

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就亞洲水泥(中國)控股有限公司及其附屬公司在中國的物業權益於二零零八年三月三十一日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，評估亞洲水泥(中國)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益，吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的詳細資料，以向閣下提供吾等認為物業權益於二零零八年三月三十一日(「估值日期」)之市值，以供載入本售股章程。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見。就吾等所下的定義而言，市值指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行物業易手的公平交易的估計金額」。

吾等對貴集團在中國所持及佔用的第一、三及四類物業權益(不包括於相關段落所述的物業權益)進行估值時，兼採市場法及折舊重置成本法，分別對物業的土地部分以及其上所建樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表物業權益的整體市值。吾等進行土地部分估值時，已參考湖北省、四川省、江西省及江蘇省的標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。因該等樓宇及構築物性質無法按照公開市值進行評估，

因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法即樓宇及裝修之目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化費用。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所限。吾等對各獨立物業的估值不一定為於市場出售該物業可變現的金額。然而，在缺乏可比較銷售已知市場的情況下，折舊重置成本法一般可為物業估值提供最可靠的指標。該方法仍須視乎業務是否具有充分潛在盈利能力而定。

就 貴集團於中國以臨時國有土地使用權證持有及佔用並將於上市後轉讓予 貴集團的第二類物業權益而言，由於該土地租賃屬短期性質且臨時國有土地使用權證不得於公開市場轉讓，故吾等認為該物業並無商業價值。

就 貴集團於中國租用的第五類物業權益而言，由於該等物業不得轉讓、欠缺可觀租金溢利或該等權益乃屬短期性質，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等進行估值時，乃假設業主將該等物業權益在市場求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高該等物業權益的價值。此外，於吾等的估值中，並無涉及有關或可影響物業權益銷售的任何購股權或優先購買權，亦無假設任何非自願銷售情況。

吾等進行估值時，乃假設業主擁有可於相關土地使用權的整段未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業權益的權利。此外，吾等亦已假設有關於中國政府部門已就物業權益發展發出所有同意書、批文及牌照，且並無繁苛條件及不當延誤。

吾等亦無就物業權益向有關中國政府部門進行業權查詢。然而，吾等已獲提供與該等物業權益相關的業權文件的節錄文本，惟吾等並無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或核實可能未收錄於吾等所獲提供的副本中的修訂是否存在。所有文件僅供參考之用。而估值證書內所載列的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等的文件中所載資料得出，故僅為約數。

吾等對物業權益進行估值時，已依賴 貴集團中國法律顧問通商律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」）。根據中國法律意見，物業權益的業權、主要批文、牌照及文件的現況詳情載於估值證書內。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及建築面積及其他相關事項的意見。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，彼等提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重大因素，而吾等並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情見解。

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，儘管吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，惟吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

於評估該等物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12條及第16條所載的一切規定。此外，吾等乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）公佈的物業估值標準（二零零五年第一版）編製估值資料。

吾等的估值並無考慮該物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本報告內所有貨幣均以人民幣（「人民幣」）為單位。評估中國物業權益於二零零八年三月三十一日的估值所用匯率為1.00港元兌人民幣0.903元。該日至本函件日期人民幣與港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

亞洲水泥（中國）控股有限公司
中國江西省
瑞昌市碼頭鎮
亞東大道6號

列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
謹啟

二零零八年五月五日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS、MHKIS、MSc (e-com)，擁有二十年香港物業估值經驗及超過十三年中國物業估值經驗。

估值概要

	二零零八年 三月三十一日市值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
A. 貴集團於中國持有及佔用的熟料及水泥綜合生產廠房			
1. 由江西亞東所持位於中國江西省瑞昌市碼頭鎮的熟料及水泥綜合生產廠房(江西亞東廠)、五個礦場、一個港口及船運設施、若干配套設施及兩個商用辦公室單位	人民幣661,000,000元	94.99%	人民幣627,887,000元
2. 由四川亞東所持位於中國四川省彭州市天彭鎮安彭路66號的熟料及水泥綜合生產廠房(四川亞東廠)	人民幣53,800,000元	99.99%	人民幣53,795,000元
3. 由湖北亞東所持位於中國湖北省武漢市陽邏經濟開發區的熟料及水泥綜合生產廠房(湖北亞東廠)	人民幣253,000,000元	99.99%	人民幣252,975,000元
4. 由黃岡亞東所持位於中國湖北省武穴市田鎮的熟料及水泥綜合生產廠房(黃岡亞東廠)	人民幣96,000,000元	87.91%	人民幣84,397,000元
	小計：		人民幣1,019,054,000元
	人民幣1,063,800,000元		人民幣1,019,054,000元
B. 貴集團於中國持有及佔用的水泥生產廠房			
5. 由武漢亞東所持位於中國湖北省武漢市東西湖區的水泥生產廠房(武漢亞東廠)	人民幣129,300,000元	99.99%	人民幣129,287,000元
6. 由南昌亞東所持位於中國江西省南昌市昌東工業區的水泥生產廠房(南昌亞東廠)	人民幣31,000,000元	72.49%	人民幣22,473,000元

估值概要

	二零零八年 三月三十一日市值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
7. 由揚州亞東所持位於中國江蘇省揚州市揚州經濟開發區的水泥生產廠房(揚州亞東廠)	人民幣23,600,000元	99.99%	人民幣23,598,000元
小計：	<u>人民幣183,900,000元</u>		<u>人民幣175,358,000元</u>

C. 貴集團於中國持有及佔用的預拌混凝土配料廠

8. 由南昌亞力所持位於中國江西省南昌市贛江大道昌北白水湖工業區的預拌混凝土配料廠	人民幣21,100,000元	94.99%	人民幣20,043,000元
小計：	<u>人民幣21,100,000元</u>		<u>人民幣20,043,000元</u>
第一類小計：	<u>人民幣1,268,800,000元</u>		<u>人民幣1,214,455,000元</u>

第二類 — 貴集團以臨時國有土地使用權證持有及佔用並將於上市後轉讓予 貴集團的物業權益

A. 位於中國的一個礦場

9. 由四川亞東所持位於中國四川省彭州市麗春鎮及天彭鎮之間的塔子山及通濟鎮的一個礦場	無商業價值	99.99%	無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

第三類 — 貴集團於中國收購中的物業權益

A. 位於中國的多個礦場及配套設施

10. 由四川亞東收購中位於中國四川省彭州市麗春鎮、天彭鎮、丹景山鎮及通濟鎮的多個礦場及配套設施	無商業價值	不適用	無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

估值概要

	二零零八年 三月三十一日市值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
--	-------------------	-------------	-----------------------------

第四類 — 貴集團於中國持有及佔用並正在申請長期土地使用權的物業權益

A. 位於中國的預拌混凝土配料廠

11. 由四川亞力所持位於中國四川省成都市溫江區溫泉大道三段268號的預拌混凝土配料廠	無商業價值	99.99%	無商業價值
12. 由成都亞力所持位於中國四川省成都市天彭鎮安彭路68號的預拌混凝土配料廠	無商業價值	99.99%	無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

B. 位於中國的運輸及倉庫設施

13. 由四川亞利運輸所持位於中國四川省成都市天彭鎮安彭路68號的配套設施	無商業價值	99.99%	無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

第五類 — 貴集團於香港及中國租用及佔用的物業權益

A. 貴集團於中國租用及佔用的預拌混凝土配料廠

14. 由上海亞力租用位於中國上海閔行區浦江鎮塘浦路301弄200號的預拌混凝土配料廠	無商業價值	不適用	無商業價值
15. 由上海亞福租用位於中國上海閔行區龍吳路3000號的預拌混凝土配料廠	無商業價值	不適用	無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

估值概要

	二零零八年 三月三十一日市值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
B. 貴集團於中國租用及佔用的港口及儲備設施			
16. 由江西亞東租用位於中國江西省瑞昌市 連接海岸及江西亞東廠港口設備3期的有 關土地	無商業價值	不適用	無商業價值
17. 由湖北亞東租用位於中國湖北省武漢市 新州區柴泊湖堤樁3+082至3+662段的水 域使用權及沿岸有關土地	無商業價值	不適用	無商業價值
18. 由武漢亞東租用位於中國湖北省武漢市 東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港1號 的1號港口水域使用權及沿岸有關土地	無商業價值	不適用	無商業價值
19. 由武漢亞東租用位於中國湖北省武漢市 東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港2號 的2號港口水域使用權、沿岸斜坡及相關 土地	無商業價值	不適用	無商業價值
20. 由武漢亞東租用位於中國湖北省武漢市 東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港3號 的3號港口水域使用權、沿岸斜坡及相關 土地	無商業價值	不適用	無商業價值
	小計：		
	<u>無</u>		<u>無</u>
C. 貴集團於中國租用及佔用的運輸及裝卸設施			
21. 由上海亞力租用位於中國上海閔行區龍 吳路3010號的水泥運輸及裝卸設施	無商業價值	不適用	無商業價值
	小計：		
	<u>無</u>		<u>無</u>

估值概要

	二零零八年 三月三十一日市值	貴集團 應佔權益	二零零八年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
D. 貴集團於香港及中國租用及佔用的辦公場所			
D1. 於香港租用的物業權益			
22. 香港禮頓道103號力寶禮頓中心11樓B 單位部分	無商業價值	不適用	無商業價值
	_____	_____	_____
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>
D2. 於中國租用的物業權益			
23. 位於中國湖北省武漢市江漢區新華下路 63號南達大樓15樓05至10單元	無商業價值	不適用	無商業價值
24. 位於中國湖北省武漢市武昌區中北路 158號帥府商通大廈11樓1106至1110單 元	無商業價值	不適用	無商業價值
25. 位於中國上海浦東新區楊高南路2875號 康琳大樓3樓305至307A單元	無商業價值	不適用	無商業價值
	_____	_____	_____
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>
總計：	<u>人民幣1,268,800,000元</u> (約等於 1,405,094,000港元)		<u>人民幣1,214,455,000元</u> (約等於 1,344,911,000港元)

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

A. 貴集團於中國持有及佔用的熟料及水泥綜合生產廠房

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
1.	由江西亞東所持位於中國江西省瑞昌市碼頭鎮的熟料及水泥綜合生產廠房(江西亞東廠)、五個礦場、一個港口及船運設施、若干配套設施及兩個商用辦公室單位	該物業包括12幅土地(包括5個礦場), 另加106幢於一九九九年至二零零三年間於該等土地落成的樓宇及構築物。 該物業總地盤面積及總建築面積分別約為4,001,413.38平方米及188,511.35平方米。 該物業獲授多份年期不等的土地使用權, 最遲於二零零七年十二月三十一日屆滿, 作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作工業、儲物、辦公室、宿舍及配套用途。	人民幣661,000,000元 (貴集團應佔94.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣627,887,000元

附註：

- 根據十二份國有土地使用權證, 該物業總地盤面積約4,001,413.38平方米土地(「所擁有土地」)多份年期不等的土地使用權已全部授予江西亞東水泥有限公司(「江西亞東」), 最遲於二零零七年十二月三十一日屆滿, 作工業用途。有關證書所示詳情概述於下表。

編號	國有土地使用權證 (文件編號)	地點	目前用途	地盤面積 (平方米)	到期日	地段編號
1號地段.	九省屬國用(1999)第007號	碼頭鎮廬山水泥廠石礦以西	石灰石礦一期	1,597,750.0	二零四九年九月二十九日	不適用
2號地段.	九省屬國用(1999)第003號	流莊鄉磚瓦廠以西	砂岩及黏土礦一期	338,468.0	二零四九年九月二十九日	不適用
3號地段.	九省屬國用(1999)第006號	武蛟鄉村寶安山	黏土礦一期	518,823.0	二零四九年九月二十九日	不適用
4號地段.	瑞國用(2007)字第Q: 120號	瑞昌市碼頭鎮團結、勝利及龍泉村	石灰石礦二期	704,437.21	二零五七年十二月三十一日	不適用
5號地段.	瑞國用(2007)字第Q: 121號	瑞昌市流莊鄉三原村	砂岩礦二期	191,806.37	二零五七年十二月三十一日	不適用
6號地段.	九省屬國用(1999)第005號	碼頭鎮亞東大道6號	江西亞東廠	449,504.0	二零四九年九月二十九日	不適用
7號地段.	九省屬國用(1999)第004號	碼頭鎮汽渡碼頭以西	港口及船運設施(一期)	31,453.0	二零四九年九月二十九日	不適用

編號	國有土地使用權證 (文件編號)	地點	目前用途	地盤面積 (平方米)	到期日	地段編號
8號地段	九省屬國用(1999)第001號	碼頭鎮勝利村	炸藥存放區	16,721.0	二零四九年九月二十九日	不適用
9號地段	瑞國用(2001)字第Q:018號	白楊阪火車站以南	中轉站	97,526.0	二零四八年十二月十六日	不適用
10號地段	瑞國用(2001)字第Q:020號	碼頭鎮盧泥礦區鐵路以東	中轉站	32,375.8	二零四九年二月四日	不適用
11號地段	瑞國用(2003)字第Q:006號	碼頭鎮亞東大道以東	租予江西亞利的土地	12,812.0	二零五三年十一月二十四日	不適用
12號地段	瑞國用(2003)字第Q:035號	碼頭鎮	港口(二期)	9,737.0	二零五三年四月三十日	不適用
				總計：	<u>4,001,413.38</u>	

2. 根據86份房屋所有權證，該86幢總建築面積約112,853.48平方米的樓宇之房屋所有權屬江西亞東所有，作生產用途。

該86幢樓宇詳情如下：

編號	房屋所有權證 (文件編號)	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
建於江西亞東廠土地的樓宇(即附註1所述4號地段)						
1.	瑞昌房權證滬城字第020073號	淨水站	439.28	1	一九九九年	第1至61號樓宇全部建於江西亞東廠土地(即上文附註1所述4號地段)
2.	瑞昌房權證滬城字第020074號	側面入口警衛室	32.00	1	二零零零年	
3.	瑞昌房權證滬城字第020075號	主入口警衛室	41.13	1	二零零零年	
4.	瑞昌房權證滬城字第020076號	廁所	56.43	1	二零零零年	
5.	瑞昌房權證滬城字第020077號	洗手間	241.73	1	二零零一年	
6.	瑞昌房權證滬城字第020079號	廁所	48.96	1	二零零零年	
7.	瑞昌房權證滬城字第020080號	水處理控制室	151.12	1	一九九九年	
8.	瑞昌房權證滬城字第020081號	變壓房	1,831.19	2	二零零零年	
9.	瑞昌房權證滬城字第020082號	石膏混合室	140.80	2	二零零零年	
10.	瑞昌房權證滬城字第020083號	耐火磚倉庫	617.72	1	一九九九年	
11.	瑞昌房權證滬城字第020084號	窰 - 前部	4,869.70	6	二零零零年	

編號	房屋所有權證 (文件編號)	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
12.	瑞昌房權證滬城字 第020085號	B3座宿舍	1,716.25	4	二零零零年	
13.	瑞昌房權證滬城字 第020086號	C座宿舍	1,981.98	4	一九九九年	
14.	瑞昌房權證滬城字 第020087號	石灰石研磨機室	937.53	5	二零零零年	
15.	瑞昌房權證滬城字 第020088號	B2座宿舍	1,612.66	4	一九九九年	
16.	瑞昌房權證滬城字 第020089號	砂岩倉庫	2,620.16	1	二零零零年	
17.	瑞昌房權證滬城字 第020090號	磨煤機	1,480.32	4	一九九九年	
18.	瑞昌房權證滬城字 第020091號	配電房 — 主倉庫	111.77	1	一九九九年	
19.	瑞昌房權證滬城字 第020092號	石灰石倉庫	5,425.00	1	二零零零年	
20.	瑞昌房權證滬城字 第020093號	煤倉	9,446.76	1	一九九九年	
21.	瑞昌房權證滬城字 第020094號	停車場	386.91	1	二零零零年	
22.	瑞昌房權證滬城字 第020095號	警衛室	39.88	1	二零零零年	
23.	瑞昌房權證滬城字 第020096號	原油倉	14.63	1	二零零零年	
24.	瑞昌房權證滬城字 第020097號	黏土倉庫	3,547.25	1	二零零零年	
25.	瑞昌房權證滬城字 第020098號	水泥磨機	4,506.17	4	二零零零年	
26.	瑞昌房權證滬城字 第020099號	1及2號水泥倉庫	531.54	1	二零零零年	
27.	瑞昌房權證滬城字 第020100號	材料倉	1,742.09	2	一九九九年	
28.	瑞昌房權證滬城字 第020103號	煤粉計量裝置	590.63	6	一九九九年	
29.	瑞昌房權證滬城字 第020104號	C點中轉站	184.8	12	一九九九年	
30.	瑞昌房權證滬城字 第020105號	窯 — 尾部	5,027.50	3	一九九九年	
31.	瑞昌房權證滬城字 第020107號	廁所	41.27	1	一九九九年	
32.	瑞昌房權證滬城字 第020108號	廁所	21.06	1	一九九九年	

編號	房屋所有權證 (文件編號)	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
33.	瑞昌房權證滬城字第020109號	司機休息室	60.06	1	一九九九年	
34.	瑞昌房權證滬城字第020110號	B1座宿舍	1,717.82	4	一九九九年	
35.	瑞昌房權證滬城字第020135號	審 - 中部	222.60	1	一九九九年	
36.	瑞昌房權證滬城字第020124號	1及2號包裝車間	2,020.60	3	二零零零年	
37.	瑞昌房權證滬城字第020125號	1號熟料倉庫	1,113.57	1	一九九九年	
38.	瑞昌房權證滬城字第020126號	2號熟料倉庫	1,825.75	1	二零零一年	
39.	瑞昌房權證滬城字第020127號	熟料研磨車間	8,115.24	5	一九九九年	
40.	瑞昌房權證滬城字第020128號	工務組車間	1,796.70	2	一九九九年	
41.	瑞昌房權證滬城字第020129號	A1座宿舍	1,339.76	4	一九九九年	
42.	瑞昌房權證滬城字第020131號	福利中心	2,431.88	3	一九九九年	
43.	瑞昌房權證滬城字第020134號	質量控制大樓	1,370.20	2	一九九九年	
44.	瑞昌房權證滬城字第041027號	江西亞利票務中心	27.93	1	二零零一年	江西亞利票務中心 租予江西亞利
45.	瑞昌房權證滬城字第041055號	1號熟料倉庫	467.36	1	一九九九年	
46.	瑞昌房權證滬城字第041028號	2號熟料研磨機	5,916.27	4	二零零三年	
47.	瑞昌房權證滬城字第041056號	2號熟料倉庫	467.36	1	二零零三年	
48.	瑞昌房權證滬城字第041025號	2號審 - 尾部	5,027.55	1	二零零三年	
49.	瑞昌房權證滬城字第041024號	煤粉計量站	590.63	6	二零零三年	
50.	瑞昌房權證滬城字第041041號	2號審 - 前部	4,252.56	6	二零零零年	
51.	瑞昌房權證滬城字第041020號	2號審 - 中部	222.60	1	二零零三年	
52.	瑞昌房權證滬城字第041017號	2號水泥研磨倉庫	4,506.17	4	二零零三年	

編號	房屋所有權證 (文件編號)	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
53.	瑞昌房權證滬城字 第041019號	3號及4號包裝車 間	1,504.45	5	二零零二年	
54.	瑞昌房權證滬城字 第041042號	磨煤機車間	1,480.32	4	二零零二年	
55.	瑞昌房權證滬城字 第041022號	鐵砂倉庫	1,394.40	1	二零零零年	
56.	瑞昌房權證滬城字 第041023號	3號水泥倉庫	265.77	1	二零零三年	
57.	瑞昌房權證滬城字 第041018號	福亞警衛室	20.54	1	二零零三年	
58.	瑞昌房權證滬城字 第041026號	辦公室	187.08	1	二零零三年	
59.	瑞昌房權證滬城字 第041040號	煤粉倉	190.75	1	二零零三年	
60.	瑞昌房權證滬城字 第041043號	行政中心	4,549.79	3	二零零四年	
61.	瑞昌房權證滬城字 第041021號	循環水室	8.38	1	二零零三年	
62.	瑞昌房權證滬城字 第041052號	非商用房	594.44			
小計：			<u>104,174.75</u>			

建於石灰石礦場土地的樓宇(即附註1所述1號地段)

63.	瑞昌房權證滬城字 第020101號	維修車間	670.17	1	一九九九年	第63至72號樓宇全部建於石灰石礦場(即上文附註1所述1號地段)
64.	瑞昌房權證滬城字 第020102號	油庫	78.50	1	一九九九年	
65.	瑞昌房權證滬城字 第020111號	警衛室	39.68	1	一九九九年	
66.	瑞昌房權證滬城字 第020114號	粉碎機房	397.40	1	一九九九年	
67.	瑞昌房權證滬城字 第020115號	廁所	22.80	1	一九九九年	
68.	瑞昌房權證滬城字 第020117號	空箱存放處	76.38	1	一九九九年	
69.	瑞昌房權證滬城字 第020118號	廁所	11.62	1	一九九九年	
70.	瑞昌房權證滬城字 第020121號	收發室	138.38	2	一九九九年	

編號	房屋所有權證 (文件編號)	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
71.	瑞昌房權證滬城字 第020133號	粉碎機房	2,362.15	2	二零零零年	
72.	瑞昌房權證滬城字 第020130號	警衛室	21.98	1	一九九九年	
小計：			<u>3,819.06</u>			

建於炸藥存放區土地的樓宇(即附註1所述6號地段)

73.	瑞昌房權證滬城字 第020112號	倉庫	121.31	1	一九九九年	第73至76號樓宇全部建於6號地段
74.	瑞昌房權證滬城字 第020113號	炸藥倉庫	181.50	1	一九九九年	
75.	瑞昌房權證滬城字 第020116號	線路室	41.08	1	一九九九年	
76.	瑞昌房權證滬城字 第020132號	炸藥倉庫	181.50	1	一九九九年	
小計：			<u>525.39</u>			

建於中轉站土地的樓宇(即附註1所述7號地段)

77.	瑞昌房權證滬城字 第020119號	水泥卸載站	432.00	1	一九九九年	第77至81號樓宇全部建於7號地段
78.	瑞昌房權證滬城字 第020120號	辦公室	342.96	1	一九九九年	
79.	瑞昌房權證滬城字 第020122號	水泥裝載站	798.00	1	一九九九年	
80.	瑞昌房權證滬城字 第020123號	1、2及3號水泥 熟料倉庫	648.94	1	一九九九年	
81.	瑞昌房權證滬城字 第020106號	廁所及休息室	27.29	1	一九九九年	
小計：			<u>2,249.19</u>			

編號	房屋所有權證 (文件編號)	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
----	------------------	------	----------------	----	------	----

建於江西亞利運輸租用土地的樓宇(即附註1所述9號地段)

82.	瑞昌房權證滬城字 第020136號	汽車維修車間	370.42	1	二零零一年	第82至86號樓宇全部建於9號地段
83.	瑞昌房權證滬城字 第020140號	宿舍	1,001.44	3	二零零一年	
84.	瑞昌房權證滬城字 第020138號	加油站	13.81	2	二零零一年	
85.	瑞昌房權證滬城字 第020139號	行政大樓	647.50	1	二零零一年	
86.	瑞昌房權證滬城字 第020137號	票務中心	51.92	1	二零零一年	
小計：			<u>2,085.09</u>			

根據江西亞東提供的資料及吾等的調查紀錄，江西亞東廠的土地(即上文附註1所述4號地段)建有19幢總建築面積約75,157.13平方米的樓宇及一層位於豐都廣場總建築面積500.74平方米的辦公室(「該辦公室單位」)。該等樓宇尚未獲授相關房屋所有權證。

由於該20幢樓宇尚未獲授相關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故此吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該19幢建於江西亞東廠的土地(即上文附註1所述4號地段)及該辦公室單位的樓宇已取得有效房屋所有權證及可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本及市值約為人民幣139,500,000元，惟僅供說明。

3. 江西亞東出租予江西亞利的物業權益

根據江西亞東(出租人)與江西亞利(承租人)訂立的租賃協議，出租人同意將江西亞東廠總地盤面積及總建築面積分別為約10,000平方米(上文附註1所述11號地段部分)及2,153.02平方米的部分(統稱為「租賃物業」)以年租人民幣336,000元出租予承租人，為期5年，於二零一二年一月三十一日屆滿，作生產用途。出租予江西亞利的土地及樓宇詳情請參閱上文附註(1)及(2)。

4. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：

- (a) 於土地使用權餘下年期，江西亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置土地使用權(上文附註(1)所述)及房屋所有權(上文附註(2)所述)：

- (b) 該物業一部分租予江西亞利，除此之外，該物業（即上文附註(1)所述土地使用權及上文附註(2)所述房屋所有權）並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封及規管。並無可影響江西亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
 - (c) 江西亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權及上文附註(2)所述房屋所有權合法取得及辦理所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。並不存在任何情況致使江西亞東使用該等物業違反中國法律；
 - (d) 江西亞東已取得該物業的出讓土地使用權。根據江西亞東確認，江西亞東已結清國有土地使用權出讓合約或有關當局規定的土地出讓金；
 - (e) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇，貴集團中國法律顧問表示江西亞東申請有關房屋所有權並無法律障礙；及
 - (f) 關於出租予江西亞利的租賃物業，江西亞東有權將租賃物業租予江西亞利。租賃協議有效且對雙方具法律約束力。江西亞利有權獨家使用租賃物業。江西亞東已就出租租賃物業予江西亞利合法取得及辦理所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。並不存在任何情況致使江西亞東出租租賃物業違反中國法律。
5. 根據 貴公司提供的資料，江西亞東為於一九九七年十月九日在中國成立的中外合資合營公司，由 Asia Continent Investment、亞東投資及獨立第三方江西省投資集團公司分別擁有85%、10%及5%權益。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
2. 由四川亞東所持位於中國四川省彭州市天彭鎮安彭路66號的熟料及水泥綜合生產廠房(四川亞東廠)	該物業包括一幅土地，另加52幢於二零零五年至二零零七年間於該土地落成 的樓宇及構築物以及7幢 在建樓宇。	該物業現時由四川亞東 佔用作生產熟料及水泥 產品的主要生產廠房。	人民幣53,800,000元 (貴集團應佔99.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值
	該物業總地盤面積及總建 築面積分別約為374,256.9 平方米及61,227平方米。 7幢在建樓宇(包括1號熟 料廠及配套設施)預期於 二零零八年第四季度完 成，作生產用途。		人民幣53,795,000元
	該物業獲授為期50年的土 地使用權，於二零五六年 十月十一日屆滿，作工業 用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：彭國用(2006)第35-2803號)，總地盤面積約374,256.9平方米(並無地段編號)之物業的土地使用權(「所擁有土地」)已授予四川亞東水泥有限公司(「四川亞東」)，為期50年，於二零五六年十月十一日屆滿，作工業用途。

2. 根據四川亞東提供的資料及吾等的調查記錄，所擁有土地建有24幢總建築面積約61,227平方米的樓宇。該等樓宇尚未獲授相關房屋所有權證，詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
1.	1號水泥研磨機	7,545	8	二零零六年	
2.	1號磨煤機	3,016	7	二零零六年	
3.	1號及2號水泥研磨機	10,124	8	二零零六年	
4.	1號回轉窯 - 前部	5,142	13	二零零六年	
5.	1號回轉窯 - 中部	218	1	二零零六年	
6.	1號回轉窯 - 尾部	4,329	5	二零零六年	
7.	辦公樓	234	1	二零零六年	
8.	重型車輛停車場	397	1	二零零六年	建於
9.	側面入口警衛室	32	1	二零零六年	所擁
10.	行政辦公室	4,623	3	二零零六年	有土地
11.	主入口警衛室	54	1	二零零六年	
12.	土機電辦公室及維修室	3,010	2	二零零六年	
13.	3000噸鐵倉庫	4,590	4	二零零六年	
14.	包裝車間	7,028	5	二零零六年	
15.	碼包房	495	1	二零零六年	
16.	3000噸儲水罐	491	1	二零零六年	
17.	淨水站	1,377	1	二零零六年	
18.	冷卻塔	3,603	2	二零零七年	
19.	質量控制辦公室	1,632	2	二零零六年	
20.	原料倉	2,268	2	二零零五年	
21.	變壓房	954	2	二零零六年	建於
22.	石灰石倉庫變壓房	65	1	二零零六年	所擁
23.	原油倉		1	二零零六年	有土地
24.	爐渣粉倉庫		1	二零零六年	
小計：		<u>61,227</u>			

由於該24幢樓宇尚未獲授相關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故此吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該等樓宇已取得有效房地產所有權證及可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣86,600,000元，惟僅供說明。

3. 根據四川亞東提供的資料及吾等的調查記錄，所擁有土地建有28幢構築物，包括水泥倉庫、水泥熟料倉庫、石灰石倉庫、原料倉、腳踏車倉、原料循環輸送帶基座、入口鐵閘、圍牆、廁所、露天儲存區、道路及水井。吾等於估值時認為該等構築物並無商業價值。然而，假設該等構築物的土地使用權可在市場自由轉讓，則該等構築物於估值日期的折舊重置成本約為人民幣99,970,000元，惟僅供說明。
4. 根據四川亞東提供的資料，所擁有土地有7幢建設面積約15,221平方米的在建樓宇（包括2號回轉窯）。建築工程預期於二零零八年十二月完成。估計總建築成本約為人民幣32,000,000元，截至估值日期已產生建築成本人民幣18,665,000元。由於該等樓宇尚未取得各自房屋所有權證，故此吾等於估值時並無計入上述已產生建築成本。

5. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
- (a) 於土地使用權餘下年期，四川亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權；
 - (b) 該物業土地部分(即上文附註(1)所述土地使用權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響四川亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
 - (c) 四川亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。四川亞東已取得該出讓物業的土地使用權。根據四川亞東確認，四川亞東已結清國有土地使用權出讓合約或有關當局規定的所有土地出讓金。四川亞東毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使四川亞東使用該物業違反中國法律；及
 - (d) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示四川亞東於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙。
6. 根據 貴公司提供的資料，四川亞東為於二零零四年十一月二十九日在中國成立的外資企業，由 Oriental Industrial及亞東投資分別擁有93.68%及6.32%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
3.	由湖北亞東所持位於中國湖北省武漢市陽邏經濟開發區的熟料及水泥綜合生產廠房（湖北亞東廠）	該物業包括一幅土地，另加其上4幢於二零零七年落成的樓宇以及12幢在建樓宇。 該物業總地盤面積及總建築面積分別約為513,526平方米及4,805平方米。該12幢總建設面積24,372平方米的在建樓宇包括2號熟料廠，預期於二零零八年第四季度完成，作生產用途。 該物業獲授為期50年的土地使用權，於二零五五年九月三十日屆滿，作工業用途。	該物業現時由湖北亞東佔用作工業、倉庫、辦公室、宿舍及配套用樓宇。	人民幣253,000,000元 (貴集團應佔99.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣252,975,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證（文件編號：武新國用(2006)第020號），總地盤面積約513,526平方米的物業（地段編號：H503.857.007）之土地使用權已授予湖北亞東水泥有限公司（「湖北亞東」），為期49年，於二零五五年九月三十日屆滿，作工業用途。

根據武漢新州國土資源局（「甲方」）與Oriental Industrial Holdings Pte. Ltd.於二零零五年訂立的國有土地使用權出讓合同（文件編號：GF-2000-2601）及有關補充協議，甲方以代價人民幣18,000,000元向湖北亞東出讓地盤面積約513,526平方米物業的土地，為期49年，於二零五五年九月三十日屆滿，作工業用途。

- 根據湖北亞東提供的資料，該幅土地4幢總建築面積約4,805平方米的樓宇並未取得有關房屋所有權證。該4幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
1.	包裝車間	3,475	1	二零零七年	
2.	綜合大樓	992	2	二零零七年	
3.	辦公大樓	258	1	二零零七年	
4.	警衛室	80	1	二零零七年	
	小計：	<u>4,805</u>			

由於該4幢總建築面積約4,805平方米的樓宇尚未獲得有關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得有效房屋所有權證且可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣7,800,000元，惟僅供參考。

此外，該土地建有9項並無所有權證的構築物，包括內部道路、碼頭、配電站、露天水泥儲存倉庫及棧材區等。吾等認為該等構築物並無商業價值。然而，該等構築物於估值日期的折舊重置成本約為人民幣75,400,000元，惟僅供參考。

3. 根據湖北亞東提供的資料，該土地有12幢總建設面積約24,372平方米的在建樓宇／構築物。建築工程預期於二零零八年竣工。估計總建築成本約為人民幣25,600,000元，而截至估值日期已產生建築成本人民幣23,740,000元。由於該等樓宇尚未取得各自房屋所有權證，故吾等於估值時並無計入上述已產生建築成本。
4. 根據湖北亞東(出租人)與武漢亞力(承租人)訂立的租賃協議，出租人同意將湖北亞東總地盤面積約26,666.8平方米(40畝)的部分月租人民幣8,000元出租予承租人，為期20年，於二零二七年十月二日屆滿，作生產及辦公室用途。
5. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 於土地使用權餘下年期，湖北亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權；
 - (b) 該物業土地部分(即上文附註(1)所述土地使用權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響湖北亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
 - (c) 湖北亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。湖北亞東已取得該出讓物業的土地使用權。根據湖北亞東確認，湖北亞東已結清國有土地使用權出讓合約或有關當局規定的所有土地出讓金。湖北亞東毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使湖北亞東使用該等物業違反中國法律；及
 - (d) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示湖北亞東於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙。
 - (e) 出租人並未正式登記此項租約。倘有關當局可要求出租人收回租賃土地，則該幅土地的用途可能受影響，惟承租人不會因未登記租約而被有關當局處罰。
6. 根據 貴公司提供的資料，湖北亞東為於二零零五年六月二十三日在中國成立的外資合營企業，由 Oriental Industrial及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
4.	由黃岡亞東所持位於中國湖北省武穴市田鎮的熟料及水泥綜合生產廠房(黃岡亞東廠)	該物業包括六幅土地以及其上4幢在建樓宇。 該物業總地盤面積約為480,520.17平方米。該4幢在建樓宇總建設面積為2,008.6平方米。 該物業獲授為期50年的土地使用權，於二零五六年十一月一日屆滿，作工業用途。	該物業現時由黃岡亞東佔用作生產用途。	人民幣96,000,000元 (貴集團應佔87.91%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣84,397,000元

附註：

- 根據六份國有土地使用權證(文件編號：武穴國用(2006)第030805343至347及030805237號)，該物業總地盤面積約480,520.17平方米的土地(地段編號：343至347及237)之土地使用權已授予黃岡亞東水泥有限公司(「黃岡亞東」)，為期50年，於二零五六年十一月一日屆滿，作工業用途。

上述證書詳情如下：

編號	國有土地使用權證 (文件編號)	地點	地段編號	地盤面積 (平方米)	到期日	目前用途
1	武穴國用(2006)第 030805347號		347	174,692.24	二零五六年 十一月一日	主要生產基地及 石灰石礦場
2	武穴國用(2006)第 030805343號	田鎮辦事處	343	41,057.27	二零五六年 十一月一日	
3	武穴國用(2006)第 030805344號	武穴市田鎮村	344	142,138.00	二零五六年 十一月一日	主要生產基地
4	武穴國用(2006)第 030805345號		345	44,804.07	二零五六年 十一月一日	
5	武穴國用(2006)第 030805346號		346	10,136.96	二零五六年 十一月一日	
6	武穴國用(2006)第 030805237號		237	67,691.63	二零五六年 十一月一日	砂岩及黏土礦場
總計：				<u>480,520.17</u>		

2. 根據黃岡亞東提供的資料，該土地有4幢總建設面積約2,008.6平方米的在建樓宇。建築工程於估值日期已竣工。估計總建築成本約為人民幣1,700,000元。由於該等樓宇尚未取得各自的房屋所有權證，故此吾等於估值時並無計入上述已產生建築成本。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 於土地使用權餘下年期，黃岡亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權；
 - (b) 該物業土地部分(即上文附註(1)所述土地使用權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響黃岡亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
 - (c) 黃岡亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。黃岡亞東已取得該出讓物業的土地使用權。根據黃岡亞東確認，黃岡亞東已結清國有土地使用權出讓合同或有關當局規定的所有土地出讓金。黃岡亞東毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使黃岡亞東使用該等物業違反中國法律。
4. 根據 貴公司提供的資料，黃岡亞東為於二零零六年八月十七日在中國成立的中外合資合營企業，由Oriental Industrial、武漢亞東及亞東投資分別擁有77.92%、13.42%及8.66%權益。

估值證書

B. 貴集團於中國持有及佔用的水泥生產廠房

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
5.	由武漢亞東所持位於中國湖北省武漢市東西湖區的水泥生產廠房(武漢亞東廠)	該物業包括兩幅土地，另加22幢於二零零一年至二零零六年間落成建於1號地段的樓宇及構築物以及4幢於二零零七年落成建於2號地段的樓宇(有關該幅土地的詳情請參閱下文附註1)。	該物業總建築面積約2,008.6平方米的部分由貴集團屬下多間公司租用(租賃詳情請參閱附註3)。 該物業餘下部分由武漢亞東佔用作生產用途。	人民幣129,300,000元 (貴集團應佔99.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣129,287,000元
		該物業總地盤面積及總建築面積分別約為94,836.04平方米及19,511.44平方米。		
		該物業獲授兩份各為期50年的土地使用權，分別於二零五二年七月九日及二零五六年十二月三十日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：東國用(2006)第180101017號及東國用(2007)第180102530號)，總地盤面積約94,836.04平方米的出讓物業(地段編號：180101017及180102530)之土地使用權已授予武漢亞東水泥有限公司(「武漢亞東」)，各為期50年，作工業用途。以下為摘錄自上述證書的詳情：

編號	國有土地使用權證 (文件編號)	地點	地段編號	地盤面積 (平方米)	到期日
1號地段	東國用(2006)第 180101017號	吳家山台商投資區 慈惠街	180101017	67,439.04	二零五二年 七月九日
2號地段	東國用(2007)第 180102530號	東西湖區慈惠農場 沙咀大隊	180102530	27,397.00	二零五六年 十二月三十日
			總計：	<u>94,836.04</u>	

- 根據房屋所有權證(文件編號：武房權證東字第2006005296號)，21幢建於1號地段總建築面積約17,502.84平方米的樓宇屬武漢亞東所有，作工業／運輸／倉庫／辦公室用途。

該21幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
1.	員工宿舍及餐廳	2,153.85	4	二零零一年	建於1號土地
2.	維修車間及倉庫	368.40	2	二零零一年	
3.	行政中心	1,217.75	3	二零零一年	
4.	主入口警衛室	39.69	1	二零零一年	
5.	水泥卡車站	240.00	4	二零零一年	
6.	水泥包裝站	1,755.00	1	二零零一年	
7.	水泥儲存平台	623.00	5	二零零一年	
8.	2號水泥卡車站	805.00	1	二零零一年	
9.	10000噸水泥倉庫	314.00	1	二零零一年	
10.	10000噸水泥倉庫	314.00	1	二零零一年	
11.	礦渣研磨站	60.00	1	二零零一年	
12.	3000噸水泥倉庫	176.63	1	二零零一年	
13.	3000噸水泥倉庫	176.63	1	二零零一年	
14.	3000噸水泥倉庫	176.63	1	二零零一年	
15.	3000噸水泥倉庫	176.63	1	二零零一年	
16.	3000噸水泥倉庫	176.63	1	二零零一年	
17.	礦渣研磨車間	4,630.00	4	二零零一年	
18.	鍋爐系統	350.00	2	二零零一年	
19.	20000噸熟料倉庫	240.00	1	二零零四年	
20.	2號研磨車間	224.95	1	二零零六年	
21.	2號鍋爐系統	3,284.05	1	二零零六年	
小計：		<u>17,502.84</u>			

此外，吾等認為建於1號地段的一項建築物運輸通道並無商業價值。然而，該構築物於估值日期的折舊重置成本約為人民幣10,000,000元，惟僅供參考。

根據武漢亞東提供的資料，4幢建於2號地段總建築面積約2,008.6平方米的樓宇尚未獲得有關房屋所有權證。該4幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	用途	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	現有佔用
1.	綜合大樓	生產	685	2	二零零七年	租予湖北亞利運輸有限公司
2.	維修車間	生產	319.3	1	二零零七年	
3.	綜合大樓	生產	685	2	二零零七年	租予武漢長亞航運有限公司
4.	維修車間	生產	319.3	1	二零零七年	
小計：			<u>2,008.6</u>			

由於該4幢樓宇並未獲得有關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，因此吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得有效房屋所有權證且可在市場自由轉讓，則於估值日期該等樓宇的折舊重置成本約為人民幣1,000,000元，惟僅供參考。

3. 該物業總地盤面積及建築面積分別約14,131.20平方米及2,049.0平方米的部分已按不同年期分別出租予湖北亞利運輸有限公司及武漢長亞航運有限公司，最遲於二零四一年九月三十一日屆滿，總年租約人民幣293,200元，作工業用途。該等租賃詳情概述如下：

編號	出租人	承租人	出租建築面積 (平方米)	出租地盤面積 (平方米)	租約到期日	年租金 (人民幣元)
1.	武漢亞東	湖北亞利運輸有限公司	1,024.5	7,495.5	二零四一年九月三十一日	150,600
2.	武漢亞東	武漢長亞航運有限公司	1,024.5	6,635.7	二零四零年八月三十一日	142,600
		總計：	<u>2,049.0</u>	<u>14,131.2</u>		<u>293,200</u>

4. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
- (a) 於土地使用權餘下年期，武漢亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權及上文附註(2)所述房屋所有權；
- (b) 該物業部分出租予湖北亞利運輸有限公司、武漢長亞航運有限公司。除此之外，該物業(即上文附註(1)所述土地使用權及上文附註(2)所述房屋所有權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響武漢亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
- (c) 武漢亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權及上文附註(2)所述房屋所有權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。武漢亞東已獲取該出讓物業的土地使用權。根據武漢亞東確認，武漢亞東已結清國有土地使用權出讓合同或有關當局規定的所有土地出讓金。武漢亞東毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使武漢亞東使用該等物業違反中國法律；
- (d) 武漢亞東並未取得4幢建於2號地段的樓宇之房屋所有權證。由於武漢亞東廠為特殊批准項目，房屋管理局允許武漢亞東在無房屋所有權證的情況下將該等樓宇租予湖北亞利運輸有限公司及武漢長亞航運有限公司。此外，武漢亞東須取得相關房屋局的其他權利登記。倘出租人違反法律，省級土地管理局可要求出租人撤回租賃土地；
- (e) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇，貴集團中國法律顧問表示武漢亞東於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙；及
- (f) 如上文附註3所述，租賃協議自生效日期起首20年內有效且對雙方具法律約束力。
5. 根據 貴公司提供的資料，武漢亞東為於一九九九年十一月二十九日在中國成立的外資合營企業，由Oriental Industrial及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
6.	由南昌亞東所持位於中國江西省南昌市昌東工業區的水泥生產廠房(南昌亞東廠)	該物業包括一幅土地，另加其上6幢於二零零五年落成的樓宇。 該物業總地盤面積及總建築面積分別約為80,887.7平方米及5,614平方米。 該物業獲授為期50年的土地使用權，於二零五三年九月二十一日屆滿，作工業用途。	該物業現時由南昌亞東佔用作生產用途。	人民幣31,000,000元 (貴集團應佔72.49%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣22,473,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證(文件編號：湖土國用(2007)第0822號)，該出讓物業總地盤面積約80,887.7平方米(並無地段編號)的土地使用權已授予南昌亞東水泥有限公司(「南昌亞東」)，為期50年，於二零五三年九月二十一日屆滿，作工業用途。
- 根據南昌亞東提供的資料及吾等的調查紀錄，該幅土地建有6幢總建築面積約5,614平方米的樓宇尚未獲授相關房屋所有權證。該6幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
1.	研磨車間	990.0	2	二零零五年	
2.	行政中心	830.0	2	二零零五年	
3.	質量控制大樓	610.0	1	二零零五年	
4.	材料車間	670.0	1	二零零五年	
5.	水泥包裝車間	2,205.0	5	二零零五年	
6.	鍋爐房	309.0	1	二零零五年	
總計：		<u>5,614.0</u>			

由於該6幢樓宇尚未獲授相關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該等樓宇已取得有效房屋所有權證及可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣11,500,000元，惟僅供說明。

- 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - 於土地使用權餘下年期，南昌亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權；

- (b) 該物業土地部分(即上文附註(1)所述土地使用權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件,亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響南昌亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件;
 - (c) 南昌亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。南昌亞東已取得該出讓物業的土地使用權。根據南昌亞東確認,南昌亞東已結清國有土地使用權出讓合同或有關當局規定的所有土地出讓金。南昌亞東毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使南昌亞東使用該等物業違反中國法律;及
 - (d) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇,貴集團中國法律顧問表示南昌亞東申請有關房屋所有權並無法律障礙。
4. 根據貴公司提供的資料,南昌亞東為於二零零四年一月十八日在中國成立的中外合資合營企業,由江西亞東、亞東投資及南昌長力分別擁有50%、25%及25%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
7.	由揚州亞東所持位於中國江蘇省揚州市揚州經濟開發區的水泥生產廠房(揚州亞東廠)	該物業包括兩幅土地，另加其上11幢在建樓宇。 該物業總地盤面積約為 140,415 平方米。該11幢總建設面積 22,587 平方米的在建樓宇預期於二零零八年第二季度及二零零九年第四季度分兩期(一期包括主要水泥研磨廠，而二期則指定作物流及倉庫用途)落成。 該物業獲授兩份各為期 50 年的土地使用權，分別於二零五六年十月三十一日及二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業用途。	該物業現時由揚州亞東佔用作生產用途。	人民幣 23,600,000 元 (貴集團應佔 99.99% 權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣 23,598,000 元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：揚國用(2006)第0787號及揚國用(2007)第0132號)，總地盤面積約**140,415**平方米的出讓物業(地段編號：8-1-86及8-1-106)之土地使用權已授予揚州亞東水泥有限公司(「揚州亞東」)，為期**50**年，作工業用途。上述證書詳情如下：

編號	國有土地使 用權證 (文件編號)	地點	地段編號	地盤面積 (平方米)	到期日	現有用途
1.	揚國用(2006) 第0787號	揚州經濟開發區	8-1-86	54,017.6	二零五六年十二月二十九日	物流及倉庫二期
2.	揚國用(2007) 第0132號	八里鎮瓜東村	8-1-106	86,397.4	二零五六年 十月三十一日	水泥熟料廠一期
總計：				<u><u>140,415</u></u>		

2. 根據揚州亞東提供的資料，該土地上有11幢建設面積約22,587平方米的在建樓宇。建築工程預期分別於二零零八年及二零零九年第四季度分兩期落成。估計總建築成本約為人民幣89,800,000元，截至估值日期已產生建築成本人民幣4,860,000元。由於該等樓宇尚未取得各自的房屋所有權證，故吾等於估值時並無計入上述已產生建築成本。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 於土地使用權餘下年期，揚州亞東有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權；
 - (b) 該物業土地部分(即上文附註(1)所述土地使用權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響揚州亞東所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
 - (c) 揚州亞東已就獲取上文附註(1)所述土地使用權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。揚州亞東已取得該出讓物業的土地使用權。根據揚州亞東確認，揚州亞東已結清國有土地使用權出讓合約或有關當局規定的所有土地出讓金。揚州亞東毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使揚州亞東使用該物業違反中國法律。
4. 根據 貴公司提供的資料，揚州亞東為於二零零六年七月三十一日在中國成立的外資合營企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

C. 貴集團於中國持有及佔用的預拌混凝土配料廠

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
8.	由南昌亞力所持位於中國江西省南昌市贛江大道昌北白水湖工業區的預拌混凝土配料廠	該物業包括一幅土地，另加其上16幢於二零零五年至二零零六年間落成的樓宇及構築物。 該物業總地盤面積及總建築面積分別約為55,496.3平方米及5,844.2平方米。 該物業獲授為期50年的土地使用權，於二零五三年七月九日屆滿，作工業用途。	該物業總地盤面積及總建築面積分別約5,333.3平方米及1,100平方米的部分租予江西亞利作生產用途。(租賃詳情請參閱附註3) 該物業其餘部分現時由南昌亞力佔用作生產用途。	人民幣21,100,000元 (貴集團應佔94.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣20,043,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證(文件編號：洪北土國用(2003)第0431號)，該出讓物業(總地盤面積約55,496.3平方米，並無地段編號)的土地使用權已授予南昌亞力水泥製品有限公司(「南昌亞力」)，為期50年，於二零五三年七月九日屆滿，作工業用途。
- 根據南昌亞力提供的資料及吾等的調查紀錄，6幢建於該土地總建築面積約5,844.20平方米的樓宇尚未獲授相關房屋所有權證。該6幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	備註
1.	綜合大樓	796.0	3	二零零五年	
2.	質量控制大樓	509.2	2	二零零五年	
3.	水泥包裝車間	2,005.0	5	二零零五年	
4.	卡車裝載站	1,100.0	1	二零零五年	
5.	研磨站	1,100.0	2	二零零六年	
6.	維修車間及司機休息室	334.0	1	二零零六年	
總計：		<u>5,844.2</u>			

由於該6幢樓宇尚未獲授相關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該6幢樓宇已取得有效房屋所有權證及可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣8,300,000元，惟僅供說明。

此外，該土地建有10項並無所有權證的構築物，包括內部道路、碼頭、洗手間、圍圍、停車場及倉庫等。吾等認為該等構築物並無商業價值。然而，該等構築物於估值日期的折舊重置成本約為人民幣18,500,000元，惟僅供參考。

3. 該物業總地盤面積及總建築面積分別約5,333.3平方米及1,100平方米的部分(合稱「租賃物業」)租予江西亞利，自二零零五年九月一日起至二零一零年八月三十一日屆滿，年租為人民幣204,000元，作生產用途。
4. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 於土地使用權餘下年期，南昌亞力有合法權自由使用、佔用、轉讓、出租、按揭或循其他合法途徑獨立處置上文附註(1)所述土地使用權；
 - (b) 該物業土地部分(即上文附註(1)所述土地使用權)並無涉及任何按揭、第三方權益、條件，亦無遭法院頒令查封或規管。並無可影響南昌亞力所持土地使用權的價值、用途及轉讓之其他潛在繁苛條件；
 - (c) 南昌亞力已就獲取上文附註(1)所述土地使用權合法取得及完成所有出讓、許可、批文及相關註冊程序。南昌亞力已取得該出讓物業的土地使用權。根據南昌亞力確認，南昌亞力已結清國有土地使用權出讓合同或有關當局規定的所有土地出讓金。南昌亞力毋須支付任何附加土地出讓金。並不存在任何情況致使南昌亞力使用該等物業土地部分違反中國法律；
 - (d) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示南昌亞力申請有關房屋所有權並無法律障礙；及
 - (e) 南昌亞力並未取得6座建於該土地的樓宇之房屋所有權證。因此，南昌亞力無權向江西亞利出租任何該等樓宇。此外，南昌亞力並未就向江西亞利出租部分土地取得相關土地局的其他權利登記。倘出租人違反法律，省級土地管理局可要求出租人撤回租賃土地。因此，江西亞利使用租賃物業存在不穩定因素。
5. 根據 貴公司提供的資料，南昌亞力為於二零零三年十二月九日在中國成立的中外合資合營企業投資的有限公司，為江西亞東的全資附屬公司。

估值證書

第二類 – 貴集團以臨時國有土地使用權證持有及佔用並將於上市後轉讓予 貴集團的物業權益

A. 位於中國的一個礦場

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年三月三十一日市價
9.	由四川亞東所持位於中國四川省彭州市麗春鎮及天彭鎮之間的塔子山及通濟鎮的一個礦場	該物業包括一幅土地，另加其上9幢於二零零六年落成的樓宇。 該物業地盤面積及總建築面積分別約為231,333平方米及4,040平方米。 該物業獲授為期2年的臨時土地使用權，於二零零九年十二月二十三日屆滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作開採石灰石、沙岩、黏土礦及存放四川亞東廠的配套設施。	無商業價值 (貴集團應佔99.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 零

附註：

1. 貴集團所持有的臨時所有權

石灰石礦的土地使用權

根據臨時國有土地使用權證(文件編號：川國土資函(2007)第1716號)，位於彭州市地盤面積約231,333平方米的石灰石礦(「四川亞東廠石灰石礦」)之短期土地使用權已授予四川亞東水泥有限公司(「四川亞東」)，為期2年，於二零零九年十二月二十三日屆滿，作工業用途。

按上文證書所述，該等石灰石礦之臨時土地使用權不得轉讓，且僅可由四川亞東佔有及用作開採及協助生產用途。吾等估值時，由於該等權益屬短期性質且不得在公開市場轉讓，故吾等認為該等臨時土地使用權並無商業價值。

四川亞東表示正與有關國土資源局聯絡以訂立國有土地使用權出讓合同以獲取上述土地的長期所有權。辦妥相關土地出讓手續並結清土地出讓金後，四川亞東可獲得該幅土地之國有土地使用權證。

2. 根據上文附註(1)所述土地使用權建設的樓宇

根據四川亞東提供的資料及吾等的調查紀錄，4幢建於四川亞東廠石灰石礦總建築面積約4,040平方米的樓宇尚未獲授相關房屋所有權證。該四幢樓宇的詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	佔用方
1.	石灰石研磨廠	1,300	2	二零零六年	四川亞東
2.	維修車間及辦公室	1,200	2	二零零六年	
3.	宿舍	1,100	2	二零零六年	
4.	電力房	440	1	二零零六年	
總計：		<u>4,040</u>			

由於該四幢樓宇並無獲授相關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得有效房地產所有權證且可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣5,300,000元。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
- (a) 四川亞東已取得四川省國土資源廳於二零零七年十二月二十四日發出的川國土資函(2007)第1716號文件，有權暫時使用該幅23.1334公頃的土地，開採臥牛坪石灰石礦。四川亞東確認正循正式途徑取得該臨時土地使用許可證的國有土地使用權。 貴集團中國法律顧問表示四川亞東於取得該臨時土地使用許可證的土地使用權並無法律障礙；及
- (b) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示四川亞東於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙。
4. 根據 貴公司提供的資料，四川亞東為於二零零四年十一月二十九日在中國成立的外資企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有 93.68% 及 6.32% 權益。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國收購中的物業權益

A. 中國多個礦場及配套設施

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
10.	四川亞東正收購位於中國四川省彭州市麗春鎮、天彭鎮、丹景山鎮及通濟鎮的多個礦場及配套設施	該物業包括七幅土地(包括三個礦場)，總地盤面積約2,603,734平方米，位於四川彭州市不同市鎮。 該物業將用於作日後生產的原料庫藏土地儲備。四川亞東正收購該物業。上述收購需時約三年完成。	四川亞東正收購該等土地。此外，四川亞東確認並無佔用任何有關土地。	無商業價值 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 零

附註：

1. 四川亞東收購的土地儲備

石灰礦的土地使用權

根據供地協議，四川亞東水泥有限公司(以下統稱為「四川亞東」)現正收購位於彭州市通濟鎮地盤面積約1,938,667平方米的石灰礦(以下統稱為「四川亞東廠石灰礦」)之土地使用權，作為用於日後生產的石灰礦。

砂岩礦的土地使用權

根據供地協議，四川亞東現正收購位於彭州市麗春鎮塔子山總地盤面積約298,000平方米的兩個砂岩及黏土礦(以下統稱為「四川亞東廠砂岩及黏土礦」)之土地使用權，作為用於日後生產的砂岩礦。

配套設施的土地使用權

根據供地協議，四川亞東現正收購總地盤面積約**367,067**平方米的三個配套設施土地使用權（以下統稱為「四川亞東廠配套設施」），作為建設配套設施的土地儲備，以供日後生產。證書詳情概述如下：

編號	位置	地盤面積 (平方米)	收購方	目前用途
1.	天彭鎮安彭路67號	70,400	四川亞東	原料倉庫及配套設施建設用地
2.	通濟鎮花牌村至丹景山鎮	220,000		
3.	通濟鎮前進裝車站	48,000		
4.	彭州市天彭鎮安彭路66號	28,667		
		總計：		
		<u>367,067</u>		

四川亞東表示正與有關國土資源局聯絡以訂立國有土地使用權出讓合同，以取得上述土地的長期所有權。辦妥相關土地出讓手續及付清土地出讓金後，四川亞東可獲得該三幅土地的國有土地使用權證。

2. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 貴集團中國法律顧問認為四川亞東取得有關國有土地使用權證並無法律障礙。
3. 根據 貴公司提供的資料，四川亞東為於二零零四年十一月二十九日在中國成立的外資企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有 93.68% 及 6.32% 權益。

估值證書

第四類 – 貴集團於中國持有及佔用並正在申請長期土地使用權的物業權益

A. 位於中國的預拌混凝土配料廠

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
11.	由四川亞力所持位於中國四川省成都市溫江區溫泉大道三段268號的預拌混凝土配料廠	該物業包括一幅土地，另加其上7幢於二零零六年至二零零七年間落成的樓宇及構築物以及2幢在建樓宇。 該物業總地盤面積及總建築面積分別約為56,667平方米及4,327平方米。	該物業現時由四川亞力佔用作生產用途。	無商業價值 (貴集團應佔99.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 零

附註：

1. 四川亞力持有用作預拌混凝土配料廠的土地使用權

四川亞力已表示正與有關國土資源局聯絡以訂立國有土地使用權出讓合同，以取得上述土地的長期所有權。辦妥相關土地出讓手續及結清土地出讓金後，四川亞力可獲得該土地的國有土地使用權證。

2. 根據上文附註(1)所述土地使用權建設的樓宇

根據四川亞力提供的資料及吾等的調查紀錄，4幢建於四川亞力土地總建築面積約4,327平方米的樓宇尚未取得有關房屋所有權證。該4幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	佔用方
1.	維修車間	290	1	二零零七年	四川亞力
2.	攪拌站	701	2	二零零七年	
3.	倉庫	3,316	1	二零零七年	
4.	警衛室	20	1	二零零六年	
總計：		<u>4,327</u>			

由於該4幢樓宇並未取得有關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得有效房地產所有權證且可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣2,960,000元，惟僅供說明。

根據獲提供資料及吾等的調查紀錄，該土地建有3項構築物，包括入口鐵閘、走廊及道路。吾等估值時認為該等構築物並無商業價值。然而，假設該等構築物的土地使用權可在市場轉讓，則該等構築物於估值日期的折舊重置成本約為人民幣1,790,000元，惟僅供說明。

根據四川亞力提供的資料，截至估值日期，四川亞力土地有2幢總建設面積約3,499平方米的在建樓宇。建築工程預期於二零零八年竣工。估計總建築成本約為人民幣4,300,000元，截至估值日期已產生建築成本人民幣2,450,000元。由於該等樓宇尚未取得各自的房屋所有權證，故此吾等估值時並無計入上述已產生建築成本。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 根據中國法律及法規，未獲有關政府當局事先許可不得使用國有土地。四川亞力在取得該物業土地使用權前已動工建設該物業，不符合有關中國法律及法規；
 - (b) 四川亞力正申請物業的相關土地使用權。四川亞力取得該物業土地使用權並無法律障礙；及
 - (c) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示四川亞力於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙。
4. 根據 貴公司提供的資料，四川亞力為於二零零五年十一月十七日在中國成立的外資合營企業，Oriental Industrial及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市價
12.	由成都亞力所持位於中國四川省成都市天彭鎮安彭路68號的預拌混凝土配料廠	該物業包括一幅土地，另加其上5幢於二零零五年至二零零六年間落成的樓宇。	該物業現時由成都亞力佔用作輔助生產設施。	無商業價值 (貴集團應佔99.99%權益)
		該物業總地盤面積及總建築面積分別約為25,400平方米及1,858平方米。		二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 零

附註：

1. 成都亞力佔用作預拌混凝土配料廠的土地使用權

四川亞東已表示正與有關國土資源局聯絡以訂立國有土地使用權出讓合同，以取得上述土地的長期所有權。辦妥相關土地出讓手續及結清土地出讓金後，四川亞東可獲得該土地的國有土地使用權證。

2. 根據上文附註(1)所述土地使用權建設的樓宇

根據四川亞東提供的資料及吾等的調查紀錄，成都亞力土地建有5幢總建築面積約1,858平方米的樓宇。該等樓宇並未取得有關房屋所有權證。

該5幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	佔用方
1.	預拌混凝土攪拌站	600	2	二零零五年	成都亞力
2.	質量控制室	230	1	二零零五年	
3.	警衛室	30	1	二零零五年	
4.	辦公樓	768	2	二零零六年	
5.	維修車間	230	1	二零零六年	
	總計：	<u>1,858</u>			

由於該5幢樓宇並未取得有關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設已獲得有效房地產所有權證且可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣2,900,000元，惟僅供說明。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
- (a) 四川亞東正申請物業的土地使用權。四川亞東取得該物業土地使用權並無法律障礙；
 - (b) 成都亞力僅可於四川亞東取得該物業的國有土地使用權證後合法租賃物業；及
 - (c) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示成都亞力於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙。
4. 根據 貴公司提供的資料，成都亞力為於二零零四年十二月十日在中國成立的外資企業，**Oriental Industrial**及亞東投資分別擁有**51.22%**及**48.78%**權益。

估值證書

B. 位於中國的運輸及倉庫設施

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
13.	由四川亞利運輸所持位於中國四川省成都市天彭鎮安彭路68號的配套設施	該物業包括一幅土地，另加其上3幢於二零零六年至二零零七年間落成的樓宇。 該物業總地盤面積及總建築面積分別約為20,600平方米及3,982平方米。	該物業現時由四川亞利運輸佔用作生產配套設施。	無商業價值 (貴集團應佔99.99%權益) 二零零八年三月三十一日 貴集團應佔資本值 零

附註：

1. 四川亞利運輸佔用作配套設施的土地使用權

四川亞東表示正將與有關國土資源局聯絡以訂立國有土地使用權出讓合同以取得上述土地的長期所有權。辦妥相關土地出讓手續及結清土地出讓金後，四川亞東可獲得該等土地的國有土地使用權證。

2. 根據上文附註(1)所述土地使用權建設的樓宇

根據四川亞東提供的資料及吾等的調查紀錄，3幢建於四川亞利運輸土地總建築面積約3,982平方米的樓宇並未取得有關房屋所有權證。該3幢樓宇詳情如下：

編號	樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	竣工日期	佔用方
1	維修車間	1,480	2	二零零六年	四川亞利
2	宿舍	2,430	4	二零零七年	運輸
3	調度室	72	1	二零零七年	
總計：		<u>3,982</u>			

由於該3幢樓宇並未取得有關房屋所有權證，因而不得在市場轉讓，故吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，假設已獲得有效房地產所有權證且可在市場自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約為人民幣3,560,000元，惟僅供說明。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
- (a) 四川亞東正申請物業的土地使用權。四川亞東取得該物業土地使用權並無法律障礙；
 - (b) 四川亞利運輸僅可於四川亞東取得該物業的國有土地使用權證後合法租賃物業；及
 - (c) 有關正循法律途徑申請房屋所有權證的樓宇， 貴集團中國法律顧問表示四川亞東於取得樓宇建設的相關法律文件後，申請有關房屋所有權並無法律障礙。
4. 根據 貴公司提供的資料，四川亞利運輸為於二零零六年五月十八日在中國成立的外資合營企業，由Oriental Industrial及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

第五類－貴集團於香港及中國租用及佔用的物業權益

A. 貴集團於中國租用及佔用的預拌混凝土配料廠

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
14.	由上海亞力租用位於中國上海閔行區浦江鎮塘浦路301弄200號的預拌混凝土配料廠	該物業包括1幅土地，另加其上3幢於一九八七年落成的樓宇及構築物。 該物業地盤面積約為9,000平方米。	該物業由獨立第三方以年租人民幣657,000元租予上海亞力作生產用途，租期於二零一一年四月三十日屆滿。	無商業價值

附註：

- 根據上海房地產所有權證(文件編號：滬房第閔字(2006)第027325號)，位於上海閔行區浦江鎮塘浦路301弄200號土地總地盤面積約30,535平方米的土地(地段編號：閔行區陳行鎮丁蓮村1丘)之土地使用權，另加7幢總建築面積約1,186.71平方米的樓宇之房屋所有權已授予上海國際港務(集團)股份有限公司。
- 根據上海國際港務(集團)有限公司南浦辦公室(出租人的授權人士)與上海亞力(承租人)於二零零六年四月三十日訂立的租賃協議，出租人同意將該物業以年租約人民幣657,000元出租予承租人作生產用途，租期自二零零六年五月一日起至二零一一年四月三十日屆滿。此外，現時僅落實首兩年的年租。自第三年起，每年租金較前一年增加2%。租約屆滿時，若無政府的書面徵用通知，該租賃協議將自動續約五年。

按租約所述，上海亞力於租期內擁有該物業的獨家使用權。

- 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - 出租人並未正式登記此項租約。倘有關當局可要求出租人收回租賃土地，則該幅土地的用途可能受影響，惟承租人不會因未登記租約而被有關當局處罰。
- 根據 貴公司提供的資料，上海亞力為於一九九五年十一月二十九日在中國成立的外資合營企業，由Oriental Industrial及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
15.	由上海亞福租用位於中國上海閔行區龍吳路3000號的預拌混凝土配料廠	該物業包括1幅土地，另加其上7幢於九十年代落成之樓宇及構築物。 該物業地盤面積約為14,076平方米。	該物業由獨立第三方以年租人民幣719,283.6元租予上海亞福作儲存用途，於二零一六年十一月三十日屆滿。	無商業價值

附註：

- 根據上海房地產所有權證(文件編號：滬房第閔字(1997)第000060號)，一幅位於上海閔行區龍吳路3000號總地盤面積約147,281平方米的土地(地段編號：吳涇街道123街坊3/1丘)之土地使用權，另加35幢總建築面積約9,470.96平方米的樓宇之房屋所有權已授予上海市紡織原料公司關港倉庫(「關港倉」)。
- 根據關港倉(出租人)與上海福鐵龍國際經貿有限公司(承租人)於二零零二年十一月二十八日訂立的租賃協議，以及出租人、承租人及上海亞福於二零零三年四月二十三日訂立的確認書，出租人同意將該物業出租予承租人並允許承租人將該物業權益轉讓予上海亞福作儲存用途。租期自二零零三年四月二十八日起至二零一六年十一月三十日屆滿。年租為人民幣719,283.6元。此外，該物業會每五年進行一次租金檢討。由出租人及上海亞福協定按當時市場水平釐定檢討後租金。按租約所述，上海亞力於租期內擁有該物業的獨家使用權。
- 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - 出租人並未正式登記此項租約。倘有關當局可要求出租人收回租賃土地，則該幅土地的用途可能受影響，惟承租人不會因未登記租約而被有關當局處罰。
- 根據 貴公司提供的資料，上海亞福為於二零零三年一月二十二日在中國成立的中外合資合營企業，由Oriental Industrial、上海亞力及亞東投資分別擁有50%、35%及15%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
16.	由江西亞東租用位於中國江西省瑞昌市連接海岸及江西亞東廠港口設備3期的有關土地	<p data-bbox="374 370 645 497">該物業包括3幅位於瑞昌市海岸沿岸且連接江西亞東廠港口設備3期的土地。</p> <p data-bbox="374 540 645 604">該物業總地盤面積約364.4平方米。</p> <p data-bbox="374 646 645 740">該物業獲授無指定年期的劃撥土地使用權，作港口及船運設備用途。</p>	<p data-bbox="674 370 924 570">該物業由獨立第三方租予江西亞東作配套用途，為期44年，於二零四九年十二月三十一日屆滿，總租金約人民幣170,000元。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證，一幅毗鄰江西亞東廠港口設備3期總地盤面積約5,000平方米的土地之無指定年期劃撥土地使用權已授予瑞昌市長江河道管理局（「管理局」），作港口及船運設備用途。
2. 根據管理局與江西亞東於二零零六年一月一日訂立的租賃協議，管理局已將地盤面積約364.4平方米的物業出租予江西亞東，租期44年，於二零四九年十二月三十一日屆滿。該總租金為人民幣170,000元。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 租期內江西亞東有權使用該物業土地使用權。
4. 根據 貴公司提供的資料，江西亞東為於一九九七年十月九日在中國成立的中外合資合營公司，由 Asia Continent Investment、亞東投資及獨立第三方江西省投資集團公司分別擁有85%、10%及5%權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
17.	由湖北亞東租用位於中國湖北省武漢市新州區柴泊湖堤樁3+082至3+662段的水域使用權及沿岸有關土地	<p data-bbox="374 370 645 534">該物業包括位於武漢市新州區柴泊湖堤樁3+082至3+662段的水域使用權及港口與船運設備沿岸的一幅土地。</p> <p data-bbox="374 576 645 640">該物業地盤面積約153,073平方米。</p> <p data-bbox="374 683 645 844">該物業土地使用權為期50年，於二零五五年十月八日屆滿，用於建設管道、橋樑、碼頭、道路及其他船道。</p>	<p data-bbox="674 370 924 604">該物業由獨立第三方租予湖北亞東作港口及儲存設備用途，為期50年，於二零五五年十月八日屆滿。租金總額約為人民幣18,000,000元。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據武漢新州區河道堤防管理組(甲方)與Oriental Industrial Holdings Pte.Ltd.於二零零五年訂立的租賃協議，甲方已將地盤面積約153,073平方米的物業土地出租予Oriental Industrial Holdings Pte.Ltd.，為期50年，於二零五五年十月八日屆滿，用於建設管道、橋樑、碼頭、道路及其他船道。總租金約為人民幣18,000,000元。
2. 根據武漢市新州區國土資源局於二零零六年一月二十四日頒佈的其他土地權證(文件編號：武新他項(2006)字第租 001號)，總地盤面積約153,073平方米的該物業租予湖北亞東，為期50年，於二零五五年十月八日屆滿，用於建設管道、橋樑、碼頭、道路及其他船道。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 租期內湖北亞東有權使用該物業土地使用權。
4. 根據 貴公司提供的資料，湖北亞東為於二零零五年六月二十三日在中國成立的外資合營企業，由Oriental Industrial及亞東投資分別擁有90%及10%權益。

估值證書

B. 貴集團於中國租用及佔用的港口及船運設施

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
18.	由武漢亞東租用位於中國湖北省武漢市東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港1號的1號港口水域使用權及沿岸相關土地	<p>該物業包括位於東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港1號港口的水域使用權及港口與船運設施沿岸的一幅土地。</p> <p>根據武漢亞東提供的資料，該物業地盤面積約為1,900平方米及384.8平方米，分別用作港口及運輸設施。</p> <p>該物業獲授無指定年期的劃撥土地使用權，作工業用途。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予武漢亞東作港口及儲存設備用途，為期50年，於二零五零年三月十六日屆滿，首年年租約人民幣180,000元，其後每年遞增1%。</p>	無商業價值

附註：

- 根據國有土地使用權證(文件編號：東國用(2002)字第180102578號)，一幅位於東西湖區慈惠農場沙咀大隊總地盤面積約112,241.51平方米的土地(地段編號：180102578)之無指定年期劃撥土地使用權已授予華中航運(集團)公司(「華中航運」)，作工業用途。
- 根據華中航運(出租人)與武漢亞東(承租人)於二零零零年三月十七日訂立的兩份租賃協議，出租人已將總地盤面積約2,284.8平方米的物業(上文附註(1)所述土地部分)出租予承租人作港口營運、儲存及運輸設施用途，為期50年，於二零五零年三月十六日屆滿。租賃協議載有(其中包括)以下主要條件：
 - 該物業用作港口及儲存設施地盤面積約1,900平方米的部分自簽約之日起，首年租金約為人民幣180,000元。年租於整個租期內每年遞增1%。該物業用作運輸設施總地盤面積約384.8平方米的部分自簽約之日起，首年租金約為人民幣160,000元。年租金於整個租期內每年遞增人民幣1,600元。
 - 租期內，未經出租人書面同意，承租人不得將該物業抵押予任何第三方。

- (c) 若政府於租期內就城市規劃或更改土地用途作出賠償，賠償金額須按下述方式分配：
- 應付予承租人所建設施的賠償須付予承租人；及
 - 應付予出租人所建原有設施的賠償須付予出租人。
- (d) 租期內，出租人不得佔用該物業。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
- (a) 武漢亞東所租用物業的有關土地為劃撥土地，未轉為非劃撥土地或土地使用者未向國家繳費則不得出租，而倘出租，有關租約須註冊。因此，租賃合同可能無效，而有關當局亦可能要求出租人辦理手續將劃撥土地轉為非劃撥土地，因而影響武漢亞東使用所租用地。
4. 根據 貴公司提供的資料，武漢亞東為於一九九九年十一月二十九日在中國成立的外資合營企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有 90% 及 10% 權益。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
19.	由武漢亞東租用位於中國湖北省武漢市東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港2號的2號港口水域使用權、沿岸斜坡及相關土地	該物業包括位於東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港2號港口的水域使用權、港口與船運設施沿岸的斜坡及一幅土地。 根據武漢亞東提供的資料，該物業總地盤面積約為900平方米。	該物業由獨立第三方租予武漢亞東作港口及儲存之用，為期50年，於二零零五年十二月三十一日屆滿，首年租金約人民幣290,000元，其後每年遞增人民幣2,900元。	無商業價值
		該物業獲授無指定年期的劃撥土地使用權，作工業用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：東國用(2002)字第180102578號)，一幅位於東西湖區慈惠農場沙咀大隊總地盤面積約112,241.51平方米的土地(地段編號：180102578)之無指定年期劃撥土地使用權已授予華中航運(集團)公司(「華中航運」)，作工業用途。
2. 根據華中航運(出租人)與武漢亞東(承租人)於二零零四年九月二日訂立的租賃協議，出租人同意將總地盤面積約900平方米的物業(上文附註(1)所述土地部分)出租予承租人作港口營運及儲存設施，為期50年，於二零零五年十二月三十一日屆滿。租賃協議載有(其中包括)以下主要條件：
 - (a) 該物業自簽約之日起，首年租金約為人民幣290,000元。年租金於整個租期內每年遞增人民幣2,900元。
 - (b) 租期內，未經出租人書面同意，承租人不得將該物業抵押予任何第三方。
 - (c) 若政府於租期內就城市規劃或更改土地用途作出賠償，賠償金額須按下述方式分配：
 - 應付予承租人所建設施的賠償須付予承租人；及
 - 應付予出租人所建原有設施的賠償費須付予出租人。
 - (d) 租期內，出租人不得佔用該物業。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 武漢亞東所租用物業的有關土地為劃撥土地，未轉為非劃撥土地或土地使用者未向國家繳費則不得出租，而倘出租，有關租約須註冊。因此，租賃合同可能無效，而有關當局亦可能要求出租人辦理手續將劃撥土地轉為非劃撥土地，因而影響武漢亞東使用所租用土地。
4. 根據 貴公司提供的資料，武漢亞東為於一九九九年十一月二十九日在中國成立的外資合營企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有 90% 及 10% 權益。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
20.	由武漢亞東租用位於中國湖北省武漢市東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港3號的3號港口水域使用權、沿岸斜坡及相關土地	該物業包括位於東西湖區慈惠農場沙咀大隊舵落口港3號港口的水域使用權及港口與船運設施沿岸的斜坡及一幅土地。 根據武漢亞東提供的資料，該物業總地盤面積約為600平方米。	該物業由獨立第三方租予武漢亞東作港口及儲存設施之用，為期50年，於二零五零年十二月三十一日屆滿，首年及第二年年租約人民幣400,000元，自第三年起調整至人民幣500,000元。	無商業價值
		該物業獲授無指定年期的劃撥土地使用權，作工業用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：東國用(2002)字第180102578號)，一幅位於東西湖區慈惠農場沙咀大隊總地盤面積約112,241.51平方米的土地(地段編號：180102578)之無指定年期劃撥土地使用權已授予華中航運(集團)公司舵落口港埠公司(「華中航運」)，作工業用途。
2. 根據華中航運(出租人)與武漢亞東(承租人)於二零零四年十二月十五日訂立的租賃協議，出租人同意將地盤面積約600平方米的物業(上文附註(1)所述土地部分)出租予承租人作港口營運及儲存設施，租期於二零五零年十二月三十一日屆滿。租賃協議載有(其中包括)以下主要條件：
 - (a) 該物業自簽約之日起，首年租金約為人民幣400,000元。餘下年期內，年租自第三年起調整為人民幣500,000元。
 - (b) 租期內，未經出租人書面同意，承租人不得將該物業抵押予任何第三方。
 - (c) 若政府於租期內就城市規劃或更改土地用途作出賠償，賠償金額須按下述方式分配：
 - 應付予承租人所建設施的賠償須付予承租人；及
 - 應付予出租人所建原有設施的賠償須付予出租人。
 - (d) 租期內，出租人不得佔用該物業。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 武漢亞東所租用物業的有關土地為劃撥土地，未轉為非劃撥土地或土地使用者未向國家繳費則不得出租，而倘出租，有關租約須註冊。因此，租賃合同可能無效，而有關當局亦可能要求出租人辦理手續將劃撥土地轉為非劃撥土地，因而影響武漢亞東使用所租用土地。
4. 根據 貴公司提供的資料，武漢亞東為於一九九九年十一月二十九日在中國成立的外資合營企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有 90% 及 10% 權益。

估值證書

C. 貴集團於中國租用及佔用的水泥運輸及儲存設施

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
21.	由上海亞力租用位於中國上海閔行區龍吳路3010號的水泥運輸及裝卸設施	該物業包括一幅位於上海龍吳路的港口及船運設施沿岸的土地。 該物業總地盤面積約為4,320平方米。	該物業由獨立第三方租予上海亞力作水泥中轉站，為期5年，於二零一二年四月十二日屆滿，年租約人民幣1,419,120元。	無商業價值

附註：

- 根據國有土地使用權證(文件編號：滬國用(閔閔95)字第000096號)，一幅位於上海閔行區龍吳路4100號總地盤面積約528,506平方米(地段編號：吳涇街道123街坊4/1丘)之土地使用權已授予上海港龍吳港務公司(後更名為上海國際港務(集團)有限公司龍吳辦公室，以下稱為「上海港龍吳辦公室」)。
- 根據上海港龍吳辦公室(出租人)與上海亞力(承租人)於二零零七年四月十三日訂立的租賃協議，出租人同意將地盤面積約4,320平方米的物業(上文附註(1)所述土地部分)出租予承租人作水泥中轉站，為期5年，自二零零七年四月十三日起至二零一二年四月十二日屆滿。租賃協議載有(其中包括)以下主要條件：
 - 該物業年租約為人民幣1,419,120元。自第三年開始，年租增至約人民幣1,490,076元。
 - 使用該物業內出租人(1)所擁有港口及船運設施的內部道路；及(2)所提供的保安服務的服務年費為人民幣158,000元。自第三年起，服務費每年增加5%。
 - 此外，該物業的便攜式水泥裝船機所佔土地亦須支付指定年租人民幣262,500元。自第三年起，租金每年增加5%。
 - 除上述者外，承租人同意就出租人提供變壓房設備、綠化帶及其他項目，以及對出租人業務所產生的經營業務虧損向出租人賠償總額人民幣4,100,200元。

租賃協議屆滿後，除政府發出徵地通知外，出租人同意再續約5年。新訂租金須每三年審閱一次，每次較上一年水平上調5%。

3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 出租人並未正式登記此項租約。倘有關當局可要求出租人收回租賃土地，則該幅土地的用途可能受影響，惟承租人不會因未登記租約而被有關當局處罰。
4. 根據 貴公司提供的資料，上海亞力為於一九九五年十一月二十九日在中國成立的外資合營企業，由 Oriental Industrial 及亞東投資分別擁有 90% 及 10% 權益。

估值證書

D. 貴集團於香港及中國租用及佔用的辦公場所

D1. 於香港租用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
22.	香港禮頓道103號力寶禮頓中心11樓單位B部分	<p>該物業包括一幢於一九九二年落成之26層商業大廈11樓的辦公場所。</p> <p>該物業總建築面積約為322平方呎。</p> <p>建於內地段29號A段1分段餘段及D段1分段餘段的物業以政府租約持有，為期982年，於二八四二年六月二十四日屆滿，年租18.42港元。</p>	<p>該物業由註冊持有者Kowloon Cement Corporation Limited(貴集團關連人士)租予貴公司，為期1年，於二零零八年十一月三十日屆滿，月租約7,406港元(不包括差餉、政府地租、空調費、管理費及其他辦公室開支)。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據二零零五年九月的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/14，該物業規劃為「商用／住宅」用途。
2. 根據上述租賃協議，註冊擁有人Kowloon Cement Corporation Limited(貴集團關連人士)將該物業(總建築面積約322平方呎)租予貴公司，作辦公室用途。

該租約屬於貴集團與其關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))的關連交易(定義見上市規則)。此外，吾等考慮租約生效當日的市況後，謹此確認辦公場所的月租金符合市場公平租金，且協議條款為一般商業條款。

估值證書

D2. 於中國租用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
23.	位於中國湖北省武漢市江漢區新華下路63號南達大樓15樓05至10單元 由武漢亞東租用	該物業包括一幢於二零零零年落成22層商業大廈15樓的6個辦公室單位。 該物業總建築面積約為581.7平方米。	該物業由貴集團獨立第三方湖北南達房地產開發有限公司租予武漢亞東，為期1年，於二零零八年六月三十日屆滿，月租約人民幣10,470.6元，作辦公室。	無商業價值
24.	位於中國湖北省武漢市武昌區中北路158號帥府商通大廈11樓1106至1110單元 由武漢亞東租用	該物業包括一幢於二零零二年落成的25層商業大廈11樓的5個辦公室單位。 該物業總建築面積約為230平方米。	該物業由貴集團獨立第三方武漢市怡園物業管理有限責任公司租予武漢亞東，為期2年，於二零零八年三月二十二日屆滿，月租約人民幣7,130元，作辦公室。 武漢亞東正在辦理租賃延期。	無商業價值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	二零零八年 三月三十一日市值
25.	位於中國上海浦東新區楊高南路2875號康琳大樓3樓305A至307A單元	該物業包括一幢於二零零一年落成的8層辦公大廈3樓的兩個辦公室單位。	該物業由註冊持有人之一及貴集團獨立第三方張亞聯租予亞東投資，為期2年，於二零零九年二月二十八日屆滿，月租約人民幣1,500元。	無商業價值
	由亞東投資及江西亞東租用	該物業總建築面積約為106.64平方米。	該物業部分租予江西亞東，於二零零九年二月二十八日屆滿，月租約人民幣1,000元。	

第23至25號物業之附註：

1. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的法律意見，其中載有以下資料：
 - (a) 第23、24及25號物業之租賃協議有效、可執行且對雙方具法律約束力。
 - (b) 出租第23、24及25號物業之樓宇已於相關政府機關登記。武漢亞東、亞東投資及江西亞東使用及佔用該樓宇並無任何法律障礙。