三份抵押貸款合同，一幢建築面積約[2,478.3]平方米的辦公大樓已抵押予該銀行，作為合共人民幣 26,000,000 元的貸款的擔保。倘 貴公司擬於抵押期間轉讓、租賃或處置房屋所有權和土地使用權，須事先取得承押人的同意。
  - iii) 一個總建築面積約[2,478.3]平方米的辦公單位已被抵押，遼寧山水工源水泥有限公司於抵押期間不可再抵押、租賃或轉讓。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
41.	位於中國 山東省 濟南市 槐蔭區 緯六路 18 號的兩 個住宅單 位和一個 商業單位	該物業包括於[1995]年建成的[一]幢 [六層高]住宅樓宇[一]層的[三]個單 位。  該等單位的總建築面積約 441.77 平 方米。	該物業目前 由 貴集團佔 用作住宅和商 業用途。	[2,253,000]  貴集團應佔[99%] 權益： 人民幣[2,230,000]元

#### 附註：

- 根據三份房屋所有權證－濟房權證槐字第080001號、080002號和080915號， 貴集團持有三個總建築面積約441.77平方米的單位。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 具有適當業權證書的物業的房屋所有權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃或以其他方式依法處置。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
42.	位於中國 山東省 濰坊市 濰城區 向陽路 157 號的 一幢辦公 大樓	該物業包括於[1985]年建成的一幢 [三層高]辦公大樓。  該等樓宇的建築面積約 422.07 平方 米。	該物業目前 由 貴集團佔 用作辦公用 途。	[1,351,000]  貴集團應佔[99.52%] 權益： 人民幣[1,345,000]元

#### 附註：

1. 根據一份房屋所有權證－濰房權證市屬字第 066835 號， 貴集團持有一幢樓宇，總建築面積約[422.07]平方米。
2. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
43.	位於中國 山東省 青島市 市南區寧 夏路 127 號甲的一 個單位	該物業包括於[1985]年建成的一幢 [六層高]住宅樓宇[一]層的[一]個單 位。 該單位的建築面積約 134.3 平方米。	該物業目前 由 貴集團佔 用作辦公用 途。	[624,000]  貴集團應佔[99.52%] 權益： 人民幣[621,000]元

#### 附註：

1. 根據一份房屋所有權證－青房字第 4869 號， 貴公司持有一個單位，建築面積約[134.3]平方米。
2. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 有適當業權證書的物業的房屋所有權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
44.	位於中國山東省蓬萊市三里橋區馨合花園 1、9 和 10 號大樓 1、3 和 5 號入口第 101、102、201、202 和 401 號單位	該物業包括於[2004]年分期建成的一幢[六]層高住宅樓宇[一]、[二]和[四]層的[六]個單位。  該等單位的總建築面積約 645.22 平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	[828,000]  貴集團應佔[100%]權益： 人民幣[828,000]元

附註：

- 根據蓬萊市人民政府出具的三份房屋所有權證— Peng Fang Quan Zheng Shang Zi Di 第 Z131-Z133 號， 貴集團持有三個單位，總建築面積約 360.46 平方米。
- 對該物業進行估值時，由於總建築面積約 284.76 平方米的單位尚未取得任何適當的業權證書，故吾等並無賦予該等單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等單位於估值日的資本值為人民幣[654,000]元。
- [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
45.	位於中國 山東省 濰坊市 東風西街 與向陽路 交叉口的 [一]幅土 地和一幢 樓宇	該物業包括地盤面積約 4,908 平方米 的一幅土地，其上建有於 1993 年建 成的一幢辦公大樓。  該樓宇的建築面積約 10,717.97 平方 米。  該物業已獲授土地使用權，於[2044 年 1 月 16 日]屆滿，作商業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用作辦公用 途。	[37,513,000]  貴集團應佔[100%] 權益： 人民幣[37,513,000]元

附註：

- 根據[濰坊市規劃和國土資源局]與[濟南山水創新投資管理有限公司（ 貴公司的全資子公司）]訂立的日期為[2004 年 1 月 8 日]的[一]份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約[4,908]平方米的的土地的使用權已訂約出讓予[ 貴集團]，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[8,854,032]元。
- 根據一份國有土地使用權證－濰國用(2005)第 B56 號， 貴公司獲授一幅地盤面積約 4,908 平方米的的土地的使用權，於 2044 年 1 月 16 日屆滿，作商業用途。
- 根據一份房屋所有權證－濰房權證市屬字第 031537 號， 貴集團持有一幢樓宇，總建築面積為 10,717.97 平方米。
- 根據一份租賃協議，該物業已出租予[中國工商銀行濰坊分行]（「承租方」）（獨立第三方），租期為五年，於 2008 年 4 月 31 日屆滿，年租金為人民幣[500,000]元。

## 附錄四

## 物業估值

5. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益的法律意見，其中包括下列各項：]
- i) 有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 該物業的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - iii) 倘 貴集團擬於租賃協議期間轉讓、租賃或抵押所租賃的土地，須事先取得業主的同意。
  - iv) 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權證，且 貴集團可自由佔用該物業。
  - v) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
46.	位於中國 山東省 沂水縣 富官莊鄉 徠莊村 Dongtaixue 路北側的 兩幅土 地、多幢 樓宇和構 築物	該物業包括兩幅總地盤面積約 [254,544]平方米的土地。  該物業還包括[31]幢目前正在建的樓宇 （「在建工程」）。  該發展項目計劃於[2008 年 11 月]完 成，該等樓宇於落成時的計劃總建 築面積約[12,248.94]平方米。  總建築成本估計為人民幣 [328,697,000]元。截至估值日，已支 付其中約人民幣[49,000,000]元。  該物業已獲授土地使用權，於 2058 年 3 月 10 日屆滿，作工業用途。	該物業目前 由 貴集團佔 用作生產用 途。	[21,890,000]  貴集團應佔[96%]權 益： 人民幣[21,014,000]元

附註：

- 根據[山東省沂水縣規劃和國土資源局]與[沂水山水水泥有限公司（ 貴公司擁有 96% 權益的子公司）]簽訂的一份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約[254,544]平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 50 年，作工業用途。土地出讓金為人民幣[22,719,173]元。

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據一份國有土地使用權證－沂國用(2008)第 027 號，一幅地盤面積約[238,796]平方米的的土地的土地使用權已授予 貴集團，於[2058 年 3 月 10 日]屆滿，作工業用途。
3. 根據一份國有土地使用權證－沂國用(2008)第 028 號，一幅地盤面積約[15,748]平方米的的土地的土地使用權已授予 貴集團，於[2058 年 3 月 10 日]屆滿，作工業用途。
4. 根據一份建設工程規劃許可證－第 15-07-1920001 號，[兩]幢於落成時計劃總建築面積約[10,146]平方米的樓宇已獲准建設。
5. 根據一份建設施工許可證－ 371309200804140101，該物業已獲當地有關機關准予施工。
6. [吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中包括下列各項：]
  - i) 具有適當業權證書的物業的土地使用權由 貴集團合法取得並可依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置。
  - ii) 貴集團合法擁有完成在建工程的權利。
  - iii) 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
47.	位於中國 山東省 日照市 黃海一路 94 號 1 棟 的 202 號、204 號、304 號、401 號至 404 號單位以 及 2 棟的 101 號、 103 號和 303 號單 位	該物業包括一幢住宅樓宇的十個單位。  該物業的總租賃面積約[777.5]平方米。  該物業由[Zhongmei Rizhao Co., Ltd.]租予[山東山水水泥集團有限公司日照分公司]，租期為[一]年，分別於 2008 年 8 月 6 日、2009 年 1 月 26 日及 2009 年 3 月 16 日屆滿，年租金為人民幣[52,200]元。	該物業目前 由 貴集團佔 用作住宅用 途。	[無商業價值]

附註：

- 根據十份租賃協議，該物業由[Zhongmei Rizhao Co., Ltd.](獨立第三方)租予[山東山水水泥集團有限公司日照分公司](貴公司的全資子公司)，租期為[一]年，分別於 2008 年 8 月 6 日、2009 年 1 月 26 日及 2009 年 3 月 16 日屆滿，年租金為人民幣[52,200]元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性的法律意見，其中包括下列各項：
  - 該物業的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
48.	中國 山東省 日照市 天津東路 振興小區 7 棟 501 號單位	該物業包括一幢住宅樓宇的一個單位。  該物業的總租賃面積約[75]平方米。  該物業由[Wang Yongming]租予[山東山水水泥集團有限公司日照分公司]，租期為半年，於[2008 年 9 月 20 日]屆滿，年租金為人民幣[5,000]元。	該物業目前 由 貴集團佔 用作住宅用 途。	無商業價值

附註：

- 根據一份租賃協議，該物業由[Wang Yongming]（獨立第三方）租予[山東山水水泥集團有限公司日照分公司]（貴公司的全資子公司），租期為半年，於[2008 年 9 月 20 日]屆滿，年租金為人民幣[5,000]元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性的法律意見，其中包括下列各項：
  - 該物業的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況和年期	估用詳情	於 2008 年[4 月 30 日] 現況下的資本值 人民幣元
49.	中國 山東省 日照市 濱海二路 東方小區 28 棟 302 號單 位	該物業包括一幢住宅樓宇的一個單位。  該物業的總租賃面積約[96]平方米。  該物業由[Li Xuqin]租予[Shandong Shanshui Cement Co., Ltd. 日照分公司]，租期為半年，於[2008 年 10 月 14 日]屆滿，年租金為人民幣[4,800]元。	該物業目前 由 貴集團佔 用作住宅用 途。	無商業價值

#### 附註：

- 根據一份租賃協議，該物業由[Li Xuqin]（獨立第三方）租予[Shandong Shanshui Cement Co., Ltd. 日照分公司]（貴公司的全資子公司），租期為半年，於[2008 年 10 月 14 日]屆滿，年租金為人民幣[4,800]元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性的法律意見，其中包括下列各項：
  - 該物業的租賃協議尚未於當地的土地管理機關登記，但租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的合法性和執行。
  - 該物業並無抵押，亦無任何其他產權負擔。