

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零一零年四月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國西部水泥有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一零年四月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等對第一類第1項及第2項及第三類物業權益進行估值時，採用直接比較法，假設該等物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。

基於第一類物業的樓宇及構築物（不包括該等興建中部分及第1項及第2項物業）的性質及其所處的特定地點使然，現時不大可能有相關市場銷售例子可資比較，故該等物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃基於土地現有用途的估計市值，加上對土地的改造的目前重置成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。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能力而定。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

對第一類興建中部分及第二類目前發展中物業的物業權益進行估值時，吾等假設其將按 貴集團提供給吾等的最新近發展項目建議書開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等亦已考慮截至估值日為止與不同建設階段相關的建設成本及專業費用，以及完成發展項目時預期將會產生的餘下成本及費用。

吾等的估值是假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而並無憑藉任何延期合約、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。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第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》；香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

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、租賃及其他一切有關事宜的意見。

吾等已獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出相關查詢。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，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 貴公司的中國法律顧問縱橫律師事務所提供有關中國物業權益的業權有效性的意見。

吾等並無就該等物業進行詳細量度以核實面積的真確性，惟吾等假設交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作出實地量度。

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，吾等並無作出實地調查，以確定土地的狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於工程期間產生的未預期成本及阻延。此外，吾等並無作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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。吾等亦無就任何設施進行測試。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲得 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 貴集團有隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國  
陝西省  
西安市  
高新技術產業開發區  
高科廣場A1903室  
中國西部水泥有限公司  
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

[●]

附註：彭樂賢為特許測量師，具有27年中國物業估值經驗，另具有30年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		四月三十日 現況下的 資本值 人民幣		四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
1.	中國 陝西省西安市 含光路南段一號 鵬豪苑20樓 12001及12002室	1,897,000	100%	1,897,000
2.	中國 陝西省西安市 高新技術產業開發區 高科廣場 A1903室	5,376,000	100%	5,376,000
3.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣上王鄉 浮陽村的 3幅土地、 31幢樓宇及 多座構築物	107,997,000	100%	107,997,000
4.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣罕井鎮 山東村的 4幅土地、 27幢樓宇及 多座構築物連同 一條興建中生產線	26,688,000	100%	26,688,000

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		四月三十日 現況下的 資本值 人民幣		四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
5.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣大孔鄉 大孔村的 一幅土地、 21幢樓宇及 多座構築物	17,642,000	100%	17,642,000
6.	位於中國 陝西省商洛市 鎮安縣永樂鎮 廟坡村五組的 一幅土地、 25幢樓宇及 多座構築物	56,701,000	100%	56,701,000
7.	位於中國 陝西省商洛市 鎮安縣永樂鎮 廟坡村四組的 一幅土地及 3幢樓宇	416,000	100%	416,000
8.	位於中國 陝西省安康市 旬陽縣白柳鎮 柳村的 2幅土地、 22幢樓宇及 多座構築物	216,663,000	100%	216,663,000

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		四月三十日 現況下的 資本值 人民幣		四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
9.	位於中國 陝西省安康市 旬陽縣甘溪鎮 河沿村的 一幅土地、 8幢樓宇及 多座構築物	5,967,000	100%	5,967,000
10.	位於中國 陝西省西安市 藍田縣小寨鄉 西坡村的 3幅土地、 27幢樓宇及 多座構築物	216,722,000	100%	216,722,000
11.	位於中國 陝西省西安市 藍田縣小寨鄉 西坡村的 一幅土地	5,099,000	100%	5,099,000
12.	位於中國 陝西省商洛市 丹鳳縣留仙坪鄉 油坊街村的 一幅土地、 9幢樓宇及 多座構築物	185,129,000	80%	148,103,000
小計：		<u>846,297,000</u>		<u>809,271,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第二類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		四月三十日 現況下的 資本值 人民幣		四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
13.	位於中國 陝西省漢中市 洋縣謝村鎮 謝村的 一個興建中發展項目	114,411,000	100%	114,411,000
14.	位於中國 陝西省漢中市 勉縣金泉鎮 雍西村的 一個興建中發展項目	78,736,000	100%	78,736,000
15.	位於中國 陝西省漢中市 西鄉縣楊河鎮 李河工業區的 一個興建中發展項目	34,343,000	100%	34,343,000
	小計：	<u>227,490,000</u>		<u>227,490,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第三類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
16.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣大孔鄉 曉光村六組的 一幅土地	311,000	100%	311,000
	小計：	<u>311,000</u>		<u>311,000</u>
	總計：	<u>1,074,098,000</u>		<u>1,037,072,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
1.	中國 陝西省西安市 含光路南段 一號 鵬豪苑20樓 12001及 12002室	該物業包括約於二零零二年十二月落成作住宅及商業用途的一幢23層高樓宇20樓的2個單位。  該等單位的總建築面積約為364.82平方米。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	1,897,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,897,000元

附註：

- 根據2份房屋所有權證－西安市房權證雁塔區字第1100104017-21-1-12001-1號及第1100104017-21-1-12002-1號， 貴公司全資附屬公司陝西堯柏特種水泥有限公司（「陝西堯柏」）擁有總建築面積約為364.82平方米的2個單位。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - 陝西堯柏已合法有效取得該物業的房屋所有權證；及
  - 陝西堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
2.	中國 陝西省西安市 高新技術產業 開發區 高科廣場 A1903室	該物業包括約於二零零三年落成名為 高科廣場的一幢28層高樓宇19樓的一 個辦公單位。  該單位的建築面積約為853.34平方 米。	該物業現由 貴集 團佔用作辦公用 途。	5,376,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,376,000元

附註：

1. 根據一份房屋所有權證－西安市房權證高新區字第1075106011-20-1-A1603號， 貴公司全資附屬公司陝西堯柏特種水泥有限公司（「陝西堯柏」）擁有建築面積約為853.34平方米的一個辦公單位。
2. 根據租賃協議，該辦公單位部分建築面積約260平方米無償租賃予 貴公司的一家附屬公司西安市堯柏物資有限公司，由二零一零年一月十六日起為期30年。該單位的餘下部分現時由陝西堯柏佔用。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 陝西堯柏已合法有效取得該物業的房屋所有權證；
  - b. 陝西堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - c. 租賃協議已向西安市房屋管理局登記，其合法有效。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
3. 位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣上王鄉 浮陽村的 3幅土地、 31幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為228,582.66平方米的3幅土地及建於其上的31幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零四年五月至二零零九年十一月期間分不同階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為13,044.88平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公樓宇、多幢工業樓宇、一幢廠區中控樓、一幢宿舍、一個飯堂、一個鍋爐房及多個警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括倉庫、電單車棚、窖、道路及水泥庫。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年七月十二日及二零五三年六月十七日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	107,997,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 107,997,000元

附註：

1. 該物業現時由貴公司的全資附屬公司陝西堯柏特種水泥有限公司（「陝西堯柏」）佔用。
2. 根據3份國有土地使用權證－蒲國用(2008)第00182號及蒲國用(2010)第10294號及第10295號，陝西堯柏已獲授3幅土地（總地盤面積約為228,582.66平方米）的土地使用權，年期於二零四三年七月十二日及二零五三年六月十七日屆滿，作工業用途。據貴集團告知，蒲國用(2008)第00182號及蒲國用(2010)第10294號規定的2幅土地的土地出讓金為人民幣742,025元。
3. 根據26份房屋所有權證－蒲房權證城登有字第12252號、蒲城房權證登字第0012501至0012505、0013601至0013604、0013711至0013714、0013801至0013805、0013808、0022101至0022103及0025301至0025303號，陝西堯柏擁有總建築面積約為13,044.88平方米的31幢樓宇。
4. 根據陝西堯柏與中國農業銀行蒲城縣支行（「該銀行」）於二零零九年七月一日訂立的抵押合同，已獲房屋所有權證蒲房權證城登有字第12252號的該物業的5幢總建築面積約為2,324.75平方米的樓宇以及多項機器及設備資產已作出按揭，作為保證陝西堯柏與該銀行就最高貸款金額為人民幣140,000,000元而訂立由二零零九年七月二日至二零一一年七月一日為期兩年的借款合同項下主要責任的抵押。
5. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據蒲城縣土地管理局於二零一零年三月二日出具的確認函，蒲國用(2010)第10295號規定的土地的土地出讓金應於二零一零年八月三十一日前悉數支付，附註2所述的其他土地出讓金已由陝西堯柏悉數支付。因此，陝西堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- c. 陝西堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- d. 簽約雙方陝西堯柏（該物業的唯一合法擁有人）及中國農業銀行蒲城縣支行已就上述抵押登記，故抵押行為屬合法有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
4.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣罕井鎮 山東村的 4幅土地、 27幢樓宇及 多座構築物 連同一條興建 中生產線	<p>該物業包括總地盤面積約為48,000平方米的4幅土地及建於其上的27幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零一年六月落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,633.38平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓宇、實驗室、宿舍、飯堂及變電站。</p> <p>該等構築物主要包括倉庫、水池及閘門。</p> <p>該物業亦包括在上述土地興建中日產能為2,500噸的水泥生產線（「在建中項目」）。在建中項目計劃於二零一零年七月底前落成。竣工後，在建中項目的總建築面積將約為24,556.34平方米。</p> <p>在建中項目的總建築成本預計約為人民幣57,852,900元，截至估值日已支付其中人民幣15,069,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四九年十一月二十日屆滿，作福利區及企業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途，惟興建中的在建中項目除外。</p>	<p>26,688,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,688,000元</p>

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司陝西堯柏特種水泥有限公司（「陝西堯柏」）佔用。
2. 根據4份國有土地使用權證－蒲國用(2008)第00183至00186號，陝西堯柏已獲授4幅土地（總地盤面積約為48,000平方米）的土地使用權，於二零四九年十一月二十日屆滿，作福利區及企業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣2,928,001元。
3. 根據12份房屋所有權證－蒲房權證城登有字第12250號、蒲城房權證登字第0186501至0186505、0131101至0131104、0131601及0131602號，陝西堯柏擁有總建築面積約為8,633.38平方米的27幢樓宇。
4. 根據以陝西堯柏為受益人的建設用地規劃許可證－蒲規建字第[2010] 026號，包括總建築面積約為24,556.34平方米日產能為2,500噸的水泥生產線已獲准興建。
5. 根據以陝西堯柏為受益人的建設工程施工許可證－蒲建許字[2010]第006號，相關地方機關已授出附註4所述水泥生產線建設工程的施工許可。

6. 根據陝西堯柏與中國銀行股份有限公司蒲城縣支行（「該銀行」）於二零一零年五月十日訂立的抵押合同，已獲國有土地使用權證蒲國用(2008)第00181號（參閱第16項物業）及00184至00186號的總地盤面積約為40,053平方米的4幅土地以及多項機器及設備資產已作出擔保，作為保證陝西堯柏與該銀行就貸款金額為人民幣50,000,000元及貸款年期為二零一零年五月十四日至二零一一年五月十三日的貸款訂立的借款合同項下主要責任的抵押。
7. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據蒲城縣土地管理局於二零一零年三月二日出具的確認函，陝西堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，陝西堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；
  - c. 陝西堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
  - d. 就該物業的在建中項目而言，陝西堯柏已合法有效取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並有權使用、佔用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的在建中項目；及
  - e. 簽約雙方陝西堯柏（該物業的唯一合法擁有人）及中國銀行股份有限公司蒲城縣支行已就上述抵押登記，故抵押行為屬合法有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
5.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣大孔鄉 大孔村的 一幅土地、 21幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括地盤面積約為49,917.80平方米的一幅土地及建於其上的21幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於一九九六年十月至二零零零年十一月期間分不同階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為9,045.6平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓宇、成品倉庫及烘乾車間。</p> <p>該等構築物主要包括水池及閘門。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四九年十一月四日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	17,642,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,642,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司陝西堯柏特種水泥有限公司（「陝西堯柏」）佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證－蒲國用(2008)第00180號，陝西堯柏已獲授一幅地盤面積約為49,917.80平方米土地的土地使用權，年期於二零四九年十一月四日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣4,922,345元，已包括第16項物業的土地出讓金。
3. 根據5份房屋所有權證－蒲房權證城登有字第12253號、蒲城房權證登字第0136201至0136204號，陝西堯柏擁有總建築面積約為9,045.6平方米的21幢樓宇。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據蒲城縣土地管理局於二零一零年三月二日出具的確認函，陝西堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，陝西堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - c. 陝西堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
6. 位於中國 陝西省商洛市 鎮安縣永樂鎮 廟坡村五組的 一幅土地、 25幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括地盤面積約為48,554平方米的一幅土地及建於其上的25幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零五年七月至二零零九年七月期間分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為13,656.02平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公樓宇、多幢工業樓宇及一幢實驗室樓宇。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、工棚及道路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五七年十二月四日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	56,701,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 56,701,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司商洛堯柏秀山水泥有限公司（「秀山堯柏」）佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證－鎮土國用(2010)第001號，秀山堯柏已獲授一幅地盤面積約為48,554平方米土地的土地使用權，年期於二零五七年十二月四日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣4,900,575.88元，已包括第7項物業的土地出讓金。
3. 根據一份房屋所有權證－鎮安縣房權證(2009)字第00005806-0280號，秀山堯柏擁有總建築面積約為13,656.02平方米的25幢樓宇。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據鎮安縣土地管理局於二零一零年三月四日出具的確認函，秀山堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，秀山堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - c. 秀山堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
7. 位於中國 陝西省商洛市 鎮安縣永樂鎮 廟坡村四組的 一幅土地及 3幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約為3,680平方米的一幅土地及建於其上的3幢樓宇，該等樓宇於二零零五年七月落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為74.43平方米。該等樓宇包括2間倉庫及1幢辦公樓宇。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五七年十二月四日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公及配 套用途。	416,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 416,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司商洛堯柏秀山水泥有限公司（「秀山堯柏」）佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證－鎮土國用(2010)第002號，秀山堯柏已獲授一幅地盤面積約為3,680平方米土地的土地使用權，年期於二零五七年十二月四日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金（連同第6項物業的土地出讓金）已悉數支付。
3. 根據一份房屋所有權證－鎮安縣房權證(2009)字第00005807-0281號，秀山堯柏擁有總建築面積約為74.43平方米的3幢樓宇。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據鎮安縣土地管理局於二零一零年三月四日出具的確認函，秀山堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，秀山堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - c. 秀山堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
8. 位於中國 陝西省安康市 旬陽縣白柳鎮 柳村的 2幅土地、 22幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為111,355.05平方米的2幅土地及建於其上的22幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零八年六月至二零零九年十月期間分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,439.87平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓宇、工業廠房及鍋爐房。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、閘門及道路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五七年十二月十九日及二零五九年四月十四日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	216,663,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 216,663,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司安康市堯柏水泥有限公司（「安康堯柏」）佔用。
2. 根據2份國有土地使用權證—旬國用(2007)第186號及旬國用(2009)第37號，安康堯柏已獲授2幅土地（總地盤面積約為111,355.05平方米）的土地使用權，年期於二零五七年十二月十九日及二零五九年四月十四日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣10,385,000元。
3. 根據16份房屋所有權證—旬房權證白柳字第0800077號及0800079至0800093號，安康堯柏擁有總建築面積約為8,439.87平方米的22幢樓宇。
4. 根據安康堯柏與瑞信上海分行（「該銀行」）於二零零九年十一月三十日訂立的抵押合同，已獲國有土地使用權證旬國用(2007)第186號及旬國用(2009)第37號（總地盤面積約為111,355.05平方米）的2幅土地、已獲房屋所有權證旬房權證百柳字第0800077號（建築面積約為3,365.72平方米）的1幢樓宇以及多項機器及設備資產已作出按揭，作為保證安康堯柏與該銀行就最高貸款金額為人民幣330,000,000元而訂立為期由二零零九年十一月三十日至二零一三年五月三十日的借款合同項下主要責任的抵押。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據旬陽縣土地管理局於二零一零年三月四日出具的確認函，安康堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，安康堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；
  - c. 安康堯柏為唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - d. 簽約雙方安康堯柏（該物業的合法擁有人）及瑞信上海分行已就上述抵押登記，故抵押行為屬合法有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
9.	位於中國 陝西省安康市 旬陽縣甘溪鎮 河沿村的 一幅土地、 8幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括地盤面積約為16,120.53平方米的一幅土地及建於其上之8幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零五年十月及二零零七年十月落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為2,121.3平方米。</p> <p>該等樓宇包括辦公樓宇、工業廠房及宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、閘門及道路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四二年六月五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	5,967,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,967,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司安康市堯柏水泥有限公司（「安康堯柏」）佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證—旬國用(2010)第10576號，安康堯柏已獲授地盤面積約為16,120.53平方米的一幅土地的土地使用權，年期於二零四二年六月五日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣961,371.76元。
3. 根據8份房屋所有權證—旬陽房權證登字第0162101至0162106、0163001及0163002號，安康堯柏擁有總建築面積約為2,121.3平方米的8幢樓宇。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據旬陽縣土地管理局於二零一零年三月四日出具的確認函，安康堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，安康堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - c. 安康堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
10. 位於中國 陝西省西安市 藍田縣小寨鄉 西坡村的 3幅土地、 27幢樓宇及 多座構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為506,129.39平方米的3幅土地及建於其上的27幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零七年六月至二零零八年十二月期間落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為19,905.48平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓宇、廠區中控樓、宿舍、飯堂及警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、閘門、倉庫及道路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年九月三十日及二零四六年十二月三十日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	216,722,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 216,722,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司西安藍田堯柏水泥有限公司（「藍田堯柏」）佔用。
2. 根據藍田縣國土資源局與藍田堯柏於二零零七年十一月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為215,574.60平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予藍田堯柏，作工業用途。土地出讓金為人民幣11,642,400元。
3. 根據3份國有土地使用權證－藍國用(2010)第10202號、藍國用(2007)字第1276及1277號，藍田堯柏已獲授3幅土地（總地盤面積約為506,129.39平方米）的土地使用權，年期於二零四三年九月三十日及二零四六年十二月三十日屆滿，作工業用途。
4. 根據8份房屋所有權證－西安市房權證藍字第1003及1004號、西安市房權證藍田字第2009122401-1至2009122401-6號，藍田堯柏擁有總建築面積約為19,905.48平方米的27幢樓宇。
5. 根據藍田堯柏與中國農業銀行蒲城縣支行（「該銀行」）於二零零九年十月二十二日訂立的抵押合同第61101200900004285號，已獲國有土地使用權證藍國用(2007)字第1276及1277號（總地盤面積約為215,574.60平方米）的2幅土地、已獲房屋所有權證西安市房權證藍字第1003及1004號總建築面積約為5,405.87平方米的2幢樓宇、石灰石破碎車間及轉運站、石灰石預均化車間及存儲倉庫以及多項機器及設備資產已作出按揭，作為保證藍田堯柏與該銀行就最高貸款金額為人民幣46,000,000元而訂立由二零零九年十月二十二日至二零一零年十月二十一日為期一年的借款合同項下主要責任的抵押。

6. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據藍田縣土地管理局於二零一零年三月四日出具的確認函，藍國用(2010)第10202號規定的土地的土地出讓金應於二零一零年八月三十一日前悉數支付，其他土地出讓金已由藍田堯柏悉數支付。因此，藍田堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；
  - c. 藍田堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - d. 簽約雙方藍田堯柏(該物業的唯一合法擁有人)及中國農業銀行蒲城縣支行已就上述抵押登記，故抵押行為屬合法有效。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
11. 位於中國 陝西省西安市 藍田縣小寨鄉 西坡村的 一幅土地	該物業包括地盤面積約為55,425.44平方米的一幅土地。  該物業已獲授土地使用權，年期於二零四六年十二月三十日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作放置設備基件用途。	5,099,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,099,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司西安藍田堯柏水泥有限公司（「藍田堯柏」）佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證－藍國用(2010)字第10201號，藍田堯柏已獲授一幅土地（地盤面積約為55,425.44平方米）的土地使用權，年期於二零四六年十二月三十日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣6,468,000元。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據藍田縣土地管理局於二零一零年三月四日出具的確認函，藍田堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，藍田堯柏已合法有效地獲授該物業的土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - c. 藍田堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
12. 位於中國 陝西省商洛市 丹鳳縣 留仙坪鄉 油坊街村的 一幅土地、 9幢樓宇及 多座構築物	該物業包括地盤面積約72,163.89平方米的一幅土地及建於其上的9幢樓宇及多座構築物。該等樓宇及構築物分別於一九九八年八月及二零零七年八月落成。	該物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	185,129,000  貴集團應佔 80%權益： 人民幣 148,103,000元
	該等樓宇的總建築面積約5,713.76平方米。		
	該等樓宇主要包括一幢辦公樓宇、一座宿舍及一幢中央控制樓。		
	該等構築物主要包括煤棚及護壁。		
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零四八年十月二十二日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 該物業現時由 貴公司擁有80%權益的附屬公司商洛堯柏龍橋水泥有限公司（「龍橋堯柏」）佔用。
2. 根據國有土地使用權證－丹國用(2010)第10551號，地盤面積約72,163.89平方米的一幅土地的土地使用權已授予龍橋堯柏，年期於二零四八年十月二十二日屆滿，作工業用途。
3. 根據9份房屋所用權證－丹鳳房權證登字第0138000至0138008號，總建築面積約5,713.76平方米的9幢樓宇由龍橋堯柏擁有。
4. 吾等已獲 貴公司提供中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據丹鳳縣土地管理局於二零一零年三月一日出具的確認函，龍橋堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，龍橋堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - c. 龍橋堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

第二類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣												
13.	位於中國 陝西省漢中市 洋縣謝村鎮 謝村的 一個興建中 發展項目	<p>該物業為日產能為4,000噸的水泥生產線，佔用地盤面積約為199,576.6平方米的一幅土地。</p> <p>該物業預期於二零一零年八月落成。落成後，該物業樓宇的總建築面積將約為141,987平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,090</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>2,600</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>132,640</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>657</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>141,987</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本預計約為人民幣91,200,000元，截至估值日已支付其中人民幣86,393,600元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無確定的年期屆滿日期，作工業用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	6,090	辦公	2,600	工業	132,640	其他	657	總計：	<u>141,987</u>	該物業正在興建。	114,411,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 114,411,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	6,090															
辦公	2,600															
工業	132,640															
其他	657															
總計：	<u>141,987</u>															

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司漢中堯柏水泥有限公司（「漢中堯柏」）佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證—洋國用(土)第094623號，漢中堯柏已獲授一幅土地(地盤面積約為199,576.6平方米)的土地使用權，並無確定的年期屆滿日期，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣19,420,782.50元。
3. 根據以漢中堯柏為受益人的建設工程規劃許可證—洋建村(2009)第52號，總建築面積約為141,987平方米日產能為4,000噸的水泥生產線已獲准興建。
4. 根據以漢中堯柏為受益人的建設工程施工許可證—(2009)-02號，相關地方機關已授出附註3所述水泥生產線建設工程的施工許可。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據洋縣土地管理局於二零一零年三月三日出具的確認函，漢中堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，漢中堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；
  - c. 就該物業的土地使用權而言，漢中堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - d. 就該物業的樓宇及構築物而言，漢中堯柏已合法取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並有權使用、佔用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣										
14.	位於中國 陝西省漢中市 勉縣金泉鎮 雍西村的 一個興建中 發展項目	<p>該物業為日產能為2,500噸的水泥生產線，佔用地盤面積約為148,314平方米的一幅土地。</p> <p>該物業預期於二零一零年七月底前落成。落成後，該物業樓宇的總建築面積將約為107,514平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,090</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1,226.42</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>100,197.58</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>107,514</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本預計約為人民幣76,264,700元，截至估值日已支付其中人民幣59,752,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四八年十一月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	6,090	辦公	1,226.42	工業	100,197.58	總計：	<u>107,514</u>	該物業目前正在興建。	78,736,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 78,736,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	6,090													
辦公	1,226.42													
工業	100,197.58													
總計：	<u>107,514</u>													

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司漢中勉縣堯柏水泥有限公司(「勉縣堯柏」)佔用。
2. 根據一份國有土地使用權證—勉國用(2010)第10238號，勉縣堯柏已獲授一幅土地(地盤面積約為148,314平方米)的土地使用權，年期於二零四八年十一月二十六日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金為人民幣11,878,408元。
3. 根據以勉縣堯柏為受益人的建設工程規劃許可證—建字第0017051號，總建築面積約為107,514平方米日產能為2,500噸的水泥生產線已獲准興建。
4. 根據以勉縣堯柏為受益人的建設工程施工許可證—勉建施許字(2009)第102號，相關地方機關已授出附註3所述水泥生產線建設工程的施工許可。

5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據勉縣土地管理局於二零一零年三月三日出具的確認函，勉縣堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，勉縣堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；
  - c. 就該物業的土地使用權而言，勉縣堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - d. 就該物業的樓宇及構築物而言，勉縣堯柏已合法取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並有權使用、佔用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣										
15.	位於中國 陝西省漢中市 西鄉縣楊河鎮 李河工業區的一 個興建中 發展項目	<p>該物業為日產能為2,500噸的水泥生產線，佔用地盤面積約為153,330平方米的一幅土地。</p> <p>該物業預期於二零一一年落成。落成後，該物業樓宇的總建築面積將約為64,300平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,000</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>2,600</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>54,700</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>64,300</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本預計約為人民幣93,955,100元，截至估值日已支付其中人民幣19,623,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四九年十二月十七日屆滿，作工業用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	7,000	辦公	2,600	工業	54,700	總計	<u>64,300</u>	該物業目前正在興建中。	<p>34,343,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 34,343,000元</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	7,000													
辦公	2,600													
工業	54,700													
總計	<u>64,300</u>													

附註：

- 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司漢中西鄉堯柏水泥有限公司（「西鄉堯柏」）佔用。
- 根據一份國有土地使用權證－西國用(2010)第10248號，西鄉堯柏已獲授一幅土地（地盤面積約為153,330平方米）的土地使用權，年期於二零四九年十二月十七日屆滿，作工業用途。
- 根據以西鄉堯柏為受益人的建設工程規劃許可證－建字第61072420090000268號，日產能為2,500噸的水泥生產線已獲准興建。據 貴集團告知，水泥生產線樓宇的總規劃建築面積約為64,300平方米。
- 根據以西鄉堯柏為受益人的建設工程施工許可證－西建施許字第(2009)89號，相關地方機關已授出附註3所述水泥生產線建設工程的施工許可。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - 根據西鄉土地管理局於二零一零年三月二日出具的確認函，西鄉堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；及
  - 就該物業的在建中項目而言，西鄉堯柏已合法取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

第三類—貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
16.	位於中國 陝西省渭南市 蒲城縣大孔鄉 曉光村六組的 一幅土地	該物業包括地盤面積約為9,333平方米的一幅土地。  該物業已獲授土地使用權，年期於二零四九年十一月四日屆滿，作工業用途。	該物業現為空置。	311,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 311,000元

附註：

1. 該物業現時由 貴公司的全資附屬公司陝西堯柏特種水泥有限公司（「陝西堯柏」）持有。
2. 根據一份國有土地使用權證—蒲國用(2008)第00181號，陝西堯柏已獲授一幅土地（總地盤面積約為9,333平方米）的土地使用權，年期於二零四九年十一月四日屆滿，作工業用途。據 貴集團告知，土地出讓金（連同第5項物業的土地出讓金）已獲悉數支付。
3. 該幅土地為挖掘的黏土作為水泥生產的原料。陝西堯柏告知，於黏土用完後，該地塊將用作施工用途。
4. 根據陝西堯柏與中國銀行股份有限公司蒲城縣支行（「該銀行」）於二零一零年五月十日訂立的抵押合同，附註2所述的該幅土地、已獲國有土地使用權證蒲國用(2008)字第00184至00186號（參閱第4項物業）的3幅土地以及多項機器及設備資產已作出擔保，作為保證陝西堯柏與該銀行就貸款金額為人民幣50,000,000元及貸款年期為二零一零年五月十四日至二零一一年五月十三日的貸款訂立的借款合同項下主要責任的抵押。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
  - a. 根據蒲城縣土地管理局於二零一零年三月二日出具的確認函，陝西堯柏已悉數支付土地出讓金。因此，陝西堯柏已合法有效地獲授該物業的國有土地使用權證；
  - b. 該物業並無遭受徵用、訴訟、糾紛或對其有重大不利影響的其他情況；
  - c. 陝西堯柏為該物業的唯一合法擁有人，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - d. 簽約雙方陝西堯柏（該物業的唯一合法擁有人）及中國銀行股份有限公司蒲城縣支行已就上述抵押登記，故抵押行為屬合法有效。