

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就經擴大後集團的物業權益於二零零三年三月三十一日所作估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股說明書。



Formerly C Y Leung & Company

原梁振英測量師行

香港中環

怡和大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對完成收購後的華潤水泥控股有限公司（「貴公司」）將會在中國和香港擁有權益的物業進行估值，該等物業權益包括 Innovative Market Limited 及其附屬公司（「中港混凝土集團」）目前持有的物業權益，以及東莞水泥控股集團、廣西華潤水泥控股集團、東莞混凝土控股集團和深圳混凝土控股集團（連同中港混凝土集團統稱為「經擴大後集團」）目前持有的物業權益。吾等證實曾視察該等物業，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向經擴大後集團呈述吾等對該等物業權益於二零零三年三月三十一日（「估值日」）的公開市值的意見。

吾等對各項物業權益的估值乃指其公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售可取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視物業的性質及市況而定）可適當推銷權益、議定價格及條款及完成出售；
- (c) 於任何較早前假定的交換合約日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣的有意買家的任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等的估值乃假設業主將物業權益在公開市場求售，而並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安排，以影響該等物業權益的價值。

於評估中國物業權益過程中，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地價已悉數支付。吾等假設該等物業權益的承讓人或使用人有權於各自獲出讓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開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及重大支銷。

於評估中港混凝土集團分別於香港及中國持有及佔用的第一類及第三類，以及經擴大後集團於中國持有和佔用的第四類物業中，第17、18及19號物業的物業權益價值時，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。

關於經擴大後集團於中國持有及佔用的第四類的第15及16號物業的物業權益，鑑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、狀況及功能耗損作出扣減。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。

根據中國法律意見，經擴大後集團尚未獲得第四類的第20及21號物業的土地使用權及房屋所有權，故吾等並無賦予該物業價值。

中港混凝土集團及經擴大後集團分別於香港及中國租賃第二類及第五類物業權益。由於該等物業禁止轉讓或缺乏可觀溢利的租金，因此並無商業價值。

隨附估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量以證實該等物業的地盤及樓面面積。吾等假設交予吾等的文件副本所

載的面積均為正確。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等、並對本估值重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲知經擴大後集團所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等並無進行實地測量。

吾等並無獲提供有關香港物業權益的業權文件副本，惟已向有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以查實該等物業的所有權，或核實任何修訂。吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件摘錄，但並未查閱文件正本。有關經擴大後集團在中國的物業權益的資料乃依據經擴大後集團及其中國法律顧問環球律師事務所提供予吾等的資料。

於估值過程中，吾等在極大程度上依賴中港混凝土集團及經擴大後集團所提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事項的意見。

吾等已視察該等物業的外部，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。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。

除另有說明者外，吾等估值所用的所有金額均以港元為單位。吾等估值所採納的匯率為1港元兌人民幣1.06元，該匯率與估值日的適用匯率大致相近。上述匯率自估值日至本函件發出的日期間並無重大變動。

茲隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

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41樓4107室

董事局 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
黃儉邦  
董事  
註冊專業測量師  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零零三年六月二十六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業評估方面擁有逾十八年經驗。

| 估值概要                                                                                                                               |                                   |                     |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 物業                                                                                                                                 | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 | 經擴大後<br>集團應佔權益<br>% | 經擴大後<br>集團應佔<br>於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |
|                                                                                                                                    |                                   |                     |                                                   |
| 第一類 — 中港混凝土集團於香港持有及佔用的物業權益                                                                                                         |                                   |                     |                                                   |
| 1. 香港<br>柴灣<br>嘉業街56號<br>安全貨倉工業大廈<br>斗升機房、一樓半層及<br>從地下至一樓的傾斜車道、<br>二樓之一間漏斗機房及升降機槽<br>(前稱斗升機槽)，三樓至<br>大廈天台的大廈斗升機旁的<br>儲存間及十二樓儲存間的天台 | 13,000,000                        | 100                 | 13,000,000                                        |
| 2. 九龍<br>油塘<br>東源街4號<br>華東貨倉大廈<br>部份地下及部份<br>油塘海旁地段70號(「油塘地段」)                                                                     | 11,000,000                        | 100                 | 11,000,000                                        |
| 3. 九龍<br>油塘<br>東源街6號                                                                                                               | 64,000,000                        | 100                 | 64,000,000                                        |
| 4. 新界<br>元朗<br>唐人新村<br>唐人新村路一間<br>混凝土攪拌站                                                                                           | 11,000,000                        | 100                 | 11,000,000                                        |

| 物業                          | 經擴大後集團應佔                      |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | 於二零零三年三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 | 於二零零三年三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |
| 5. 新界<br>元朗唐人新村<br>仔峰嶺路一間貨倉 | 1,750,000                     | 1,750,000                     |
| 小計：                         |                               | 100,750,000                   |

| 物業                                                    | 經擴大後<br>集團應佔<br>於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 第二類 — 中港混凝土集團於香港租用的物業權益                               |                                                   |
| 6. 新界<br>葵涌<br>第30區<br>貨櫃碼頭南路<br>按第3450號短期租約持有之一幅土地   | 無商業價值                                             |
| 7. 新界<br>元朗<br>唐人新村<br>丈量約份第121約<br>第1263號地段餘段        | 無商業價值                                             |
| 8. 新界<br>元朗<br>八鄉<br>丈量約份第111約第2899號地段                | 無商業價值                                             |
| 9. 新界<br>屯門<br>第16區<br>屯門公眾貨物裝卸區第TM11號泊船位             | 無商業價值                                             |
| 10. 新界<br>大埔<br>汀角路53號<br>太平工業中心<br>第3座7樓A和B工場        | 無商業價值                                             |
| 11. 新界<br>大嶼山<br>愉景灣<br>蘅峰<br>碧濤軒<br>愉景灣道 34號<br>1樓B座 | 無商業價值                                             |
| 12. 九龍<br>尖沙咀<br>漢口道4-6號<br>騏生商業中心8樓                  | 無商業價值                                             |

|                                       |  | 經擴大後<br>集團應佔<br>於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
| 物業                                    |  |                                                   |
| 13. 九龍<br>尖沙咀<br>漢口道4-6號<br>騏生商業中心15樓 |  | 無商業價值                                             |
| 小計：                                   |  | 無商業價值                                             |

小計： 450,000

| 物業                                                      | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 | 經擴大後<br>集團應佔權益<br>% | 經擴大後<br>集團應佔<br>於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
|                                                         |                                   |                     |                                                   |
| 19. 廣西壯族自治區<br>賓陽縣<br>黎塘鎮東區<br>琴堂村<br>鳳凰山之一幅工業地盤        | 17,800,000                        | 70                  | 12,460,000                                        |
| 20. 廣東省<br>珠海市<br>石花西路<br>海灣花園<br>13幢501單元              | 無商業價值                             | 70                  | 無商業價值                                             |
| 21. 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>深南西路<br>世界花園<br>聚龍居<br>6幢101單元 | 無商業價值                             | 70                  | 無商業價值                                             |
| 小計：                                                     |                                   |                     | 231,673,000                                       |

| 物業                                                          | 經擴大後<br>集團應佔<br>於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 第五類 — 經擴大後集團於中國租賃的物業權益                                      |                                                   |
| 22. 廣東省<br>南海市<br>三山港口開發區之一幅土地                              | 無商業價值                                             |
| 23. 廣西壯族自治區<br>欽州市<br>欽州港<br>勒溝作業區的<br>一幢綜合大樓之302、501及502單元 | 無商業價值                                             |
| 24. 廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>福祿沙管理區<br>新水閘西側之一幅土地               | 無商業價值                                             |
| 25. 廣東省<br>東莞市<br>道滘鎮<br>小河村<br>小河工業園之一間混凝土攪拌站              | 無商業價值                                             |
| 26. 廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>梅林檢查站西南側<br>之一間混凝土攪拌站              | 無商業價值                                             |

| 物業                                                         | 經擴大後<br>集團應佔<br>於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值<br>港元 |             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
|                                                            |                                                   |             |
| 27. 廣東省<br>湛江市<br>遂溪縣之<br>一間水泥廠                            |                                                   | 無商業價值       |
| 28. 廣西壯族自治區<br>欽州市<br>欽州港前站<br>(K28+40-K28+100)<br>一間水泥轉運站 |                                                   | 無商業價值       |
| 29. 廣東省<br>湛江市<br>霞山區之<br>一間水泥運輸／倉儲站                       |                                                   | 無商業價值       |
| 小計：                                                        |                                                   | 無商業價值       |
| 總計：                                                        |                                                   | 332,873,000 |

估值證書

第一類 — 中港混凝土集團於香港持有及佔用的物業權益

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| 物業                                                                                                                                            | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 佔用詳情                      |                                                       |
| 1. 香港<br>柴灣<br>嘉業街56號<br>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、二樓之一間漏斗機房及升降機槽（前稱斗升機槽），三樓至大廈天台的大廈斗升機旁的儲存間及十二樓儲存間的天台<br><br>柴灣內地段112號及115號的1510份的118份 | <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、二樓之一間漏斗機房及斗式提升機槽、三樓至大廈天台的大廈斗式提升機旁的水泥儲存間及十二樓儲存間的天台。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台外，該物業的實用面積約為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> | 該物業由中港混凝土集團佔用作泊車、倉儲及工業用途。 | 13,000,000港元<br><br>(經擴大後集團應佔100%權益：<br>13,000,000港元) |

於二零零三年  
三月三十一日  
現況下的資本值

物業

概況及年期

佔用詳情

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(經三份批約條訂書第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為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) 該物業已根據一九九五年五月二十五日訂立的法律押記抵押予香港華比富通銀行(前稱華比銀行)，作為其向中港混凝土有限公司發放一般銀行備用額的抵押。
- (3) 根據二零零二年十一月二十六日的柴灣分區計劃大綱圖編號 S/H20/15，該物業目前被分區為「工業」用地。

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                          |                                                       | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 物業                                                                                                     | 概況及年期                                                                                                                                                                                                    | 佔用詳情                                                  |                                                       |
| 2. 九龍<br>油塘<br>東源街4號<br>華東貨倉大廈<br>部份地下及部份<br>油塘海旁地段<br>70號<br>(「油塘地段」)<br>油塘海旁地段<br>70號的3150份的<br>600份 | 該物業包括一幢於一九七八年落成的7<br>層高倉庫的部份地下。<br><br>該物業的實用面積約為1,235.32平方米<br>(13,297平方呎)。<br><br>該物業乃根據賣地章程第10873號持<br>有，年期由一八九八年七月一日起計為<br>期99年(減最後三日)，並已法定延期至<br>二零四七年六月三十日。目前該物業每<br>年應付的政府地租為該地段當其時應課<br>差餉租值的3%。 | 該物業由中港混凝土集團<br>佔用，主要作為通往毗鄰<br>地段的車道，及作倉儲及<br>配套辦公室用途。 | 11,000,000港元<br>(經擴大後集團應<br>佔100%權益：<br>11,000,000港元) |

附 註：

- (1) 該物業的登記業主為銳致有限公司。
- (2) 蘇振顯測量行有限公司(「測量師」)作出如下建議(其中包括)：

(a) 上文所述的賣地章程第10873號的第13號特別條件規定，油塘地段的車輛出入口僅可設置於上述賣地章程第10873號所附圖則的兩個指定點之間；

(b) 該物業的額外車輛通道，構成違反賣地章程第10873號，而且該物業的批准建築圖則中並無顯示該等額外車輛通道，根據《建築物條例》，或會被視為違例改建；

(c) 該物業的西北角建有一間閣樓作配套辦公室用途，而該幢樓宇的西面留有一窗框位。該物業的批准建築圖則中並無顯示該閣樓及窗框位，根據《建築物條例》，或會被視為違例構築物／改建，並構成違反賣地章程第10873號。

(d) 倘地政總署知悉並未遵守賣地章程第10873號的任何一般或特別條件，彼等或會向業主發出書面通知及警告信，要求業主於規定時間內糾正該違約行為，而遵從該等通知及警告信，問題便可解決。根據測量師的經驗及據測量師所知，倘該違約行為於規定時間內糾正，政府將不會採取進一步行動；及

(e) 屋宇置或會發出書面指令，要求根據按批准建築圖則修復該物業原狀。該等修復工程土或會包括(但不限於)：(i)重建該物業於額外車輛通道的外牆；(ii)移除傾斜車道及(iii)將地面修復至原來水平；(iv)封閉上述窗框位及(v)移除上述閣樓。倘業主遵從該等指令，屋宇置將不會根據建築條例正式採取進一步行動。
- (3) 中港混凝土集團已確認，倘有關政府部門或屋宇置命令停止使用額外車輛通道、拆除上述閣樓及／或根據批准建築圖則將該物業的有關部份修復原狀，中港混凝土集團將遵從該等指令、通知及／或警告

信，並將油塘東源街6號(即本附錄第3號物業)之一部份用作車道。中港混凝土集團的經營將不會受到負面影響。中港混凝土集團估計，該物業修復工程的成本將不會超過100,000港元。

- (4) 根據二零零二年六月二十一日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號 S/K15/15，該物業目前被分區為「住宅(戊類)」用地。
- (5) 根據佔用許可證編號 NK97/78，有關建築物經批准作貨倉用途。按照分區計劃大綱圖夾附的註釋，除非用途改變或重建樓宇，否則無須採取任何行動令任何土地或樓宇符合上述分區計劃大綱預訂的現行用途。

|                                           |                                                                                                                                                                             |                        | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 物業                                        | 概況及年期                                                                                                                                                                       | 佔用詳情                   |                                                   |
| 3. 九龍<br>油塘<br>東源街6號<br><br>油塘海旁地段<br>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> | 該物業由中港混凝土集團佔用作生產混凝土用途。 | 64,000,000港元<br>(經擴大後集團應佔100%權益：<br>64,000,000港元) |

附註：

- (1) 該物業的登記業主為銳致有限公司。
- (2) 依據 貴公司的香港法律顧問所發出有關該物業的業權證明書：

(a) 根據屋宇署於二零零二年三月頒布的關於混凝土攪拌站(「混凝土攪拌站」)的認可人士及註冊結構工程師(「註冊結構工程師」)新作業備考(「作業備考」)第255號文件，於二零零二年五月一日前落成的混凝土攪拌站於二零零二年十月三十日須前經由註冊結構工程師出示評核報告，證明其結構安全及該攪拌站獲適當維修；

(b) 由於油塘攪拌站已於二零零二年五月一日之前在該物業上落成，根據作業指引，須向屋宇署提交評核報告，並由屋宇署取得確認書(「確認書」)；

(c) 根據陳黃建築工程師有限公司(「建築師」)於二零零三年四月二十九日提呈屋宇署的函件，建築師已向屋宇署提交有關油塘攪拌站之一份已妥善簽署的設計計算書及一份妥善簽署的設計圖(合稱「油塘攪拌站結構計算及設計圖」)；

(d) 據建築師於二零零三年五月九日寄予中港混凝土集團的另一封函件，建築師已確認：(i)油塘攪拌站的設計計算書及詳細資料乃根據「一九八七年鋼材的結構用途作業守則」、「一九八七年混凝土的結構用途作業守則」及「一九八三年香港風力影響守則」編製；及(ii)油塘攪拌站設計得當並合乎安全規範，設計經檢查令人滿意；

(e) 根據建築師於二零零三年五月二十六日寄予中港混凝土集團的第三封函件，建築師已確認(i)彼等並無接獲屋宇署的其他意見；及(ii)彼等相信屋宇署可能給予的意見應是要求提供設計計算方法的理由和解釋，建築師相信該評核報告不會受到重大不利影響；及

(f) 如建築師所建議，若屋宇署對油塘攪拌站結構計算及設計圖感到滿意，則會頒發一份確認書以證明完全符合作業指引的要求。
- 278 —

- (3) 中港混凝土集團已確認將遵從屋宇署所有合法要求。根據中港混凝土集團獲得建於第6號物業的另一個混凝土攪拌站確認書的經驗，及上文所述的建築師意見，中港混凝土集團認為獲得該物業上的混凝土攪拌站確認書並無任何實際困難。
- (4) 根據二零零二年六月二十一日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號 S/K15/15，該物業目前被分區為「住宅(戊類)」用地。
- (5) 該物業於一九九七年建攪拌站的時被分區為「工業」用地。就城市規劃而言，獲得上述的確認書後，目前將該物業分區為「住宅(戊類)」並不會對該物業的用途及佔用產生任何不利影響。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |                        | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 物業                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 概況及年期                                                                                                                                                     | 佔用詳情                   |                                                   |
| 4. 新界<br>元朗<br>唐人新村<br>唐人新村路一間<br>攪拌站                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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。                                                                                          | 該物業由中港混凝土集團佔用作生產混凝土用途。 | 11,000,000港元<br>(經擴大後集團應佔100%權益：<br>11,000,000港元) |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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%。 |                        |                                                   |
| 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二零零一年十月二十三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。中港混凝土集團並沒有收到，亦預期不會收到終止豁免權的書面通知。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。通過大盈利投資有限公司於二零零二年十月十日向元朗分區地政處發出的接受函，大盈利投資有限公司已接受要約並同意短期豁免書中所列的所有條款(豁免費除外)。政府提及的豁免費為每季度500,025港元。中港混凝土集團現正就豁免費提出上訴，故尚無須支付豁免費。中港混凝土集團已確認，豁免費一旦最終釐定，中港混凝土集團將立即繳付，以及支付元朗分區地政處所收取的所有相關費用及開支，並會簽署元朗分區地政處所製訂的豁免協議。除因自授予豁免權的日起至實際付款的日止的最終議定豁免費的數額而引起的應計利息外，貴公司已獲通知，中港混凝土集團將不會因延遲付款而受到處罰或罰款。 |                                                                                                                                                           |                        |                                                   |
| (3) 丈量約份第121約第1842號地段餘段(「第1842號地段」)乃根據新批約第7575號持有。依據貴公司的香港法律顧問所發出有關該物業的業權證明書：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                        |                                                   |
| (i) 為證明第1842號地段有效業權需提供的文件之一新批約第7575號已遺失；                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                           |                        |                                                   |

- (ii) 《物業轉易及財產條例》(第219章)第13(1)條規定，土地的買方有權要求賣方提供(其中包括)所出售土地的政府租契的正本或核證副本作為該土地業權證明；
- (iii) 鑒於新批約第7575號(第1842號地段的政府租契)已遺失，根據《物業轉易及財產條例》第13(1)條規定，中港混凝土集團將無法於未來出售或抵押該物業之時證明第1842號地段的有效業權；
- (iv) 儘管中港混凝土集團於未來出售或抵押該物業之時無法提供新批約第7575號以證明第1842號地段的有效業權，但不會對大盈利投資有限公司(貴集團的成員公司之一)作為第1842號地段註冊業主的權力構成影響，因為大盈利投資有限公司擁有第1842號地段的所有其他業權證明的業權契據及文件；及
- (v) 遺失新批約第7575號並不構成政府收回第1842號地段的理由。

於第1842號地段估值過程中，吾等已考慮到該業權缺陷所產生的可能影響。

- (4) 丈量約份第121約第1265號地段餘段連同一塊約4.6平方米(50平方呎)的土地於二零零一年一月二十七日歸還政府。上述總地盤面積不包括該部份土地。
- (5) 根據 貴公司的香港法律顧問所發出有關該物業的業權證明書：
  - (a) 由於元朗攪拌站已於二零零二年五月一日之前在該物業上落成，貴公司須按作業備考的要求向屋宇署提交該攪拌站的評估報告，以獲得屋宇署發出確認書(「確認書」)；
  - (b) 根據建築師於二零零二年十二月十七日提呈屋宇署的函件，建築師已向屋宇署提交有關元朗攪拌站之一份已妥善簽署的設計計算書及一份妥善簽署的設計圖(合稱「元朗攪拌站結構計算及設計圖」)；
  - (c) 據建築師於二零零三年三月二十七日寄發的另一封函件，建築師已確認：(i)元朗攪拌站的設計計算書及詳細資料乃根據「一九八七年鋼材的結構用途作業守則」、「一九八七年混凝土的結構用途作業守則」及「一九八三年香港風力影響守則」編製及(ii)元朗攪拌站設計得當並合乎安全規範，設計經檢查令人滿意；及
  - (d) 據建築師於二零零三年五月十日寄發的第三封函件，建築師確認彼等並無收到屋宇署對元朗攪拌站的結構計算及設計圖提出任何意見，並會盡快處理及答復上述意見。
- (6) 中港混凝土集團已確認將遵照屋宇署提出的所有合法要求。根據中港混凝土集團於獲得建於第6號物業上的另一混凝土攪拌站確認書的經驗，以及上文所述的建築師意見，中港混凝土集團認為獲得確認書並無任何實際困難。
- (7) 根據二零零二年十月二十二日的唐人新村分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/7，該物業目前被分區為「工業(丁類)」用地。
- (8) 由於政府已同意授出上述短期豁免書，准許該物業用作混凝土攪拌站，因此即使存在上述附註(7)的分區計劃，該物業應視為獲准作混凝土攪拌站用途。

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |                             | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| 物業                                                                                                                     | 概況及年期                                                                                                                                               | 佔用詳情                        |                                                 |
| 5. 新界<br>元朗<br>唐人新村<br>孖峰嶺路一間貨<br>倉                                                                                    | 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）。<br><br>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%。 | 該物業現由中港混凝土集團佔用作攪拌車停車場及露天貨倉。 | 1,750,000港元<br>(經擴大後集團應佔100%權益：<br>1,750,000港元) |
| 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                                                                   |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| 附註：                                                                                                                    |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| (1) 該物業的登記業主為金得旺有限公司。                                                                                                  |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| (2) 該物業乃根據一份於一九九四年十一月三十日簽訂的按揭協議抵押予香港上海滙豐銀行有限公司，作為該行不時墊支予中港混凝土有限公司的所有款項的抵押。                                             |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| (3) 根據二零零二年十月二十二日的唐人新村分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/7，該物業目前被分區為「住宅(乙類)1」用地。                                                      |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| (4) 根據分區計劃大綱圖夾附的註釋，緊接有關該地區的發展審批地區草圖通知書首次在憲報刊登公告前已存在的任何土地或樓宇，毋須為更改用途採取任何行動，以符合上述分區計劃大綱。                                 |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| (5) 並無證據證明，在上述緊接有關該地區的發展草圖通知書首次在憲報刊登公告前已經存在現時的攪拌車停車場和露天貨倉的用途。倘根據城市規劃條例證明土地用途未經批准，則中港混凝土集團可能會被要求停止使用該物業作攪拌車停車場和露天貨倉的用途。 |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |
| (6) 中港混凝土集團已確認，倘有關政府機構下令終止該物業現時用途，中港混凝土集團將遵從有關命令，但停車場和貨倉用地可按低廉成本搬遷，而中港混凝土集團的運作將不會受到不利影響。                               |                                                                                                                                                     |                             |                                                 |

第二類 — 中港混凝土集團於香港租賃的物業權益

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                  | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |
| 6. 新界葵涌第30區貨櫃碼頭南路按第3450號短期租約持有之一幅土地 | 該物業包括於地盤面積約1,690平方米 (18,191平方呎) 的土地上建成之一間攪拌站。該站約於一九九八年落成。<br><br>政府根據第3450號短期租約將該物業租予中港混凝土集團，租期自二零零一年二月一日至二零零四年一月三十一日止為期三年，並此後按季度續約直至終止租約為止。目前該物業每季度應向政府支付的租金為1,436,125港元，不包括差餉、水電費及其他支銷。租金可由政府於每三年租約屆滿之日或其後自行酌情釐定。雙方均有權於租期第三年屆滿時或其後任何屆滿時間提前三個月書面通知屆滿而終止租約。然而，倘該物業用於發展香港或作其他公眾用途，政府有權提前一個月發出書面通知而終止租約。倘租約於租期首三年內被終止，承租人可獲得由地政總署署長全權釐定的賠償。 | 無商業價值                       |

附註：

- (1) 根據二零零二年十二月六日的葵涌分區計劃大綱圖編號 S/KC/19，該物業目前被分區為用作「其他指定用途（貨櫃相關用途）」。
- (2) 由於政府已根據短期租約出租土地，容許該物業用作混凝土攪拌站，即使存在上述附註(1)的分區計劃，該物業應視為獲准作混凝土攪拌站用途。
- (3) 已就建於該物業的攪拌站取得確認書，證明該物業已完全符合作業備考之規定。

|                                                 |                                                                                                                                                                                                               | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                              | 概況及年期                                                                                                                                                                                                         |                             |
| 7. 新界<br>元朗<br>唐人新村路<br>丈量約份第121約<br>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)。該物業現由中港混凝土集團佔用作露天停車場及車輛維修工場。</p> <p>中港混凝土集團現時租賃該物業，租期自二零零一年三月一日起至二零零四年二月二十八日止為期三年，目前每月租金為20,000港元，不包括差餉。</p> | 無商業價值                       |

附 註：

- (1) 貴公司的香港法律顧問所發出有關該物業的租賃報告，其中指出：
- (a) (i) 根據新界元朗土地註冊處紀錄，該物業的註冊業主為 Tang Sui (或 Shou) Hak (或 Har 或 Huk) Tso，而由 Tang Chu Sau 擔任「新司理」。並無文件顯示業主有權將該物業出租／轉租予中港混凝土集團。

(ii) 由於註冊業主現正申請短期豁免書以將該物業用作車輛維修工場，而註冊業主亦知悉中港混凝土集團佔用該物業，故註冊業主無法否認中港混凝土集團於該物業的佔用權。然而，註冊業主或對租約的條款(包括租金)提出質疑。在此情況下，由於中港混凝土集團持有該物業，註冊業主或會就該物業可產生的利潤向中港混凝土集團提出索償。倘中港混凝土集團被迫討索償，中港混凝土集團可向業主就其違反租賃協議提出索償。

(b) (i) 根據影響該物業的集體政府租契，該物業批租為農地或花園地，而元朗分區地政處的豁免書須將該物業轉作建築用途。此外，在該物業建造樓宇或建築物須獲得屋宇署批准，及要該物業用作車輛維修工場須獲得城市規劃委員會的同意。

(ii) 註冊業主現正向元朗分區地政處申請將該物業用作車輛維修工場的短期豁免書。

(iii) 倘無法獲得上述豁免書、批准或同意，有關政府主管部門或會要求中港混凝土集團停止使用該物業作車輛維修工場，以及拆除建在上面的現有樓宇及／或構築物。

(iv) 中港混凝土集團確認車輛維修工場可以低成本搬遷，及其業務營運在此情況下將不會受到影響。
- (2) 根據二零零二年十月二十二日發出的唐人新村分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/7。該物業目前被分區為用作「工業(丁類)」用地。

|                                            |                                                                                                                                                           | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                         | 概況及年期                                                                                                                                                     |                             |
| 8. 新界<br>元朗<br>八鄉<br>丈量約份第111約<br>第2899號地段 | <p>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。</p> <p>該物業現由中港混凝土集團佔用作露天停車場。</p> <p>貴集團現時租賃該物業，租期自二零零二年八月一日起至二零零四年七月三十一日止為期兩年。每月租金為10,000港元，包括政府地租但不包括差餉。</p> | 無商業價值                       |

附註：

- (1) 貴公司的香港法律顧問所發出有關該物業的租賃報告，其中指出：
- (a) 根據新界元朗土地註冊處紀錄，該物業的註冊業主為 Tang Tat Lam Tso，由 Tang Loi Fat 擔任「司理」。並無文件顯示業主有權將該物業出租／轉租予中港混凝土集團。倘業主無權批出租約，而中港混凝土集團持有該物業，註冊業主或會要求中港混凝土集團交吉歸還該物業，並就該物業可產生的利潤提出索償。中港混凝土集團可向業主就其違反租賃協議提出索償。中港混凝土集團確認倘喪失使用該物業的權利，停車場能可以低成本搬遷，及其業務營運在此情況下將不會受到影響。
- (2) 根據二零零零年六月二十七日發出的八鄉分區計劃大綱圖編號 S/YL-PH/6。該物業目前被分區為用作「住宅(丁類)」用地。
- (3) 根據分區計劃大綱圖夾附的註釋，緊接有關該地區的發展審批地區草圖通知書首次在憲報刊登公告前已存在的任何土地或樓宇，毋須為更改用途採取任何行動，以符合上述分區計劃大綱。
- (4) 並無證據證明，在上述緊接有關該地區的發展草圖通知書首次在憲報刊登公告前已經存在現時露天停車場的用途。倘根據城市規劃條例證明土地用途未經批准，則中港混凝土集團可能會被要求停止使用該物業作露天停車場的用途。中港混凝土集團已確認將遵從有關要求，但停車場可按低廉成本搬遷，而中港混凝土集團的業務將不會受到影響。

|                                               |                                                                                                                                                                     | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                            | 概況及年期                                                                                                                                                               |                             |
| 9. 新界<br>屯門<br>第16區<br>屯門公眾貨物裝卸區<br>第TM11號泊船位 | <p>該物業包括屯門公眾貨物工作區海旁的泊船位。</p> <p>該物業提供約長46米，寬50米的泊船位，現由中港混凝土集團佔用作裝卸沙、水泥及碎石用途。</p> <p>中港混凝土集團現時租賃該物業，租期自二零零二年八月一日起至二零零四年一月三十一日止，為期18個月，月租金為98,000港元，包括有關使用泊船位的開支。</p> | 無商業價值                       |

附註：

- (1) 貴公司的香港法律顧問所發出有關該物業的租賃報告，其中指出：
- (a) (i) 根據海事處發出的通知及第 GN2755號政府憲報，授權使用該物業的承建商是 Wai Sang Handling Transportation Company Limited。並無文件顯示業主有權將該物業出租／轉租予中港混凝土集團。

(ii) 倘業主無權批出租約，而中港混凝土集團持有該物業，上述承建商或會要求中港混凝土集團交吉歸還該物業，並就該物業可產生的利潤提出索償。中港混凝土集團可向業主就其違反租賃協議提出索償。

(iii) 中港混凝土集團指出，倘中港混凝土集團喪失使用該物業的權利，中港混凝土集團將利用其他可供使用的類似泊船位而無須承擔更高租金及運輸成本。
- (b) 租賃協議並未繳交印花稅。倘於任何法律訴訟需提供租賃協議作證據，在繳清印花稅及罰款後，租賃協議將會於法律訴訟中作為證據。
- (2) 根據二零零三年一月二十四日發出的屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/17。該物業目前被分區為用作「其他指定用途(特殊工業區)」用地。

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                   | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                                  | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                             |                             |
| 10. 新界<br>大埔<br>汀角路53號<br>太平工業中心<br>第3座7樓<br>A座及B工場 | <p>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>該物業總建築面積約為1,266.63平方米(13,634平方呎)。該物業現由中港混凝土集團佔用作建築材料測試實驗室(設有配套辦公室)。</p> <p>中港混凝土集團現時租賃該物業，租期自二零零一年二月一日起至二零零四年一月三十一日止，為期三年，每月租金為69,000港元，不包括差餉及管理費。租約附有一項可續租一年的選擇權，租金按當時的市價釐定。</p> | 無商業價值                       |

附註：

根據二零零二年七月五日發出的大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/16。該物業目前被分區為用作「其他指定用途(商業)」用地。

| 於二零零三年三月三十一日現況下的資本值           |                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 物業                            | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| 11. 新界大嶼山愉景灣蘅峰碧濤軒愉景灣道 34號1樓B座 | <p>該物業包括一幢於一九九六年落成的6層高住宅樓1樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約為144.93平方米(1,560平方呎)。中港混凝土集團現時佔用該物業作員工宿舍。</p> <p>中港混凝土集團現時租賃該物業，租期自二零零零年七月十五日起至二零零三年七月十四日止，為期三年，每月租金為30,000港元，包括差餉、管理費及政府地租，但不包括付予住客會所的每月會費。承租人有權於二零零二年一月十四日的後任何時間提前兩個月以書面通知終止租約。</p> | 無商業價值 |

附註：

根據二零零三年三月十一日發出的愉景灣分區計劃大綱圖編號 S/I-DB/2。該物業目前被分區為用作「住宅(丙類)」用地。

|                                          |                                                                                                                                                                                     | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                       | 概況及年期                                                                                                                                                                               |                             |
| 12. 九龍<br>尖沙咀<br>漢口道4-6號<br>騏生商業中心<br>8樓 | <p>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>該物業建築面積約為384.62平方米(4,140平方呎)。中港混凝土集團現時佔用該物業作辦公室。</p> <p>中港混凝土集團現時租賃該物業，租期自二零零二年三月一日起至二零零四年二月二十九日止，為期兩年，每月租金為45,540港元，不包括差餉、冷氣費／管理費。</p> | 無商業價值                       |

附註：

根據二零零二年十月二十二日發出的尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/16，該物業目前被分區為用作「商業」用地。

|                                           |                                                                                                                                                                                      | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                        | 概況及年期                                                                                                                                                                                |                             |
| 13. 九龍<br>尖沙咀<br>漢口道4-6號<br>騏生商業中心<br>15樓 | <p>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15樓整層。</p> <p>該物業建築面積約為384.62平方米(4,140平方呎)。中港混凝土集團現時佔用該物業作辦公室。</p> <p>中港混凝土集團現時租賃該物業，租期自二零零二年三月一日起至二零零四年二月二十九日止，為期兩年，每月租金為45,540港元，不包括差餉、冷氣費／管理費。</p> | 無商業價值                       |

附註：

根據二零零二年十月二十二日發出的尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/16，該物業目前被分區為用作「商業」用地。

第三類 — 中港混凝土集團於中國持有的物業權益

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |                | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 物業                                                                                                                                    | 概況及年期                                                                                                                                                               | 佔用詳情           |                                                       |
| 14. 廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>沿河路<br>碧波花園<br>22幢<br>401單元                                                                                  | <p>該物業包括一幢於一九八九年落成的6層高住宅樓4樓之一個住宅單元。</p> <p>該物業的分攤地盤面積及建築面積分別約為121.69平方米（1,310平方呎）及153.11平方米（1,648平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權出讓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> | <p>該物業現空置。</p> | <p>450,000港元<br/>(經擴大後集團應佔100% 權益：<br/>450,000港元)</p> |
| 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第0014559號房屋所有權證，該物業建築面積為153.11平方米，已出讓予中港混凝土有限公司，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，作住宅用途。轉讓價格總額為人民幣535,880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及房屋所有權，建築面積為153.11平方米。該土地使用權出讓，為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，作住宅用途。                                         |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (ii) 中港混凝土有限公司有權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業的土地使用期及房屋所有權。                                                                                         |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (3) 根據中國法律意見及中港混凝土集團提供的資料，吾等按下列基準編製吾等的估值：                                                                                             |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (i) 中港混凝土有限公司擁有該物業的妥善合法業權，有權於餘下土地使用權期限內按現狀轉讓該物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他應付的繁苛款項；                                                             |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (ii) 所有地價及城市公用事業費用已悉數付清；                                                                                                              |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (iii) 該物業的設計及建造(載於本估值證書)符合當地規劃規例；及                                                                                                    |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (iv) 該物業權益可自由出售予第三方。                                                                                                                  |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| (4) 根據中國法律意見及中港混凝土集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：                                                                                           |                                                                                                                                                                     |                |                                                       |
| 房屋所有權證                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |                | 有                                                     |

第四類 — 經擴大後集團於中國持有及佔用之物業權益

|                                       |                                                                                                                                                                                                                          |                                  | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| 物業                                    | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                    | 佔用詳情                             |                                                    |
| 15. 廣西壯族自治區<br>賓陽縣<br>黎塘鎮東區之<br>一間水泥廠 | <p>該物業包括於總地盤面積約1,564,769.73平方米(16,843,181平方呎)的不規則形狀土地上建成的152幢建築物及構築物。</p> <p>該等建築物及構築物於一九八四年至一九九五年期間分期落成。</p> <p>該物業總建築面積約89,367.94平方米(961,957平方呎)，不包括其配套構築物的面積。</p> <p>該物業獲出讓的土地使用權將於二零五二年一月二十三日屆滿，主要作生產廠房、礦山及公路用途。</p> | 該物業現由經擴大後集團佔用作生產廠房、礦山、公路及其他配套用途。 | 145,500,000港元<br>(經擴大後集團應佔70%權益：<br>101,850,000港元) |

附 註：

(1) 根據賓陽縣土地管理局於二零零二年一月二十四日發出的六份國有土地使用權證，該總佔地1,564,769.73平方米物業的土地使用權已出讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司，使用期至二零五二年一月二十三日止屆滿，詳情概述如下：

| 序 號  | 證 書 編 號   | 地 點               | 土 地 用 途 | 地 盤 面 積<br>(平 方 米)         |
|------|-----------|-------------------|---------|----------------------------|
| 1.   | (2002) 08 | 賓陽縣黎塘鎮永安東路268號    | 生產廠房    | 481,769.33                 |
| 2.   | (2002) 09 | 賓陽縣黎塘鎮永安東路268號    | 石灰岩礦山   | 813,180.00                 |
| 3.   | (2002) 10 | 賓陽縣黎塘鎮東區          | 粉砂岩礦山   | 154,346.67                 |
| 4.   | (2002) 11 | 賓陽縣黎塘鎮東區          | 粉砂岩礦山公路 | 59,849.40                  |
| 5.   | (2002) 12 | 賓陽縣黎塘鎮東區          | 砂岩破碎    | 20,986.67                  |
| 6.   | (2002) 13 | 賓陽縣黎塘鎮<br>超常村林村山地 | 礦山公路    | 34,637.66                  |
| 總 計： |           |                   |         | <u><u>1,564,769.73</u></u> |

(2) 根據賓陽縣土地管理局(甲方)於二零零二年一月二十三日發出的6份國有土地使用權出讓合同，該佔地1,564,769.73平方米物業的土地使用權已出讓予廣西紅水河水泥廠股份有限公司(乙方)，使用期至二零五二年一月二十三日止屆滿，為期五十年。詳情概述如下：

| 出讓合同編號    | 土地用途    | 地盤面積<br>(平方米) | 地價             |
|-----------|---------|---------------|----------------|
| (2002) 35 | 運輸／公路   | 34,637.66     | 人民幣17,318.83元  |
| (2002) 36 | 運輸／道路   | 59,849.40     | 人民幣29,923.34元  |
| (2002) 37 | 運輸／道路   | 481,769.33    | 人民幣240,884.67元 |
| (2002) 38 | 機房建設    | 20,986.67     | 人民幣10,493.34元  |
| (2002) 39 | 生產用房    | 154,346.67    | 人民幣77,173.34元  |
| (2002) 40 | 原料／礦山場地 | 813,180.00    | 人民幣406,590.00元 |
| 總計        |         | 1,564,769.73  |                |

附註：

1. 於悉數付清地價後，乙方有權將該物業的土地使用權出讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司。
2. 根據甲方於二零零二年一月二十三日發出的6份正式收據，乙方已悉數付清該地價。因此，乙方有權將該物業的使用權出讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司。
- (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189幢建築物及構築物，總建築面積為97,905.77平方米)的房屋所有權。

附註： 根據所得資料及吾等實地視察，吾等知悉部份樓宇已拆卸，僅152幢建築物，總建築面積為89,367.94平方米被佔用。根據經擴大後集團的指示，吾等已對該總建築面積89,367.94平方米的物業進行估值。

- (4) 根據廣西華潤紅水河水泥有限公司(甲方)與中國工商銀行廣西區分行營業部(乙方)訂立的第(2002)069001號按揭協議，及賓陽縣黎塘房地產管理局發出的第20020028號他項權利登記證，總建築面積為95,583.09平方米的部份物業已抵押予乙方，直至悉數付清本金及利息為止。
- (5) 根據於二零零三年一月二日發出的第003430號營業執照，廣西華潤紅水河水泥有限公司註冊成立為一間中外合資經營企業，註冊資本人民幣2億元，有效營運期自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止。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。

(ii) 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，該物業的總地盤面積為1,564,769.73平方米，總建築面積為89,367.94平方米，可作生產廠房、礦山及公路用途。土地使用期將於二零五二年一月二十三日屆滿。

(iii) 該物業總建築面積95,583.09平方米，已經抵押予中國工商銀行廣西區分行營業部。

(iv) 倘若廣西華潤紅水河水泥有限公司決定再抵押、出租、轉讓或出售該物業的土地使用權及房屋所有權，則須經上述第(iii)項按揭規定的抵押權人的書面批准。
- (7) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，吾等根據下列基準編製吾等的估值：
- (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司擁有該物業的妥善合法業權，有權於餘下土地使用權期限內按現狀轉讓該物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他應付的繁苛款項；

(ii) 所有地價及城市公用事業費已悉數付清；

(iii) 該物業的設計及建造（載於本估值證書）符合當地規劃規例；及

(iv) 該物業權益可自由出售予第三方。
- (8) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：
- 國有土地使用權證

國有土地使用權出讓合同

房屋所有權證

按揭協議

營業執照

有

有

有

有

有

|                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                    | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
| 物業                                        | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                 | 佔用詳情               |                                                        |
| 16. 廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>福祿沙管理區<br>之一間水泥廠 | <p>該物業包括於總地盤面積約173,466平方米 (1,867,188平方呎) 的兩幅毗鄰工業用地上建成的31幢建築物及構築物。該等建築物及構築物分別於一九九六年及一九九七年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為38,343.10平方米 (412,725平方呎)，不包括配套構築物面積。</p> <p>該物業土地使用權已出讓，為期50年，分別於二零四六年八月二十五日及二零四三年十二月屆滿，作工業及配套設施用途。</p> | 該物業目前由業主自用作水泥生產用途。 | 153,000,000港元<br>(經擴大後集團<br>應佔70%權益：<br>107,100,000港元) |

附註：

(1) 根據兩份國有土地使用權證：

|       |       | 第(1997) 81號證書                  | 第(1994) 218號證書 |
|-------|-------|--------------------------------|----------------|
| (i)   | 地點    | 沙田鎮<br>福祿沙管理區                  | 沙田鎮<br>福祿沙管理區  |
| (ii)  | 業主    | 東莞華潤水泥廠有限公司                    | 東莞華潤水泥廠有限公司    |
| (iii) | 地盤面積  | 6,962平方米                       | 166,504平方米     |
| (iv)  | 土地使用期 | 自一九九六年八月二十六日起至<br>二零四六年八月二十五日止 | 於二零四三年十二月屆滿    |
| (v)   | 用途    | 工業及配套設施                        | 工業             |

(2) 根據31份房屋所有權證，該物業包括31幢建築物，總建築面積為38,343.10平方米，房屋所有權已出讓，為期50年，詳情如下：

| 證書編號     | 樓層數目 | 用途      | 建築面積<br>(平方米) |
|----------|------|---------|---------------|
| C1436241 | 4    | 辦公樓     | 1,917.90      |
| C1436242 | 5    | 宿舍      | 2,646.70      |
| C1436245 | 4    | 宿舍      | 1,638.60      |
| C1436243 | 5    | 宿舍      | 2,641.00      |
| C1436244 | 2    | 食堂      | 802.00        |
| C1436267 | 1    | 辦公室     | 28.60         |
| C1436275 | 2    | 主廠房     | 1,989.40      |
| C1436277 | 1    | 消防水泵房   | 122.40        |
| C1436261 | 1    | 高壓水泵房   | 345.00        |
| C1436263 | 2    | 高壓配電房   | 533.40        |
| C1436264 | 1    | 1號車間變電所 | 72.70         |
| C1436276 | 1    | 重油處理車間  | 42.60         |
| C1436273 | 1    | 供油泵房    | 44.00         |
| C1436278 | 1    | 卸油泵房    | 119.10        |
| C1436268 | 1    | 破碎車間    | 235.50        |
| C1436280 | 1    | 循環泵房    | 69.40         |
| C1436281 | 1    | 空壓機房    | 105.00        |
| C1436282 | 1    | 車間變電所   | 69.80         |
| C1436284 | 1    | 循環水泵房   | 99.00         |
| C1436246 | 1    | 倉庫      | 1,945.00      |
| C1436249 | 16   | 水泥磨車間   | 8,680.00      |
| C1436260 | 1    | 儲料倉庫    | 1,328.00      |
| C1436247 | 2    | 化驗室     | 428.00        |
| C1436262 | 1    | 機修車間    | 515.50        |
| C1436266 | 2    | 辦公室     | 57.20         |
| C1436274 | 1    | 潤滑油倉庫   | 101.70        |
| C1436250 | 1    | 水泥庫     | 842.00        |
| C1536279 | 1    | 辦公室     | 25.60         |
| C1436265 | 1    | 石膏庫房    | 600.00        |
| C1436269 | 1    | 1號熟料倉庫  | 5,149.00      |
| C1436270 | 1    | 2號熟料倉庫  | 5,149.00      |
| 總計：      |      |         | 38,343.10     |

(3) 根據第002781號營業執照，東莞華潤水泥廠有限公司成立時的註冊資本為149,000,000港元，有效營運期自一九九四年五月二十三日起至二零二四年五月二十二日止。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 東莞華潤水泥廠有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為149,000,000港元，有效營運期自一九九四年五月二十三日起至二零二四年五月二十二日止。
- (ii) 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及房屋所有權，該物業的總地盤面積為173,466平方米，總建築面積約38,343.1平方米。土地使用權已出讓，為期50年，分別於二零四六年八月二十五日及二零四三年十二月屆滿，作工業及配套設施用途。
- (iii) 東莞華潤水泥廠有限公司有權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業的土地使用期及房屋所有權。

- (5) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，吾等根據下列基準編製吾等的估值：
- (i) 東莞華潤水泥廠有限公司擁有該物業的妥善合法業權，有權於餘下土地使用權期限內按現狀轉讓該物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他應付的繁苛款項；

(ii) 所有地價及城市公用事業費用已悉數付清；

(iii) 該物業的設計及建造(載於本估值證書)符合當地規劃規例；及

(iv) 該物業權益可自由出售予第三方。
- (6) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：
- 國有土地使用權證

房屋所有權證

紅線圖(地盤圖則)

營業執照
- 有

有

有

有

|                                             |                                                                                                            |               | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                         |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
| 物業                                          | 概況及年期                                                                                                      | 佔用詳情          |                                                     |
| 17. 廣西壯族自治區<br>欽州市<br>欽州港<br>勒溝作業區<br>之二幅土地 | 該物業包括2幅毗鄰的土地。總地盤面積為100,766.96平方米（1,084,656平方呎）。該物業計劃發展為50,000噸碼頭。<br><br>該物業土地使用權出讓期限於二零四八年十二月十八日屆滿，作倉儲用途。 | 該物業現為一幅已平整地盤。 | 14,900,000港元<br>(經擴大後集團<br>應佔67%權益：<br>9,983,000港元) |

附註：

(1) 根據兩份國有土地使用權證：

|       |       | 第(2003)DO25號證書        | 第(2003)DO24號證書      |
|-------|-------|-----------------------|---------------------|
| (i)   | 地點    | ： 欽州市<br>勒溝作業區        | 欽州市<br>勒溝作業區        |
| (ii)  | 業主    | ： 廣西華潤紅水河碼頭倉儲<br>有限公司 | 廣西華潤紅水河碼頭倉儲<br>有限公司 |
| (iii) | 佔地面積  | ： 53,333.60平方米        | 47,433.36平方米        |
| (iv)  | 土地使用期 | ： 於二零四八年十二月十八日屆滿      | 於二零四八年十二月十八日屆滿      |
| (v)   | 用途    | ： 倉儲                  | 倉儲                  |

(2) 根據於二零零二年九月四日發出的批文(2002) 第10號，該項目已獲批准發展為50,000噸級碼頭。

(3) 根據第4507001001419號營業執照，廣西華潤紅水河碼頭倉儲有限公司成立時的註冊資本為人民幣2,000,000元，有效營運期自二零零二年七月二十四日起至二零五二年七月二十四日止。廣西華潤紅水河碼頭倉儲有限公司為廣西華潤紅水河水泥有限公司擁有95%權益的附屬公司。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 廣西華潤紅水河碼頭倉儲有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為人民幣2,000,000元，有效營運期自二零零二年七月二十四日起至二零五二年七月二十四日止。
- (ii) 廣西華潤紅水河碼頭倉儲有限公司已合法取得土地使用權，地盤面積為100,766.96平方米。土地使用期將於二零四八年十二月十八日屆滿，作倉儲用途。
- (iii) 廣西華潤紅水河碼頭倉儲有限公司有權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業的土地使用權。

- (5) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，吾等根據下列基準編製吾等的估值：
- (i) 廣西華潤紅水河碼頭倉儲有限公司擁有該物業的妥善合法業權，有權於餘下土地使用權期限內按現狀轉讓該物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他應付的繁苛款項；

(ii) 所有地價及城市公用事業費用已悉數付清；

(iii) 該物業的設計及建造(載於本估值證書)符合當地規劃規例；及

(iv) 該物業權益可自由出售予第三方。

(6) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 有 |
| 紅線圖(地盤圖則) | 有 |
| 營業執照      | 有 |

|                                  |                                                                                                                                     |                | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                    |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|
| 物業                               | 概況及年期                                                                                                                               | 佔用詳情           |                                                |
| 18. 廣東省<br>中山市<br>神灣鎮<br>馬坑之一幅土地 | <p>該物業包括一幅地盤面積約3,277.09平方米（35,275平方呎）的不規則形狀土地。</p> <p>該物業計劃發展為帶有一長50米泊船位的水泥設備轉運站。</p> <p>該物業的土地使用權出讓為期50年，於二零四八年七月二十四日屆滿，作工業用途。</p> | 該物業現建有部份配套構築物。 | 400,000港元<br>(經擴大後集團<br>應佔70%權益：<br>280,000港元) |

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於二零零三年一月十七日發出的(2003)第320027號國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司，詳情概述如下：
- (i) 地點

:

中山市神灣鎮馬坑
- (ii) 土地用途

:

工業
- (iii) 土地使用期

:

為期50年，於二零四八年七月二十四日屆滿
- (iv) 地盤面積

:

約3,277.09平方米
- (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土地使用權轉讓合同，甲方同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，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) 地價

:

約人民幣397,500元
- (iv) 付款期

:

1. 簽訂協議七日內由乙方支付人民幣100,000元的定金。

2. 於二零零二年六月三十日前由乙方支付人民幣100,000元。

3. 於二零零二年十二月三十一日前支付餘額人民幣197,500元。
- (3) 根據於二零零三年一月二日發出的第003430號營業執照，廣西華潤紅水河水泥有限公司註冊成立為一家中外合資經營企業，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期為自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止。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。

(ii) 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，該物業的總地盤面積為3,277.09平方米。土地使用權將於二零四八年七月二十四日屆滿，作工業用途。

(iii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司已根據土地使用權轉讓合同全數支付購買價，有權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業的土地使用權。
- (5) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，吾等根據下列基準編製吾等的估值：
- (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司擁有該物業的妥善合法業權，有權於餘下土地使用權期限內按現狀轉讓該物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他應付的繁苛款項；

(ii) 所有地價及城市公用事業費用已悉數付清；

(iii) 該物業的設計及建造(載於本估值證書)符合當地規劃規例；及

(iv) 該物業權益可自由出售予第三方。
- (6) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：
- 國有土地使用權證

土地使用權轉讓合同

營業執照

有  
有  
有

|                                                      |                                                                                                                                        |                    | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| 物業                                                   | 概況及年期                                                                                                                                  | 佔用詳情               |                                                                |
| 19. 廣西壯族自治區<br>賓陽縣<br>黎塘鎮東區<br>琴堂村<br>鳳凰山之<br>一幅工業地盤 | <p>本物業包括一幅總地盤面積約69.885公頃 (698,849.75平方米) 的土地。</p> <p>該物業包括一幅地盤面積約69.885公頃 (698,849.75平方米) 的土地，其土地使用權已出讓，為期五十年，於二零五三年四月十五日屆滿，作工業用途。</p> | 該物業現為一幅空置土地，作工業用途。 | <p>17,800,000港元<br/>(經擴大後集團<br/>應佔70%權益：<br/>12,460,000港元)</p> |

附 註：

(1) 根據賓陽縣國土資源局發出的六份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已轉讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司，總地盤面積為698,849.75平方米的土地，詳情如下：

| 證書編號      | 土地用途 | 土地使用期屆滿日期  | 地盤面積<br>(平方米) |
|-----------|------|------------|---------------|
| (2003)534 | 工業   | 二零五三年四月十五日 | 610.73        |
| (2003)535 | 工業   | 二零五三年四月十五日 | 712.01        |
| (2003)536 | 工業   | 二零五三年四月十五日 | 2,026.66      |
| (2003)537 | 工業   | 二零五三年四月十五日 | 683,551.71    |
| (2003)538 | 工業   | 二零五三年四月十五日 | 11,409.74     |
| (2003)539 | 工業   | 二零五三年四月十五日 | 538.90        |
| 總計        |      |            | 698,849.75    |

(2) 根據 (2003) 第285號國有土地使用權出讓合同，該物業已出讓包括一幅總地盤面積為698,849.75平方米的土地，由交付該物業的管有權予廣西華潤紅水河水泥有限公司的日起計為期五十年，代價為人民幣11,251,300元，按以下日期付款：

- (i) 該協議訂立的日起十天內支付訂金人民幣3,000,000元 (作為部份土地出讓金)。
- (ii) 二零零三年四月十五日前支付人民幣8,349,400元。
- (iii) 二零零三年七月十五日前支付人民幣2,901,900元。

此外，出讓人已經同意在二零零三年四月十五日前將該物業轉交廣西華潤紅水河水泥有限公司。

(3) 根據經擴大後集團的意見，廣西華潤紅水河水泥有限公司已向廣西壯族自治區國土資源局支付附註(2) 所述代價之一部份共人民幣7,806,699元。經擴大後集團已承諾促使於收購完成後六個月內完成土地出讓程序。根據經擴大後集團的承諾以及中國法律意見，於悉數支付尚未支付金額後，該物業將可自由轉讓，按照經擴大後集團的指示，吾等假設上述總代價已悉數繳清，而土地則可自由轉讓予第三方。

- (4)

根據於二零零三年一月二日簽發的第003430號營業執照，廣西華潤紅水河水泥有限公司註冊成立為一家中外合資經營企業，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。
- (5)

根據中國法律意見：

(i)

廣西華潤紅水河水泥有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為人民幣2億元，有效營運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。

(ii)

廣西華潤紅水河水泥有限公司已合法取得該物業總地盤面積698,849.75平方米土地的土地使用權，為期50年於二零五三年四月十五日屆滿，作工業用途。

(iii)

經支付上述作為簽發土地使用權證的人民幣3,444,601元之代價餘額後，廣西華潤紅水河水泥有限公司有權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業的土地使用權。
- (6)

根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，吾等根據下列基準編製吾等的估值：

(i)

廣西華潤紅水河水泥有限公司擁有該物業的妥善合法業權，有權於餘下土地使用權期限內按現狀轉讓該物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他應付的繁苛款項；

(ii)

假設土地出讓總代價，包括所有地價及城市公用事業費用已悉數付清；

(iii)

假設該物業的設計及建造(載於本估值證書)符合當地規劃規例；及

(iv)

該物業權益可自由出售予第三方。
- (7)

根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 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 |

|                                                                                                                |                                                                    |               | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 物業                                                                                                             | 概況及年期                                                              | 佔用詳情          |                             |
| 20. 廣東省<br>珠海市<br>石花西路<br>海灣花園<br>13幢501單元                                                                     | 該物業包括於九十年代落成的十六層住宅樓宇的第五層一住宅單位。<br><br>該物業建築面積約100.50平方米（1,082平方呎）。 | 現時佔用該物業作員工宿舍。 | 無商業價值                       |
| 附註：                                                                                                            |                                                                    |               |                             |
| (1) 根據中國法律意見，廣西華潤紅水河水泥有限公司尚未獲得該物業的土地使用權及房屋所有權。故吾等並無賦予該物業價值。                                                    |                                                                    |               |                             |
| (2) 根據於一九九八年十二月十三日訂立的資產抵債協議書，珠海經濟特區震宇有限公司已同意以人民幣504,000元的代價將該物業的房屋所有權轉讓予廣西紅水河水泥股份有限公司。該物業聲稱為已轉讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司。 |                                                                    |               |                             |
| (3) 根據於二零零三年一月二日發出的第003430號營業執照，廣西華潤紅水河水泥有限公司註冊成立為一間中外合資經營企業，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。    |                                                                    |               |                             |
| (4) 根據中國法律意見：                                                                                                  |                                                                    |               |                             |
| (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。                                   |                                                                    |               |                             |
| (ii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司尚未獲得該物業（總樓面面積為100.50平方米）的土地使用權及房屋所有權。                                                        |                                                                    |               |                             |
| (iii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司不能自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業的土地使用權與房屋所有權。                                                             |                                                                    |               |                             |
| (5) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：                                                                     |                                                                    |               |                             |
| 房屋所有權證                                                                                                         |                                                                    |               | 無                           |
| 資產抵債協議書                                                                                                        |                                                                    |               | 有                           |

|                                                                                                                         |                                                                                                                                |               | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 物業                                                                                                                      | 概況及年期                                                                                                                          | 佔用詳情          |                             |
| 21. 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>深南西路<br>世界花園<br>聚龍居<br>6幢101單元                                                                 | 該物業包括於一九九三年落成的12層住宅樓宇於1層之住宅單位。<br><br>該物業建築面積約194.83平方米(2,097平方呎)。<br><br>該物業的土地使用權已出讓，自一九九三年四月二十八日起至二零六三年四月二十七日止，為期70年，作住宅用途。 | 現時佔用該物業作員工宿舍。 | 無商業價值                       |
| 附註：                                                                                                                     |                                                                                                                                |               |                             |
| (1) 根據中國法律意見，廣西華潤紅水河水泥有限公司尚未獲得該物業的土地使用權及房屋所有權。故吾等並無賦予該物業價值。                                                             |                                                                                                                                |               |                             |
| (2) 根據一九九九年十二月二十二日訂立的買賣合同97005433號，深圳信托房地產開發有限公司已同意以人民幣1,265,304元的代價將該物業的房屋所有權轉讓予廣西紅水河水泥股份有限公司。該物業聲稱為已轉讓予廣西華潤紅水河水泥有限公司。 |                                                                                                                                |               |                             |
| (3) 根據於二零零三年一月二日發出的第003430號營業執照，廣西華潤紅水河水泥有限公司註冊成立為一間中外合資經營企業，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。             |                                                                                                                                |               |                             |
| (4) 根據中國法律意見：                                                                                                           |                                                                                                                                |               |                             |
| (i) 廣西華潤紅水河水泥有限公司乃一間正式註冊成立的公司，註冊資本為人民幣2億元，有效營運期自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止。                                            |                                                                                                                                |               |                             |
| (ii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司尚未獲得該物業(總建築面積為194.83平方米)的土地使用權及房屋所有權。                                                                 |                                                                                                                                |               |                             |
| (iii) 廣西華潤紅水河水泥有限公司不能自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業的土地使用權與房屋所有權。                                                                      |                                                                                                                                |               |                             |
| (5) 根據中國法律意見及經擴大後集團提供的資料，業權及主要批文及許可證的狀況如下：                                                                              |                                                                                                                                |               |                             |
| 房屋所有權證                                                                                                                  |                                                                                                                                |               | 無                           |
| 買賣合同                                                                                                                    |                                                                                                                                |               | 有                           |

第五類 — 經擴大後集團於中國租賃的物業權益

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                           | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                                              | 概況及租賃詳情                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
| 22. 廣東省<br>南海市<br>三山港口開發區<br>之一幅土地                              | <p>該物業包括一幅總地盤面積為2,000平方米 (21,528平方呎) 的土地，作臨時水泥運輸用途。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期自二零零一年六月一日起至二零一一年五月三十一日止，為期10年，每月租金為人民幣5,000元，每三年上調20%。</p>                                                                                                                    | 無商業價值                       |
| 23. 廣西壯族自治區<br>欽州市<br>欽州港<br>勒溝作業區的<br>一幢綜合大樓之302、<br>501及502單元 | <p>該物業包括於二零零一年落成之一幢7層高綜合大樓三樓及五樓的三個住宅單位。</p> <p>該物業總建築面積約為260平方米 (2,799平方呎)，經擴大後集團現時佔用該物業作員工宿舍。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期自二零零三年五月八日起至二零零四年五月七日止，為期一年，每月租金為人民幣1,990元 (不包括水電費、維修費及其他支銷)。</p>                                                                   | 無商業價值                       |
| 24. 廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>福祿沙管理區<br>新水閘西側之一幅土地                   | <p>該物業包括一幅總地盤面積約5,000平方米 (53,820平方呎) 的土地，及一長46米的泊船位，作臨時深水泊位。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期自二零零二年一月九日起至二零零五年一月八日止，為期三年，每年租金為人民幣90,000元。</p>                                                                                                                      | 無商業價值                       |
| 25. 廣東省<br>東莞市<br>道滘鎮<br>小河村<br>小河工業園之<br>一間混凝土攪拌站              | <p>該物業包括於二零零三年在一幅土地上落成的7幢建築物／構築物。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,257.90平方米 (35,068平方呎)，該物業包括一幅地盤面積約12,889平方米 (138,737平方呎) 的土地。該物業由經擴大後集團佔用作辦公室、混凝土攪拌站及其他配套用途。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期自二零零一年六月一日起至二零一零年五月三十日止，為期九年，月租金為人民幣19,333.50元 (不包括水電費、管理費及其他支銷)，且每三年上調10%。</p> | 無商業價值                       |

|                                                             |                                                                                                                                                                                        | 於二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 物業                                                          | 概況及租賃詳情                                                                                                                                                                                |                             |
| 26. 廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>梅林檢查站西南側<br>之一間混凝土攪拌站              | <p>該物業包括於九十年代落成的5幢建築物及構築物，總地盤面積約為8,162平方米（87,856平方呎），作混凝土攪拌用途。</p> <p>該物業總建築面積約為1,871.43平方米。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，由二零零三年四月十一日起至二零零八年四月十日止，為期五年，月租57,134港元，由租約開始後第三週年起，月租可按每年10%上調。</p> | 無商業價值                       |
| 27. 廣東省<br>湛江市<br>遂溪縣<br>之一間水泥廠                             | <p>該物業包括建於一幅土地之上於一九九五年落成的十九幢建築物，總地盤面積為6,318.75平方米（68,015平方呎），總建築面積約為16,384.13平方米（176,359平方呎），作水泥生產及配套用途。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期五年，自二零零三年四月十八日起至二零零八年四月十七日止，每年租金人民幣400,000元。</p>       | 無商業價值                       |
| 28. 廣西壯族自治區<br>欽州市<br>欽州港前站<br>(K28+40-K28+100)<br>之一間水泥轉運站 | <p>該物業包括一幅總地盤面積為2,400平方米（25,834平方呎）的土地，作水泥轉運站用途。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期一年，自二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止，為期一年，租金為水泥運輸每噸收費人民幣2元。</p>                                                        | 無商業價值                       |
| 29. 廣東省<br>湛江市<br>霞山區<br>之一間水泥運輸／倉儲<br>站                    | <p>該物業包括一幅總地盤面積為738平方米（7,944平方呎）的土地，作水泥轉運站用途。</p> <p>經擴大後集團現時租用該物業，租期自二零零零年六月二日起計為期二十年，每月租金人民幣1,476元。</p>                                                                              | 無商業價值                       |