

以下為獨立專業估值師事務所普敦國際評估有限公司就本集團物業權益於二零一一年十月三十一日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港灣仔軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337
傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照聯合水泥控股有限公司(下文稱為「貴公司」)的指示，對 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(以下稱為「中國」)擁有及租賃的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢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二零一一年十月三十一日(下文稱為「估值日」)的估價向閣下提供吾等之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計金額」。

估值方法

對第一類第1項物業進行估值時，鑑於該等樓宇及其構築物之性質使然，並無同類市場可資比較，故該物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法達致該物業權益之估值。折舊重置成本法乃基於對該物業中之土地在現有用途下市價之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建設成本計算將該等估值樓宇及構築物重修或重置至全新狀況之成本，並計提因結構、功能或經濟原因引致之累計折舊(以可見狀況或陳舊現況為證)。在缺乏以可資比較銷售為基礎之已知市場之情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

對第一類第2至6項物業進行估值時，吾等已採用直接比較法對該等物業進行估值，假設該等物業權益可按現況，並參照有關市場之可資比較銷售證據交吉出售。

吾等認為第一及第二類第7至9項物業並無商業價值，主要因為缺乏業權憑證所致，且由貴集團租賃的第三類第10至13項物業並無商業價值，主要因為租賃期短或禁止轉讓或分租或因其他原因缺乏可觀租金收入所致。

估值假設

吾等對每項物業的估值乃假設該物業在公開市場上銷售，而並無憑藉任何遲延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業價值。此外，吾等的估值中並無計入有關或影響銷售物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何形式的強迫銷售情況。

吾等的估值中並無就有關任何估值的物業權益上的任何抵押、按揭或欠款或在出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假定該等物業權益概不附帶可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重開支。

業權調查

吾等已獲貴集團提供位於中國物業權益的業權文件副本。吾等並無驗證該文件的正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等的副本上。於估值過程中，吾等倚賴貴公司的意見及貴集團就中國法律的顧問(下文稱為「中國法律顧問」)中倫文德律師事務所就該物業權益業權出具的法律意見。

限制條件

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無對該物業進行結構檢查，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞，亦無測試任何設施。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該物業權益的地盤及建築面積，但已假設交予吾等的文件所示地盤及建築面積全屬正確。隨附的估值證書內所載尺寸、量度及面積乃按提供予吾等的文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況，以及提供設施等是否適合未來發展。

吾等頗為依賴 貴集團提供予吾等的資料及中國法律顧問提供之法律意見。吾等接納吾等就規劃批准、法定通知、地役權、年期、發展計劃、已支出之建築成本、估計總建築成本、地盤及建築面積及所有其他在識別該物業(貴集團擁有其有效權益)時的相關材料所獲提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之所有規則。

備註

除另有說明外，吾等的估值證書中所示的所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合水泥控股有限公司董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS、MHKIS、註冊專業測量師(G.P.)

二零一一年十二月三十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾20年經驗。

估值概要

物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團應佔資本值
	人民幣元		人民幣元
第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益			
1. 位於中國 山東省 棗莊市 台兒莊區 澗頭集鎮 頓東村 山東聯合王晁水泥有限公司 廠區的土地及樓宇	81,200,000	100 %	81,200,000
2. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路86號 光大會展中心 住宅大樓2002及2004室	4,400,000	49.98 %	2,199,120
3. 中國 上海市 徐匯區 南丹東路 228弄3號 金軒大廈1603室	2,370,000	49.98 %	1,184,526
4. 中國 上海市 閔行區 莘北路 398弄 69號金城綠苑 201及202室	3,600,000	49.98 %	1,799,280

物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團應佔資本值
	人民幣元		人民幣元
5. 中國 上海市 浦東新區 張東路1388號 張江集電港二期(西塊) 27號樓102室	20,800,000	49.98%	10,395,840
6. 中國 上海市 閘北區 中山北路 814弄13號 協和公寓第一號樓 20G室	1,300,000	49.98%	649,740
7. 中國 北京市 朝陽區 大屯路 金泉家園 3號樓 2單元1501室	無商業價值	100%	無商業價值
8. 中國 上海市 虹口區 長陽路8號 建愛大廈 11A室	無商業價值	49.98%	無商業價值
小計：	<u>113,670,000</u>		<u>97,428,506</u>

物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團應佔資本值
	人民幣元		人民幣元
第二類 — 貴集團於中國持有作銷售之物業權益			
9. 中國 上海市 長寧區 安順路 83號 明都公寓 1403室	無商業價值	49.98%	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
第三類 — 貴集團在中國租用的物業權益			
10. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮 龍東大道 2895弄19號			無商業價值
11. 中國 山東省 棗莊市 台兒莊區 潤頭集鎮 孫蘇莊村 工業區的一部分			無商業價值
12. 中國 山東省 棗莊市 沿河北路58# 原台兒莊區 建委辦公大樓			無商業價值
13. 中國 山東省 棗莊市 台兒莊區 頓東村 韓莊運河 的一個碼頭			無商業價值
小計：			無商業價值
總計：	113,670,000		97,428,506

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
1.	中國 山東省 棗莊市 台兒莊區 澗頭集鎮 頓東村 山東聯合王晁水泥 有限公司廠區的 土地及樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為141,838平方米的土地，連同其上興建的樓宇及附屬構築物。</p> <p>該等樓宇主要包括水泥生產廠房、行政大樓、倉庫、宿舍、員工飯堂、泵房及一間鍋爐房。</p> <p>該等樓宇登記的總建築面積約為20,036平方米，於二零零五年左右落成。</p> <p>另一4.5兆瓦餘熱發電站及水泥粉磨站總建築面積約為7,301.21平方米，計劃於二零一一年年底落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年八月六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由山東聯合王晁水泥有限公司佔用作生產用途。	81,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 81,200,000元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據棗莊市台兒莊區人民政府於二零零六年二月二日發出的國有土地使用權證—台國用(2006)第0052號，貴公司全資附屬公司山東聯合王晁水泥有限公司已獲授地盤面積為141,838平方米物業的土地使用權，土地使用期限為50年，於二零五六年八月六日屆滿，作工業用途。
- 根據日期為二零零六年七月六日《國有土地使用權出讓合同》第GF-2000-2601號，物業土地使用權已授予山東聯合王晁水泥有限公司。上述合同規定的主要條件概述如下：
 - 地點：澗頭集鎮頓東村
 - 地盤面積：141,838平方米
 - 土地出讓代價：人民幣16,453,208元
 - 用途：工業
 - 土地使用年期：50年

3. 根據棗莊市房產管理局發出的全部日期為二零零八年三月十九日的6份《房屋所有權證》，總建築面積20,036平方米之該物業之業權已歸屬於山東聯合王晁水泥有限公司。主要詳情如下表：

房屋所有權證	用途	總建築面積 (平方米)
棗房權證台字第JT-0027	工業	3,683.39
棗房權證台字第JT-0027(1)	工業	2,140.13
棗房權證台字第JT-0027(2)	工業	7,767.74
棗房權證台字第JT-0027(3)	工業	2,918.40
棗房權證台字第JT-0027(4)	工業	1,857.46
棗房權證台字第JT-0027(5)	工業	1,668.88
	總計：	20,036

第二節：公司背景

4. 根據山東王晁煤電集團有限公司(「甲方」)與上聯水泥集團有限公司(「乙方」)及聯合國際工業(上海)有限公司(「丙方」)訂立的日期為二零零三年十一月十九日之合資合同(「合同」)，三方同意成立合營公司。合同規定的主要條件概述如下：

(i)	合資公司名稱	:	山東聯合王晁水泥有限公司
(ii)	註冊資本	:	4,600,000美元
(iii)	業務範圍	:	水泥及熟料產品生產及銷售
(iv)	資本權益／出資	:	甲方：460,000美元(10%) 乙方：460,000美元(10%) 丙方：3,680,000美元(80%)
(v)	分佔盈利／虧損	:	根據訂約方佔合營公司之股本權益釐定
(vi)	經營年期	:	自發出營業執照日期起計50年

5. 根據日期為二零零八年五月二十三日之營業執照第370400400000717號，山東聯合王晁水泥有限公司已獲准經營，註冊資本為9,200,000美元，經營期自二零零三年十二月二十九日至二零五三年十二月二十八日。業務範圍乃生產及銷售水泥、熟料及水泥產品。

第三節：物業狀況

6. 根據日期為二零零九年九月二十三日之建築工程施工許可證第2009015號，總建築面積1,500平方米之4.5兆瓦餘熱發電站之建築工程已獲許可。
7. 根據日期為二零零九年十二月三十日之建築工程施工許可證第2009038號，總建築面積4,000平方米之水泥粉磨站之建築工程已獲許可。
8. 根據日期為二零一一年四月十八日均由棗莊市台兒莊區住房和城鄉建設局頒發之兩份建築工程規劃許可證第2011005號及第2011006號，已獲批准可發展總建築面積7,301.21平方米之4.5兆瓦餘熱發電站及水泥粉磨站。
9. 於吾等的估值過程中，吾等並無計入4.5兆瓦餘熱發電站及水泥粉磨站之部分，原因是於估值日尚未獲發相關房屋所有權證。

第四節：其他

10. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 山東聯合王晁水泥有限公司擁有之物業業權乃合法有效且並無產權負擔；及
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式於土地使用權之剩餘年期自由轉讓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
2.	中國 上海市徐匯區 漕寶路86號 光大會展中心 住宅大樓 2002及2004號室	光大會展中心為一個三十層高之綜合發展項目，包括酒店及商業／住宅綜合樓宇。 該物業包括發展項目內住宅大樓之兩個總建築面積約225.78平方米的公寓單位，約於二零零零年落成。 該物業已獲授土地使用權，由二零零二年一月十日起至二零四二年九月三日止，為期40年，作綜合用途。	該物業現由業主自用。	4,400,000元 (貴集團應佔 49.98%權益： 2,199,120元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海市房屋土地管理局發出之兩份房地產權證，合計建築面積225.78平方米之物業之業權已歸屬於貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司，由二零零二年一月十日起至二零四二年九月三日止，均為期40年，作綜合用途。詳情表列如下：

編號	單位	房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	2002	滬房地市字(2002)第000674號	二零零二年一月二十二日	133.91
2.	2004	滬房地市字(2002)第000675號	二零零二年一月二十二日	91.87
總計：				225.78

第二節：其他

2. 吾等已獲貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 上海聯合水泥有限公司擁有之該物業業權為合法有效及並無產權負擔；及
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租的方式自由轉讓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值
				人民幣元
3.	中國上海市 徐匯區 南丹東路 228弄3號 金軒大廈1603室	金軒大廈為一個包括四座二十層至二十八層高之商業／住宅綜合樓宇之綜合發展項目。 該物業包括發展項目內一個建築面積約110.17平方米之住宅單位，位於約於一九九七年落成之二十層住宅樓宇之16樓。 該物業已獲授土地使用權，由一九九三年十二月三十一日起至二零四三年十二月三十日，為期50年，作綜合用途。	該物業現由業主自用。	2,370,000元 (貴集團應佔 49.98%權益： 1,184,526元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海房屋土地資源管理局於二零零一年七月十七日發出之房地產權證—滬房地徐字(2001)第052027號，建築面積110.17平方米之該物業之業權已歸屬予 貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司，由一九九三年十二月三十一日起至二零四三年十二月三十日，為期50年，作綜合用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海聯合水泥有限公司擁有之該物業業權為合法有效及並無產權負擔；及
 - (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租的方式自由轉讓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
4.	中國 上海市閔行區 莘北路398弄 金城綠苑69號 201及202室	金城綠苑為一個位於閔行區鄰近西環路與莘北路交界之低層住宅發展項目。 該物業包括發展項目內兩個合共建築面積約274.57平方米之住宅單位。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年十二月三十日屆滿，作住宅用途。	該物業現由業主自用。	3,600,000元 (貴集團應佔 49.98%權益： 1,799,280元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海閔行區房地產管理局發出之兩份房屋所有權證，合共建築面積約274.57平方米之該物業之業權已歸屬予 貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司，由一九九三年十二月三十一日起至二零四三年十二月三十日止，均為期50年。詳情表列如下：

編號	單位	房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
1.	201	滬房閔字第莘02760號	一九九五年三月十一日	137.14
2.	202	滬房閔字第莘02761號	一九九五年三月十一日	137.43
總計：				274.57

第二節：其他

2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 上海聯合水泥有限公司擁有之該物業業權為合法有效及並無產權負擔；及
- (ii) 該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租的方式自由轉讓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
5.	中國 上海市浦東新區 張東路1388號 張江集電港二期 (西塊) 27號樓102室	張江集電港二期(西塊)(「發展項目」)包括一個佔地面積約116,330平方米的綜合工業發展項目。 該物業包括發展項目內建築面積約857.60平方米的27號樓中一個工業單位。 該發展項目已獲授土地使用權，期限由二零一一年五月三十一日起至二零四九年五月二十四日止，作工業用途。	該物業現由業主佔用。	20,800,000元 (貴集團應佔 49.98%權益： 10,395,840元)

附註：

第一節：物業狀況

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局頒發之房地產權證一滬房地浦字(2011)第038270號，建築面積為857.60平方米之該物業之業權已歸屬予貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司，期限為由二零一一年五月三十一日起至二零四九年五月二十四日止，作工業用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海聯合水泥有限公司佔有的該物業的業權為合法有效及並無產權負擔；及
 - (ii) 該物業土地使用權可按轉讓、按揭或出租的方式自由轉讓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
6.	中國 上海市閘北區 中山北路 814弄13號 協和公寓第一號樓 20G室	該樓宇名為協和公寓第一號樓， 為一座於二零零三年落成的二十 層高住宅樓宇。 該物業包括位於該樓宇20樓的一 個住宅單位。該物業建築面積約 77.20平方米。 該物業已獲授土地使用權，由一 九九七年十月十五日起至二零六 七年十月十四日止，為期70年， 作住宅用途。	該物業現由業主佔 用。	1,300,000元 (貴集團應佔49.98% 權益：649,740元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局頒發的房地產權證—滬房地閘字(2011)第004821號，該建築面積為77.20平方米的物業的業權已歸屬予 貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司作住宅用途，有效期為70年，由一九九七年十月十五日至二零六七年十月十四日。

第二節：其他

2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海聯合水泥有限公司佔用的物業的業權為合法有效且無產權負擔；及
 - (ii) 該物業的土地使用權可以轉讓、按揭或出租方式自由轉讓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國 北京市朝陽區 大屯路 金泉家園3號樓 2單元1501室	金泉家園(「發展項目」)為一個綜合住宅／社區服務中心發展項目。 該物業包括發展項目內一個建築面積約148.03平方米之住宅單位，位於於二零零九年年初落成的三十層住宅樓宇之15樓。 該物業已獲授土地使用權，由二零零三年三月九日起至二零七三年三月八日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現由業主自用。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據北京政泉置業有限公司與山東上聯水泥發展有限公司之間訂立日期為二零零八年六月十九日之北京市商品房預售合同(編號Y639634)(「該合同」)，北京政泉置業有限公司同意將建築面積約148.03平方米之物業(前稱北京朝陽區大屯里政泉花園3號樓15層2單元1501)之業權轉讓予貴公司全資附屬公司山東上聯水泥發展有限公司，作住宅用途。

第二節：其他

2. 吾等已獲貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上述預售合同為合法有效；
 - (ii) 上述物業並無產權負擔；
 - (iii) 山東上聯水泥發展有限公司辦理房屋所有權證的手續將不會遇到任何法律障礙；及
 - (iv) 於完成辦理手續後，山東上聯水泥發展有限公司擁有之該物業土地使用權將可按轉讓、按揭或出租的方式自由轉讓。
3. 在對此物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考用途，假設山東上聯水泥發展有限公司已取得所有有關的業權證明書及該物業之土地使用權可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的資本值為人民幣3,330,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值
				人民幣元
8.	中國 上海市 虹口區 長陽路8號 建愛大廈11A室	建愛大廈為一座於一九九六年落成之二十六層高綜合樓宇。 該物業包括位於該樓宇11樓的一個單位。該物業之建築面積約126.92平方米。	該物業現由業主自用。	無商業價值 (貴集團應佔 49.98%權益： 無商業價值)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據上海市建築構件製品公司、上海揚帆建築物資供應有限公司及上海聯合水泥有限公司之間訂立日期為二零零三年十一月四日之抵賬協議，該物業之使用權已因三方之間的剩餘結餘抵銷而轉讓予 貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司。
2. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年十一月十日頒發的房地產權證—滬房地虹字(2011)第012443號，建築面積為126.92平方米物業之業權已歸屬於上海聯合水泥有限公司，由一九九七年一月三日起至二零四七年一月二日止，為期50年，作綜合用途。

第二節：其他

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 上述賬戶結餘抵銷協議為合法有效並對訂約方具有約束力；及
 - (ii) 上海聯合水泥有限公司有權佔有及使用該物業，以及收取該物業產生之收入。
4. 在對此物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考用途，假設上海聯合水泥有限公司將取得有關房地產權證及該物業之土地使用權可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的資本值為人民幣2,300,000元。

估值證書

第二類 一 貴集團於中國持有作銷售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
9.	中國 上海市長寧區 安順路 83號 明都公寓1403室	明都公寓為一座於二零零零年落成 的十八層高住宅／辦公樓宇。 該物業包括位於該樓宇14樓的一 個建築面積約146.48平方米的辦 公單位。 該物業的土地使用權已劃撥作辦 公用途，惟並無指定年期。	該物業現由業主佔 用。	無商業價值 (貴集團應佔 49.98%權益： 無商業價值)

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年八月三十一日頒發的房地產權證 – 滬房地長字(2011)第009503號，該建築面積為146.48平方米的物業的業權已歸屬於 貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司。

第二節：其他

- 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 上海聯合水泥有限公司佔用的物業的業權為合法有效且無產權負擔；及
 - 由於已通過國家分配獲得該物業的土地使用權，上海聯合水泥有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，惟轉讓、抵押或出租土地使用權的權力受到限制。
- 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予該項於估值日期不可轉讓之物業任何商業價值。然而，為作參考用途，假設該物業之土地使用權可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的資本值為人民幣2,420,000元。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及佔用	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值
			人民幣元
10.	中國 上海市浦東新區 唐鎮 龍東大道 2895弄19號	該物業包括一座建築面積約250平方米的別墅。 該物業現由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據汪燕紅(「業主」)與 貴公司擁有49.98%權益之上海聯合水泥有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一零年七月三日的租賃協議，業主同意將該物業租予承租人，租期由二零一零年七月十五日起至二零一二年七月十四日，為期兩年，月租為人民幣5,000元(包括管理費)。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 業主尚未獲得合適的房地產權證。於完成辦理手續後，該租約將合法有效及可強制執行；及
 - (ii) 該物業現時作存放舊辦公設備用途，倘租賃協議終止，上海聯合水泥有限公司可隨時騰出該物業而不致對其營運構成重大影響。

估值證書

編號	物業	概況及佔用	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
11.	位於中國 山東省棗莊市 台兒莊區 澗頭集鎮 孫蘇莊村 工業區的一部分	該工業區位於孫蘇莊村，包括一個建於一幅佔地面積約90,130平方米的土地上的工業發展項目，約於一九九九年落成。 該物業包括該工業區佔地面積約40,000平方米的一部分，以及建於其上的300,000噸水泥生產線、礦場、樓宇及一組三台水泥磨機。 該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據棗莊市台兒莊區水泥有限公司(「業主」)與 貴公司全資附屬公司聯合國際工業(水泥)有限公司訂立日期為二零零一年五月二日的租賃協議，業主同意將主體地盤及建於其上的300,000噸水泥生產線、礦場及樓宇租予聯合國際工業(水泥)有限公司，租期由二零零一年五月二十六日至二零二一年五月二十六日為期20年，年租金分別為人民幣4,000,000元(第一年)、人民幣4,500,000元(第二年)、人民幣5,000,000元(第三年)、人民幣5,500,000元(第四年)及人民幣6,000,000元(第五年及其後)。
2. 根據業主與 貴公司全資附屬公司山東上聯水泥發展有限公司訂立日期為二零零一年五月三十一日的場地使用協議，作為上述租賃協議的一部分，業主同意將鄰近佔地面積為40,000平方米的土地用於300,000噸水泥生產線、礦場及樓宇。
3. 根據業主與山東上聯水泥發展有限公司(「承租人」)訂立日期為二零零四年二月十七日的租賃協議，業主同意將位於該物業東廠區的該組三台水泥磨機及相關設施租予承租人，租期由二零零四年三月一日至二零二一年五月三十日，年租金為人民幣800,000元。
4. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，其確認上述租賃協議及場地使用協議為合法有效及可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及佔用	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
12.	中國 山東省棗莊市 沿河北路58# 原台兒莊區 建委辦公大樓	該物業包括建委辦公大樓內合計建築面積約1,400平方米的部分綜合辦公樓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據棗莊市台兒莊區建設局(「業主」)與 貴公司全資附屬公司山東上聯水泥發展有限公司(「承租人」)訂立日期為二零零二年五月二十二日的租賃協議，業主同意將該物業租予承租人，租期由二零零二年六月一日至二零二二年五月三十一日為期20年，年租金為人民幣33,000元。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，其確認上述租賃協議為合法有效及可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及佔用	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
13.	中國 山東省棗莊市 台兒莊區 頓東村 韓莊運河 的一個碼頭	該物業包括佔地面積約60.05畝(40,033.33平方米)的一個碼頭及配套裝卸結構，現由 貴集團佔用作裝載／卸載用途。	無商業價值

附註：

1. 根據棗莊市台兒莊區頓東村(「業主」)與 貴公司全資附屬公司山東聯合王晁水泥有限公司(「承租人」)訂立日期為二零零四年十二月九日的租賃協議，業主同意將該物業租予承租人，租期由二零零四年十二月一日至二零一四年十二月一日為期10年，年租金為人民幣48,040元(不包括青苗移栽補償)。
2. 根據水利部淮委南四湖韓莊運河水利局(「該局」)與山東聯合王晁水泥有限公司訂立日期為二零零四年十一月二十八日的河道提防工程佔用協議書，由山東聯合王晁水泥有限公司建造及佔用該碼頭已獲該局批准，每年費用為人民幣60,000元。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，其確認上述協議為合法有效及可強制執行。