

附錄五

物業估值

以下為獨立物業權益估值師戴德梁行有限公司就本集團於二零零九年六月三十日在中國及香港持有物業權益的估值所刊發的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對華潤水泥控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港（「香港」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業權益，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團呈述吾等對該等物業權益於二零零九年六月三十日（「估值日」）的市值的意見。

吾等對各項物業權益的估值乃指其市值。根據香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則的物業權益估值準則，市值界定為「自願買家與自願賣家就物業權益經適當推銷後，雙方均在知情及審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額。」

吾等就各項物業權益的估值，並未計及因特殊條款或情況所引致估計價格上漲或下跌，諸如非常規融資、售後租回安排、給予任何參與買賣的相關人士的特別代價或優惠或任何特別價值因素。

於評估貴集團在中國持有及佔用物業權益過程中，吾等假設就該等物業權益的各自特定期限（按象徵式年度土地使用費計算）的可轉讓土地使用權已出讓及任何應付土地出讓金已悉數支付。吾等假設該等物業權益的承授人或使用人有權於各自獲授的整個未屆滿期限內使用或轉讓相關物業權益。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所存在的任何押記、按揭或欠付款項，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

附錄五

物業估值

於提出吾等對 貴集團在中國所持有及佔用的第一類A1項至A20項物業的物業權益價值的意見時，鑒於該等樓宇及構築物的特別性質，市場並無可資比較的交易個案，因此該等樓宇及構築物不能按與適合的公開市場交易的比較估值。因此，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法對該等物業權益進行估值。折舊重置成本法要求就按現時用途土地的公開市價作出評估，及對樓宇及構築物的最新重置成本進行估算，並按年限、狀況及功能損耗作出扣減。倘現有市場未能提供可資比較銷售個案，則折舊重置成本法一般為計算物業價值的最可靠方法。

於提出吾等對 貴集團在中國持有及佔用的第一類A21項至A24項物業、 貴集團在香港持有及佔用的第三類的物業權益及 貴集團在香港持作投資用途的第四類物業權益的權益價值意見時，吾等參照有關市場上可資比較的出售交易，以直接比較法進行評估，或按 貴集團所提供現有租約的租金收入撥作資本，並已計及租約期滿後租金復歸的潛力。

貴集團於中國及香港租賃第二類及第五類物業權益，由於該等物業權益禁止轉讓或缺乏可觀利潤的租金，因此並無商業價值。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

吾等已在香港土地註冊處開展檢查工作，但吾等並未獲查閱文件正本，以核實該等物業權益的所有權，或證實是否存在任何修訂。吾等已獲提供有關國內物業權益的業權文件節錄，但吾等並未查閱文件正本。有關 貴集團在中國的物業權益的資料，乃依據 貴集團及其中國法律顧問共和律師事務所向吾等提供的資料。

於估值過程中，吾等在極大程度上依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問所提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業權益證明、樓宇落成日期、建築成本、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他有關事項的意見。

吾等已視察該等物業權益的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何重大損壞。然而，吾等亦無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。

吾等尚未進行仔細的實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等假設給予吾等的文件所載面積乃正確無誤。

除另有說明外，吾等就位於中國物業進行估值所用的全部金額為人民幣（「人民幣」）（中國官方貨幣）及就位於香港物業進行估值所用的全部金額為港元（「港元」）。估值所採用的滙率為估值日的現行滙率，即人民幣1元兌1.1358港元。於估值日與本函件日期之間，所述滙率並無重大波動。

附錄五

物業估值

吾等隨函附奉估值概要及估值證書，以供參考。

此致

華潤水泥控股有限公司
香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈44樓
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
中國房地產估值師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零九年[●]月[●]日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在中國及香港物業估值方面分別擁有逾15年及24年的經驗。

附錄五

物業估值

估值概要

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
A1. 中國 廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 雙定鎮致富路108號的 一間水泥廠	52,800,000	100	52,800,000
A2. 中國 廣西壯族自治區 防城港市防城區茅嶺鄉的 一間水泥廠	29,100,000	100	29,100,000
A3. 中國 廣西壯族自治區 南寧市賓陽縣賓陽鎮東區的 一間水泥廠	205,000,000	91.8	188,190,000
A4. 中國 廣西壯族自治區 貴港市覃塘區大嶺鄉互合村的 一間水泥廠	77,600,000	100	77,600,000
A5. 中國 廣西壯族自治區 貴港市平南縣丹竹鎮三河村的 一間水泥廠	416,900,000	100	416,900,000
A6. 中國 廣西壯族自治區 南寧市賓陽縣黎塘鎮東區 琴堂村鳳凰山的 一幅工業地盤	34,400,000	91.8	31,579,200
A7. 中國 廣西壯族自治區 北海市澳門路以北 吉林路以東的 一間混凝土廠	5,100,000	100	5,100,000

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	於二零零九年
	六月三十日 現況下的資本值 人民幣		六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣
A8. 中國 廣西壯族自治區 南寧市江南區 友誼路58-8號的 一間混凝土廠	6,400,000	100	6,400,000
A9. 中國 廣西壯族自治區 貴港市平南縣江濱路羅合村的 九棟住宅樓	18,800,000	100	18,800,000
A10. 中國 廣東省汕頭市達濠區 澳頭沙澳灣的 一間水泥廠	26,200,000	100	26,200,000
A11. 中國 廣東省東莞市 沙田鎮福祿沙管理區的 一間水泥廠	147,800,000	100	147,800,000
A12. 中國 廣東省湛江市 遂溪縣遂溪火車站以東的 一間水泥廠	21,900,000	100	21,900,000
A13. 中國 廣東省中山市 神灣鎮馬坑的 一幅地塊	780,000	91.8	716,040
A14. 中國 廣東省中山市 神灣鎮 神溪村的一幅地塊	710,000	100	710,000

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	於二零零九年
	六月三十日 現況下的資本值 人民幣		六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣
A15. 中國 福建省福州市 馬尾區福州開發區 亭江鎮閩安村的 一幅地塊	14,300,000	100	14,300,000
A16. 中國 廣東省肇慶市 鼎湖區新城北十區的 一間水泥廠	2,540,000	100	2,540,000
A17. 中國 廣西壯族自治區 防城港市防城區 河西工業園的一幅地塊	無商業價值	100	無商業價值
A18. 中國 廣西壯族自治區 欽州市欽北區皇馬工業園一區 一間混凝土廠	無商業價值	100	無商業價值
A19. 中國 廣東省肇慶 高要市新橋鎮工業園的一幅地塊	3,700,000	100	3,700,000
A20. 中國 廣東省 封開縣 長崗鎮都苗村的一幅土地	37,000,000	100	37,000,000
A21. 中國 廣西壯族自治區 南寧市賓陽縣黎塘鎮 永安東路268號的 一幅地塊	無商業價值	72.8	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣		貴集團 應佔權益 %	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣	
A22. 中國 廣西壯族自治區 南寧市北湖南路 正地花園2棟1單元201號及 202號及2單元203號	1,800,000		72.8	1,310,400	
A23. 中國 廣東省汕頭市 龍湖區金砂東路 金龍大廈B幢13A號	510,000		100	510,000	
A24. 中國 廣東省深圳市 羅湖區沿河路 碧波花園22棟401室	1,100,000		100	1,100,000	
第一類小計(人民幣)：				1,084,255,640	
				(約相當於	
				1,231,497,556港元)	

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下 貴集團
應佔的資本值

物業

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

B1. 中國 廣東省 東莞市 福祿沙管理區 新水圍西側小河北岸的 一幅地塊	無商業價值
B2. 中國 廣東省 江門市 江海區潮連芝山水圍旁邊的 一幅地塊	無商業價值
B3. 中國 廣西壯族自治區 南寧市興寧區 三塘鎮降橋村南梧公路 北側的一幅地塊	無商業價值
B4. 中國 廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 石埠鎮的一幅地塊	無商業價值
B5. 中國 廣東省 東莞茶山鎮 寒溪水村草湖工業區的 一幅地塊	無商業價值
B6. 中國 廣東省 東莞茶山鎮 寒溪水村草湖工業區的 一幅地塊	無商業價值
B7. 中國 廣東省 東莞市道滘鎮 小河村小河工業區的 一幅地塊	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值
B8. 中國 廣東省 江門市新會區大澤鎮 蓮塘村壘頸圍的 一幅地塊	無商業價值
B9. 中國 廣東省 河源市東源縣 仙塘鎮泥坑村鐵帽頂的 一幅工業用地	無商業價值
B10. 中國 廣東省 佛山市禪城區 光明工業區的 一幅地塊	無商業價值
B11. 中國 廣東省 佛山市順德區 陳村鎮潭州工業區一路的 一幅地塊	無商業價值
B12. 中國 廣東省 江門市蓬江區 塘下鎮河濱一路的 一幅地塊	無商業價值
B13. 中國 廣東省 深圳市寶安區 龍華鎮浪口村邊坑地段的 一幅地塊	無商業價值
B14. 中國 福建省 福州市馬尾區 亭江鎮閩安村松門的 一幅地塊	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值
B15. 中國 廣西壯族自治區 貴港市平南縣大成鄉的 一幅地塊	無商業價值
B16. 中國 廣西壯族自治區 貴港市平南縣丹竹鎮 三河村飛遙一隊及二隊的 一幅地塊	無商業價值
B17. 中國 廣西自治區 貴港市覃塘區 大嶺鄉新濟村 舊濟屯的一個地塊	無商業價值
B18. 中國 廣東省 肇慶市封開縣 江口鎮大塘二路99號	無商業價值
B19. 中國 廣西壯族自治區 賀州市富川縣富陽鎮 民族路7號	無商業價值
B20. 中國 廣西壯族自治區 百色市田陽縣 田陽鎮民權街 104號1樓、2樓及4樓的 四個房間	無商業價值
B21. 中國 廣西壯族自治區 防城港市上思縣思陽鎮 中華路中國工商銀行 上思支行大廈2樓1-3室	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值
B22. 中國 廣西壯族自治區 北海市合浦縣還珠大道28號 建設銀行大廈4樓	無商業價值
B23. 中國 廣西壯族自治區 陸川縣江濱東路28號 中國銀行宿舍	無商業價值
B24. 中國 廣西壯族自治區 貴港市桂平市桂金路2棟房屋	無商業價值
B25. 中國 廣西壯族自治區 來賓市武宣縣武宣鎮 城東路1號2-3樓的15個房間	無商業價值
B26. 中國 福建省 漳州市招商局 漳州開發區招商大廈 601、603及605室	無商業價值
B27. 中國 廣西壯族自治區 防城港市 防城區 河西工業園 一幢住宅樓的2及3室	無商業價值
B28. 中國 廣西壯族自治區 貴港中山北路39-5號 6棟302室	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值
B29. 中國 廣西壯族自治區 柳州榮軍路246號 鴻泰名城10號棟 第一單元房屋	無商業價值
B30. 中國 福建省 福州市馬尾區 亭江鎮閩安村 松門的綜合大樓	無商業價值
B31. 中國 福建省 福州市馬尾區 亭江鎮閩安村松門 第301至308單元	無商業價值
B32. 中國 廣東省 深圳市深南東路5001號 華潤大廈17樓 1701、1702及1706室	無商業價值
B33. 中國 廣西壯族自治區 南寧市東葛路68號 青秀區綜合樓1609及1610單元	無商業價值
B34. 中國 福建省 龍岩市新羅區 西陂鎮采園村 西湖園2期E2-503號房屋	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值
B35. 中國 福建省 莆田市城廂區 鳳凰別墅山莊的房屋	無商業價值
B36. 中國 廣東省湛江市 遂溪縣黃略鎮 殷屋管理區325國道 以東的一幅土地 無商業價值	無商業價值
B37. 中國 廣西壯族自治區 來賓市 濱江園三區 40棟204單元	無商業價值
B38. 中國 廣西壯族自治區 百色市 金鼎世家 3棟2單元422室	
B39. 中國 廣東省肇慶市 封開縣江口鎮 大塘二路99號 封開縣黨校招持所101-109室	無商業價值
B40. 中國 廣東省肇慶市 封開縣江口鎮 大塘二路99號 封開縣黨校招持所201-209室	無商業價值
	<hr/>
第二類小計：	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	於二零零九年
	六月三十日 現況下的資本值 港元		六月三十日 現況下 貴集團 應佔的資本值 港元
第三類 — 貴集團於香港持有的物業權益			
C1. 九龍油塘 東源街4號 華東貨倉大廈部份地下及 部份油塘海旁地段70號(「油塘地段」)	22,000,000	100	22,000,000
C2. 九龍油塘 東源街6號	96,000,000	100	96,000,000
C3. 新界元朗 唐人新村 唐人新村路 丈量約份第121 約第1265號、1207號及 1842號地段餘段及第1208號地段A段	15,000,000	100	15,000,000
C4. 新界元朗 唐人新村 孖峰嶺路 丈量約份第121約第1390號地段餘段、 第1391號地段A段以及第1393號、 1394號及1395號地段	2,400,000	100	2,400,000
第三類小計(港元)：			135,400,000
第四類 — 貴集團於香港持有的投資物業權益			
C5. 香港 柴灣 嘉業街56號 安全貨倉工業大廈 斗升機房、一樓半層及 從地下至一樓的傾斜車道、 二樓的一間漏斗機房及 升降機槽(前稱斗升機槽)、 三樓至大廈天臺的大廈斗升機旁的 儲存間及十二樓儲存間的天台	34,000,000	100	34,000,000
第四類小計(港元)：			34,000,000

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下 貴集團
應佔的資本值

物業

第五類— 貴集團於香港租賃的物業

D1. 新界 元朗 唐人新村路 丈量約份第121約 第1263號地段餘段	無商業價值
D2. 新界 元朗 八鄉 丈量約份第111約第2899號地段	無商業價值
D3. 新界 屯門 第16區 屯門公眾貨物裝卸區第TM11號泊船位	無商業價值
D4. 新界 大埔 汀角路53號 太平工業中心 第3座7樓A和B工場	無商業價值
D5. 九龍 尖沙咀 漢口道4-6號 騏生商業中心8樓	無商業價值
D6. 新界 元朗 唐人新村 丈量約份第121 約第1263號、第1265號、第1207號、第1208號及第1842號地段 餘段與第1208號地段A段相連的一幅土地	無商業價值

第五類小計：

無商業價值

總計(港元)：

1,400,897,556

附錄五

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A1. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 西鄉塘區 雙定鎮 致富路108號的 一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在五幅地塊上於二零零七年落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為461,368.08平方米(4,966,166平方呎)。其中，一幅地盤面積約為355,522.82平方米(3,826,848平方呎)的地塊已取得有效的業權證書(見下文的附註(1))。該物業亦包括四幅總地盤面積約為105,845.26平方米(1,139,318平方呎)但並無業權證書的土地(見下文的附註(2))。</p> <p>該物業總建築面積約27,431平方米(295,267平方呎)，無業權證書。</p> <p>該物業總地盤面積為355,522.82平方米，其所獲授的土地使用權年期為50年，於二零五六年十二月十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時為擁有人佔用，作水泥生產廠房用途。</p>	<p>人民幣 52,800,000元</p> <p>(就地盤面積約為355,522.82平方米的一幅土地而言)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 53,800,000元)</p> <p>(請參閱下文的 附註(2))</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2008) 506495號，地盤面積為355,522.82平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司華潤水泥(南寧)有限公司，年期為50年，於二零五六年十二月十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 由於尚未取得國有土地使用權證(105,845.26平方米)及房屋所有權證(27,431平方米)，吾等在估值時並無賦予該部分物業商業價值。如該物業的所述部分獲得有效的國有土地使用權證連同房屋所有權證，並已全數結算獲授證書的土地出讓金及相關費用，則該物業於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣54,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣54,000,000元)。

附錄五

物業估值

- (3) 根據四份建設用地規劃許可證，該物業的地盤規劃符合城市規劃要求，並已獲准開發總地盤面積105,845.26平方米。土地使用人已變更為華潤水泥(南寧)有限公司，詳情概要如下：

許可證編號	土地用途	地盤面積 (平方米)
(2006) 3017	採礦	25,610.07
(2006) 3018	倉庫	19,899.16
(2006) 3019	水泵站	895.09
(2007) 3001	倉庫	59,440.94
		<u>105,845.26</u>

根據上述建設用地規劃許可證，彼等的有效期已屆滿。

- (4) 根據日期為二零零四年十一月九日的營業執照第929號，華潤水泥(南寧)有限公司(LOGO)成立的註冊資本為29,400,000美元，有效經營期自二零零四年十一月九日起至二零五四年十一月九日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 華潤水泥(南寧)有限公司已合法取得總地盤面積約355,522.82平方米的物業的土地使用權。華潤水泥(南寧)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
- (ii) 倘華潤水泥(南寧)有限公司與土地管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且全數結清所有土地出讓金，則其取得總地盤面積約105,845.26平方米的四幅土地的國有土地使用權證將並無任何法律障礙；及
- (iii) 倘該建築項目按建設用地規劃許可及建設工程規劃許可竣工，則華潤水泥(南寧)有限公司取得房屋所有權證將並無任何法律障礙。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有(部分)
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A2. 中國 廣西壯族 自治區 防城港市 防城區 茅嶺鄉的 一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在一幅地塊上於一九九八年落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為128,592.00平方米(1,384,164平方呎)。</p> <p>該物業總建築面積約4,807.57平方米(51,749平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為50年，於二零四六年五月十三日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時為擁有人佔用，作水泥生產廠房用途。</p>	<p>人民幣 29,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,100,000元)</p>

附註：

- (1) 根據防城港市防城區國土資源局發出的國有土地使用權證第(2006) 102號，地盤面積為128,592.00平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司華潤水泥(防城港)有限公司，年期於二零四六年五月十三日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據十四份房屋所有權證，總建築面積為4,807.57平方米的物業已授予 貴公司的全資附屬公司華潤水泥(防城港)有限公司。
- (3) 根據日期為二零零五年十二月十六日的營業執照第000314號，華潤水泥(防城港)有限公司成立的註冊資本為15,000,000港元，有效經營期自二零零五年十二月十六日起至二零五五年十二月十五日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤水泥(防城港)有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 華潤水泥(防城港)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權未設置任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A3. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市賓陽縣 賓陽鎮東區 的一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在七幅地塊上於一九八四年至二零零五年分期落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為1,629,460.63平方米(17,539,514平方呎)。</p> <p>該物業總建築面積約100,373.34平方米(1,080,419平方呎)。</p> <p>該物業已獲授年期不等土地使用權，主要作生產廠房、礦山場地、公路及工業用途。</p>	<p>該物業現時為貴集佔用，作廠房、採石場、公路及其他輔助用途。</p>	<p>人民幣 205,000,000元 (貴集團應佔 91.8%權益： 人民幣 188,190,000元)</p>

附註：

- (1) 根據賓陽縣國土資源局發出的七份國有土地使用權證，總地盤面積為1,629,460.63平方米的物業土地使用權已授予貴公司擁有91.8%權益的附屬公司廣西華潤紅水河水泥有限公司，年期不等，詳情概要如下：

證書編號	地點	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2002) 08	賓陽縣賓陽鎮 永安東路268號	生產廠房	二零五二年 一月二十三日	481,769.33
(2002) 09	賓陽縣賓陽鎮 永安東路268號	石灰岩礦場	二零五二年 一月二十三日	813,180.00
(2002) 10	賓陽縣賓陽鎮 東區	粉砂岩礦場	二零五二年 一月二十三日	154,346.67
(2002) 11	賓陽縣賓陽鎮 東區	粉砂岩礦場 公路	二零五二年 一月二十三日	59,849.40
(2002) 12	賓陽縣賓陽鎮 東區	砂岩破碎	二零五二年 一月二十三日	20,986.67
(2002) 13	賓陽縣黎塘鎮 超常村林村山地	礦場公路	二零五二年 一月二十三日	34,637.66
(2005) 263	賓陽鎮東區	工業	二零五五年 三月二十二日	64,690.90
總計：				<u>1,629,460.63</u>

附錄五

物業估值

- (2) 根據賓陽縣土地管理局(甲方)發出的七份國有土地使用權出讓合同，該總地盤面積為1,629,460.63平方米物業的土地使用權已分別出讓予 貴公司擁有72.14%權益的附屬公司廣西紅水河水泥股份有限公司(乙方，1至6號段土地)及 貴公司擁有91.8%權益的附屬公司廣西華潤紅水河水泥有限公司(丙方，7號段土地)，詳情概述如下：

出讓 合同編號	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)	受讓方	土地出讓金 (人民幣)
(2002) 35	運輸／公路	二零五二年 一月二十三日	34,637.66	乙方	17,318.83
(2002) 36	運輸／道路	二零五二年 一月二十三日	59,849.40	乙方	29,923.34
(2002) 37	運輸／道路	二零五二年 一月二十三日	481,769.33	乙方	240,884.67
(2002) 38	廠房建設	二零五二年 一月二十三日	20,986.67	乙方	10,493.34
(2002) 39	生產廠房	二零五二年 一月二十三日	154,346.67	乙方	77,173.34
(2002) 40	原材料／礦場	二零五二年 一月二十三日	813,180.00	乙方	406,590.00
(2005) 124	工業	二零五五年 三月二十二日	64,690.90	丙方	2,102,000
總計：			<u>1,629,460.63</u>		

- (3) 根據賓陽縣房屋管理局於二零零二年一月二十二日發出的第20020059號房屋所有權證，廣西華潤紅水河水泥有限公司持有該物業(包括總建築面積為97,905.77平方米的189幢建築物及構築物)的房屋所有權。

根據 閣下所提供的資料及吾等實地視察，吾等知悉部分樓宇已拆卸，僅總建築面積為86,879.29平方米的139幢建築物被佔用。根據 貴集團指示，吾等已對該總建築面積86,879.29平方米的物業進行估值。

根據七份房屋所有權證，總建築面積為13,494.05平方米的該物業已歸屬於 貴公司擁有91.8%權益的附屬公司廣西華潤紅水河水泥有限公司。

- (4) 根據日期為二零零四年四月二十日的營業執照第45010040000093號，廣西華潤紅水河水泥有限公司註冊為中外合資企業，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營日期由二零零一年十二月二十四日起至二零五一年十二月二十四日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權未設置任何按揭。

附錄五

物業估值

- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A4. 中國 廣西壯族 自治區 貴港市 覃塘區 大嶺鄉互合村 一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在三幅地塊上於二零零五年落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為479,127.88平方米(5,157,333平方呎)。其中一幅地盤面積約為366,601.73平方米(3,946,101平方呎)的土地已獲得業權證書(見下文附註(1))。誠如建議，該物業還包括另外兩幅總地盤面積約為112,526.15平方米(1,211,231平方呎)的土地，未取得任何業權證書(見下文附註(2))。</p> <p>該物業總建築面積約為13,203.68平方米(142,124平方呎)。未取得任何業權證書(見下文附註(2))。</p> <p>該物業總地盤面積為366,601.73平方米已獲土地使用權，年期為50年，將於二零五五年九月十五日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時為擁有人估用，作水泥生產廠房用途。</p>	<p>人民幣 77,600,000元</p> <p>(總地盤面積約為366,601.73平方米，及總建築面積僅為13,203.68平方米的一幅地塊)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 77,600,000元)</p> <p>(見下文附註 (2))</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2005) 1270號，地盤面積為366,601.73平方米的物業土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司華潤水泥(貴港)有限公司，年期於二零五五年九月十五日屆滿，作工業用途。
- (2) 由於尚未取得112,526.15平方米的國有土地使用權證及5,838.52平方米的房屋所有權證，吾等在估值時並無賦予該部分物業商業價值。如該物業的所述部分獲得有效的國有土地使用權證連同房屋所有權證，並已全數結算獲授證書的土地出讓金及相關費用，則該物業於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣23,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣23,400,000元)。
- (3) 根據七份房屋所有權證，總建築面積為13,203.68平方米的該物業已授予 貴公司的全資附屬公司華潤水泥(貴港)有限公司。

附錄五

物業估值

- (4) 根據國有土地使用權出讓合同第(2005) 192號，該地盤面積為366,601.73平方米物業的土地使用權已出讓予華潤水泥(貴港)有限公司，自二零零五年九月十五日起為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣40,296,862元。
- (5) 根據國有土地使用權出讓合同第(2007) 221號及其補充合同，該地盤面積為38,715.26平方米物業的土地使用權已出讓予華潤水泥(貴港)有限公司，年期為50年，作工業用途。
- (6) 根據建設用地批文，該物業二期項目獲允許在一幅地盤面積約為73,810.89平方米(其中87畝作工廠用途，23畝作工廠道路用途)的土地上開發。
- (7) 根據日期為二零零六年四月二十九日的營業執照第003538號，華潤水泥(貴港)有限公司成立的註冊資本為55,104,000美元，有效經營期自二零零四年一月十二日起至二零零六年十二月三十一日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 華潤水泥(貴港)有限公司就總地盤面積為366,601.73平方米的物業已合法取得土地使用權。華潤水泥(貴港)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
- (ii) 倘華潤水泥(貴港)有限公司與土地管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且全數結清所有土地出讓金，則取得總地盤面積約112,526.15平方米的四幅土地的國有土地使用權證將並無任何法律障礙；
- (iii) 華潤水泥(貴港)有限公司已合法取得總建築面積約13,203.68平方米的物業的房屋所有權。華潤水泥(貴港)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的房屋所有權；
- (iv) 倘該建築項目按建設用地規劃許可及建設工程規劃許可竣工，則華潤水泥(貴港)有限公司取得房屋所有權證(建築面積約5,838.52平方米)將並無任何法律障礙；及
- (v) 該物業的土地使用權及房屋所有權未設置任何按揭。
- (9) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有(部分) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有(部分) |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |
| 批文 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A5. 中國 廣西壯族 自治區 貴港市平南縣 丹竹鎮三河村的一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在六幅地塊上於二零零八年落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為4,478,751.81平方米(48,209,284平方呎)。其中，總地盤面積約為4,128,350.06平方米(44,437,560平方呎)的五幅土地已獲得有效權證。(見下文附註(1))。誠如閣下所告知，該物業亦包括地盤面積約為350,401.75平方米(3,771,724平方呎)的另一幅地塊，尚未獲得任何業權證書(見下文附註(2))。</p>	<p>該物業現時為擁有人佔用，作水泥生產廠房用途。</p>	<p>人民幣 416,900,000元 (僅為總地盤面積約為4,128,350.06平方米，及總建築面積約為183,143.54平方米的五幅土地) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 416,900,000元)</p>
	<p>誠如閣下所告知，該物業包括兩個開發期。第一期於二零零四年落成，包括各種不同的水泥廠及輔助住宅樓宇。第二期包括水泥工廠、辦公室及輔助住宅樓宇。</p>		(見下文附註(2))
	<p>該物業總建築面積為183,143.54平方米(1,971,357平方呎)。</p>		
	<p>總地盤面積為4,128,350.06平方米的該物業已獲授土地使用權，各自年期為50年，最近年期於二零五五年八月二十四日屆滿，作工業及採礦用途。</p>		

附錄五

物業估值

附註：

- (1) 根據平南縣國土資源局發出的五份國有土地使用權證，總地盤面積為4,128,350.06平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司廣西平南華潤魚峰水泥有限公司(已易名為華潤水泥(平南)有限公司)，詳情如下：

證書編號	地點	土地用途	屆滿日期	地盤面積
(2008) 260015045-1	平南縣丹竹鎮 三河村	工業	二零五四年 十月十日	433,332.76
(2008) 260015046-1	平南縣丹竹鎮 三河村	採礦	二零五四年 九月二十日	2,955,201.50
(2008) 260015047-1	平南縣丹竹鎮 三河村	工業	二零五五年 八月二十四日	21,992.00
(2008) 260015048-1	平南縣丹竹鎮 三河村	工業	二零五五年 八月二十四日	73,487.30
(2008) 260015049-1	平南縣丹竹鎮 三河村	採礦	二零五四年 九月二十日	644,336.50
總計：				<u>4,128,350.06</u>

- (2) 由於尚未取得該350,401.75平方米物業部分的國有土地使用權證，吾等在估值時並無賦予該物業部分商業價值。如該物業的所述部分獲得有效的國有土地使用權證連同房屋所有權證，並已全數結算獲授證書的土地出讓金及相關費用，則該物業的所述部分於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣19,800,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣19,800,000元)。
- (3) 根據平南縣人民政府發出的90份房屋所有權證，總建築面積為183,143.54平方米的該物業已歸屬於 貴公司的全資附屬公司華潤水泥(平南)有限公司。
- (4) 根據由廣西壯族自治區人民政府於二零零五年六月二十日發出批文第(2005) 40號， 貴公司的全資附屬公司廣西平南華潤魚峰水泥有限公司(已易名為華潤水泥(平南)有限公司)已獲允許在一幅地盤面積約為9.547公頃(95,479平方米)(作建築用途)的土地上開發。

附錄五

物業估值

- (5) 根據華潤水泥(平南)有限公司(甲方)與廣西平南縣工業投資有限公司(乙方)於二零零五年十月二十日簽訂的土地轉讓協議，乙方已同意向甲方轉讓一幅地盤面積為41.324畝(27,550平方米)的土地，代價人民幣1,446,375元。
- (6) 根據日期為二零零三年九月二十八日的建設工程規劃許可證第2003015號，該物業已獲允許開發為4,000噸級的廠房及碼頭。
- (7) 根據日期為二零零九年三月十三日的營業執照第450000400003524號，華潤水泥(平南)有限公司成立的註冊資本為人民幣1,080,780,000元，有效經營期自二零零三年十一月四日起至二零五一年十一月四日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 華潤水泥(平南)有限公司就總地盤面積為4,128,350.06平方米的物業已合法取得土地使用權。華潤水泥(平南)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
- (ii) 倘華潤水泥(平南)有限公司與土地管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且全數結清所有土地出讓金，則取得總地盤面積約350,410.75平方米的四幅土地的國有土地使用權證將並無任何法律障礙；
- (iii) 華潤水泥(平南)有限公司已合法該物業的房屋所有權及有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的房屋所有權；
- (iv) 貴公司全資擁有的附屬公司廣西平南華潤魚峰水泥有限公司已易名為華潤水泥(平南)有限公司；及
- (v) 該物業的土地使用權及房屋所有權未設置任何按揭。
- (9) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有(部分)
房屋所有權證	有
批文	有(部分)
土地轉讓協議	有(部分)
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A6. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市賓陽縣 黎塘鎮 東區 琴堂村 鳳凰山的 一幅工業地盤	該物業包括總地盤面積約為 698,310.85平方米(7,516,618平方 呎)的五幅地塊。 該物業已獲授土地使用權，年期 為五十年，於二零五三年四月 十五日屆滿，作工業用途。	該物業現時為 空置地，作礦 山用途	人民幣 34,400,000元 (貴集團應佔 91.8%權益： 人民幣 31,579,200元)

附註：

- (1) 根據賓陽縣國土資源局發出的五份國有土地使用權證，包括總地盤面積約698,310.85平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司擁有91.8%權益的附屬公司廣西華潤紅水河水泥有限公司，詳情概述如下：

證書編號	地點	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2003)534	賓陽縣黎塘鎮 鳳凰山	工業	二零五三年 四月十五日	610.73
(2003)535	賓陽縣黎塘鎮 鳳凰山	工業	二零五三年 四月十五日	712.01
(2003)536	賓陽縣黎塘鎮 鳳凰山	工業	二零五三年 四月十五日	2,026.66
(2003)537	賓陽縣黎塘鎮 鳳凰山	工業	二零五三年 四月十五日	683,551.71
(2003)538	賓陽縣黎塘鎮 鳳凰山	工業	二零五三年 四月十五日	11,409.74
合共：				<u>698,310.85</u>

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同(2003)第285號，包括總地盤面積698,849.75平方米的物業的土地使用權已授予廣西華潤紅水河水泥有限公司，自交付該物業(土地出讓金為人民幣11,251,300元)的所有權日期起計，為期五十年。
- (3) 根據二零零三年三月二十日發出的營業執照第003430號，廣西華潤紅水河水泥有限公司已成立為一家中外合資企業，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期自二零零一年十二月二十四日至二零五一年十二月二十四日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司已合法取得該物業的土地使用權；

附錄五

物業估值

- (ii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權未設置任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A7. 中國 廣西壯族自治區 北海市 澳門路以北 吉林路以東的 一間混凝土廠	<p>該物業包括有關土地及在一幅地塊上於二零零七年落成的混凝土廠樓宇，地盤面積約為17,375.10平方米(187,026平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,160.33平方米(23,254平方呎)。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，於二零四四年五月二十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團估用，作混凝土生產用途。</p>	<p>人民幣 5,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,100,000元)</p>

附註：

- (1) 根據北海市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2007)801969號，包括地盤面積17,375.10平方米的物業土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司華潤混凝土(北海)有限公司，於二零四四年五月二十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據北海市房屋管理局於二零零八年五月二十二日發出的兩份房屋所有權證第00109430號及00109431號，包括總建築面積2,160.33平方米的物業已歸屬於 貴公司全資附屬公司華潤混凝土(北海)有限公司。
- (3) 根據二零零九年六月十七日發出的營業執照第440500400000603號，華潤混凝土(北海)有限公司成立的註冊資本為20,000,000港元，有效經營期自二零零五年十一月三十日至二零二五年十一月二十九日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤混凝土(北海)有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 華潤混凝土(北海)有限公司有權估用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權未設置任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年六月三十日現況下資本值
A8. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 江南區 友誼路58-8號的 一間混凝土廠	<p>該物業包括有關土地及在一幅地塊上於二零零七年落成的混凝土廠樓宇，地盤面積約為16,667.47平方米(179,409平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約2,080.92平方米(22,399平方呎)，無任何業權證(見下文附註(2))</p> <p>已授出該物業(地盤面積為16,667.47平方米)的土地使用權，為期五十年，於二零五八年四月一日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由擁有人佔用，作混凝土生產用途。</p>	<p>人民幣 6,400,000元</p> <p>(僅為一幅總地盤面積約為16,667.47平方米的土地)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 6,400,000元)</p> <p>(見下文附註(2))</p>

附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證(2008)第505349號，地盤面積約16,667.47平方米的物業土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司華潤混凝土(廣西)有限公司，於二零五八年四月一日屆滿，作工業用途。
- (2) 由於尚未取得房屋所有權證，故吾等在估值時並未就該物業的樓宇部分賦予商業價值。倘該物業的所述部分獲發有效的房屋所有權證，則該物業的所述部分的市值於二零零九年六月三十日應為人民幣1,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,500,000元)。
- (3) 根據二零零九年五月八日發出的營業執照第450100400000629號，華潤混凝土(廣西)有限公司成立的註冊資本為34,000,000港元，有效經營期自二零零六年八月十六日至二零二六年八月十六日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤混凝土(廣西)有限公司已合法獲得該物業的土地使用權；
 - (ii) 華潤混凝土(廣西)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
 - (iii) 倘該建築項目按建設用地規劃許可及建設工程規劃許可竣工，則華潤混凝土(廣西)有限公司取得房屋所有權證將並無任何法律障礙；及
 - (iv) 該物業的土地使用權並未設置任何按揭。

附錄五

物業估值

- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A9. 中國 廣西壯族 自治區 貴港市平南縣 江濱路羅合村的 9棟住宅樓	該物業包括於二零零六年落成的15座住宅樓，坐落於兩幅總地盤面積為44,457.84平方米(478,544平方呎)的地塊。其中，一幅總地盤面積約為16,907.70平方米(181,994平方呎)的土地已取得有效業權證(見下文附註(1))。誠如閣下所告知，該物業亦包括另外一幅地盤面積約27,550.14平方米(296,550平方呎)的土地，無任何業權證(見下文附註(2))。	該物業由業主 估用作宿舍	人民幣 18,800,000元 (僅為一幅 總地盤面積 約16,907.70 平方米及 總建築面積 為18,819.46 平方米的土地)
	該物業包括八座總建築面積約18,819.46平方米(202,573平方呎)的住宅樓，擁有業權證。誠如閣下所告知，該物業亦包括七座總建築面積約14,319.00平方米(154,130平方呎)的住宅樓，無任何業權證(見下文附註(2))。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,800,000元
	總地盤面積為16,907.70平方米的物業已獲授土地使用權證，於二零七四年十二月十四日屆滿，作工業用途。		(見下文附註 (2))

附註：

- (1) 根據平南市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2008)260602003-1號，包括地盤面積16,907.70平方米的物業土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司華潤水泥(平南)有限公司，於二零七四年十二月十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 由於尚未就27,550.14平方米的物業取得國有土地使用權證，且未就14,319.00平方米的物業取得房屋所有權證，故吾等在估值時並無就該物業部分賦予商業價值。倘該物業獲發有效的國有土地使用權證及房屋所有權證，並已全數結清全部土地出讓金及獲授權證書的相關費用，則該物業及所述部分的市值於二零零九年六月三十日應為人民幣17,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣17,400,000元)。

附錄五

物業估值

- (3) 根據平南縣人民政府發出的八份房屋所有權證，包括總建築面積18,819.46平方米的物業已歸屬於 貴公司全資附屬公司華潤水泥(平南)有限公司。
- (4) 根據日期為二零零九年三月十三日的營業執照第450000400003524號，華潤水泥(平南)有限公司成立的註冊資本為人民幣1,080,780,000元，有效經營期自二零零三年十一月四日至二零五一年十一月四日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 華潤水泥(平南)有限公司就總地盤面積為16,907.70平方米的物業已合法取得土地使用權。華潤水泥(平南)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
- (ii) 倘華潤水泥(平南)有限公司與土地管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且全數結清所有土地出讓金，則取得總地盤面積約27,550.14平方米的四幅土地的國有土地使用權證將並無任何法律障礙；
- (iii) 華潤水泥(平南)有限公司已合法取得總地盤面積約18,819.46平方米的物業的房屋所有權。華潤水泥(平南)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的房屋所有權；
- (iv) 倘取得國有土地使用權證及該建築項目按建設用地規劃許可及建設工程規劃許可竣工，則華潤水泥(平南)有限公司取得總地盤面積約14,319.00平方米的房屋所有權證將並無任何法律障礙；及
- (v) 該物業的土地使用權未設置任何按揭。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有(部分)
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A10. 中國 廣東省 汕頭市 達濠區 澳頭沙澳灣的 一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在一幅地塊上於一九九九年落成的水泥廠樓宇，地盤面積約為36,228.00平方米(389,958平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,491.81平方米(80,642平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自一九九四年九月二十四日至二零四四年九月二十三日為期五十年，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔有，作水泥生產用途。</p>	<p>人民幣 26,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,200,000元)</p>

附註：

(1) 根據汕頭市規劃與國土資源局發出的國有土地使用權證第(2001)60100004號，包括總地盤面積36,228.00平方米的物業土地使用權已授予貴公司全資附屬公司汕頭水泥有限公司，自一九九四年九月二十四日至二零四四年九月二十三日為期五十年，作工業用途。

(2) 根據廣東省人民政府發出的十份房屋所有權證，包括總建築面積17,367.93平方米的物業已歸屬於貴公司全資附屬公司汕頭水泥有限公司。

根據吾等所接獲的資料，吾等注意到四份房屋所有權證已廢止。根據貴集團的指示，吾等已就總建築面積為7,491.81平方米的餘下六份房屋所有權證進行估值。

(3) 根據日期為二零零九年六月十五日的營業執照第440500400005491號，汕頭水泥有限公司成立的註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期自一九九四年三月三十一日至二零四四年三月三十日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 汕頭水泥有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；

(ii) 汕頭水泥有限公司有權估用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及

(iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權並未設置任何按揭。

附錄五

物業估值

- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A11. 中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 福祿沙 管理區的 一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在兩幅毗鄰地塊上於一九九七年落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為173,466.00平方米(1,867,188平方呎)。</p> <p>該物業總建築面積約為38,343.10平方米(412,725平方呎)，有業權證。誠如閣下所告知，亦有建築面積約10,695.10平方米(115,122平方呎)的物業無任何業權證(見下文附註(2))。</p> <p>該物業已獲授年期為五十年的土地使用權，於二零四六年八月二十五日及二零四三年十二月屆滿，用作工業及輔助設施用途。</p>	該物業現時為擁有人佔用，作水泥生產用途。	<p>人民幣 147,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 147,800,000元)</p> <p>(見下文附註(2))</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，包括總地盤面積為173,466.00平方米的物業土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司東莞華潤水泥廠有限公司，詳情概述如下：

證書編號	地點	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(1997)81	沙田鎮 福祿沙管理區	工業及 輔助設施	二零四六年 八月二十五日	6,962.00
(1994)218	沙田鎮 福祿沙管理區	工業	二零四三年 十二月	166,504.00
共計：				173,466.00

- (2) 由於尚未就10,695.10平方米的物業取得房屋所有權證，故吾等在估值時並無就該物業部分賦予商業價值。倘獲簽發有效的房屋所有權證，則該物業於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣10,100,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣10,100,000元)。
- (3) 根據三十一份房屋所有權證，包括總建築面積38,343.10平方米的物業已歸屬於 貴公司的全資附屬公司東莞華潤水泥廠有限公司，年期為50年。

附錄五

物業估值

- (4) 根據營業執照第441900400064141號，東莞華潤水泥廠有限公司成立的註冊資本為199,000,000港元，有效經營期限自一九九四年五月二十三日至二零二四年五月二十二日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 東莞華潤水泥廠有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - (ii) 東莞華潤水泥廠有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
 - (iii) 東莞華潤水泥廠有限公司就包括總建築面積為38,343.10平方米的物業已合法取得房屋所有權；
 - (iv) 倘該建築項目按建設用地規劃許可及建設工程規劃許可竣工，則東莞華潤水泥廠有限公司取得總地盤面積約10,695.10平方米的房屋所有權證將並無任何法律障礙；及
 - (v) 該物業已設置按揭。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
紅線圖(平面圖)	有
按揭協議	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A12. 中國 廣東省 湛江市 遂溪縣 遂溪火車站 以東的 一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在五幅地塊上於一九八零年至一九九五年間落成的水泥廠樓宇，總地盤面積約為94,266.66平方米(1,014,686平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約為22,013.28平方米(236,951平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五五年九月六日屆滿，用作工業用途。</p>	該物業現時為貴集團佔用，作水泥生產用途。	<p>人民幣 21,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 21,900,000元)</p>

附註：

- (1) 根據五份國有土地使用權證，包括總地盤面積94,266.66平方米的物業土地使用權已授予貴公司全資擁有的附屬公司湛江華潤紅水河水泥有限公司，年期於二零五五年九月六日屆滿，作工業用途，詳情概述如下：

證書編號	地點	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2005) 926	遂溪縣火車站東	工業	二零五五年 九月六日	1,537.27
(2005) 929	遂溪縣火車站東	工業	二零五五年 九月六日	3,848.73
(2005) 927	遂溪縣火車站東	工業	二零五五年 九月六日	1,116.81
(2005) 928	遂溪縣火車站東	工業	二零五五年 九月六日	5,006.10
(2005) 930	遂溪縣火車站東	工業	二零五五年 九月六日	82,757.75
共計：				94,266.66

- (2) 根據23份由廣東省人民政府簽發的房屋所有權證，包括總建築面積22,013.28平方米的物業已歸屬湛江華潤紅水河水泥有限公司，作工業用途。
- (3) 根據日期為二零零八年五月十九日的營業執照第440800400002326號，湛江華潤紅水河水泥有限公司成立的註冊資本為22,000,000港元，有效經營期限自二零零三年三月三日至二零一三年二月二十七日。

誠如閣下所告知，利潤分配乃以於註冊資本中的出資比例為依據。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 湛江華潤紅水河水泥有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 湛江華潤紅水河水泥有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及

附錄五

物業估值

(iii) 該物業的土地使用權及房屋所有權並未設置任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A13. 中國 廣東省 中山市 神灣鎮 馬坑的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為3,277.09平方米(35,275平方呎)的地塊。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為五十年，於二零四八年七月二十四日屆滿，用作工業用途。</p>	<p>該物業現時為擁有人佔用，用作水泥交換站。</p>	<p>人民幣 780,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.8%權益： 人民幣 716,040元)</p>

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於二零零三年一月十七日簽發的國有土地使用權證第(2003)320027號，總地盤面積為3,277.09平方米的物業土地使用權已授予 貴公司擁有91.8%權益的附屬公司廣西華潤紅水河水泥有限公司，年期為五十年，於二零四八年七月二十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據中山市神灣鎮房地產開發公司(甲方)與廣西華潤紅水河水泥有限公司(乙方)於二零零二年二月簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方已同意向乙方出讓該物業的土地使用權。詳情概述如下：
 - (i) 地點 : 中山市神灣鎮馬坑
 - (ii) 地盤面積 : 約5畝(3,333平方米)
 - (iii) 土地出讓金 : 約人民幣397,500元
- (3) 根據日期為二零零三年三月二十日的營業執照第003430號，廣西華潤紅水河水泥有限公司成立的註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期限自二零零一年十二月二十四日至二零五一年十二月二十四日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - (ii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權並未設置任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A14. 中國 廣東省中山市 神灣鎮神溪村 的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為3,011.80平方米(32,419平方呎)的地塊。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四八年七月二十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時為擁有人佔用，用作水泥交換站。</p>	<p>人民幣 710,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 710,000元)</p>

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於二零零八年九月二日簽發的國有土地使用權證第(2008)320141號，總地盤面積為3,011.80平方米的物業土地使用權已授予華潤水泥投資有限公司(貴公司全資擁有的附屬公司)，於二零四八年七月二十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據陳永生(甲方)與華潤水泥投資有限公司(乙方)簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方已同意向乙方出讓該物業的土地使用權。詳情概述如下：
 - (i) 地點：中山市神灣鎮神溪村
 - (ii) 地盤面積：3,011.86平方米
 - (iii) 土地出讓金：人民幣2,250,000元
 - (iv) 土地用途：工業
 - (v) 土地使用年期：於二零四八年七月二十四日屆滿
- (3) 根據日期為二零零九年五月八日的營業執照第440301503299352號，華潤水泥投資有限公司成立的註冊資本為30,000,000美元，有效經營期限自二零零八年七月十八日至二零二四年七月十八日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤水泥投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - (ii) 華潤水泥投資有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權並未設置任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年六月三十日現況下資本值
A15. 中國福建省福州市馬尾區福州開發區亭江鎮閩安村的一幅地塊	該物業包括兩幅於二零零五年落成的總地盤面積約為41,720.00平方米(449,074平方呎)的地塊。該物業已獲授土地使用權，年期於二零五三年四月二十九日及二零五四年九月二十二日屆滿，分別用作港口及堆置場。	該物業現時為擁有人佔用，用作水泥交換站。	人民幣14,300,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣14,300,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積為41,720.00平方米(449,074平方呎)的物業土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司福州開發區順利建材有限公司，年期於二零五三年四月二十九日及二零五四年九月二十二日屆滿，分別用作碼頭及堆置場。詳情如下：

證編號	地點	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2003) MD00049	福州開發區 亭江鎮閩安村	港口	二零五三年 四月二十九日	21,990.00
(2004) MD000133	馬尾 亭江鎮閩安村	堆置場	二零五四年 九月二十二日	19,730.00
共計：				41,720.00

- (2) 根據日期為二零零八年九月十七日的營業執照第350100400007171號，華潤水泥(福州)有限公司成立的註冊資本為人民幣14,000,000元，有效經營期限自二零零一年十月二十四日至二零一七年十二月二十三日。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 福州開發區順利建材有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
- (ii) 福州開發區順利建材有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
- (iii) 福州開發區順利建材有限公司後改名為華潤水泥(福州)有限公司；及
- (iv) 該物業的土地使用權未設置任何按揭。

附錄五

物業估值

- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A16. 中國 廣東省 肇慶市 鼎湖區 新城北十區 的一間水泥廠	<p>該物業包括有關土地及在一幅地塊上於一九九五年落成的混凝土廠樓宇，總地盤面積約為2,745.12平方米(29,548平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,759.85平方米(29,707平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年十一月二十四日屆滿，用作工業用途。</p>	該物業現時為擁有人佔用，作混凝土廠用途。	<p>人民幣 2,540,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,540,000元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(1995) 80459號，總地盤面積為2,745.12平方米的物業土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司華潤混凝土(肇慶)有限公司，年期於二零四三年十一月二十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據三份由廣東省人民政府簽發的房屋所有權證，包括總建築面積2,759.85平方米的物業已歸屬於 貴公司的全資附屬公司華潤混凝土(肇慶)有限公司。
- (3) 根據日期為二零零九年六月四日的營業執照第441200400005544號，華潤混凝土(肇慶)有限公司成立的註冊資本為20,000,000港元，有效經營期限自二零零六年二月三日至二零二八年二月一日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤混凝土(肇慶)有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - (ii) 華潤混凝土(肇慶)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 華潤混凝土(肇慶)有限公司已取得該物業的房屋所有權；及
 - (iv) 該物業的土地使用權及房屋所有權並未設置任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A17. 中國 廣西壯族 自治區 防城港市 防城區 河西工業園的 一幅地塊	該物業包含一幅地盤面積約為 19,665.508 平方米 (211,680 平方 呎) 的地塊。 該物業可能獲授土地使用權，年 期為五十年，用作工業用途。	該物業現時閒 置。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值) (見下文附註 (1))

附註：

- (1) 由於尚未取得國有土地使用權證，因此吾等於估值時未對該物業賦予商業價值。倘該物業的所述部分獲簽發有效的國有土地使用權證，及全額結清所有的土地出讓金及相關費用後，則該物業的所述部分於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣2,900,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,900,000元)。
- (2) 根據建設用地規劃許可證第(2007) 313號，該物業總地盤面積為19,665.51平方米，其取址規劃符合城市規劃要求，准予其開發。土地使用人已變更為華潤混凝土(防城港)有限公司。
- (3) 根據營業執照第450600400000576號，華潤混凝土(防城港)有限公司成立的註冊資本為12,500,000港元，有效經營期限自二零零六年八月二十九日至二零二六年八月二十八日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 倘華潤混凝土(防城港)有限公司與土地管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且全數結清所有土地出讓金，則華潤混凝土(防城港)有限公司取得國有土地使用權證將並無任何法律障礙。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	無
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年六月三十日現況下資本值
A18. 中國 廣西壯族 自治區 欽州市 欽北區 皇馬工業園 一區 一間混凝土廠	該物業包括有關土地及在兩幅地塊上的一間混凝土廠樓宇，總地盤面積約為1,304平方米(14,036平方呎)，無任何業權證。 該物業總建築面積約為2,276.00平方米(24,499平方呎)，無任何業權證。(見下文附註(1)) 該物業可能獲授土地使用權，年期為五十年，用作工業用途。	該物業現時為擁有人佔用，作混凝土廠用途。	無商業價值 (貴集團應佔100%權益：無商業價值) (見下文附註(1))

附註：

- (1) 由於尚未取得國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等於估值時未對該物業賦予商業價值。倘該物業的所述部分獲簽發有效的國有土地使用權證及房屋所有權證，及全額結清所有的土地出讓金及相關費用後，則該物業的所述部分於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣2,120,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,120,000元)。
- (2) 根據欽州市欽北區建設局於二零零七年十月二十六日簽發的建設用地規劃許可證第2007-048及2007-049號，該物業總地盤面積為1,304.00平方米，其取址規劃符合城市規劃要求，准予其開發。土地使用人已變更為華潤混凝土(欽州)有限公司。
- (3) 根據欽州市欽北區建設局於二零零七年十月二十六日簽發的建設工程規劃許可證第2007-048及2007-049號，該物業總建築面積為2,276.00平方米，其建設工程符合城市規劃要求，准予其開發。
- (4) 根據日期為二零零九年五月二十六日的營業執照第450700400000027號，華潤混凝土(欽州)有限公司成立的註冊資本為20,000,000港元，有效經營期限自二零零七年四月二十四日至二零二七年四月二十四日。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 倘華潤混凝土(欽州)有限公司與土地管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且全數結清所有土地出讓金，則華潤混凝土(欽州)有限公司取得國有土地使用權證將並無任何法律障礙；及

附錄五

物業估值

- (ii) 倘取得國有土地使用權證及該建築項目按建設用地規劃許可及建設工程規劃許可竣工，則華潤混凝土(欽州)有限公司取得房屋所有權證將並無任何法律障礙。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	無
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下資本值
A19. 中國 廣東省肇慶 高要市 新橋鎮工業園的 一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約為 18,907平方米(203,515平方呎)的 地塊。 已授出該物業的土地使用權， 於二零五二年七月二十九日屆 滿，作工業用途。	該物業現時閒 置。	人民幣 3,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,700,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2009)100055號，地盤面積為18,907平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司華潤混凝土(高要)有限公司，年期於二零五二年七月二十九日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據日期為二零零九年三月十三日的營業執照第441200400010583號，華潤混凝土(高要)有限公司成立的註冊資本為20,000,000港元，有效經營期限自二零零九年三月十三日至二零三零年三月十二日。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤混凝土(高要)有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - (ii) 華潤混凝土(高要)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權並未設置任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年六月三十日現況下的資本值
A20. 中國 廣東省 封開縣 長崗鎮 都苗村的 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為604,000平方米(6,501,456平方呎)的地塊。其中，地盤面積為266,666.67平方米(2,870,400平方呎)的地塊已取得有效業權證(見下文附註(1))。據悉，該物業亦包括地盤面積約337,333.33平方米(3,631,056平方呎)的另一幅地塊，尚未取得任何業權證(見下文附註(2))。</p> <p>該物業(總地盤面積266,666.67平方米)已獲授土地使用權，年期於二零五九年二月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時為擁有人佔用作水泥生產廠。	<p>人民幣 37,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 37,000,000元)</p> <p>(見下文附註 (2))</p>

附註：

- (1) 根據封開縣人民政府於二零零九年二月二十四日頒發的國有土地使用權證第(2009)0023號，該物業(總地盤面積約為266,666.67平方米)的土地使用權已授予 貴公司全資擁有的附屬公司華潤水泥(封開)有限公司，年期於二零五九年二月二十三日屆滿，作工業用途。
- (2) 估值過程中，該物業337,333.33平方米的部分尚未取得國有土地使用權證，故吾等並未賦予該部分物業任何商業價值。假設所述部分物業已獲授有效權證，所有土地出讓金及權證授出所產生的有關費用已獲悉數結清，則所述物業於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣47,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣47,000,000元)。
- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2008)088號，該物業總地盤面積為604,000平方米，其取址規劃符合城市規劃要求，准予開發。土地使用人已變更為華潤水泥(封開)有限公司。
- (4) 根據日期為二零零七年八月十四日的營業執照第441200400001017號，華潤水泥(封開)有限公司的註冊資本為34,443,560美元，有效經營期限自二零零七年八月十四日至二零零九年八月十四日。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 華潤水泥(封開)有限公司已合法取得該物業(總地盤面積為266,666.67平方米)的土地使用權證。華潤水泥(封開)有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；

附錄五

物業估值

- (ii) 倘簽訂國有土地使用權出讓合同及全數結清所有土地出讓金，則華潤水泥(封開)有限公司取得總地盤面積337,333.33平方米的國有土地使用權證將並無任何法律障礙；及
- (iii) 該物業的土地使用權並未設置任何按揭。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

			於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
物業	詳情及年期	估用詳情	
A21. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 賓陽縣 賓陽鎮 永安東路268號 的一幅地塊	該物業包括一幅地塊，地盤面積約為289,974.837平方米(3,121,289平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途(見下文附註(2))。	該物業為擁有人佔用，作住宅用途。	無商業價值 (貴集團應佔72.8%的權益： 無商業價值) (見下文附註(2))

附註：

- (1) 根據賓陽縣國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2003)747號，該物業(總地盤面積約為289,974.837平方米)的土地使用權已分配予 貴公司擁有72.8%權益的附屬公司廣西紅水河水泥股份有限公司，作住宅用途。
- (2) 我們注意到土地使用類別乃根據指令授予，因此我們的估值是基於假定物業的總地盤面積為一幅已授予使用類別的土地，並假設所有土地出讓金與產生的有關費用已悉數繳清，該物業於二零零九年六月三十日的市值應為人民幣43,500,000元(貴集團應佔72.8%權益：人民幣31,668,000元)
- (3) 根據日期為二零零八年十二月十八日的營業執照第450000000001591號，廣西紅水河水泥股份有限公司成立的註冊資本為人民幣305,256,700元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 廣西紅水河水泥股份有限公司有權佔用總建築面積為119,600.67平方米的物業的自用土地使用權，且待獲得土地管理部門及繳清所有土地出讓金後，有權轉讓、租賃或抵押該物業的自用土地使用權；及
 - (ii) 待獲得南寧市人民政府國有資產監督管理委員會的批准後，廣西紅水河水泥股份有限公司有權佔用及出售總建築面積為112,773.92平方米的管理土地。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
營業執照	有

附錄五

物業估值

			於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
A22. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 西鄉塘區 北湖南路 正地花園 2棟1單元201號 及202號及 2單元203號	該物業包括一座於一九九七年 落成的8層高綜合樓宇第3層的 三個住宅單位。 該物業的總建築面積約為502.09 平方米(5,404平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，年期 與用途不限。	該物業現時為 擁有人佔用， 作宿舍用途。	人民幣 1,800,000元 (貴集團應佔 72.8%的權益： 人民幣 1,310,400元)

附註：

- (1) 根據三份房屋所有權證，總建築面積為502.09平方米的該物業已歸屬於 貴公司擁有72.8%權益的附屬公司廣西紅水河水泥股份有限公司。
- (2) 根據日期為二零零八年十二月十八日的營業執照第450000000001591號，廣西紅水河水泥股份有限公司成立的註冊資本為人民幣305,256,700元，經營有效期自一九九六年十月二十二日起計。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 廣西紅水河水泥股份有限公司已合法取得該物業的房屋所有權；
 - (ii) 廣西紅水河水泥股份有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的房屋所有權；及
 - (iii) 該物業的房屋所有權未設置任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
A23. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 金砂東路 金龍大廈 B幢13A號	<p>該物業包括一座於一九九四年落成的31層高綜合樓宇第13層的一個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為176.22平方米(1,897平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四一年十二月二十三日屆滿，作綜合用途。</p>	該物業現時為擁有人佔用，作辦公用途。	<p>人民幣 510,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 510,000元)</p>

附註：

- (1) 根據汕頭市規劃與國土資源局於二零零三年七月二十五日頒發的房地產所有權證第C1674140號，總建築面積為176.22平方米的該物業已歸屬於汕頭水泥有限公司（ 貴公司全資擁有的附屬公司），作綜合用途。
- (2) 根據日期為二零零九年三月三十日的營業執照第440500400005491號，汕頭水泥有限公司成立的註冊資本為人民幣210,000,000元，經營有效期自一九九四年三月三十一日起至二零四四年三月三十日止。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 汕頭水泥有限公司已合法取得該物業的房屋所有權；
 - (ii) 汕頭水泥有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的房屋所有權；及
 - (iii) 該物業的房屋所有權未設置任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

			於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
物業	詳情及年期	估用詳情	
A24. 中國 廣東省深圳市 羅湖區沿河路 碧波花園 22棟401室	<p>該物業包括一個位於一九八九年建成的六層高住宅大樓第四層的住宅單位</p> <p>該物業的使用面積及總樓面面積分別約為121.69平方米(1,310平方呎)及153.11平方米(1,648平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，使用年期自一九八五年十月二十八日起至二零三五年十月二十七日止，為期50年，作住宅用途。</p>	目前，該物業空置	人民幣 1,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,100,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府於一九九二年三月二十三日簽發的房地產所有權證第0014559號，總樓面面積為153.11平方米的物業已轉讓予中港混凝土有限公司(貴公司全資擁有的附屬公司)，自一九八五年十月二十八日起至二零三五年十月二十七日止，為期50年，作工業用途。轉讓總價為535,880港元。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 中港混凝土有限公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - (ii) 中港混凝土有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業的土地使用權並未設置任何按揭。
- (3) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，該物業的業權狀況及主要批文的批授及許可證如下：

房屋所有權證

有

附錄五

物業估值

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
B1. 中國 廣東省 東莞市 福祿沙 新水圍西側 小河北岸的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅總地盤面積約為4,890.50平方米(52,641平方呎)的土地，用作水泥交換站。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，年租金為人民幣800,000元。</p> <p>根據中國法律意見，土地使用權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B2. 中國 廣東省 江門市 江海區 潮連芝山水圍 旁邊的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為3,550.00平方米(38,212平方呎)的地塊，用作水泥轉運站。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期15年，自二零零四年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止，月租為人民幣18,000元，每兩年上調5%。</p> <p>根據中國法律意見，土地使用權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
B3. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 興寧區 三塘鎮 降橋村 南梧公路 北側的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為17.0畝(11,667平方米)的地塊，計劃用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年一月一日起至二零一零年一月一日止，年租為每畝人民幣6,000元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地有待相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
B4. 中國 廣西省 南寧市 西鄉塘區 石埠鎮的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為13.60畝(9,066.67平方米)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年一月一日起至二零一零年一月一日止，年租為每畝人民幣2,750元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地有待相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B5. 中國 廣東省 東莞 茶山鎮 寒溪水村 草湖工業區 的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為9,052.61平方米(97,442平方呎)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，根據每五年8%的上調率，自二零零八年七月一日起至二零零九年六月三十日止，月租為每平方米人民幣7元，及自二零零九年七月一日起至二零二六年八月三十一日止，月租為每平方米人民幣7.14元。</p> <p>根據中國法律意見，土地使用權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B6. 中國 廣東省 東莞 茶山鎮 寒溪水村 草湖工業區 的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為13,016.38平方米(140,108平方呎)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，根據每五年8%的上調率，自二零零八年七月一日起至二零零九年六月三十日止，月租為每平方米人民幣6元，及自二零零九年七月一日起至二零二七年十一月三十日止，月租為每平方米人民幣6.18元。</p> <p>根據中國法律意見，土地使用權證已授予該物業的各自出租人，Fuyuan Trade Company Limited 持有該物業的所有權，出租人獲 Fuyuan Trade Company Limited 授權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	於二零零九年六月三十日現況下的資本值
B7. 中國 廣東省 東莞市 道滘鎮 小河村 小河工業區的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為12,889.00平方米(138,737平方呎)的地塊，用作辦公室、混凝土攪拌站及其他輔助用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止，月租為人民幣21,266.85元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地有待相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B8. 中國 廣東省 江門市 新會區 大澤鎮 蓮塘村 壘頸圍的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為22畝(14,667.00平方米)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年七月一日起至二零一零年六月三十日止，年租為每畝人民幣10,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該臨時租賃協議的有效性及其合法性有待相關土地管理部門的確認。</p>	無商業價值
B9. 中國 廣東省 河源市 東源縣 仙塘鎮 泥坑村 鐵帽頂的一幅工業用地	<p>該物業包括一幅地盤面積為16,781.18平方米(180,633平方呎)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日止，月租為每平方米人民幣3.3元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地有待相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B10. 中國 廣東省 佛山市 佛山市 禪城區 光明工業區的一幅地塊	<p>該物業包括一幅總地盤面積約為7.934畝(5,289平方米)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期兩年，自二零零八年七月一日起至二零一零年六月三十日止。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地已獲相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	
B11. 中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 潭州 工業區一路的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為12.57畝(8,380平方米)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期兩年，自二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止，租金總額為人民幣179,751元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地已獲相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B12. 中國 廣東省 江門市 蓬江區 塘下鎮 河濱一路的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為25畝(16,667平方米)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期1年，自二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日止，租金總額為人民幣322,500元。</p> <p>根據中國法律意見，土地使用權證已授予該物業的各出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，及該租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B13. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 浪口村 邊坑地段的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為20,000.00平方米(215,280平方呎)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該土地上將建為一處樓宇，總建築面積為1,000.00平方米，用作辦公室與宿舍用途。</p> <p>該樓宇建成後將由 貴集團租用，月租為人民幣80,000元。</p> <p>該物業的樓宇部分由 貴集團租用，租期自二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租為人民幣10,000元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地有待相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	現況下的資本值
B14. 中國 福建省 福州市 馬尾區 亭江鎮 閩安村 松門的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為7,663平方米(82,485平方呎)的地塊，用作混凝土攪拌站用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期1.5年，自二零零八年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止，年租為人民幣590,000元。</p> <p>根據中國法律意見，土地使用權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B15. 中國 廣西壯族 自治區 貴港市平南縣 大成鄉的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為4,000畝(2,666,668平方米)的地塊，用作採礦用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期為十八個月，租金總額為人民幣4,000,000元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地已獲相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B16. 中國 廣西壯族 自治區 貴港市平南縣 丹竹鎮 三河村飛遙 一隊及二隊的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為50.9696畝(33,979.75平方米)的地塊，用作存儲用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期為兩年。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地已獲相關土地管理部門的確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B17. 中國 廣西自治區 貴港市 覃塘區 大嶺鄉新濟村 舊濟屯的 一個地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為18,000平方米(193,752平方呎)的地塊，用作採礦用途。</p> <p>根據貴港市覃塘區林業局頒發的第(2006)2號批文，該物業現時由 貴集團暫時佔用，自二零零六年十月九日起至二零零八年十月八日止，為期兩年。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地已由政府確認，承租人有權暫時佔用該土地，為期兩年。租賃臨時土地已到期，正在申請重續租賃協議。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
B18. 中國 廣東省 肇慶市 封開縣 江口鎮 大塘二路99號	<p>該物業包括一幅地盤面積為737.19平方米(7,935平方呎)的地塊，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零七年九月起至二零零九年九月止，首三個月月租為人民幣4,320元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
B19. 中國 廣西壯族 自治區 賀州市富川縣 富陽鎮 民族路7號	<p>該物業包括一座總建築面積為1,050,047平方米(11,303平方呎)的樓宇，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年二月二十二日起至二零一零年二月二十四日，為期二十四個月。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
B20. 中國 廣西壯族 自治區 百色市 田陽縣 田陽鎮 民權街104號 1樓、2樓及 4樓的四個房間	<p>該物業包括一座樓宇的四個房間，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年六月一日起至二零一零年六月一日止，不計租金。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
<p>B21. 中國 廣西壯族 自治區 防城港市上思縣 思陽鎮 中華路 中國工商銀行 上思支行大廈 2樓1-3室</p>	<p>該物業包括一座總建築面積為78.0平方米(840平方呎)的樓宇的三個單位，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零七年十二月一日起至二零零九年八月三十一日止，月租為每平方米人民幣10元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
<p>B22. 中國 廣西壯族 自治區 北海市合浦縣 還珠大道28號 建設銀行 大廈4樓</p>	<p>該物業的總建築面積為164.37平方米(1,769平方呎)，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年四月一日起至二零一零年四月一日止，不計租金。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人。</p>	無商業價值
<p>B23. 中國 廣西壯族 玉林市自治縣 江濱東路28號 中國銀行宿舍</p>	<p>該物業包括一個用作辦公用途的單元。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年八月八日起至二零零九年八月七日止，月租為人民幣100元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
<p>B24. 中國 廣西壯族 自治區 貴港市桂平市 桂金路2棟房屋</p>	<p>該物業的總建築面積為1,510平方米(16,254平方呎)，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年三月二日起至二零一零年三月二日止，月租為人民幣12,854.85元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，及該租賃協議為合法、有效及具有約束力。租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
B25. 中國 廣西壯族 自治區 來賓市武宣縣 武宣鎮 城東路1號 2-3樓的 15個房間	<p>該物業包括2-3樓的15個房間，用作辦公及宿舍用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年六月一日起至二零一零年六月三十一日止。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
B26. 中國 福建省 漳州市 招商局 漳州開發區 招商大廈 601、603及 605室	<p>該物業包括第6層的3個單位，總建築面積為173.29平方米(1,865平方呎)，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年一月十五日起至二零一零年一月十四日止，月租為人民幣7,798元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力，並已登記。</p>	無商業價值
B27. 中國 廣西壯族自治區 防城港市 防城區 河西工業園 一幢住宅樓的 2及3室	<p>該物業包括一幢大樓的兩個單元，總建築面積為300平方米(3,229平方呎)，作住宅用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期兩年，自二零零八年六月一日起至二零一零五月三十日止，年租為人民幣2,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未取得房屋所有權證，該租賃協議的法律效力尚不確定。</p>	無商業價值
B28. 中國 廣西壯族 自治區 貴港 中山北路39-5 6棟302室	<p>該物業用作員工宿舍用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年五月一日起至二零零九年八月三十日止，月租為人民幣1,200元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	
B29. 中國 廣西壯族 自治區 柳州 榮軍路246號 鴻泰名城10號棟 第一單位房屋	<p>該物業包括一幢大廈的一單位，總建築面積為103.41平方米(1,113平方呎)用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年十二月十七日起至二零零九年十二月十七日止，月租為人民幣1,300元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p> <p>然而，根據中國法律，由於該物業為抵押物業，故承租人使用該物業的權利並不確定。</p>	無商業價值
B30. 中國 福建省 福州市 馬尾區 亭江鎮 閩安村 松門的 綜合大樓	<p>該物業為一座於二零零八年建成的四層高綜合樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積為1,500平方米(16,146平方呎)，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期15年，自二零零八年一月一日起至二零二三年一月一日止，月租為人民幣13,500元，以後每四年上調5%。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，及該租賃協議為合法、有效及具有約束力。租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
B31. 中國 福建省 福州市 馬尾區 亭江鎮 閩安村 松門 第301至 308單元	<p>該物業包括一棟大樓裏的8個單元。該物業的總建築面積為220平方米(2,368平方呎)作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年五月一日起至二零一八年五月一日止，為期十年。</p> <p>根據中國法律意見，該物業由承租人轉租予新租戶，且獲出租人批准。該出租人並無獲授房屋所有權證，該租賃協議的法律效應尚不確定。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
<p>B32. 中國 廣東省 深圳 深南東路 5001號 華潤大廈 17樓1701、 1702及1706室</p>	<p>該物業包括一座於二零零四年建成的29層高樓宇第17層的3個單位與1個儲藏室。</p> <p>該物業的總建築面積為872平方米(9,386平方呎)，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租為人民幣148,240元。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，出租人有權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力，並已登記。</p>	無商業價值
<p>B33. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 東葛路68號 青秀區綜合大樓 1609及1610單元</p>	<p>該物業的總建築面積為51.90平方米(559平方呎)，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年六月一日起至二零一零年六月一日止，不計租金。</p> <p>根據中國法律意見，房屋所有權證已授予該物業的各自出租人，青秀區政府持有該物業的所有權，出租人獲青秀區政府授權將該物業出租予承租人，且租賃協議為合法、有效及具有約束力。該租賃協議尚未登記，然而，並不影響其有效性。</p>	無商業價值
<p>B34. 中國 福建省 龍岩市 新羅區 西陂鎮采園村 西湖園2期 E2-503房屋</p>	<p>該物業包括一棟樓宇的一個單元，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，為期1年，月租為人民幣1,500元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未取得房屋所有權證，該租賃協議的法律效力尚不確定。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
B35. 中國 福建省 莆田市 城廂區 鳳凰別墅山莊的 房屋	<p>該物業包括一棟樓宇的一個單元，用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年三月二十日至二零一零年三月十九日，為期1年，月租為人民幣5,000元。</p> <p>根據中國法律意見，由於尚未獲得房屋所有權證，故該物業的所有權無法確定，因此不確定租賃協議是否具有法律效應。</p>	無商業價值
B36. 中國 廣東省 湛江市 遂溪縣 黃略鎮 殷屋管理區 325國道 以東的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為20,867.16平方米(224,614平方呎)的地塊，用作混凝土攪拌站。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年二月十八日起至二零一零年二月十七日，為期一年。</p> <p>根據中國法律意見，租賃臨時土地須經監管部門確認，該臨時租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B37. 中國 廣西壯族自治區 來賓市 濱江園三區 40棟204單元	<p>該物業包括一幢大樓的一個單元，總建築面積為215.00平方米(2,314平方呎)，作住宅及辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年三月五日起至二零零九年九月四日止，為期六個月。</p> <p>根據中國法律意見，由於尚未獲得房屋所有權證，故該物業的所有權無法確定，因此不確定租賃協議是否具有法律效應。</p>	無商業價值
B38. 中國 廣西壯族自治區 百色市 金鼎世家 3棟2單元422室	<p>該物業包括一幢大樓的一個單元，作住宅用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零九年三月十八日起至二零零九年十二月十七日止，月租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律，由於尚未獲得房屋所有權證，故該物業的所有權無法確定，因此不確定租賃協議是否具有法律效應。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

		於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
物業	詳情及年期	
B39. 中國 廣東省 肇慶市 封開縣 江口鎮 大塘二路99號 封開縣黨校 招待所 101-109室	<p>該物業包括一幢大樓的一個單元，總建築面積為200平方米(2,153平方呎)，作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年八月至二零零九年八月，月租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值
B40. 中國 廣東省 肇慶市 封開縣 江口鎮 大塘二路99號 封開縣黨校招待所 201-209室	<p>該物業包括一幢大樓的一個單元，建築面積為200平方米(2,153平方呎)，作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴集團租用，租期自二零零八年八月至二零零九年八月，月租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議為合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄五

物業估值

第三類 — 貴集團於香港持有的物業權益

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
C1. 九龍油塘 東源街4號 華東貨倉大廈 部份地下及 部份油塘 海旁地段70號 〔「油塘地段」〕 油塘海旁地段 70號的3150份 的600份	<p>該物業包括一幢於一九七八年落成的7層高倉庫的部份地下。</p> <p>該物業的實用面積約1,235.32平方米(13,297平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地章程第10873號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年(減最後三日)，並已法定延期至二零四七年六月三十日。目前該物業每年應付的政府地租為該地段當其時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業由貴集團佔用，主要作為通往毗鄰地段的車道，及作倉儲及配套辦公室用途。</p>	<p>22,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 22,000,000 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記業主為銳致有限公司。
- (2) 根據二零零九年四月二十四日的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/17，該物業目前被分區為「住宅(戊類)」用地。

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年
			六月三十日 現況下的資本值
C2. 九龍油塘 東源街6號 油塘海旁地段 68號	<p>該物業包括一間於註冊地盤面積約2,293.76平方米(24,690平方呎)土地上建成的攪拌站。該站大約於一九九七年落成。</p> <p>該物業乃根據賣地章程第10752號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年(減最後三日)，並已法定延期至二零四七年六月三十日。目前該物業每年應付的政府地租為該地段當其時應課差餉租值的3%。</p>	該物業由貴集團佔用作生產混凝土用途。	<p>96,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 96,000,000 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記業主為銳致有限公司。
- (2) 根據二零零九年四月二十四日的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/17，該物業目前被分區為「住宅(戊類)」用地。

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年
			六月三十日 現況下的資本值
C3. 新界元朗 唐人新村 唐人新村路 丈量約份第121 約第1265號、 第1207號及 第1842號地段 餘段及第1208號 地段A段	<p>該物業包括一間在四幅相連農地上建成的攪拌站，總地盤面積約為4,365.38平方米(46,989平方呎)。該站約於二零零一年落成。</p> <p>第1265號、第1207號及第1208號地段乃根據政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年，後續約24年(減最後三日)，並已法定延期至二零四七年六月三十日。第1842號地段乃根據大埔新批約第7575號持有，但該文件已遺失且無法找回。目前該物業每年應付的政府地租為該地段當其時應課差餉租值的3%。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產混凝土用途。	<p>15,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 15,000,000 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記業主為大盈利投資有限公司。
- (2) 元朗分區地政處已於二零零三年十一月十二日向大盈利投資有限公司簽發第2530號短期豁免書，允許將該地段原本用作農地的用途改為用作混凝土攪拌。根據該短期豁免書所規限，豁免期由二零零一年六月二十日起計為期六個月，其後自動按季度續約，可由大盈利投資有限公司或元朗分區地政處的任何一方提前三個月給予另一方書面通知而予以終止。該物業的總建築面積不得超過730平方米且最大辦公室面積為30平方米，高度上限為3米；而混凝土生產廠房連同水泥庫的最大建築面積為700平方米，高度上限為25米。 貴集團指出，當前應付政府的豁免費為每季度511,120港元。
- (3) 根據二零零六年二月七日的唐人新村分區計劃大綱圖編號S/YL-TYST/10，該物業目前被分區為「工業(丁類)」用地。

附錄五

物業估值

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年
			六月三十日 現況下的資本值
C4. 新界 元朗 唐人新村 仔峰嶺路 丈量約份第121 約第1390號地段 餘段、第1391號 地段A段以及 第1393號、1394號 及1395號地段	該物業包括5幅相連農地，總地盤面積約1,086.68平方米(11,697平方呎)。 該物業乃根據數份政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年，後續期24年(減最後三日)，並已法定延期至二零四七年六月三十日。目前該物業每年應付的政府地租為該地段當其時應課差餉租值的3%。	該物業現由貴集團佔用作攪拌車停車場及露天貨倉。	2,400,000港元 (貴集團應佔100%權益： 2,400,000港元)

附註：

- (1) 該物業的登記業主為金得旺有限公司。
- (2) 根據二零零六年二月七日的唐人新村分區計劃大綱圖編號S/YL-TYST/10，該物業目前被分區為「住宅(乙類)1」用地。

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	估用詳情	現況下的資本值
<p>C5. 香港柴灣嘉業街56號安全貨倉工業大廈地下斗升機房、一樓半層及從地下至一樓的傾斜車道、二樓的一間漏斗機房及升降機槽(前稱斗升機槽)，三樓至大廈天臺旁的大廈斗升機旁的儲存間及十二樓儲存間的天臺</p> <p>柴灣內地段112號及115號的1510份的118份</p>	<p>該物業包括一幢13層高工業大廈一樓的部份連同地下一斗式提升機房、從地下至一樓的傾斜車道、二樓的一間漏斗機房及斗式提升機槽、三樓至大廈天臺的大廈斗式提升機旁的水泥儲存間及十二樓儲存間的天臺。該大廈於一九八九年落成。</p> <p>除斗式提升機房、傾斜車道、漏斗機房、斗式提升機、水泥儲存間及十二樓儲存間的天臺外，該物業的可售面積約為1,478.91平方米(15,919平方呎)。該物業亦包括與大廈地下水泥泵房業主享有同等份額的分權共有人，共同使用及利用柴灣內地段112號連續43米長海旁區的權利及特權，與 Glorycourt Limited (「Glorycourt」) 及 Noblecourt Limited (「Noblecourt」) 及／或由Glorycourt 及／或 Noblecourt 及剩餘一樓半層的業主不時授予該等人士使用及利用的大廈外牆部份，安裝、固定、維修及操作該等機器、提升機、煙囪、管道及其他裝置的共有權利，及與 Glorycourt、Noblecourt 及其他人士或受Glorycourt 或 Noblecourt 信託人的人士及剩餘一樓半層的業主使用柴灣內地段112號及115號未被任何樓宇覆蓋的所有地區、所有空地及海旁區域以及通海權的共有權利。</p>	<p>該物業已租予一名租客，租約由二零零八年二月一日起至二零一四年一月三十一日，為期六年，每月租金為767,905港元(不包括差餉及管理費)。租客在所述租期內任何時間有權向業主至少提前三個月發出書面通知以擬定租期。</p>	<p>34,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 34,000,000 港元)</p>

附錄五

物業估值

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值

物業

詳情及年期

估用詳情

該物業乃根據賣地章程第11487號(經三份批約修訂書第2304955、第3204921及3555371號修改及／或修訂)及第11494號(經三份批約條訂書2304953、3204920及3555370號修改及／或修訂)持有，年期分別自一九八一年二月十二日及一九八一年三月二十七日起計為期75年，並可另行續期75年。目前整個地段每年應付的政府地租總額2,000港元。

附註：

- (1) 該物業的登記業主為貴就發展有限公司。
- (2) 根據二零零五年十一月十八日的柴灣分區計劃大綱圖編號S/H20/17，該物業目前被分區為「工業」用地。

附錄五

物業估值

第五類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
D1. 新界元朗 唐人新村路 丈量約份第121 約第1263號地段餘段	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約1,268.12平方米(13,650平方呎)並建有多種單層臨時構築物的農地。</p> <p>該臨時構築物之總樓面面積約為185.80平方米(2,000平方呎)。該物業現由 貴集團佔用作露天停車場及車輛維修工場。</p> <p>貴集團現時租賃該物業，租期自二零零七年十月一日起至二零零九年九月三十日止為期兩年，目前每月租金為22,000港元，不包括差餉及許可證費。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 元朗分區地政處已向 Tang Sui Hak Tso 由 Tang Nuen Fun, Tang Kung Leung, Tang Shun Keung 及 Tang Chu San 為經理簽發第2556號短期豁免書，允許將該地段的用途改為用作生產混凝土。根據該短期豁免書，該豁免已由二零零一年十二月二十日起按季度續期，其後按季度續約，可由任何一方提前三個月給予另一方書面通知而予以終止。該物業的總建築面積不得超過300平方米且最大辦公室面積為300平方米，高度上限為4米。於二零零七年六月應付政府的豁免費為每季度145,840港元。
- (2) 根據二零零六年二月七日的唐人新村分區計劃大綱圖編號S/YL-TYST/10，該物業目前被分區為「工業(丁類)」用地。

附錄五

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
D2. 新界元朗八鄉丈量 約份第111約 第2899號地段	該物業包括一幅註冊地盤面積約1,858.05平方米(20,000平方呎)的農地。 該物業現由 貴集團佔用作露天停車場。 該物業現時租予 貴集團，租期自二零零七年十二月一日起至二零零九年十一月三十日止為期兩年。每月租金為13,000港元，包括政府地租但不包括差餉及許可證費。	無商業價值

附註： 根據二零零六年十月二十七日發出的八鄉分區計劃大綱圖編號S/YL-PH/11，該物業目前被分區為用作「住宅(丁類)」用地。

附錄五

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
D3. 新界屯門第16區屯門 公眾貨物裝卸區 第TM11號泊船位	<p data-bbox="555 325 1121 395">該物業包括屯門公眾貨物工作區海旁的泊船位。</p> <p data-bbox="555 449 1121 519">該物業提供約長46米的泊船位，現由 貴集團佔用作裝卸沙、水泥及碎石用途。</p> <p data-bbox="555 572 1121 715">該物業現時租予 貴集團，租期自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，為期1年，月租金為99,750港元，包括有關使用泊船位的開支。</p>	無商業價值

附註： 根據二零零九年五月二十二日發出的屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/25，該物業目前被分區為用作「其他指定用途(貨物處理區)」用地。

附錄五

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
D4. 新界大埔汀角路53號 太平工業中心 第3座7樓A座及B工場	<p data-bbox="555 325 1121 395">該物業包括一幢於一九八三年落成的16層高加地庫的工業大廈7樓所有工場單位。</p> <p data-bbox="555 444 1121 591">該物業總建築面積約為1,266.63平方米(13,634平方呎)。該物業現由 貴集團佔用作建築材料測試實驗室(設有配套辦公室)。</p> <p data-bbox="555 644 1121 798">該物業現時租予 貴集團，租期自二零零九年二月一日起至二零一一年一月三十一日止，為期兩年，每月租金為46,000港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

附註： 根據二零零九年一月二十三日發出的大埔分區計劃大綱圖編號S/TP/21，該物業目前被分區為用作「其他指定用途(商業)」用地。

附錄五

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
D5. 九龍尖沙咀 漢口道4-6號 騏生商業中心8樓	<p data-bbox="555 325 1121 395">該物業包括一幢於一九八五年落成的17層高加地庫的商業大廈8樓整層。</p> <p data-bbox="555 449 1121 555">該物業建築面積約為384.62平方米(4,140平方呎)。貴集團現時佔用該物業作辦公室。</p> <p data-bbox="555 608 1121 755">該物業現時租予貴集團，租期自二零零八年三月一日起至二零一零年二月二十八日止，為期一年，每月租金為82,800港元，不包括政府地租、差餉及冷氣費／管理費。</p>	無商業價值

附註： 根據二零零九年三月二十日發出的尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/24，該物業目前被分區為用作「商業」用地。

附錄五

物業估值

		於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租賃詳情	
D6. 元朗唐人新村丈量 約份第121約 第1263號、 第1265號、1207號、 第1208號及第1842號 地段餘段與第1208號 地段A段相連的 一幅地塊	該物業包括一幅註冊地盤面積約515平方米 (5,543平方呎)的土地。貴集團現時佔用 該物業作生產混凝土。 貴集團獲元朗分區地政處簽發第1945號短期 租約租用該物業。根據該短期租約，現時應 付租金為每平方米84,810港元，將於將來通 知時付款。	無商業價值

附註：根據二零零六年二月七日發出的唐人新村分區計劃大綱圖編號S/YL-TYST/10，該物業目前被分區為用作「工業(丁類)」用地。