

[草稿]

敬啟者：

關於：於中華人民共和國所持物業權益之估值

根據東吳水泥國際有限公司（「貴公司」）對貴公司或其附屬公司（貴公司及其附屬公司統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認已對該等物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年四月三十日（「估值日期」）市值的意見。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值。吾等界定市值為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 估值方法

根據所建樓宇及構築物的性質，吾等在第1項物業的估值過程中採用了折舊後重置成本法（「DRC」）。採用DRC作評估須估計土地作現有用途的市值，並須預測樓宇、構築物及其他地盤工程於估值日期的新重置（重建）成本，再按樓齡、樓宇狀況及功能性陳舊情況等予以相應扣減。吾等採用比較法評估該等物業的土地市值。

由於貴集團根據短期租賃租用之物業的租賃權益屬不可轉讓性質，或該物業缺乏可觀租金溢利，故此吾等並無賦予該物業任何商業價值。

### 假設

除貴集團租賃之物業外，吾等之估值乃假設業主將該等物業於市場以現況出售，而並無得益於可影響該等物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就業主以政府批授之長期土地使用權持有之該等物業而言，吾等假設業主在有關土地使用權之整段未屆滿年期內，可自由及無間斷地使用該等物業。吾等亦假設該等物業可在市場自由轉讓，而毋須補地價或支付大額費用予政府。

吾等估值之其他特別假設(如有)，將於隨附之估值證書之附註加以說明。

### 業權

吾等已獲提供該等物業之法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業之所有權及是否存在可影響該等所有權之任何產權負擔。

吾等亦依賴我們的中國法律顧問德恒律師事務所向貴公司提供之有關中國法律法規及有關該等物業的土地使用權或租賃權益的法律意見。

### 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。吾等之估值乃假設賣方將物業於市場出售，而並無得益於可影響該等物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等很大程度上依賴貴公司提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實該等物業地盤面積之準確性，惟假設吾等所獲提供文件及地盤正式圖則顯示之地盤面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等對該等物業進行了視察。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等物業之樓宇及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試該等物業的任何樓宇及構築物的設施。

吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲貴公司確認所提供資料並無任何重大遺漏。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有註明外，本報告內所列所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

東吳水泥國際有限公司  
董事會 台照

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一二年 四月三十日 現況下之 市場價值 人民幣元	於二零一二年 四月三十日 貴集團應佔 權益 %	於二零一二年 四月三十日 貴集團應佔 物價權益價值 人民幣元
<b>第一類－貴集團持有及佔用之物業權益</b>			
1. 中國 江蘇省 吳江市 黎里鎮 東大橋 南東側之 土地、建築物及構築物	136,500,000	100%	136,500,000
小計：	<u>136,500,000</u>		<u>136,500,000</u>
<b>第二類－貴集團租賃之物業</b>			
2. 中國 上海市 長寧區 仙霞路319號 2801室	無商業價值	-	無商業價值
總計：	<u>136,500,000</u>		<u>136,500,000</u>

估值證書

第一類－貴集團持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市場價值 人民幣元
1. 中國 江蘇省 吳江市 黎里鎮 東大橋 南東側 之土地、建築物 及構築物	<p>該物業包括3幅毗鄰太浦河，總面積約181,945.4平方米的工業用地。現時，該土地上建有共45幢一至四層高的樓宇及配套構築物，當中包括宿舍、辦公室大樓、倉庫、車間、配套房、鍋爐房、飯堂、化學處理廠、通信室、收發室、配電室、變壓器房、發電機房、保安室、實驗室、計量室、泵房、雜物房及治療室，碼頭及靠泊設施背靠物業，臨河而建，以便運送原材料及產品。</p> <p>上述樓宇之總建築面積約32,667.42平方米。</p> <p>上述樓宇及配套構築物均於二零零四年至二零一一年間建成。</p> <p>面積為118,183.7平方米的部份標的土地已獲授土地使用權作工業用途，年期於二零五四年十一月三十日及二零五九年五月十九日屆滿。另外，面積為19,387.7平方米的另一部份標的土地，已獲授土地使用權作工業用途，年期由二零一一年十二月一日起計，為期五十年。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作水泥生產用途。</p>	<p>136,500,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 136,500,000)</p>

附註：

- 誠如日期為二零零四年十二月一日的國有土地使用權合約所示，吳江市國土資源局已向貴公司間接全資附屬公司蘇州東吳水泥有限公司授出與部份標的土地相關的國有土地使用權作工業用途，為期五十年，該部份標的土地的面積為107,553.6平方米。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓的地價。
- 此後，與上述面積為107,553.6平方米的部份標的土地相關的國有土地使用權證(參考編號：吳國用(2004)第1004225號)已於二零零四年十二月三日以蘇州東吳水泥有限公司的名義登記發出。誠如土地使用權證所示，土地使用權將於二零五四年十一月三十日屆滿，作工業用途。

### 附錄三

### 物業估值

3. 誠如另一份日期為二零零九年五月八日的國有土地使用權合約所示，吳江市國土資源局已向蘇州東吳水泥有限公司授出與另一部份標的土地相關的土地使用權作工業用途，為期五十年。該部份標的土地面積為10,630.1平方米。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓的地價人民幣2,678,760元。
4. 其後，與上述面積為10,630.1平方米的部份標的土地相關的國有土地使用權證(參考編號：吳國用(2010)第1007033號)已於二零一零年十二月十七日以蘇州東吳水泥有限公司的名義登記發出。誠如土地使用權證所示，土地使用權將於二零五九年五月十九日屆滿，作工業用途。
5. 誠如另一份日期為二零一一年十二月一日的國有土地使用權合約所示，吳江市國土資源局已向蘇州東吳水泥有限公司授出與另一部份標的土地(地段編號：WJ-G-2011-251)相關的土地使用權作工業(非金屬產品加工)用途，年期由土地使用權合約日期起計，為期五十年。該部份標的土地面積為19,387.7平方米。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓的地價人民幣5,583,658元。
6. 其後，與上述面積為19,387.7平方米的部份標的土地相關的國有土地使用權證(參考編號：吳國用(2012)第1007376號)已於二零一二年二月十七日以蘇州東吳水泥有限公司的名義登記發出。誠如土地使用權證所示，土地使用權將於二零一六年十二月三十一日屆滿，作工業用途。
7. 誠如日期為二零零四年二月十一日的太浦河河道工程佔用合同所示，吳江市太浦河工程管理所已授權蘇州東吳水泥有限公司無限期佔用一幅毗鄰太浦河、面積為44,374平方米的河岸土地及約730米的海岸線，並於該處經營業務。蘇州東吳水泥有限公司目前應付的土地使用費為人民幣180,000元。
8. 二零一一年十月二十八日，蘇州東吳水泥有限公司獲吳江市水利局發出上述河岸土地的河道工程佔用證(吳水2011佔字第056號)。該佔用證由二零一一年三月十二日開始生效，至二零一二年十月二十八日屆滿。貴公司已確認，該佔用證將在蘇州東吳水泥有限公司通過企業評估後重續。
9. 誠如日期為二零零三年九月二十九日的建設用地規劃許可證(參考編號：吳城規(2003)030693)所示，標的土地的城市規劃許可用途為製造業。
10. 誠如日期為二零零三年九月二十九日的建設工程規劃許可證(參考編號：吳城規(2003)030404)所示，計劃建築面積為44,400平方米的物業所進行的建設工程，符合建設工程要求並已獲審批。
11. 誠如由吳江市建設局於二零零四年十一月二日所發的建築工程施工許可證(參考編號：320525200411020301)所示，所涉樓宇的建築工程已獲批准。
12. 吳江市政府以蘇州東吳水泥有限公司之名義登記發出房屋所有權證(參考編號：吳房權證黎里字第05003082號)，涉及該物業總建築面積為22,509.60平方米的35幢樓宇。
13. 吳江市住房和城鄉建設局以蘇州東吳水泥有限公司之名義登記發出另一份日期為二零一一年十一月二十九日的房屋所有權證(參考編號：吳房權證汾湖字第06011569號)，涉及該物業總建築面積為976.25平方米的2幢樓宇。

### 附錄三

### 物業估值

14. 餘下總建築面積約9,181.57平方米的樓宇的房屋所有權證仍未獲發。估值期間，吾等假設該等樓宇已被相關政府部門妥善檢查及認可為可安全使用並符合工業用途的所有相關要求。此外，吾等假設蘇州東吳水泥有限公司並無法律障礙，亦毋須就取得該等樓宇的房屋所有權證支付任何高昂費用。
15. 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：
- |           |   |                                 |
|-----------|---|---------------------------------|
| 國有土地使用權合約 | 有 |                                 |
| 國有土地使用權證  | 有 |                                 |
| 河道工程佔用證   | 有 | (涉及面積為44,374平方米的河岸土地及730米長的海岸線) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |                                 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |                                 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |                                 |
| 房屋所有權證    | 有 | (涉及該物業總面積為23,485.85平方米的37幢樓宇)   |
16. 其中一幅面積為107,553.6平方米的標的土地的土地使用權以及涉及該物業總建築面積為22,509.60平方米的35幢樓宇的房屋所有權，已抵押予招商銀行木瀆支行，以取得最高人民幣30,300,000元的貸款額，期限為二零一零年八月三十日至二零一二年八月三十日。
17. 由於蘇州東吳水泥有限公司持有面積為44,374平方米的河岸土地的土地使用權不可轉讓，故吾等並無賦予該等河岸土地任何商業價值。
18. 貴公司中國法律顧問就該物業的法律意見如下：
- i. 根據日期為二零零四年十二月一日的國有土地使用權合約，吳江市國土資源局已向蘇州東吳水泥有限公司授出與標的土地相關的土地使用權作工業用途，為期五十年，該部份土地的面積為107,553.6平方米。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓的地價。
  - ii. 根據日期為二零零九年五月八日的國有土地使用權合約，吳江市國土資源局已向蘇州東吳水泥有限公司授出與標的土地相關的土地使用權作工業用途，為期五十年，該部份土地的面積為10,630.1平方米。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓的地價。
  - iii. 根據日期為二零一一年十二月一日的國有土地使用權合約，吳江市國土資源局已向蘇州東吳水泥有限公司授出與部分標的土地相關的土地使用權作工業用途，為期五十年，該部份土地的面積為19,387.7平方米。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓的地價。
  - iv. 蘇州東吳水泥有限公司已就地盤面積為107,553.6平方米的該物業部份標的土地，於二零零四年十二月三日獲發國有土地使用權證(參考編號：吳國用(2004)第1004225號)，而該物業的土地使用權將於二零五四年十一月三十日屆滿，作工業用途。

- v. 蘇州東吳水泥有限公司已就地盤面積為10,630.1平方米的該物業部份標的土地，於二零一零年十二月十七日獲發國有土地使用權證(參考編號：吳國用(2010)第1007033號)，而該物業的土地使用權將於二零五九年五月十九日屆滿，作工業用途。
- vi. 蘇州東吳水泥有限公司已就地盤面積為19,387.7平方米的該物業部份標的土地，於二零一二年二月十七日獲發國有土地使用權證(參考編號：吳國用(2012)第1007376號)，而該物業的土地使用權將於二零一六年十二月三十一日屆滿，作工業用途。
- vii. 蘇州東吳水泥有限公司已就涉及該物業35幢總建築面積為22,509.60平方米的樓宇，獲發房屋所有權證(參考編號：吳房權證黎里字第05003082號)。
- viii. 蘇州東吳水泥有限公司已於二零一一年十一月二十九日就涉及該物業的2幢總建築面積為976.25平方米的樓宇獲發房屋所有權證(參考編號：吳房權證汾湖字第06011569號)。
- ix. 根據日期為二零一零年八月十日的最高貸款額合約(參考編號：2010年蘇招銀抵字第6401100807)，該物業面積為107,553.6平方米的部份標的土地的土地使用權(根據土地使用權證參考編號：吳國用(2004)第1004225號獲授)，以及涉及35幢總建築面積為22,509.60平方米的樓宇的房屋所有權(根據房屋所有權證參考編號：吳房權證黎里字第05003082號獲授)，已抵押予招商銀行木瀆支行，以取得最高人民幣30,300,000元的貸款額，期限為二零一零年八月三十日至二零一二年八月三十日。未經承按人書面同意，蘇州東吳水泥有限公司無權轉讓、租賃、加按或以其他方式出售已抵押物業。
- x. 物業之土地使用權及房屋所有權並無牽涉任何訴訟、爭議、第三方利益或對彼等造成重大不利影響的其他情況。
- xi. 蘇州東吳水泥有限公司乃3幅標的土地之土地使用權及37幢所涉樓宇之房屋所有權之唯一法定擁有人，有權於國有土地使用權證所列有效期間佔用、使用、租賃、轉讓、抵押、或以其他方式出售上述物業之土地使用權及房屋所有權。
- xii. 在抵押期內，未經承按人書面同意，蘇州東吳水泥有限公司無權轉讓、租賃、加按、或以其他方式出售已抵押物業。
- xiii. 蘇州東吳水泥有限公司已與吳江市國土資源局就未獲發土地使用權證之19,387.7平方米之部份標的土地，簽訂土地使用權出讓合同，及申請土地使用權證。貴公司已確認，蘇州東吳水泥有限公司已悉數支付涉及土地出讓之地價，且完成土地出讓程序及取得該地段土地使用權證時並無任何法律障礙。
- xiv. 上文所述該物業之3幅標的土地，原於二零零三年由吳江市黎里鎮集體資產經營公司轉讓予蘇州東吳水泥有限公司。由於吳江市政府未獲授權以出讓方身份向蘇州東吳水泥有限公司出讓該物業之土地使用權，故蘇州東吳水泥有限公司需依循上述正式土地出讓程序，包括執行土地使用權出讓合同、繳付地價及申請土地使用權證，以確保取得標的土地之土地使用權。受政府土地出讓配

額上限所限，該3幅標的土地之土地出讓程序不得一次過完成，而須分為三期進行。涉及總土地面積118,183.7平方米之第一期及第二期土地出讓程序經已完成，而涉及土地面積19,387.7平方米之第三期(地段編號：WJ-G-2011-251)土地出讓程序其後已完成。因此，蘇州東吳水泥有限公司佔用地段編號WJ-G-2011-251之土地並不構成任何違法及未經許可使用土地，毋須遭受任何政府處罰。

- xv. 總建築面積為7,833.66平方米之該物業8幢樓宇中，有5幢樓宇因尚未完成建築工程相關之備案登記程序，故未獲發房屋所有權證。根據房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法，蘇州東吳水泥有限公司可能會因此而受罰。蘇州東吳水泥有限公司控股股東蔣學明根據發出之承諾書，承諾將向貴公司因該違規而招致之處罰及一切損失作出彌償。鑑於蘇州東吳水泥有限公司已就興建規劃用地面積及規劃建築面積分別為188,200平方米及44,400平方米之該物業取得建設用地規劃許可證(參考編號：吳城規(2003)030693)、建設工程規劃許可證(參考編號：吳城規(2003)030404)、建築工程施工許可證(參考編號：320525200411020301)，並擁有上述樓宇所處地段之土地使用權，因此，蘇州東吳水泥有限公司有權在未取得房屋所有權證之情況下使用該5幢標的樓宇。即使因未能完成竣工登記程序而受政府處分，亦不會對蘇州東吳水泥有限公司之業務經營構成重大影響。
- xvi. 建於該物業河岸土地總建築面積為1,347.91平方米之餘下3幢樓宇，不合資格申領房屋所有權證。只要蘇州東吳水泥有限公司可通過政府當局之年度審核續領河道工程佔用證，則有權繼續使用上述3幢樓宇。此外，因該3幢樓宇不屬於蘇州東吳水泥有限公司之核心生產業務，即使並無該3幢樓宇，對蘇州東吳水泥有限公司之業務經營亦無重大影響。
- xvii. 蘇州東吳水泥有限公司現時使用該物業並不違反該物業之任何許可用途。
- xviii. 誠如日期為二零零四年二月十一日之太浦河河道工程佔用合同所示，蘇州東吳水泥有限公司有權按目前之應付土地使用費每年人民幣180,000元無限期佔用面積為44,374平方米之河岸土地，並在其上經營業務。
- xix. 誠如日期為二零一一年十月二十八日之河道工程佔用證(參考編號：吳水(2011)佔字第056號)所示，蘇州東吳水泥有限公司有權佔用及管理上述面積為44,374平方米之河岸土地。該佔用證由二零一一年三月十二日開始生效，於二零一二年十月二十八日屆滿。

- xx. 自二零零三年起，蘇州東吳水泥有限公司已取得有效之河道工程佔用證，每年支付佔用河岸土地之使用費，並通過所有年度評估成功續證。其佔用河岸土地不違反任何規管該土地之中國法律、法規或指令。然而，倘政府要求收回該土地進行河道工程、防洪或防旱措施，則蘇州東吳水泥有限公司必須撤出、清空並交還該河岸土地予政府。
  
- xxi. 由於河岸土地上所建設施可遷至該物業上其他地段，因此政府收回河岸土地之可能性不構成對蘇州東吳水泥有限公司之營運風險。

估值證書

第二類－貴集團租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市場價值 人民幣元
2. 中國 上海市 長寧區 仙霞路319號 2801室	<p>該物業包括位於三十一層高辦公室大樓內二十八樓的一個辦公室單位，該大樓約於一九九九年落成。</p> <p>物業之建築面積約200.51平方米。</p> <p>物業由貴集團租用，租約由二零一二年一月一日開始，至二零一二年十二月三十一日屆滿；租金為每年人民幣800,000元，已包括管理費及水電費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一一年十二月三十日之租賃協議，蘇州東吳水泥有限公司向獨立第三方上海中澤國際貿易有限公司租用該物業，租約由二零一二年一月一日開始，至二零一二年十二月三十一日屆滿。租金為每年人民幣800,000元，已包括管理費及水電費。
2. 貴公司中國法律顧問就該物業的法律意見如下：
  - i. 上海中澤國際貿易有限公司已獲發該物業之房屋所有權證；
  - ii. 上海中澤國際貿易有限公司為該物業之唯一法定擁有人，有權與貴公司全資附屬公司蘇州東吳水泥有限公司簽訂租賃協議；
  - iii. 該租賃協議合法、有效、對訂約雙方均具法律約束力。該租賃協議目前仍然生效，且蘇州東吳水泥有限公司使用該物業並無抵觸任何中國法律或法規；
  - iv. 於中國法律意見日期，蘇州東吳水泥有限公司已就該租賃協議向有關當局登記。