

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司為載入本招股章程而就本集團物業權益於2007年4月30日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。按附錄七「備查文件」一節所述，估值報告全文的副本可供公眾查閱。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22字樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等根據閣下指示對復星國際有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察，並作出相關查詢及調查，以及搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2007年4月30日(「估值日」)的資本值的意見。

對貴集團所持物業權益進行估值時，吾等根據貴集團的業務性質(分別為房地產開發業務、醫藥業務、鋼鐵業務及其他業務)及貴公司直接控制子公司的業務性質將物業權益分為多個類別。各類物業權益均由直接控制子公司及其中國及香港子公司持有。

吾等對物業權益的估值乃指市值。吾等所定義的市值，乃指「物業於估值日經過適當推廣後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成物業交易而取得的估計金額」。

吾等以直接比較法對貴集團分別持作出售及自用的第二類物業權益及部分第一類物業權益進行估值，假設該項物業權益按現有狀況及可即時交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行估值。

基於中國物業的樓宇及構築物性質，現時市場上並無同類可供比較的銷售例子，故部分第一類物業權益按折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置(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」，乃根據土地現有用途估計市值加上建構物及對土地的修建項目的重置(或重建)成本，再扣減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化費用計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

吾等以投資法對第三類物業權益及餘下的第一類物業權益進行估值，即考慮物業自現有租賃所得租金收入淨額，並就租賃的回復價值作出適當調整。

在對第四類在建中的物業權益估值時，吾等已假設該等物業權益會根據 貴集團向吾等提供的最近期開發計劃而開發及完成。在達致吾等的估值意見時，吾等亦已考慮已由或將由 貴集團支付的開發成本，以反映發展項目於落成時的質素。「假設物業已於估值日落成的資本值」指吾等認為假設該發展項目於估值日已落成情況下的總售價。

吾等亦以直接比較法對 貴集團於中國持作日後開發的第五類物業權益進行估值，假設各項物業權益均各自按現有狀況及可即時交接出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行估值。

就吾等進行估值而言， 貴集團持作日後開發的物業權益乃指未獲發建築工程施工許可證但已獲發國有土地使用證的物業權益。

第六類物業權益為 貴集團於中國將收購的物業權益，指 貴集團已與有關業主或政府部門訂立協議，惟於估值日尚未取得國有土地使用證及／或繳足地價的物業。吾等認為該等物業權益並無商業價值。

第七類及第八類由 貴集團租用的物業權益由於屬於短期租用性質、不得轉讓或分租，或基於其他原因缺乏可觀租金利潤，故此吾等認為並無商業價值。

吾等估值時乃假設賣方可於現況下在市場出售物業權益，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物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮該等物業權益所涉及的任何抵押、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12號及第16號(已申請並獲准豁免遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.01與5.06(1)、(2)、(3)及(4)條以及應用指引第16號第3(a)段的規定則除外)、公司條例附表三第34(2)段以及公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6條所載的一切規定。吾等亦遵從皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估價及估值準則(2003年5月第五版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2005年1月第一版)所載的一切規定。

根據上述豁免，吾等已概述及披露4項有關 貴集團醫藥業務、鋼鐵業務及其他業務類別的物業權益的簡明物業類別，即第一類中(貴集團持有及佔用的物業權益)第10至12號物業及第四類中(貴集團持有的開發中物業權益)第74號物業。此外，吾等亦於第七類及第八類中概括披露 貴集團租用的中國及香港物業權益。吾等根據相關規則於估值報告中全面披露有關 貴集團房地產開發業務類別的其他物業權益。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等獲提供國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證等各類業權文件及有關物業權益的正式圖則副本，並作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問瑛明律師事務所就 貴集團物業權益的業權有效性所發表的意見。

吾等並無就該等物業進行詳盡實地量度，以核實物業的地盤面積的真確性，但假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。不過，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈808室
復星國際有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2007年6月29日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有24年中國物業估值經驗及27年香港、英國與亞太區物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團持有及佔用的中國物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|------------------------|---|---------------|---------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | | |
| 1. | 中國重慶市江北區建新北路16號茂業東方時代廣場3532、3533、3535、3536及3537室 | 4,290,000 | 2,240,000 |
| 2. | 位於中國上海市閔行區金滙路462號韻動時代的一個健身室及一個足球場 | 242,400,000 | 126,800,000 |
| 3. | 位於中國上海市閔行區青杉路169弄18號龍柏香榭苑的一間會所 | 4,940,000 | 2,580,000 |
| 4. | 中國上海市普陀區曹陽路510號復地辦公室9樓 | 4,420,000 | 2,310,000 |
| 5. | 位於中國上海市浦東區博山東路699號東方知音的一間會所 | 5,880,000 | 3,070,000 |
| 6. | 位於中國上海市閔行區都市路4580弄31號復地春申城的兩間會所 | 6,550,000 | 3,420,000 |
| 7. | 位於中國上海市閔行區古北路1398弄9號上城(又稱古北新苑)的一間會所及一個泳池 | 8,160,000 | 4,270,000 |
| 8. | 位於中國上海市松江區九亭鎮涑亭南路599弄162號復地愛倫坡的兩間會所 | 31,400,000 | 16,400,000 |
| 9. | 位於中國上海市松江區三新北路1751號復地香堤苑的一間會所 | 7,610,000 | 3,980,000 |
| 貴集團醫藥業務持有的物業 | | | |
| 10. | 貴集團醫藥業務所持位於中國上海市、重慶市、湖北省、河北省、湖南省、廣東省、江蘇省、浙江省、四川省及廣西壯族自治區的多項物業 | 709,000,000 | 232,000,000 |
| 貴集團鋼鐵業務持有的物業 | | | |
| 11. | 貴集團鋼鐵業務所持位於中國江蘇省、浙江省、河北省、安徽省、北京市以及上海市的多項物業 | 2,940,000,000 | 1,580,000,000 |
| 貴集團其他業務持有的物業 | | | |
| 12. | 貴集團其他業務所持一項位於中國上海市的物業 | 267,000,000 | 267,000,000 |
| 小計： | | 4,231,650,000 | 2,244,070,000 |

第二類 — 貴集團持作出售的中國物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|-----|--|------------|------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | |
| 13. | 位於中國北京市石景山區玉泉路北京玉泉新城一期的部分未出售地庫車位 | 19,000,000 | 2,980,000 |
| 14. | 中國湖北省武漢市漢陽區翠微橫路78號復地翠微新城北塊第一、二及三期、南塊第一期以及南塊(別墅)部分 | 37,210,000 | 11,700,000 |
| 15. | 中國江蘇省南京市江寧區佛城西路88號復地朗香別墅第一及二期部分 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 16. | 中國江蘇省南京市浦口區蒲珠北路59弄南京錦繡華城A1及A2塊部分 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 17. | 中國上海市松江區三新北路1755號復地香堤苑部分 | 36,900,000 | 16,980,000 |
| 18. | 中國上海市青浦區外青松公路6666弄帕緹歐香苑第一期A部分 | 45,500,000 | 13,100,000 |
| 19. | 中國上海市虹口區大連路950號海上海新城1003、1306、1308、1508、1606、1607、1909、1901、1902、1908、1907、1906、1905、1903室 | 48,900,000 | 25,600,000 |
| 20. | 中國上海市浦東區博山東路699號東方知音第一期部分 | 86,000 | 45,000 |
| 21. | 位於中國上海市閔行區都市路3355弄復地春申城第一期的2個商舖 | 2,680,000 | 1,400,000 |
| 22. | 中國上海市松江區文翔路3688弄復地翠堤苑部分 | 65,600,000 | 34,300,000 |
| 23. | 中國上海市寶山區真華路1600弄玉華東苑部分 | 3,000,000 | 1,570,000 |
| 24. | 中國上海市寶山區行知路638弄玉華苑第三期部分 | 144,000 | 75,000 |
| 25. | 中國上海市寶山區滬太路1771弄復星新苑第一期 | 2,000,000 | 1,046,000 |
| 26. | 中國上海市長寧區古北路1398弄古北新苑第二期部分 | 17,600,000 | 9,200,000 |
| 27. | 中國上海市松江區九亭鎮涑亭南路599弄復地愛倫坡第一期A及第一期B部分 | 17,900,000 | 9,360,000 |

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|-----|--|------------|------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 28. | 中國上海市普陀區古浪路108弄復地太陽城第一期、第二期A、第二期B1及第三期部分 | 5,000,000 | 2,610,000 |
| 29. | 中國上海市普陀區真金路577弄頤和華城第一期及第二期A部分 | 3,530,000 | 923,000 |
| 30. | 中國上海市普陀區長壽路1028弄上海知音苑第一期及第二期部分 | 21,500,000 | 11,200,000 |
| 31. | 中國上海市閔行區青杉路160弄龍柏香榭苑第一期、第二期及第三期部分 | 16,470,000 | 8,610,000 |
| 32. | 中國上海市普陀區金滙路462號韻動時代(又名金滙麗舍)第二期部分 | 160,000 | 84,000 |
| 33. | 中國上海市普陀區銅川路188弄9號602室 | 1,040,000 | 544,000 |
| 34. | 中國上海市普陀區銅川路188弄25號602室 | 1,040,000 | 544,000 |
| 35. | 中國上海市普陀區長風村110號101室 | 526,000 | 275,000 |
| 36. | 中國上海市普陀區銅川路276弄75號201室 | 726,000 | 380,000 |
| 37. | 中國上海市寶山區滬太路1771弄202室 | 875,000 | 458,000 |
| 38. | 中國上海市普陀區雪松路392巷79號603室 | 592,000 | 310,000 |
| 39. | 中國上海市寶山區滬太路1771巷601室 | 1,616,000 | 845,000 |
| 40. | 中國上海市嘉定區豐江路188巷76號201室 | 1,020,000 | 533,000 |
| 41. | 中國上海市寶山區滬太路1771弄4號502室 | 1,000,000 | 523,000 |
| 42. | 中國上海市浦東區凌兆路530弄43號101室 | 482,000 | 222,000 |
| 43. | 中國上海市浦東區凌兆路379弄5號403室 | 330,000 | 152,000 |
| 44. | 中國上海市浦東區華夏東路1152弄9號501室 | 459,000 | 211,000 |
| 45. | 中國上海市浦東區康橋鎮南華二村59號101室 | 548,000 | 252,000 |
| 46. | 中國上海市浦東區凌兆路586弄18號502室 | 482,000 | 222,000 |
| 47. | 中國上海市浦東區益豐新村21號402室 | 415,000 | 191,000 |
| 48. | 中國上海市浦東區康橋鎮南華二村72號201室 | 510,000 | 235,000 |

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|-----|-------------------------------------|-------------|-------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 49. | 中國上海市浦東區益豐新村21號202室 | 489,000 | 225,000 |
| 50. | 位於中國上海市黃浦區畫錦路180弄復地雅園第一期的一個住宅單位 | 2,150,000 | 989,000 |
| 51. | 中國上海市寶山區行知路380弄遠景佳苑第三期部分 | 63,500,000 | 19,900,000 |
| 52. | 位於中國上海市閔行區吳中路511弄古北新城東塊一期的一個商舖 | 4,410,000 | 1,150,000 |
| 53. | 中國上海市閔行區都市路399弄復地北橋城第一期A部分 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 54. | 位於中國江蘇省無錫市惠山區政和大道99號復地新城第一期A的一個住宅單位 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 55. | 中國重慶市北部新區金渝大道81號重慶金韻天城(又名重慶上城)第一期部分 | 352,000,000 | 184,000,000 |
| | 小計： | 777,390,000 | 362,944,000 |

第三類 — 貴集團持作投資的中國物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|-----|------------------------|-------------|-------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | |
| 56. | 中國北京市朝陽區建國門外光華路嘉都大廈部分 | 446,000,000 | 229,000,000 |
| | 小計： | 446,000,000 | 229,000,000 |

第四類 — 貴集團在中國持有的在建中物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|-----|-------------------------|---------------|-------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | |
| 57. | 中國北京市朝陽區西大望路21號新天嘉園 | 1,820,000,000 | 935,000,000 |
| 58. | 中國北京市西城區西單東南地區F2區西單佳惠項目 | 383,000,000 | 192,000,000 |
| 59. | 中國北京市昌平區小湯山鎮常興莊村帝景園 | 402,000,000 | 210,000,000 |

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|---------------------|---|---------------|---------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 60. | 中國湖北省武漢市漢陽區翠微橫路78號復地翠微新城第二期2(南塊二期) | 55,000,000 | 17,300,000 |
| 61. | 中國江蘇省南京市江寧經濟開發區佛城西路88號復地朗香別墅第三期(A)、第三期(C)第27座 | 151,800,000 | 79,400,000 |
| 62. | 中國江蘇省南京市浦口區浦珠北路59弄南京錦繡華城第A3期、第A4期、第A5期、B塊、C塊及D塊 | 499,000,000 | 99,200,000 |
| 63. | 中國上海市閔行區都市路399弄910號復地北橋城南塊一期 | 313,000,000 | 164,000,000 |
| 64. | 中國上海市普陀區古浪路108弄復地太陽城第二期B-2 | 25,000,000 | 13,100,000 |
| 65. | 中國上海市普陀區真金路577弄頤和華城第三期A、第三期B-1及第四期 | 837,000,000 | 219,000,000 |
| 66. | 中國上海市閔行區吳中路511弄古北新城東塊二期 | 450,000,000 | 118,000,000 |
| 67. | 中國上海市寶山區行知路380弄遠景佳苑第一期五號樓 | 28,700,000 | 9,010,000 |
| 68. | 中國上海市虹口區曲陽路910號復城國際 | 1,030,000,000 | 404,000,000 |
| 69. | 中國上海市黃浦區畫錦路180弄復地雅園第二期 | 281,000,000 | 129,000,000 |
| 70. | 中國上海市青浦區外青松公路6666弄帕緹歐香苑第一期B | 310,000,000 | 89,200,000 |
| 71. | 中國天津市和平區南京路與貴陽路交界天津中心 | 1,130,000,000 | 443,000,000 |
| 72. | 中國江蘇省無錫市惠山區政和大道99號無錫復地新城第一(2)期及第二(3)期 | 205,000,000 | 53,600,000 |
| 貴集團醫藥業務持有的物業 | | | |
| 73. | 貴集團醫藥業務所持位於中國上海市、重慶市、江蘇省及浙江省的物業 | 76,300,000 | 30,500,000 |
| 小計： | | 7,996,800,000 | 3,205,310,000 |

第五類 — 貴集團持作日後開發的中國物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|------------------------|----------------------------------|-------------|------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | | |
| 74. | 中國海南省海口市濱海大道15號海南復地酒店(又名新世界海景酒店) | 109,000,000 | 56,900,000 |

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|-----|---|---------------|---------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 75. | 中國海南省海口市濱海大道117號 海南華僑會館 | 59,400,000 | 31,000,000 |
| 76. | 中國江蘇省南京市江寧區江寧經濟開發區 佛城西路88號復地朗香別墅第三期B | 198,500,000 | 104,000,000 |
| 77. | 中國江蘇省南京市浦口區浦珠北路59弄 南京錦繡華城續期 | 580,000,000 | 115,000,000 |
| 78. | 中國江蘇省無錫市惠山區政和大道99號 無錫復地新城續期 | 570,000,000 | 149,000,000 |
| 79. | 中國上海市黃浦區畫錦路180弄 復地雅園第三期 | 391,000,000 | 180,000,000 |
| 80. | 中國上海市閔行區都市路399弄 復地北橋城東塊第一期及第二期 | 291,000,000 | 152,000,000 |
| 81. | 中國上海市閔行區吳中路511弄古北新城東塊三期 | 131,000,000 | 34,300,000 |
| 82. | 中國上海市普陀區長壽路1028弄上海知音苑第三期 | 46,100,000 | 24,100,000 |
| 83. | 中國上海市松江區九亭大街889號 富頓花園第6號及8號地塊 | 473,000,000 | 247,000,000 |
| 84. | 中國上海市普陀區真金路577弄 頤和華城第二期B及第三期C | 508,000,000 | 133,000,000 |
| 85. | 中國上海市青浦區外青松公路6666弄 帕緹歐香苑第二期 | 260,000,000 | 74,800,000 |
| 86. | 中國上海市松江區九亭鎮涑亭北路599弄 復地愛倫坡第二期B | 34,900,000 | 18,200,000 |
| 87. | 中國上海市徐匯區斜土街道99街坊1/丘 兆豐小區 | 541,000,000 | 127,300,000 |
| 88. | 中國重慶市北部新區金渝大道81號 重慶金韻天城(又稱「重慶上城」)第二期及第三期 | 521,000,000 | 272,000,000 |
| 89. | 中國重慶市北部新區B01-5地塊的 重慶金山國際商務中心 | 14,100,000 | 7,370,000 |
| 小計： | | 4,728,000,000 | 1,725,970,000 |

第六類 — 貴集團將收購的中國物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|------------------------|----------------------------|------------|---------------|
| | | 現況下的資本值 | 現況下 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | | |
| 90. | 中國江蘇省南京市浦口區浦珠北路59弄南京錦繡華城續期 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 91. | 位於中國上海市閘北區永興路以南及公興路以東的一幅土地 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 92. | 位於中國浙江省杭州市喬司鎮航海路以東的一幅土地 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 貴集團醫藥業務持有的物業 | | | |
| 93. | 中國上海市普陀區西康路1255號普陀科技大廈8樓 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 小計： | | 無 | 無 |

第七類 — 貴集團租用及佔用的中國物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|------------------------|---|------------|------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 貴集團房地產開發業務持有的物業 | | | |
| 94. | 貴集團房地產開發業務所租用位於中國上海市、重慶市、天津市、北京市、江蘇省、浙江省、陝西省及海南省的多項物業 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 貴集團醫藥業務持有的物業 | | | |
| 95. | 貴集團醫藥業務所租用位於中國上海市、湖北省及浙江省的多項物業 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 貴集團鋼鐵業務持有的物業 | | | |
| 96. | 貴集團鋼鐵業務所租用位於中國江蘇省的多項物業 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 小計： | | 無 | 無 |

第八類 — 貴集團佔用的香港物業權益

| 編號 | 物業 | 2007年4月30日 | 2007年4月30日 |
|---------------------|---------------------|----------------|---------------|
| | | 現況下的資本值 | 貴集團應佔的資本值 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 貴集團鋼鐵業務持有的物業 | | | |
| 97. | 貴集團所租用位於香港的一項物業 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 貴集團其他業務持有的物業 | | | |
| 98. | 貴集團其他業務所租用位於香港的多項物業 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 小計： | | 無 | 無 |
| 總計： | | 18,179,840,000 | 7,767,294,000 |

估值證書

第一類 — 貴集團持有及佔用的中國物業權益

貴集團房地產開發業務持有位於中國重慶市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|--|-------------------------|---|
| | | | 人民幣元 |
| 1. 中國 重慶市 江北區 建新北路 16號茂業 東方時代 廣場3532、 3533、3535、 3536及 3537室 | 該物業為於2006年落成的一 座35層高綜合大樓內的五個 辦公室。 該物業的總建築面積約為607 平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期40年，自2004年4月17日起 至2044年4月16日屆滿，作商 業用途。 | 於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室。 | 4,290,000 (貴集團 應佔權益： 2,240,000) |

附註：

1. 根據5項房地產權證，貴公司擁有52.29%權益的子公司重慶潤江置業有限公司(「重慶潤江」)已取得總建築面積約607平方米物業的房屋所有權，而重慶潤江亦獲出讓分攤土地面積約28.37平方米的相關土地使用權，自2004年4月17日起至2044年4月16日屆滿，為期40年，作商業用途。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i) 貴集團已取得該項總建築面積約607平方米物業的房屋所有權及相關地權。於土地證載明的有效期內，貴集團可佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
 - ii) 該物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國上海市的物業

有關第2至9號物業，請參閱第IV-14-15頁的附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|--|--|---|---|
| 2. 位於中國 上海市 閔行區 金滙路462號 韻動時代的 一個健身室 及一個 足球場 | 該物業為一幢於2002年落成 位於韻動時代(屋苑)的3層高 健身室及一個足球場。 該物業的總建築面積約 2,734.02平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，自2006年8月30日 起至2071年5月30日屆滿，用作 住宅。 | 於估值日，該健身室已 租予星之健作健身俱樂部， 而該足球場則由 貴集團佔用。 | 人民幣元 242,400,000 (貴集團 應佔權益： 126,800,000) |
| 3. 位於中國 上海市 閔行區 青杉路169弄 18號龍柏 香榭苑的 一間會所 | 該物業為一幢於2002年落成 位於龍柏香榭苑(屋苑)的3層 高會所。 該物業的總建築面積約 1,842.23平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，自2000年3月9日 起至2070年3月8日屆滿，用作 住宅。 | 於估值日，該會所已租 予星之健作為健身俱樂部。 | 4,940,000 (貴集團 應佔權益： 2,580,000) |
| 4. 中國 上海市 普陀區 曹陽路510號 復地辦公室 9樓 | 該物業為一幢於1994年落成 的15層高辦公大樓的9樓全 層。 該物業的建築面積約510平方 米。 該物業出讓的土地使用權為 期50年，自2004年2月9日 起至2054年2月8日屆滿，用作 辦公室。 | 於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室。 | 4,420,000 (貴集團 應佔權益： 2,310,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|---|-----------------------------------|---|
| 5. 位於中國 上海市 浦東區 博山東路 699號 東方知音的 一間會所 | 該物業為一幢於2003年落成 位於東方知音(屋苑)的兩層 高會所。 該物業的建築面積約1,704.81 平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，自2002年1月11日起 至2071年1月10日屆滿，用作 住宅。 | 於估值日，該會所已租 予星之健作為健身俱樂 部。 | 人民幣元 5,880,000 (貴集團 應佔權益： 3,070,000) |
| 6. 位於中國 上海市 閔行區 都市路 4580弄31號 復地春申城 的兩間會所 | 該物業為兩座於2005年落成 位於復地春申城(屋苑)的會 所。 該物業的總建築面積約 1,540.44平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，並無明確屆滿日 期，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍然 空置。 | 6,550,000 (貴集團 應佔權益： 3,420,000) |
| 7. 位於中國 上海市 閔行區 古北路 1398弄9號 上城(又稱 古北新苑) 的一間會所 及一個泳池 | 該物業為於2003年落成位於 古北新苑(又稱「上城」)(屋 苑)的兩層高會所及一個泳 池。 該會所的建築面積約1,678.34 平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，自2001年3月23日 起至2071年3月22日屆滿，用作 住宅。 | 於估值日，該物業的會 所已租予星之健作為健 身俱樂部。 | 8,160,000 (貴集團 應佔權益： 4,270,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|---|--|---|
| | | | 現況下的資本值 |
| | | | 人民幣元 |
| 8. 位於中國 上海市 松江區 九亭鎮 涑亭南路 599弄162號 復地愛倫坡 的兩間會所 | 該物業為兩間於2006年落成 位於復地愛倫坡(屋苑)的會 所。 該物業的總建築面積約 5,605.52平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，最遲於2073年11月 23日屆滿，用作住宅。 | 於估值日，其中一間會 所已租予星之健作為健 身俱樂部，而另一間會 所目前仍然空置。 | 31,400,000 (貴集團 應佔權益： 16,400,000) |
| 9. 位於中國 上海市 松江區 三新北路 1751號 復地香堤苑 的一間會所 | 該物業為一間於2005年落成 位於復地香堤苑(屋苑)的3層 高會所。 該物業的建築面積約1,347.98 平方米。 該物業出讓的土地使用權為 期70年，自2003年5月28日起 至2073年5月27日屆滿，用作 住宅。 | 於估值日，該物業仍然 空置。 | 7,610,000 (貴集團 應佔權益： 3,980,000) |

附註：

- 根據13項房地產權證，貴集團已取得有關第2至第9號物業總建築面積約16,963.34平方米的房屋所有權證，並已獲授相關土地使用權，為期70年，用作住宅及辦公室，最遲分別於2073年11月27日(住宅)及2054年2月8日(辦公室)屆滿。該等業權證已按下列公司名義註冊：

| 物業編號 | 業主 | 貴集團應佔權益(%) |
|------|-------------------------|------------|
| 2 | 上海高地有限公司(「高地」) | 52.29% |
| 3 | 上海高地有限公司(「高地」) | 52.29% |
| 4 | 復地(集團)股份有限公司(「復地」) | 52.29% |
| 5 | 上海高地有限公司(「高地」) | 52.29% |
| 6 | 上海高地有限公司(「高地」) | 52.29% |
| 7 | 上海高地有限公司(「高地」) | 52.29% |
| 8 | 上海豫園商城豪亭房地產有限公司(「豫園」) | 52.29% |
| 9 | 上海松江復地房地產開發有限公司(「上海松江」) | 52.29% |

2. 根據 貴集團與獨立第三方上海星之健身俱樂部有限公司(「星之健」)訂立的5份租約，星之健以零租金按不同租期向 貴集團租用5幢總建築面積約10,864.71平方米的樓宇及單位，最遲於2015年4月17日屆滿。詳情如下：

| 物業編號 | 總建築面積 (平方米) | 出租總建築面積 (平方米) | 租期 | 年租 (人民幣元) |
|------|----------------|------------------|-----|--------------|
| 2 | 2,734.02 | 2,734.02 | 10年 | 零 |
| 3 | 1,842.23 | 1,842.23 | 10年 | 零 |
| 4 | 510 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 5 | 1,704.81 | 1,704.81 | 10年 | 零 |
| 6 | 1,540.44 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 7 | 1,678.34 | 1,678.34 | 10年 | 零 |
| 8 | 5,605.52 | 2,905.31 | 5年 | 零 |
| 9 | 1,347.98 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，其中包括：

- i) 貴集團已取得第2至第9號物業(總建築面積約16,963.34平方米)的房屋所有權及相關土地業權。於土地使用證載明的有效期內， 貴集團可佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該等物業。
- ii) 第2至第9號物業並無抵押。
- iii) 有關第8及9號物業的土地使用權及房屋所有權由豫園及上海松江合法擁有。將該兩項物業的業權登記轉至高地名下不會有重大法律障礙。

估值證書

貴集團醫藥業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|-----|-----|-----------|----|-----------|----|------------|----|-----------|------|----------|----|------------|--|--|
| 10. 貴集團醫藥業務所持位於中國上海市、重慶市、湖北省、河北省、湖南省、廣東省、江蘇省、浙江省、四川省及廣西壯族自治區的多項物業 | 該等物業包括25幢辦公大樓及單位、37幢配套大樓及單位、231幢工業大樓及單位、27幢商業大樓及單位以及26幢員工宿舍，主要於1960年至2006年間分期落成。 | 除總建築面積約7,178.34平方米的23項物業的用途受附註13所載多份租約限制外，該等物業現時由貴集團佔用作生產廠房、辦公室、員工宿舍及其他配套設施用途。 | 人民幣元 709,000,000 (貴集團應佔權益： 232,000,000) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該等物業的總建築面積約417,298.63平方米，而該等物業各項用途的概約建築面積如下： | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 788 377 815">用途</th> <th data-bbox="545 788 673 815">總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="572 829 646 856">平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 860 411 887">辦公室</td> <td data-bbox="572 860 693 887">33,239.97</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 891 384 917">配套</td> <td data-bbox="572 891 693 917">28,788.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 921 384 948">工業</td> <td data-bbox="559 921 693 948">336,740.02</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 952 384 979">商業</td> <td data-bbox="572 952 693 979">10,082.51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 983 444 1009">員工宿舍</td> <td data-bbox="585 983 693 1009">8,447.63</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1013 384 1040">合計</td> <td data-bbox="559 1013 693 1040">417,298.63</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 總建築面積 | | 平方米 | 辦公室 | 33,239.97 | 配套 | 28,788.50 | 工業 | 336,740.02 | 商業 | 10,082.51 | 員工宿舍 | 8,447.63 | 合計 | 417,298.63 | | |
| 用途 | 總建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平方米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 33,239.97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套 | 28,788.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工業 | 336,740.02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 10,082.51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 員工宿舍 | 8,447.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 417,298.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該等物業包括72幅總地盤面積約1,072,226.11平方米的土地及1幅地盤面積為4,154平方米的空置土地。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該等物業出讓的土地使用權有效期分別為40年、50年及70年不等，最遲分別於2069年8月8日(辦公室)、2051年7月29日(配套用途)、2054年9月30日(工業用途)、2048年12月18日(商業用途)及2070年12月26日(員工宿舍)屆滿。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據66項土地使用證或房地產權證，貴集團已取得66幅總地盤面積約983,192.85平方米的土地的出讓土地使用權。其中一幅面積約4,145平方米的土地為空置。根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團已合法取得該等出讓土地使用權，可於土地使用權生效期內使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置有關土地使用權(惟已抵押的部分除外)。
2. 根據多項房屋所有權證或房地產權證，貴集團已取得291幢總建築面積約309,192.69平方米的樓宇及單位的房屋所有權。該等樓宇及單位建於附註1所述出讓土地或按分攤土地面積的出讓土地使用權歸屬貴集團。

- 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團已合法取得該等房屋所有權，可使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該等樓宇及單位(惟已抵押的部分除外)。
3. 貴集團已取得附註1所述6幢位於出讓土地上蓋總建築面積約7,702.00平方米樓宇的相關建設批准及許可證，而該等樓宇亦已通過環保及消防驗收。根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，通過綜合驗收後，申請及取得該等樓宇的房屋所有權證並無法律障礙。
 4. 貴集團已取得附註1所述另外6幢位於出讓土地上蓋總建築面積約45,145.10平方米的樓宇的相關建設批准及許可證，而地方房屋管理部門受理了房屋所有權證的申請。
 5. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團並未取得附註1所述5幢位於出讓土地上蓋總建築面積約3,187平方米的樓宇的相關建設批准及許可證。
 6. 根據3項土地使用證及2項房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得3個總建築面積約274.94平方米的住宅單位的房屋所有權。該等物業已按劃撥土地使用權歸屬 貴集團。根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團已合法取得該等房屋所有權，可使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該等樓宇及單位，惟於轉讓及出租該等住宅前須辦妥土地出讓手續及支付土地出讓金或土地增值收益金。
 7. 根據2項土地使用證或／及2項房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得2幢總建築面積約3,449.72平方米的樓宇的房屋所有權。該等樓宇的土地使用權由 貴集團租賃。根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團已合法取得該等房屋所有權及租賃土地使用權，可使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該等樓宇。
 8. 根據一項土地使用證或／及一項房地產權證， 貴集團已取得14幢總建築面積約20,535.7平方米的樓宇的房屋所有權。該等樓宇的土地使用權屬於已獲上海市人民政府批准的集體擁有建設土地。
根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法擁有該房產的房屋所有權和相應佔有土地的集體建設用地使用權，且不會因此受到任何行政處罰。根據上海市人民政府於2007年1月19日頒布的一份文件，有關集體擁有土地獲批准變成出讓土地。 貴集團可於申請將有關土地使用權轉為出讓土地使用權、支付土地出讓金並取得土地使用證後，轉讓該等土地使用權。
 9. 根據2項房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得2幢總建築面積約4,608.60平方米的樓宇的房屋所有權。該等物業的土地使用權為其租借的軍用土地使用權。該土地及其上建築物為非軍事設施，可於獲得相關部門批准後轉讓及出租。
根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團於相關部門批准土地租約及正式註冊後合法擁有租賃土地使用權。
 10. 根據多項房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得17幢總建築面積約23,202.88平方米的樓宇的房屋所有權，惟並未獲得相關土地使用證。其中8幢總建築面積約20,535.35平方米的樓宇將會拆卸及搬遷至 貴集團建議的新地點。
根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關土地使用證後，將合法擁有其餘9幢總建築面積約2,667.53平方米樓宇的房屋所有權。
 11. 吾等進行估值時，僅就附註1所述具備出讓土地使用權的土地及附註2所述具備房屋所有權及出讓土地使用權的樓宇(包括構築物)及單位賦予商業價值，惟並無就附註4至10所述的其他樓宇、單位及土地賦予商業價值。僅供參考而言，吾等認為，假設已取得該等

樓宇及單位的適當業權證書，而該等物業為可自由轉讓，則該等樓宇及單位(不包括土地)的資本值應為人民幣244,000,000元。

12. 附註1所述的出讓土地中，總建築面積約55,119.44平方米的樓宇相關土地使用權由 貴公司多間子公司租用及持有。
根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述土地租約並無登記。然而，由於 貴集團持有相關地權，故租約仍然有效，亦不會面臨其他人士索償。
13. 根據23份租約，23項總建築面積約7,178.34平方米的物業已出租予多名獨立第三方，年租總額為人民幣759,184.90元，最遲於2014年5月1日屆滿。
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團與多名租戶訂立的有關租約為合法、有效及對雙方均具約束力。
14. 根據7份最高額抵押合同，7幅土地及其上修建項目的物業已抵押予5間不同銀行，作為 貴集團所獲總額不多於人民幣128,770,000元的銀行貸款擔保，抵押期各有不同，最遲於2010年6月1日屆滿。

估值證書

貴集團鋼鐵業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-----|-----|------------|----|-----------|----|-----------|----|------------|----|----------|----|--------------|--|--|
| 11. 貴集團鋼鐵業務所持位於中國江蘇省、浙江省、河北省、安徽省、北京市以及上海市的多項物業 | <p>該等物業包括96幢辦公大樓及單位、91幢貨倉大樓及單位、270幢配套大樓及單位、848幢工業大樓及單位以及10幢住宅大樓及單位，主要於1959年至2006年間分期落成。</p> <p>該等物業的總建築面積約1,113,219.25平方米，而該等物業各項用途的概約建築面積如下：</p> | <p>除在建物業尚未落成以及5幅空置土地外，該等物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室、貨倉及其他配套設施用途。</p> | <p>人民幣元 2,940,000,000 (貴集團 應佔權益： 1,580,000,000)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 793 377 819">用途</th> <th data-bbox="548 793 673 819">總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="575 833 646 860">平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 866 413 893">辦公室</td> <td data-bbox="561 866 690 893">113,086.32</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 901 377 927">貨倉</td> <td data-bbox="575 901 690 927">85,447.45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 936 377 962">配套</td> <td data-bbox="575 936 690 962">92,553.99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 970 377 997">工業</td> <td data-bbox="561 970 690 997">818,975.52</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1005 377 1032">住宅</td> <td data-bbox="588 1005 690 1032">3,155.97</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1040 377 1066">合計</td> <td data-bbox="538 1040 690 1066">1,113,219.25</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 總建築面積 | | 平方米 | 辦公室 | 113,086.32 | 貨倉 | 85,447.45 | 配套 | 92,553.99 | 工業 | 818,975.52 | 住宅 | 3,155.97 | 合計 | 1,113,219.25 | | |
| 用途 | 總建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平方米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 113,086.32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貨倉 | 85,447.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套 | 92,553.99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工業 | 818,975.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 3,155.97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,113,219.25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>於估值日，該等物業包括1幅土地上的31幢在建樓宇(「在建物業」)。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據貴集團表示，該等發展項目計劃於2007年5月至2007年9月間完成。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>在建物業落成時，計劃總建築面積約為14,807.91平方米。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據貴集團表示，落成在建物業的估計開發成本約為人民幣27,256,620元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該等物業包括138幅總地盤面積約6,439,705.36平方米的土地，其中包括5幅總地盤面積147,939平方米的空置土地。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該等物業出讓的土地使用權為期40、50及70年不等，最遲於2073年7月30日屆滿。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據140項土地使用證或房地產權證，貴集團已取得140幅總地盤面積約6,386,002.80平方米的土地的出讓土地使用權。其中3幅總地盤面積約125,432平方米的土地為空置。根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團已合法取得該等出讓土地使用權，可於土地使用權生效期內使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置有關土地(惟已抵押的部分除外)。根據南京市政府南京市振興工業指導小組辦公室於2003年6月12日頒布的一份支持南京鋼鐵集團有限公司(「南鋼集團」)重組的文件，南鋼集團獲授總地盤面積約3,857,102.48平方米土地的土地使用權，該土地的單位地價為每畝人民幣35,000元，增值部份屬於國有資產。
2. 根據1,276項房屋所有權證或房地產權證，貴集團已取得1,264幢總建築面積約1,064,278.38平方米的樓宇及單位的房屋所有權。全部樓宇及單位均位於附註1所載出讓土地或按分攤土地面積的出讓土地使用權歸屬。根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團已合法取得該等房屋所有權，可使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該等樓宇及單位(惟已抵押的部分除外)。
3. 根據2007年3月2日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約2,139,670.1平方米土地的土地使用權已訂約授予貴集團，總代價為人民幣192,551,832元，為期50年，惟貴集團5年內不得以捐贈、出售及交換等形式轉讓該土地。貴集團已取得附註1所載其中一幅地盤面積約2,120,957.79平方米土地的部分面積的土地使用證。其餘總面積約18,507.1平方米的土地並未獲發土地使用證。根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團已悉數支付上述土地的土地出讓金，故於貴集團向該幅土地的原來合法擁有人支付賠償後，申請及取得該等土地的土地使用證應無法律障礙。
4. 根據1項土地使用證及1項房屋所有權證，貴集團已取得一個建築面積約1,467.2平方米住宅單位的房屋所有權，該單位已按分攤土地面積獲劃撥的土地使用權歸屬貴集團。根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團已合法取得該等房屋使用權，可使用、佔用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置有關單位，惟於出租、出售及轉讓該等土地前，須辦妥土地出讓手續及支付土地出讓金或土地增值收益金。
5. 根據無錫市濱湖區華莊鎮華新村村民委員會(「出租人」)與貴公司子公司南鋼集團無錫金鑫軋鋼有限公司(「承租人」)訂立的租約，一幅土地面積98,568平方米的集體擁有土地已出租予承租人，年租每平方米人民幣9元(或每畝人民幣6,000元)，租期至2012年1月1日屆滿。該租賃土地上，建有25幢總建築面積約31,306.31平方米的樓宇。根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團未獲提供相關房屋所有權證。根據無錫市政府於2003年5月28日頒布的一份文件，該地盤已合法規劃為工業用地。於租期內，承租人可合法出租該幅集體擁有建設土地，而貴集團亦可使用及佔用該土地。根據該租約，出租人保證，該地盤的土地使用權已獲得相關土地管理局的批准，彼等亦承諾為貴集團承擔因租用該土地的合法權利出現問題而產生的一切損失。
6. 合共13幢總建築面積約6,120.97平方米並無相關房屋所有權證的樓宇建於一幅集體擁有土地及一幅土地面積為3,999.96平方米的空置土地。根據江蘇省國土資源管理廳頒布的一份文件，該地盤的集體擁有地權獲批准轉為國有建築用地。貴集團確認正辦理有關轉換手續。

根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團與南京市土地資源管理局簽訂國有土地使用權出讓合同及付清土地出讓金後，取得國有土地使用證應無法律障礙。倘 貴公司並未取得所需政府批文而佔用土地，可能被處罰，且或須將該幅土地交還原擁有人、拆卸和移除土地上蓋樓宇、恢復土地原貌或將該等樓宇交由政府接管，且可能被徵收高達每平方米人民幣30元的罰款。

7. 合共9幢總建築面積約9,478.36平方米的樓宇建於集體擁有的租賃土地上。有關出租人並無提供任何業權文件證明其出租該土地的權利，而 貴集團亦未取得有關地盤的房屋所有權證及相關規劃許可證。 貴公司已確認會與相關土地管理局就將集體擁有土地轉為國有土地及取得相關規劃許可證進行協商。

根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，倘若 貴公司未獲相關政府批准而佔用土地，則可能被罰款，並須向前擁有人交還土地、拆卸及移除土地上蓋的樓宇、恢復土地原貌或將樓宇交由政府接管，而罰款金額可高達每平方米人民幣30元。

8. 貴集團獲提供3幢總建築面積約568.1平方米的大樓的房屋所有權證，惟土地使用性質仍不明確。根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，根據中國法律，在 貴集團未能取得相關權證前， 貴集團就該等樓宇及土地的權利(包括使用、佔用、出租、抵押、轉讓及以其他方式處置有關物業及土地的權利)不會被確認，亦不受保障。
9. 貴集團尚未獲得計劃總建築面積約14,169.91平方米的在建物業的28幢樓宇的所需規劃許可證，該等樓宇建於附註1所述出讓土地。部分有關土地使用權乃租自 貴公司的子公司。

根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於 貴集團並未獲得所需規劃許可證，違反建設工程質量管理條例，故此 貴集團或須支付相當於有關建築合同代價2%的罰款。

10. 貴集團並未獲得總建築面積約638平方米的在建物業的3幢樓宇的所需規劃許可證，該等樓宇建於附註6所述集體擁有土地。

根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於 貴集團並未獲得所需規劃許可證，違反建設工程質量管理條例，故此 貴集團或須支付相當於有關建築合同代價2%的罰款。

11. 吾等估值時，僅就附註1所述具備出讓土地使用權的土地及附註2所述具備房屋所有權及出讓土地使用權的樓宇(包括構築物)及單位計算商業價值，惟並無就附註4至10所述的其他樓宇、單位及土地計算商業價值。僅供參考而言，吾等認為，假設已取得該等物業的適當業權證，而該等業權證為可自由轉讓，則該等樓宇及單位(不包括土地)資本值為人民幣2,450,000,000元。

12. 根據3份最高額抵押合同，3幅土地及其上的修建項目已抵押予7間不同銀行，作為 貴集團借入總額不多於人民幣3,800,000,000元的銀行貸款擔保，抵押期各有不同，最遲於2013年9月22日屆滿。

13. 根據南京市振興工業領導小組的回覆，以及南京鋼鐵聯合有限公司與南京市政府訂立的抵押合同，一幅土地已抵押， 貴集團因而可獲合共不多於人民幣17,558,000元的款項，而該抵押將於付清與相關改制工人的薪酬及有關開支後屆滿。

估值證書

貴集團其他業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---------------------------|--|--------------------|--|
| 12. 貴集團其他業務所持一項位於中國上海市的物業 | <p data-bbox="323 425 704 492">該等物業包括一個於2003年落成的辦公大樓。</p> <p data-bbox="323 543 704 611">該物業總建築面積約為13,221平方米。</p> <p data-bbox="323 662 704 770">該物業獲授的土地使用權無特定屆滿年期，用作辦公室。</p> | 該等物業現時由貴集團佔用作總辦事處。 | <p data-bbox="1112 390 1275 416">人民幣元</p> <p data-bbox="1112 425 1275 451">267,000,000</p> <p data-bbox="1112 459 1275 527">(貴集團應佔權益：</p> <p data-bbox="1112 535 1275 562">267,000,000)</p> |

附註：

1. 根據1項房地產權證，該項總建築面積約13,221平方米物業的房屋所有權證及相關出讓土地使用權已歸屬貴公司全資擁有的子公司上海復星物業管理有限公司(「復星物業」)。
2. 根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團已取得該項物業的房地產所有權證。於土地使用證載明的有效期內，貴集團可佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置有關物業。該物業並無抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團持作出售的中國物業權益

貴集團房地產開發業務持有位於中國北京市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|--|---|---------------------------------|--|
| | | | 人民幣元 |
| 13. 位於中國 北京市 石景山區 玉泉路 北京玉泉 新城 一期的部分 未出售地庫 車位 | 該物業為於2006年6月落成的 北京玉泉新城一期的多個未 出售地庫車位。 北京玉泉新城屬於屋苑。 該物業未出售的總建築面積 約5,449.68平方米。 該物業所在土地上土地使用 權有效期介乎50年至70年不 等，地庫車位於2054年8月28 日屆滿，而住宅用途於2074 年8月28日屆滿。 | 於估值日，該物業仍空 置，並由 貴集團持作 出售。 | 19,000,000 (貴集團 應佔權益： 2,980,000) |

附註：

1. 根據一項土地使用證，一幅地盤面積約57.326平方米的土地的土地使用權已出讓 貴公司擁有15.69%權益的公司北京玉泉新城房地產開發有限公司(「玉泉」)，有效期介乎50年至70年不等，分別用作住宅及停車場，分別於2074年8月28日及2054年8月28日屆滿。
2. 根據房屋所有權證， 貴集團已取得總建築面積約5,449.68平方米的物業的房屋所有權。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得第13號物業的土地使用權。
 - ii). 該物業已證實落成，且獲發建設工程竣工備案登記。
 - iii). 貴集團擁有合法權利，可佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業。
 - iv). 該物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國武漢市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | | | |
|---|---|------|------------|--|-----|----|-----------|----|----------|----|-----------|------------------------|--|
| | | | 現況下的資本值 | | | | | | | | | | |
| | | | 人民幣元 | | | | | | | | | | |
| 14. 中國湖北省 武漢市 漢陽區翠微 橫路78號 復地翠微 新城北塊 第一、二及 三期、南塊 第一期以及 南塊(別墅) 部分 | <p>該物業為約於2006年落成的復地翠微新城北塊第一、二及三期、南塊第一期及南塊(別墅)127個未出售住宅單位與別墅及45個商舖。</p> <p>復地翠微新城屬於屋苑，包括已訂約出售部分及在建部分(第60號物業)。</p> <p>該物業未出售的總建築面積約31,908.88平方米，包括下列部分：</p> <table border="1" data-bbox="319 880 693 1064"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>25,152.07</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>6,756.81</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,908.88</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，於2072年7月21日屆滿，用作住宅。</p> | 用途 | 總建築面積 | | 平方米 | 住宅 | 25,152.07 | 商舖 | 6,756.81 | 合計 | 31,908.88 | 於估值日，該物業仍空置，並由貴集團持作出售。 | 37,210,000 (貴集團 應佔權益： 11,700,000) |
| 用途 | 總建築面積 | | | | | | | | | | | | |
| | 平方米 | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 25,152.07 | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 6,756.81 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 31,908.88 | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據2項土地使用證，2幅總地盤面積約195,246.54平方米的土地(包括第60號物業的土地)的土地使用權已出讓給貴公司擁有31.38%權益的子公司無錫復地房地產開發有限公司(「無錫復地」)，為期70年，於2072年7月21日屆滿，用作住宅。
2. 根據50項房屋所有權證，貴集團已取得物業的總建築面積約7,244.45平方米部分的房屋所有權。
3. 吾等進行估值時，並無計算未取得房屋所有權證的物業部分面積(復地翠微新城南塊第一期及南塊(別墅))的商業價值。然而，僅供參考，吾等認為假設已取得相關房屋所有權證，且該等房屋所有權證可自由轉讓，則該等物業部分面積於估值日的資本值將為人民幣178,000,000元。
4. 吾等獲提供貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得第14號物業的土地使用權。
 - ii). 該物業(第14號)已證實落成，且獲發建設工程竣工驗收備案登記。
 - iii). 貴集團擁有合法權利，可佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業北塊第二及三期(總建築面積7,244.45平方米)(惟已抵押部分除外)。
 - iv). 該物業內未取得房屋所有權證的總建築面積約24,664.43平方米的南塊第一期及南塊(別墅)獲發相關建設工程竣工證後，取得相關業權證並無法律障礙。
 - v). 根據抵押合同，該物業已抵押予中國農業銀行武漢分行漢江支行，作為貴集團所獲合共不多於人民幣1億元銀行貸款的擔保，至2007年9月30日屆滿。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國南京市的物業

有關第15及16號物業，請參閱第IV-26頁的附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|--|-------------------------------|-----------------------|
| 15. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 佛城西路 88號復地 朗香別墅 第一及二期 部分 | <p>該物業為分別約於2004年及2005年落成的復地朗香別墅第一及二期的9幢未出售別墅。</p> <p>復地朗香別墅屬於屋苑，亦包括已訂約出售部分、在建部分(第61號物業)及持作日後開發的土地部分(第76號物業)。</p> | <p>於估值日，該物業仍空置，並由貴集團持作出售。</p> | <p>人民幣元 無商業價值</p> |
| | <p>該物業未出售的總建築面積約2,875.12平方米。</p> | | |
| | <p>該物業所在土地上土地使用權有效期均自2001年11月12日起計，分別為50年及70年，住宅用途於2071年11月11日屆滿，而文娛用途於2051年11月11日屆滿。</p> | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|--|-------------------------|---------------|
| | | | 現況下的資本值 |
| 16. 中國 江蘇省 南京市 浦口區 浦珠北路 59弄南京 錦繡華城 A1及A2塊 部分 | <p>該物業為約於2006年落成的南京錦繡華城的4個未出售住宅單位。</p> <p>南京錦繡華城屬於屋苑，亦包括已訂約出售部分、在建部分(第62號物業)、持作日後開發的土地部分(第77號物業)及將收購的土地部分(第90號物業)。該物業未出售的總建築面積約593.59平方米。</p> <p>該物業所在土地上的土地使用權有效期分別為40年及70年，住宅用途於2073年11月23日屆滿，而商業用途於2043年11月23日屆滿。</p> | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 無商業價值 |

附註：

- 根據2項國有土地使用證，2幅總地盤面積約390,129.2平方米的的土地的土地使用權證已出讓給 貴集團，有效期分別為40年、50年及70年，商業用途於2043年11月23日屆滿，文娛用途於2051年11月11日屆滿，而住宅用途於2073年11月23日屆滿。上述所有權證以下列公司名義登記：

| 物業編號 | 擁有人 | 貴集團應佔權益 |
|------|--------------------|---------|
| 15. | 江蘇盛唐藝術投資有限公司(「盛唐」) | 52.29% |
| 16. | 南京大華投資發展有限公司(「大華」) | 19.87% |

- 吾等進行估值時，認為無相關房屋所有權證的第15及16號物業並無商業價值。然而，僅供參考，吾等認為假設已獲得有關房屋所有權證，且該等房屋所有權證可自由轉讓，該等物業於估值日的資本值將為人民幣23,280,000元。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - 貴集團已獲得第15及16號物業的土地使用權。
 - 第15及16號物業(除復地朗香別墅第一期第27座外)已證實落成，且獲發竣工驗收建設工程竣工備案登記。
 - 於取得有關建設工程竣工證後，第15及16號(復地朗香別墅第一期第27座除外)物業於取得房屋所有權證時並無法律障礙。
 - 第15及16號物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國上海市的物業

有關第17及53號物業，請參閱第IV-39-41頁的附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|---|------------------------|--|
| 17. 中國 上海市 松江區 三新北路 1755號 復地香堤苑 部分 | 該物業為約於2005年落成的復地香堤苑(屋苑)的30幢未出售別墅。 該物業未出售的總建築面積約5,959.75平方米。 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2003年5月28日起至2073年5月27日屆滿，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由貴集團持作出售。 | 人民幣元 36,900,000 (貴集團 應佔權益： 16,980,000) |
| 18. 中國 上海市 青浦區 外青松公路 6666弄 帕緹歐香苑 第一期A部分 | 該物業為約於2006年落成的帕緹歐香苑第一期A部分的25幢未出售聯體別墅。 帕緹歐香苑屬於屋苑，亦包括已訂約出售部分、在建部分(第70號物業)及作日後開發的土地部分(第85號物業)。 該物業未出售的總建築面積約5,334.34平方米。 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2003年12月31日起至2073年12月30日屆滿，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由貴集團持作出售。 | 45,500,000 (貴集團 應佔權益： 13,100,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|---|---|---|
| 19. 中國 上海市 虹口區 大連路950號 | 該物業為約於2005年落成的一幢22層高辦公大樓16及19樓的14個未出售辦公室。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 48,900,000 (貴集團 應佔權益： 25,600,000) |
| 海上海新城 1003、1306、 1308、1508、 1606、1607、 1909、1901、 1902、1908、 1907、1906、 1905、1903室 | 該物業未出售的總建築面積約3,032.98平方米。 | 該物業所在土地上土地使用權有效期為50年，自2002年9月20日起至2052年9月19日屆滿，作商業及辦公室用途。 | |
| 20. 中國 上海市 浦東區 博山東路 699號 東方知音 第一期 部分 | 該物業為約於2003年落成的東方知音(屋苑)第一期的部分未出售地庫車位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 86,000 (貴集團 應佔權益： 45,000) |
| | 該物業未出售的總建築面積約35.5平方米。 | 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2006年8月25日起至2072年1月10日屆滿，用作住宅。 | |
| 21. 位於中國 上海市 閔行區 都市路 3355弄 復地春申城 第一期的 2個商舖 | 該物業為於2005年落成的復地春申城(屋苑)第一期的2個未出售商舖。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 2,680,000 (貴集團 應佔權益： 1,400,000) |
| | 該物業未出售的總建築面積約192.52平方米。 | 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|--|-------------------------|---|
| 22. 中國 上海市 松江區 文翔路 3688弄 復地翠堤苑 部分 | 該物業為約於2006年落成的復地翠堤苑(屋苑)的14個未出售住宅單位及29幢未出售排屋與別墅。 該物業未出售的總建築面積約8,210.83平方米。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 65,600,000 (貴集團 應佔權益： 34,300,000) |
| | 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2004年3月2日起至2074年3月1日屆滿，用作住宅。 | | |
| 23. 中國 上海市 寶山區 真華路 1600弄 玉華東苑 部分 | 該物業為約於2003年落成的玉華東苑(屋苑)的部分未出售地庫車位。 該物業未出售的總建築面積約821.96平方米。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 3,000,000 (貴集團 應佔權益： 1,570,000) |
| | 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自1997年3月17日起至2067年3月16日屆滿，用作住宅。 | | |
| 24. 中國 上海市 寶山區 行知路638弄 玉華苑 第三期 部分 | 該物業為約於2001年落成的玉華苑(屋苑)第三期的部分未出售地庫車位。 該物業未出售的總建築面積約36平方米。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 144,000 (貴集團 應佔權益： 75,000) |
| | 該物業所在土地上的土地使用權有效期為70年，自1997年3月17日起至2067年3月16日屆滿，用作住宅。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|---|-------------------------|---|
| 25. 中國 上海市 寶山區 滬太路 1771弄 復星新苑 第一期 | 該物業為約於2000年落成的復星新苑(屋苑)第一期的一個未出售住宅單位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 2,000,000 (貴集團 應佔權益： 1,046,000) |
| | 該物業未出售的建築面積約234.63平方米。 | | |
| | 該物業所在土地上的土地使用權有效期為70年，自1999年9月27日起至2069年9月26日屆滿，用作住宅。 | | |
| 26. 中國 上海市 長寧區 古北路 1398弄 古北新苑 第二期 部分 | 該物業為約於2003年落成的古北新苑(屋苑)第二期的部分未出售地庫車位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 17,600,000 (貴集團 應佔權益： 9,200,000) |
| | 該物業未出售的總建築面積約7,641平方米。 | | |
| | 該物業所在土地上的土地使用權有效期為70年，自2001年5月30日起至2071年5月29日屆滿，用作住宅。 | | |
| 27. 中國 上海市 松江區 九亭鎮 涇亭南路 599弄 復地愛倫坡 第一期A及 第一期B 部分 | 該物業為約於2006年落成的復地愛倫坡一期A及一期B的3個未出售住宅單位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 17,900,000 (貴集團 應佔權益： 9,360,000) |
| | 復地愛倫坡屬於屋苑，亦包括已訂約出售部分及在建部分(第86號物業)。 | | |
| | 該物業未出售的總建築面積約1,135.08平方米。 | | |
| | 該物業所在土地上的土地使用權有效期為70年，於2071年11月23日屆滿，用作住宅。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|--|---|-------------------------|---|
| 28. 中國 上海市 普陀區 古浪路108弄 復地太陽城 第一期、 第二期A、 第二期B1及 第三期部分 | <p>該物業為於2002年至2006年間落成的復地太陽城第一期、第二期A、第二期B1及第三期的4個未出售住宅單位。</p> <p>復地太陽城屬於屋苑，包括已訂約出售部分及在建部分(第64號物業)。</p> <p>該物業未出售的總建築面積約718.71平方米。</p> | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 5,000,000 (貴集團 應佔權益： 2,610,000) |
| 29. 中國上海市 普陀區 真金路577弄 頤和華城 第一期及 第二期 A部分 | <p>該物業為約於2005年落成的頤和華城第一期及第二期A的4個未出售住宅單位。</p> <p>頤和華城屬於屋苑，包括已訂約出售部分、在建部分(第65號物業)及作日後開發的土地部分(第84號物業)。</p> | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 3,530,000 (貴集團 應佔權益： 923,000) |
| | <p>該物業未出售的總建築面積約489.46平方米。</p> <p>該物業所在土地上的土地使用權有效期為70年，自2003年2月5日起至2073年2月4日屆滿，用作住宅。</p> | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|--|-------------------------|---|
| | | | 現況下的資本值 |
| 30. 中國 上海市 普陀區 長壽路 1028弄 上海知音苑 第一期及 第二期 部分 | 該物業為約於2003年落成的上海知音苑第一期及第二期的一個未出售住宅單位及多個車位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 21,500,000 (貴集團 應佔權益： 11,200,000) |
| | 上海知音苑屬於屋苑，亦包括已訂約出售部分及持作日後開發的土地部分(第82號物業)。 | | |
| | 該物業未出售的總建築面積約4,347.74平方米。 | | |
| | 用途 | 總建築面積 | |
| | | (平方米) | |
| | 住宅 | 179.13 | |
| | 車位 | 4,168.61 | |
| | 合計 | 4,347.74 | |
| | 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，最遲於2070年3月7日屆滿，用作住宅。 | | |
| 31. 中國 上海市 閔行區 青杉路160弄 龍柏香榭苑 第一期、 第二期及 第三期部分 | 該物業為約於2002年落成的龍柏香榭苑第一期、第二期及第三期的部分未出售地庫車位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 16,470,000 (貴集團 應佔權益： 8,610,000) |
| | 該物業未出售的總建築面積約4,849.87平方米。 | | |
| | 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，自2001年3月14日起至2051年5月13日屆滿，用作住宅。 | | |
| 32. 中國 上海市 普陀區 金滙路462號 韻動時代 (又名 金滙麗舍) 第二期部分 | 該物業為約於2002年落成的韻動時代(又名金滙麗舍)第二期的部分未出售地庫車位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 160,000 (貴集團 應佔權益： 84,000) |
| | 該物業未出售的總建築面積約58.49平方米。 | | |
| | 該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2001年5月31日起至2071年5月30日屆滿，用作住宅。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|---|-------------------------|---|
| | | | 現況下的資本值 |
| | | | 人民幣元 |
| 33. 中國 上海市 普陀區 銅川路188弄 9號602室 | 該物業為約於2003年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約116.44平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 1,040,000 (貴集團 應佔權益： 544,000) |
| 34. 中國 上海市 普陀區 銅川路 188弄25號 602室 | 該物業為約於2003年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約116.44平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 1,040,000 (貴集團 應佔權益： 544,000) |
| 35. 中國 上海市 普陀區 長風村110號 101室 | 該物業為約於1983年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約56.02平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 526,000 (貴集團 應佔權益： 275,000) |
| 36. 中國 上海市 普陀區 銅川路276弄 75號201室 | 該物業為約於1999年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約78.88平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 726,000 (貴集團 應佔權益： 380,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|---|-------------------------|---|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 |
| 37. 中國 上海市 寶山區 滬太路 1771弄202室 | 該物業為約於2000年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約96.02平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 875,000 (貴集團 應佔權益： 458,000) |
| 38. 中國 上海市 普陀區 雪松路 392巷79號 603室 | 該物業為約於1994年落成的兩個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約61.2平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 592,000 (貴集團 應佔權益： 310,000) |
| 39. 中國 上海市 寶山區 滬太路 1771巷 601室 | 該物業為約於1995年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約173.97平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 1,616,000 (貴集團 應佔權益： 845,000) |
| 40. 中國 上海市 嘉定區 豐江路188巷 76號201室 | 該物業為約於1995年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約129.68平方米。 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，並無確實到期日，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 1,020,000 (貴集團 應佔權益： 533,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|---|---|-------------------------|---|
| | | | 現況下的資本值 |
| | | | 人民幣元 |
| 41. 中國 上海市 寶山區 滬太路 1771弄 4號502室 | 該物業為約於2000年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約107.78平方米。 該物業出讓的土地使用權並無確實到期日，有效期為70年，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 1,000,000 (貴集團 應佔權益： 523,000) |
| 42. 中國 上海市 浦東區 凌兆路530弄 43號101室 | 該物業為約於1994年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約74.11平方米。 該物業出讓的土地使用權並無確實到期日，有效期為70年，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 482,000 (貴集團 應佔權益： 222,000) |
| 43. 中國 上海市 浦東區 凌兆路 379弄 5號403室 | 該物業為約於1996年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的建築面積約50.17平方米。 該物業出讓的土地使用權，有效期為70年，至2070年8月19日屆滿，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 330,000 (貴集團 應佔權益： 152,000) |
| 44. 中國 上海市 浦東區 華夏東路 1152弄 9號501室 | 該物業為約於1994年落成的一個住宅單位。 該物業未出售的總建築面積約71.95平方米。 該物業出讓的土地使用權為期70年，至2064年5月10日到期，用作住宅。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 459,000 (貴集團 應佔權益： 211,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 |
| 45. 中國 上海市 浦東區 康橋鎮 南華二村 59號101室 | 該物業為約於1994年落成的一個住宅單位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 548,000 (貴集團 應佔權益： 252,000) |
| | 該物業未出售的建築面積約87.67平方米。 | | |
| | 該物業出讓的土地使用權並無確實到期日，有效期為70年，用作住宅。 | | |
| 46. 中國 上海市 浦東區 凌兆路586弄 18號502室 | 該物業為約於1994年落成的一個住宅單位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 482,000 (貴集團 應佔權益： 222,000) |
| | 該物業未出售的建築面積約71.94平方米。 | | |
| | 該物業出讓的土地使用權有效期為70年，至2065年3月9日屆滿，用作住宅。 | | |
| 47. 中國 上海市 浦東區 益豐新村 21號402室 | 該物業為約於1995年落成的一個住宅單位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 415,000 (貴集團 應佔權益： 191,000) |
| | 該物業未出售的建築面積約75.79平方米。 | | |
| | 該物業出讓的土地使用權並無確實到期日，有效期為70年，用作住宅。 | | |
| 48. 中國 上海市 浦東區 康橋鎮 南華二村 72號201室 | 該物業為約於1994年落成的一個住宅單位。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 510,000 (貴集團 應佔權益： 235,000) |
| | 該物業未出售的建築面積約80.81平方米。 | | |
| | 該物業出讓的土地使用權並無確實到期日，有效期為70年，用作住宅。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------|---|----|-------|----|----------|----|----------|-------------------------|---|
| | | | 現況下的資本值 | | | | | | | | |
| | | | 人民幣元 | | | | | | | | |
| 49. 中國 上海市 浦東區 益豐新村 21號202室 | <p>該物業為約於1995年落成的一個住宅單位。</p> <p>該物業未出售的建築面積約76.57平方米。</p> <p>該物業出讓的土地使用權並無確實到期日有效期為70年，用作住宅。</p> | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 489,000 (貴集團 應佔權益： 225,000) | | | | | | | | |
| 50. 位於中國 上海市 黃浦區 畫錦路180弄 復地雅園 第一期的一 個住宅 單位 | <p>該物業為約於2006年落成的復地雅園第一期的一個未出售住宅單位。</p> <p>復地雅園屬於屋苑，包括已訂約出售部分、在建部分(第69號物業)及日後開發的土地部分(第79號物業)。</p> <p>該物業未出售的建築面積約143.11平方米。</p> <p>該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2003年8月18日起至2073年8月17日屆滿，用作住宅。</p> | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 2,150,000 (貴集團 應佔權益： 989,000) | | | | | | | | |
| 51. 中國 上海市 寶山區 行知路380弄 遠景佳苑 第三期部分 | <p>該物業為約於2005年落成的遠景佳苑第三期的9個未出售商舖單位及多個車位。</p> <p>遠景佳苑屬於屋苑，亦包括已訂約出售部分及持作日後開發的土地部分(第67號物業)。</p> <p>該物業未出售的總建築面積約6,826.16平方米。</p> <table border="1" data-bbox="319 1549 696 1747"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>4,940</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>1,886.16</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,826.16</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，於2073年10月23日屆滿，用作住宅。</p> | 用途 | 總建築面積 (平方米) | 商舖 | 4,940 | 車位 | 1,886.16 | 合計 | 6,826.16 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 63,500,000 (貴集團 應佔權益： 19,900,000) |
| 用途 | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 4,940 | | | | | | | | | | |
| 車位 | 1,886.16 | | | | | | | | | | |
| 合計 | 6,826.16 | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|--|---|-------------------------|---|
| 52. 位於 中國 上海市 閔行區 吳中路 511弄 古北新城 東塊一期的一 個商舖 | <p data-bbox="323 261 704 369">該物業為約於2003年落成的古北新城東塊一期的一個商舖。</p> <p data-bbox="323 421 704 574">古北新城屬於屋苑，包括已訂約出售部分、在建部分(第66號物業)及日後開發的土地部分(第81號物業)。</p> <p data-bbox="323 625 704 690">該物業未出售的建築面積約243.08平方米。</p> <p data-bbox="323 741 704 889">該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自1996年11月18日起至2066年11月17日屆滿，用作住宅。</p> | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 4,410,000 (貴集團 應佔權益： 1,150,000) |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|--|--|-------------------------|---------------|
| | | | 現況下的資本值 |
| 53. 中國 上海市 閔行區 都市路399弄 復地北橋城 第一期A部分 | 該物業為約於2006年落成的復地北橋城第一期A的27個未出售住宅單位及114個商舖。 復地北橋城屬於屋苑，包括已訂約出售部分、在建部分(第63號物業)及日後發展的土地部分(第80號物業)。 該物業未出售的總建築面積約17,826.2平方米。 | 於估值日，該物業仍空置，並由 貴集團持作出售。 | 人民幣元 無商業價值 |
| | 用途 | 總建築面積 (平方米) | |
| | 住宅 | 6,125.67 | |
| | 商舖 | 11,700.53 | |
| | 合計 | 17,826.2 | |
| | 該物業在土地上土地使用權(屋苑)有效期為40年及70年，最遲到期日介乎2045年8月2日至2075年2月2日，用作商舖及住宅。 | | |

附註：

- 根據65項房地產權證，第17至53號物業的65幅總地盤面積約2,346,767.83平方米的土地的土地使用權證已出讓給 貴集團，有效期分別為40年、50年及70年，分別用作住宅、商舖及辦公室，最遲於2075年2月2日屆滿。
- 根據60項房地產權證，總建築面積約51,837平方米的第17至52號物業由 貴集團持有。
- 上述所有權證以下列公司名義登記，有關總建築面積如下：

| 物業 編號 | 業權擁有人 | 貴集團應佔權益 (%) | 是否擁有 土地所有權 | 獲發房屋 所有權證/ 或獲發竣工 證書的概約 總建築面積 平方米 |
|----------|-----------------|----------------|---------------|---|
| 17 | 上海松江復地房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 5,960 |
| 18 | 上海東航復地房地產開發有限公司 | 28.76% | 是 | 5,334 |
| 19 | 上海策通房地產經紀有限公司 | 52.29% | 是 | 3,033 |
| 20 | 上海高地有限公司 | 52.29% | 是 | 36 |
| 21 | 上海高地有限公司 | 52.29% | 是 | 193 |
| 22 | 上海復地方松房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 8,211 |

| 物業 編號 | 業權擁有人 | 貴集團應佔權益 (%) | 是否擁有 土地所有權 | 獲發房屋 所有權證/ 或獲發竣工 證書的概約 總建築面積 平方米 |
|----------|-----------------------------|----------------|---------------|---|
| 23 | 復地(集團)有限公司 | 52.29% | 是 | 822 |
| 24 | 復地(集團)有限公司 | 52.29% | 是 | 36 |
| 25 | 復地(集團)有限公司 | 52.29% | 是 | 235 |
| 26 | 上海復錦房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 7,641 |
| 27 | 上海豫園豪亭房地發展有限公司 | 52.29% | 是 | 1,135 |
| 28 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 719 |
| 29 | 上海頤華房地產有限公司 | 26.15% | 是 | 489 |
| 30 | 復地(集團)有限公司 | 52.29% | 是 | 4,348 |
| 31 | 上海復銘房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 4,850 |
| 32 | 上海復地虹橋房地產開發有限公司 (「復地虹橋」) | 52.29% | 是 | 58 |
| 33 | 復地(集團)股份有限公司 | 52.29% | 是 | 116 |
| 34 | 復地(集團)股份有限公司 | 52.29% | 是 | 116 |
| 35 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 56 |
| 36 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 79 |
| 37 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 96 |
| 38 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 61 |
| 39 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 174 |
| 40 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 130 |
| 41 | 上海復信房地產開發有限公司 | 52.29% | 是 | 108 |
| 42 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 74 |
| 43 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 50 |
| 44 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 72 |
| 45 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 88 |
| 46 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 72 |
| 47 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 76 |
| 48 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 81 |
| 49 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 77 |

| 物業 編號 | 業權擁有人 | 貴集團應佔權益 (%) | 是否擁有 土地所有權 | 獲發房屋 所有權證/ 或獲發竣工 證書的概約 總建築面積 平方米 |
|----------|---------------|----------------|---------------|---|
| 50 | 上海新河房地產開發有限公司 | 46.02% | 是 | 143 |
| 51 | 上海遠景房地產開發有限公司 | 31.38% | 是 | 6,826 |
| 52 | 上海復鑫房地產開發有限公司 | 26.15% | 是 | 243 |
| 53 | 上海柏斯置業有限公司 | 52.29% | 是 | 17,826 |
| | | | 總計 | 69,663 |

4. 吾等進行估值時，認為並無相關房屋所有權證的第53號物業（復地北橋城第一期A）並無商業價值。然而，為方便參考，吾等認為假設已獲得有關房屋所有權證，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值將為人民幣167,500,000元。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
- i). 貴集團已獲得第17至53號物業的土地使用權。
 - ii). 第17至52號物業已證實落成，且獲發建設工程竣工備案登記。
 - iii). 貴集團擁有合法權利，可佔用、使用、轉讓、出租及抵押第17至52號物業（惟已抵押部分除外）。
 - iv). 吾等未獲提供總建築面積約17,826平方米的復地北橋城第一期A的房屋所有權證。
 - v). 於取得有關建設工程竣工證後，總建築面積約17,826平方米的復地北橋城第一期A的房屋所有權證時並無法律障礙。
 - vi). 根據兩份抵押合同，第29及50號物業已按不同年期抵押予上海浦東發展銀行（「銀行」），作為 貴集團獲授總額分別不超過人民幣200,000,000元及人民幣80,000,000元銀行貸款的擔保，分別於2008年5月8日及2007年9月19日屆滿。
 - vii). 第17至53號物業（第29及50號物業除外）並無抵押。
 - viii). 第31及32號物業的土地使用權及房屋所有權由復銘以復星虹橋的名義合法擁有。將該兩物業的業權登記轉至高地名下並無重大法律障礙。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國無錫市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 無商業價值 |
|---|---|---------------------------------|--|
| 54. 位於中國 江蘇省 無錫市 惠山區 政和大道 99號 復地新城 第一期A的 一個住宅單 位 | 該物業為約於2006年落成的 復地新城第一期A的一個未出 售住宅單位。 復地新城屬於屋苑，亦包括 已訂約出售部分、在建部分 (第72號物業)及持作日後開 發的部分(第78號物業)。 該物業未出售的總建築面積 約127.64平方米。 | 於估值日，該物業仍空 置，並由 貴集團持作 出售。 | |
| | 該物業出讓的土地使用權有 效期為40年及70年，作商業 及住宅用途，於2043年5月11 日至2073年5月11日期間屆 滿。 | | |

附註：

1. 根據一項國有土地使用證，一幅地盤面積約73,605.2平方米的土地的土地使用權已出讓給 貴公司擁有26.15%權益的共同控制企業無錫復地房地產開發有限公司(「無錫復地」)，為期40年(商業用途)及70年(住宅用途)，分別於2043年5月11日及2073年5月11日屆滿。該土地包括第72及78號物業的土地。
2. 吾等估值時，認為並無房屋所有權證的物業並無商業價值。然而，為方便參考，吾等認為假設取得相關房屋所有權證，且該等物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值將為人民幣372,000元。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得該物業的土地使用權。
 - ii). 該物業已證實落成，且獲發建設工程竣工驗收備案登記。
 - iii). 貴集團並無獲提供該物業的房屋所有權證。
 - iv). 該物業獲發相關建設工程竣工證後，取得相關房屋所有權證並無法律障礙。
 - v). 該物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國重慶市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|---|--|---------------------------------|---|
| | | | 現況下的資本值 |
| 55. 中國 重慶市 北部新區 金渝大道 81號 重慶 金韻天城 (又稱重慶 上城) 第一期部分 | 該物業為約於2006年12月落成 的重慶金韻天城第一期的 736個未出售住宅單位、20個 未出售商舖及多個車位，亦 包括作日後開發的土地部分 (第88號物業)。 該物業未出售的總建築面積 約125,003.28平方米。 | 於估值日，該物業仍空 置，並由 貴集團持作 出售。 | 人民幣元 352,000,000 (貴集團 應佔權益： 184,000,000) |
| | 用途 | 總建築面積 | |
| | | (平方米) | |
| | 住宅 | 94,663.28 | |
| | 商舖 | 7,218.06 | |
| | 車位 | 23,121.94 | |
| | 合計 | 125,003.28 | |
| | 該物業所有土地上土地使用 權有效期為40年至50年不 等，分別作商業及住宅用 途，分別於2054年5月20日及 2044年5月20日屆滿。 | | |

附註：

1. 根據一項房地產權證，一幅地盤面積約119,294.7平方米的的土地的使用權已出讓給貴公司擁有52.29%權益的子公司重慶潤江置業有限公司(「重慶潤江」)，為期40年及50年，分別作商業及住宅用途，分別於2044年5月20日及2054年5月20日屆滿。
2. 根據一項房地產權證，總建築面積約125,003.28平方米的第55號物業由 貴集團持有。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得該物業的土地使用權。
 - ii). 該物業已證實落成，且獲發建設工程竣工驗收備案登記。
 - iii). 貴集團擁有合法權利，可佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業(惟已抵押部分除外)。
 - iv). 根據抵押合同，該物業已抵押予中國建設銀行重慶支行，作為 貴集團所獲合共不多於人民幣1億元銀行貸款的擔保，至2008年2月27日屆滿。

估值證書

第三類 — 貴集團持作投資的中國物業權益

貴集團房地產開發業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|----|----------|----|----------|-----|---------|----|----------|----|-----------|--|--|
| | | | 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | |
| 56. 中國 北京市 朝陽區 建國門外 光華路 嘉都大廈 部分 | 嘉都大廈包括兩幢14層高的綜合大樓，總建築面積約25,383.99平方米，於2004年落成。 | 於估值日，該物業部分租予各方，租期不等。 (謹請參閱附註3)其餘部分空置。 | 人民幣元 446,000,000 (貴集團 應佔權益： 229,000,000) | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業包括嘉都大廈總建築面積約22,402.21平方米未售出部分，包括以下部分： | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,527.59</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>6,826.99</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,688.6</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>2,359.03</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,402.21</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 7,527.59 | 商舖 | 6,826.99 | 辦公室 | 5,688.6 | 車位 | 2,359.03 | 合計 | 22,402.21 | | |
| 用途 | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 7,527.59 | | | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 6,826.99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 5,688.6 | | | | | | | | | | | | | | |
| 車位 | 2,359.03 | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 22,402.21 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業出讓的土地使用權分別為期40年、50年及70年不等，作住宅、商業、辦公室及地庫車位用途，於2041年9月25日至2071年9月25日期間屆滿。 | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據一項土地使用證，一幅地盤面積約4,097.89平方米的土地的土地使用權已出讓 貴公司擁有51.39%權益的子公司北京柏宏房地產開發有限公司(「柏宏」)，分別為期40年、50年及70年不等，作商業、辦公室、地庫停車場及住宅用途，於2041年9月25日至2071年9月25日期間屆滿。
- 根據一項房地產權證，總建築面積約22,409.21平方米該物業的房屋所有權已歸屬柏宏。
- 根據14份租約，總建築面積約5,485.8平方米物業的部分面積已出租予多名獨立第三方，租期各有不同，最遲於2014年12月31日屆滿，年租合共約人民幣6,695,330.53元。
- 吾等獲 貴公司法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - 貴集團已獲得該物業的土地使用權及房屋所有證。
 - 該物業已證實落成，且獲發建設工程竣工備案登記。
 - 貴集團擁有合法權利，可佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業(惟已抵押部分除外)。
 - 貴集團與多名租戶訂立的租約合法及有效，並對雙方均具法律約束力。

- v) 根據一份抵押合同，該物業已抵押予中國工商銀行北京分行東城支行，作為 貴集團獲授不多於約人民幣2億元銀行貸款的擔保，將於2012年4月27日屆滿。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持有的在建中物業權益

貴集團房地產開發業務持有位於中國北京的物業

第57至59項物業，請參閱第IV-49-50頁附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|------------------|----|------------|----|----------|----|-------|----|----------|----|------------|--|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | | |
| 57. 中國 北京市 朝陽區 西大望路 21號 新天嘉園 | <p>該物業包括總地盤面積約83,359.35平方米的三幅土地，其上有23幢在建樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年12月完成。</p> <p>該物業落成時，計劃總建築面積約156,026.82平方米，劃分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>計劃總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>119,055.32</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>10,012.3</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>7,950</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>19,009.2</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>156,026.82</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約人民幣406,375,817元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至本估值日已支付人民幣405,108,613.54元。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別為期50年及70年，將於2054年3月6日至2074年3月6日期間屆滿，作住宅、商業及地庫停車場用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設該物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣2,626,966,000元。</p> | 用途 | 計劃總建築面積 (平方米) | 住宅 | 119,055.32 | 商舖 | 10,012.3 | 車位 | 7,950 | 其他 | 19,009.2 | 合計 | 156,026.82 | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司持51.39%權益的子公司北京柏宏房地產開發有限公司(「柏宏」)持有。</p> <p>1,820,000,000 (貴集團 應佔權益： 935,000,000)</p> |
| 用途 | 計劃總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 119,055.32 | | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 10,012.3 | | | | | | | | | | | | | |
| 車位 | 7,950 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 19,009.2 | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 156,026.82 | | | | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|----|--------|----|-------|-----|-----|-----|--------|----|-----|----|--------|--|--|
| 58. 中國 北京市 西城區 西單東南 地區F2區 西單佳惠 項目 | <p>該物業包括一幅總地盤面積約10,097.77平方米的土地，其上有3幢在建樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，該發展項目計劃其中兩期分別於2008年2月及2009年2月完成。</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司持50.20%權益的子公司北京西單佳惠房地產開發有限公司（「西單」）持有。</p> | <p>人民幣元 383,000,000 (貴集團 應佔權益： 192,000,000)</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業落成時，計劃總建築面積約83,670平方米，劃分如下：</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 782 489 809">用途</th> <th data-bbox="521 782 704 850">計劃總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 860 489 887">住宅</td> <td data-bbox="612 860 704 887">47,354</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 901 489 927">商舖</td> <td data-bbox="626 901 704 927">5,684</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 942 489 968">辦公室</td> <td data-bbox="653 942 704 968">403</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 983 489 1009">停車場</td> <td data-bbox="612 983 704 1009">29,600</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1024 489 1050">其他</td> <td data-bbox="653 1024 704 1050">629</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1064 489 1091">合計</td> <td data-bbox="612 1064 704 1091">83,670</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃總建築面積 (平方米) | 住宅 | 47,354 | 商舖 | 5,684 | 辦公室 | 403 | 停車場 | 29,600 | 其他 | 629 | 合計 | 83,670 | | |
| 用途 | 計劃總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 47,354 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 5,684 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 403 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 29,600 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 629 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 83,670 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約人民幣332,057,762元(不包括市場推廣、融資及其他間接開支)，而截至估值日已支付約人民幣30,156,593元。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業出讓的土地使用權分別為期40年、50年及70年，將於2044年8月26日至2076年8月26日期間屆滿，作住宅、商業及地庫停車場用途。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設該物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣790,998,000元。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|---|---|---|---|
| 59. 中國 北京市 昌平區 小湯山鎮 常興莊村 帝景園 | 該物業為一幅地盤面積約187,754.8平方米的土地，其上有13幢在建別墅及配套設施。 | 於估值日，該物業仍在興建，由貴公司擁有52.29%權益的子公司北京康堡房地產開發有限公司（「康堡」）持有。 | 402,000,000 (貴集團 應佔權益： 210,000,000) |
| | 據 貴集團表示，該發展項目計劃於2007年12月完成。 | | |
| | 該等別墅落成時，計劃總建築面積約99,029.96平方米。 | | |
| | 據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約人民幣421,708,745元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本）。截至估值日，已支付約人民幣133,760,995元。 | | |
| | 該物業獲授的土地使用權為期40年至70年不等，於2044年6月4日至2074年6月4日期間屆滿，作住宅及配套用途。 | | |
| | 根據 貴集團提供的開發計劃，假設該物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣1,025,257,000元。 | | |

附註：

1. 有關第57至59號物業的國有土地使用權出讓合同詳情如下：

| 物業編號 | 出讓地盤面積 (平方米) | 受讓人 | 土地使用權 有效期 | 地價 (人民幣元) |
|------|-----------------|-----|--------------|--------------|
| 57 | 83,358.18 | 柏宏 | 40、50及70年 | 81,940,048 |
| 58 | 10,698.00 | 西單 | 40、50及70年 | 50,962,015 |
| 59 | 187,754.80 | 康堡 | 70年 | 60,063,949 |

2. 有關第57至59號物業的國有土地使用證詳情如下：

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 到期日 | 用途 |
|------|---------------|--------------|-----------------------------|-------------|
| 57 | 83,359.35 | 柏宏 | 2054年3月6日至 2074年3月6日期間 | 住宅及地庫停車場 |
| 58 | 10,097.77 | 西單 | 2044年8月26日至 2076年8月26日期間 | 住宅、商業及地庫停車場 |
| 59 | 187,754.80 | 康堡 | 2044年6月4日至 2074年6月4日期間 | 住宅 |

3. 根據授予 貴公司多家子公司的13項建設工程規劃許可證，多項物業樓宇已獲准施工。有關建設工程許可證詳情如下：

| 物業編號 | 建設工程規劃 許可證持有人 | 許可總建築面積 (平方米) | 備註 |
|------|------------------|------------------|----------|
| 57 | 柏宏 | 156,027.72 | 不適用 |
| 58 | 西單 | 45,065.00 | 部分物業尚未施工 |
| 59 | 康堡 | 99,029.96 | 部分物業尚未施工 |

4. 根據4項建築工程施工許可證，有關地方部門已批准該等物業施工。

5. 據 貴集團表示，該等物業部分的多個住宅單位及商舖已訂約出售。有關該物業部分面積的資本值乃按上述總代價列賬，已包括於吾等的估值報告。詳情載列如下。

| 物業編號 | 已訂約 出售單位 | 總建築面積 (平方米) | 總購買價 (人民幣元) |
|-----------|-------------|----------------|--------------------|
| 57 | 76個 | 33,665 | 591,712,505 |
| 58 | 93個 | 8,304 | 54,459,202 |
| 59 | 43個 | 12,732 | 121,654,519 |
| 合計 | 212個 | 54,702 | 767,826,226 |

6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
- 貴集團已取得第57至59號物業土地的相關出讓土地使用證。於土地證載明的有效期內， 貴集團可佔用、使用、轉讓、租賃及抵押土地使用權（惟已抵押的部分除外）。
 - 貴集團已就建設物業取得一切所需建設批文。
 - 於取得預售許可證後， 貴集團可合法預售在建物業，而於完成繳付相關發展項目的總投資額25%及獲得有關政府批准後， 貴集團可轉讓該等物業。

- iv) 根據3份抵押合同，第57至58號物業的部分面積已按不同年期抵押予3間銀行，作為貴集團所獲合共不多於人民幣720,000,000元銀行借貸的擔保，最遲於2009年6月30日屆滿。

| 物業編號 | 抵押合同金額(人民幣百萬元) | 到期日 |
|------|----------------|------------|
| 57 | 370 | 2008年11月8日 |
| 58 | 200 | 2007年9月20日 |
| 59 | 150 | 2009年6月30日 |

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國武漢市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|----------------|----|--------|----|----------|----|-----------|--|--|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | |
| 60. 中國 湖北省 武漢市 漢陽區 翠微橫路 78號 復地翠微 新城 第二期2 (南塊二期) | <p>該物業為一幅土地的地盤面積約6,828平方米的部分，其上有3幢在建住宅大廈及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年8月完成。</p> <p>物業落成時，計劃總建築面積約27,339.77平方米，劃分如下：</p> | 於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有31.38%權益的子公司武漢復地房地產開發有限公司(「武漢復地」)持有。 | 55,000,000 (貴集團應佔 權益： 17,300,000) | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th>計劃</th> </tr> <tr> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,256</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>3,083.77</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>27,339.77</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 | 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 24,256 | 其他 | 3,083.77 | 合計 | 27,339.77 | | |
| 用途 | 計劃 | | | | | | | | | | | |
| | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 24,256 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 3,083.77 | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 27,339.77 | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣23,727,229元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至估值日，已支付約人民幣46,250,508元。</p> <p>該物業所在土地上土地使用權有效期為70年，自2002年7月22日起至2072年7月21日屆滿，用作住宅。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣92,785,000元。</p> | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積為195,246.54平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期70年。該土地亦包括第14號物業的土地。
2. 根據一項國有土地使用證，一幅地盤面積約74,526.05平方米的土地(亦包括第14號物業的土地)的土地使用權已出讓給 貴集團，為期70年，自2002年7月22日起至2072年7月21日屆滿，用作住宅。
3. 根據一項建設工程規劃許可證，總建築面積約27,339.77平方米的物業樓宇已獲准建設。

4. 根據兩項建築工程施工許可證，該等物業的建築工程施工已獲有關地方當局批准。
5. 據 貴公司表示，該物業總建築面積約22,304平方米的179個單位已訂約出售予不同人士，總代價為人民幣84,437,220元。有關此物業部分的資本值乃按上述總代價列賬，已包括於吾等的估值報告。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得第60號物業的土地的相關出讓土地使用權證。於土地證載有效期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押土地使用權（惟已抵押部分除外）。
 - ii). 貴集團已獲得有關物業建設工程的一切所需建設批文。
 - iii). 貴集團獲得預售許可證後，可合法預售在建物業，而於繳付有關發展項目的總投資額25%並獲得有關政府批准後，可轉讓有關在建物業。
 - iv). 根據一份抵押合同，該物業已抵押予中國農業銀行武漢分行漢江支行，作為 貴集團所獲總額不多於人民幣1億元銀行貸款的擔保，於2007年9月30日到期。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國南京市的物業

有關第61及62號物業，請參閱第IV-54至55頁的附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|-------|--|-------|----|-----------|----|----------|----|----------|----|-----------|--|--|
| | | | 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 人民幣元 | | | | | | | | | | | | | |
| 61. 中國 江蘇省 南京市 江寧經濟 開發區 佛城西路 88號 復地朗香 別墅 第三期(A)、 第三期(C) 第27座 | <p>該物業為一幅地盤面積約79,700平方米的土地，其上有37幢在建住宅大廈及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目第三期(A)及第三期(C)分別計劃於2007年8月及2007年10月完工。第27座尚未獲發竣工驗收許可。</p> <p>該物業落成時，計劃總建築面積約25,877.39平方米，包括下列部分：</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有52.29%權益的子公司江蘇盛唐藝術投資有限公司(「盛唐」)持有。</p> | <p>151,800,000 (貴集團 應佔權益： 79,400,000)</p> | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th>計劃</th> </tr> <tr> <th>總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>(平方米)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>15,474.66</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,123.44</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,279.29</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,877.39</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 | 總建築面積 | | (平方米) | 住宅 | 15,474.66 | 商舖 | 8,123.44 | 其他 | 2,279.29 | 合計 | 25,877.39 | | |
| 用途 | 計劃 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 總建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 15,474.66 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 8,123.44 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 2,279.29 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 25,877.39 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣19,641,720.83元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至估值日，已支付約人民幣72,564,480.1元。</p> <p>該物業所在土地上的使用權有效期為50年至70年不等，於2051年11月11日至2071年11月11日期間屆滿，作住宅及文娛用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣188,032,000元。</p> | | | | | | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 | | | | | | | | |
|---|--|---|---|----|------------|-------|-----------|----|---------|--|--|
| 62. 中國 江蘇省 南京市 浦口區 浦珠北路 59弄 南京錦 繡華城 第A3期、 第A4期、 第A5期、 B塊、 C塊及D塊 | <p>該物業為5幅總地盤面積約317,416.71平方米的土地，其上有多幢附設配套設施的在建樓宇。</p> <p>據 貴集團表示，第A塊3期、第A塊4期、第A塊5期、B塊、C塊及D塊發展項目分別計劃於2007年8月、2008年5月、2008年9月、2008年6月、2007年12月及2007年12月完工。</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有19.87%權益的公司南京大華投資發展有限公司（「大華」）持有。</p> | <p>人民幣元 499,000,000 (貴集團 應佔權益： 99,200,000)</p> | | | | | | | | |
| | <p>物業落成時，計劃總建築面積約424,994平方米，包括下列部分：</p> | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 891 373 913">用途</th> <th data-bbox="545 854 673 956">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 962 384 985">住宅</td> <td data-bbox="561 962 693 985">382,307.71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 997 475 1019">商舖及其他</td> <td data-bbox="575 997 693 1019">42,636.29</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1032 384 1054">合計</td> <td data-bbox="596 1032 693 1054">424,994</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 382,307.71 | 商舖及其他 | 42,636.29 | 合計 | 424,994 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 382,307.71 | | | | | | | | | | |
| 商舖及其他 | 42,636.29 | | | | | | | | | | |
| 合計 | 424,994 | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣250,524,065元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），而截至估值日，已支付約人民幣157,462,195元。</p> | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業出讓的土地使用權為期40年及70年，到期日分別為2043年11月23日（商業用途）及2073年11月23日（住宅用途）。</p> | | | | | | | | | | |

附註：

1. 有關第61及62號物業的國有土地使用權出讓合同詳情載列如下：

| 物業編號 | 出讓地盤面積 (平方米) | 受讓人 | 土地使用權有效期 | 地價 (人民幣元) |
|------|-----------------|-----|----------|--------------|
| 61 | 1,643,592.60 | 盛唐 | 50至70年 | 680,564,162 |
| 62 | 983,573.30 | 大華 | 40至70年 | 558,560,352 |

2. 有關第61及62號物業的國有土地使用證詳情載列如下：

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 屆滿日期 | 用途 | 備註 |
|------|---------------|--------------|-----------------------------|-------|-------------------------|
| 61 | 254,526.7 | 盛唐 | 2051年11月11日 至2071年11月11日 | 住宅及文娛 | 包括第15號、61號 及76號物業的土地 |
| 62 | 317,416.71 | 大華 | 2043年11月23日 至2073年4月23日 | 住宅及商業 | 不適用 |

3. 根據11項建設工程規劃許可證，多幢物業樓宇已獲准建設。有關建設工程規劃許可證詳情載列如下：

| 物業編號 | 建設工程規劃 許可證持有人 | 獲許可總建築面積 (平方米) |
|------|------------------|-------------------|
| 61 | 盛唐 | 25,733.14 |
| 62 | 大華 | 397,983.51 |

4. 根據12項建築工程施工許可證，該等物業的建築工程施工已獲有關地方當局批准。

5. 據 貴集團表示，物業的部分面積包括多個已訂約出售的住宅單位及商舖。有關該物業部分面積的資本值乃按上述總代價列賬，已包括於吾等的估值報告。詳情如下。

| 物業編號 | 已訂約出售單位 | 總建築面積 (平方米) | 總購買價 (人民幣元) |
|------|---------|----------------|----------------|
| 61 | 13個 | 4,010 | 31,584,913 |
| 62 | 1,606個 | 161,637 | 499,888,522 |
| 合計 | 1,619個 | 165,647 | 531,473,435 |

6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：

- i). 貴集團已獲得第61及62號物業的有關出讓土地使用證。於土地使用權有效期內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該等物業(惟已抵押部分除外)。
- ii). 貴集團已獲得有關物業(復地朗香別墅第27座除外)建設工程的一切所需建設批文。
- iii). 貴集團獲得預售許可證後，可合法預售在建物業，而於繳付發展項目總投資額的25%並獲得有關政府批准後，可轉讓在建物業。
- iv). 第61及62號物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國上海市的物業

有關第63至70號物業，請參閱第IV-64-65頁的附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | |
|--|---|--|---|----|--------|----|-------|----|--------|--|--|
| 63. 中國 上海市 閔行區 都市路 399弄910號 復地北橋城 南塊一期 | <p>該物業為兩幅土地的總面積約92,800平方米的部分，其上建有84幢大廈及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年12月完工。</p> <p>物業落成時，計劃總建築面積約83,016平方米，包括下列部分：</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有52.29%權益的子公司上海柏斯置業有限公司（「柏斯」）持有。</p> | <p>313,000,000 (貴集團 應佔權益： 164,000,000)</p> | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 948 377 979">用途</th> <th data-bbox="545 911 673 1009">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 1019 377 1050">住宅</td> <td data-bbox="612 1019 690 1050">79,569</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1060 377 1091">商舖</td> <td data-bbox="626 1060 690 1091">3,447</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1101 377 1132">合計</td> <td data-bbox="612 1101 690 1132">83,016</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 79,569 | 商舖 | 3,447 | 合計 | 83,016 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 79,569 | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 3,447 | | | | | | | | | | |
| 合計 | 83,016 | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約人民幣181,192,509元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，截至估值日，已支付約人民幣106,176,659元。</p> | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業出讓的土地使用權為期40年至70年不等，最遲到期日介乎2045年8月2日及2075年2月2日期間，分別作商業及住宅用途。</p> | | | | | | | | | | |
| | <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣584,011,000元。</p> | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 | | | | | | | | |
|--|--|---|--|----|-------|----|--------|----|----------|--|--|
| 64. 中國 上海市 普陀區 古浪路108弄 復地太陽城 第二期B-2 | 該物業為一幅土地的地盤面積約6,320.69平方米的部分，其上建有3幢大廈及配套設施。 | 於估值日，該物業仍在興建，由貴公司擁有52.29%權益的子公司上海復信房地產開發有限公司（「復信」）持有。 | 人民幣元 25,000,000 (貴集團 應佔權益： 13,100,000) | | | | | | | | |
| | 據貴集團表示，發展項目計劃於2007年12月完成。 | | | | | | | | | | |
| | 物業落成時，計劃總建築面積約5,492.68平方米，包括下列部分： | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 782 489 809">用途</th> <th data-bbox="545 748 693 850">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 856 489 883">住宅</td> <td data-bbox="626 856 693 883">5,035</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 897 489 923">其他</td> <td data-bbox="612 897 693 923">457.68</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 938 489 964">合計</td> <td data-bbox="585 938 693 964">5,492.68</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 5,035 | 其他 | 457.68 | 合計 | 5,492.68 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 5,035 | | | | | | | | | | |
| 其他 | 457.68 | | | | | | | | | | |
| 合計 | 5,492.68 | | | | | | | | | | |
| | 據貴集團表示，落成物業的估計開發成本約人民幣15,443,395元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），截至估值日，已支付約人民幣1,259,068元。 | | | | | | | | | | |
| | 該物業出讓的土地使用權為期70年，自2002年7月2日起至2072年7月1日屆滿，用作住宅。 | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|----|------------|----|----------|----|----------|----|------------|--|--|
| 65. 中國 上海市 普陀區 真金路 577弄 頤和華城 第三期A、 第三期 B-1及第四期 | <p>該物業位於兩幅土地的總面積約82,766平方米的部分，其上建有21幢大廈以及多幢別墅和排屋連同配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目第三期A、第三期B-1及第四期分別計劃於2008年5月、2008年3月及2007年4月完工。</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有26.15%權益的子公司上海頤華房地產有限公司持有。</p> | <p>837,000,000 (貴集團 應佔權益： 219,000,000)</p> | | | | | | | | | | |
| | <p>物業落成時，計劃總建築面積約147,927.63平方米，包括下列部分：</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 874 373 901">用途</th> <th data-bbox="545 840 673 901">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 952 384 979">住宅</td> <td data-bbox="561 952 693 979">132,890.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 993 384 1019">商舖</td> <td data-bbox="588 993 693 1019">6,545.58</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1034 384 1060">其他</td> <td data-bbox="588 1034 693 1060">8,491.81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1075 384 1101">合計</td> <td data-bbox="561 1075 693 1101">147,927.63</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 132,890.24 | 商舖 | 6,545.58 | 其他 | 8,491.81 | 合計 | 147,927.63 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 132,890.24 | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 6,545.58 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 8,491.81 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 147,927.63 | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約人民幣112,553,408元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，截至估值日，已支付約人民幣234,466,627元。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業出讓的土地使用權為期70年，於2073年2月4日至2073年2月15日期間屆滿，用作住宅。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣1,184,531,000元。</p> | | | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|---|---|---|---|
| 66. 中國 上海市 閔行區 吳中路511弄 古北新城 東塊二期 | 該物業為一幅土地的面積約31,600平方米的部分，其上建有10幢大廈及配套設施。 據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年9月完工。 | 於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有26.15%權益的公司上海復鑫房地產開發有限公司(「復鑫」)持有。 | 450,000,000 (貴集團 應佔權益： 118,000,000) |

物業落成時，計劃總建築面積約60,612平方米，包括下列部分：

| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) |
|----|----------------------|
| 住宅 | 52,941.27 |
| 其他 | 7,670.73 |
| 合計 | 60,612 |

據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣60,149,039元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，截至估值日，已支付約人民幣134,570,390元。

該物業出讓的土地使用權為期70年，自1996年11月18日起至2066年11月17日屆滿，用作住宅。

根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣573,845,000元。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | |
|---|--|--|--|----|----------|----|--------|----|-------|--|--|
| 67. 中國 上海市 寶山區 行知路 380弄 遠景佳苑 第一期 五號樓 | 該物業為一幅土地的地盤面積約2,257.23平方米的部分，其上建有一幢樓宇及配套設施。 | 於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有31.38%權益的子公司上海遠景房地產開發有限公司（「遠景」）持有。 | 28,700,000 (貴集團 應佔權益： 9,010,000) | | | | | | | | |
| | 據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年12月完工。 | | | | | | | | | | |
| | 物業落成時，計劃總建築面積約3,905平方米，包括下列部分： | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="321 782 373 809">用途</th> <th data-bbox="545 746 673 848">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="321 856 384 883">住宅</td> <td data-bbox="588 856 693 883">3,619.68</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 895 384 921">其他</td> <td data-bbox="610 895 693 921">285.32</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 934 384 960">合計</td> <td data-bbox="623 934 693 960">3,905</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 3,619.68 | 其他 | 285.32 | 合計 | 3,905 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 3,619.68 | | | | | | | | | | |
| 其他 | 285.32 | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,905 | | | | | | | | | | |
| | 據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣1,621,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），截至估值日，已支付約人民幣6,067,200元。 | | | | | | | | | | |
| | 物業出讓的土地使用權為期70年，自1999年9月2日起至2069年9月1日屆滿，用作住宅。 | | | | | | | | | | |
| | 根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣33,705,000元。 | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|---|---|--|---|
| 68. 中國 上海市 虹口區 曲陽路910號 復城國際 | 該物業為一幅土地的面積約42,579平方米的部分，其上建有14幢大廈及配套設施。 據 貴集團表示，發展項目計劃於2008年8月完工。 | 於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有39.22%權益的子公司上海復地智寶房地產開發有限公司（「智寶」）持有。 | 1,030,000,000 (貴集團 應佔權益： 404,000,000) |

物業落成時，計劃總建築面積約151,818平方米，包括下列部分：

| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) |
|-----|----------------------|
| 住宅 | 68,053.5 |
| 商鋪 | 4,519.8 |
| 辦公室 | 53,059.3 |
| 其他 | 26,185.4 |
| 合計 | 151,818 |

據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣313,629,309元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），截至估值日，已支付約人民幣223,412,418元。

該物業出讓的土地使用權為期50年，自2004年6月15日開始至2054年6月14日屆滿，作綜合用途。

根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣1,642,366,000元。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|----|-----------|-----|---------|----|----------|----|-----------|--|--|
| 69. 中國 上海市 黃浦區 晝錦路 180弄 復地雅園 第二期 | <p>該物業為一幅土地的面積約3,892平方米的部分，其上有2幢在建樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年12月完工。</p> <p>物業落成時，計劃總建築面積約28,216.43平方米，包括下列部分：</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建，由 貴公司擁有46.02%權益的子公司上海新河房地產開發有限公司(「新河」)持有。</p> | <p>281,000,000 (貴集團 應佔權益： 129,000,000)</p> | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 741 373 768">用途</th> <th data-bbox="545 707 673 805">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 815 381 842">住宅</td> <td data-bbox="575 819 693 846">21,978.81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 856 413 883">停車場</td> <td data-bbox="602 860 693 887">2,903.2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 897 381 923">其他</td> <td data-bbox="588 901 693 927">3,334.42</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 938 381 964">合計</td> <td data-bbox="575 942 693 968">28,216.43</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 21,978.81 | 停車場 | 2,903.2 | 其他 | 3,334.42 | 合計 | 28,216.43 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 21,978.81 | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 2,903.2 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 3,334.42 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 28,216.43 | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣38,314,121元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，截至估值日，已支付約人民幣54,727,496元。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業出讓的土地使用權為期70年，自2003年8月18日起至2073年8月17日屆滿，用作住宅。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣410,112,000元。</p> | | | | | | | | | | | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|----|-----------|----|--------|----|-----------|----|-----------|--|--|
| 70. 中國 上海市 青浦區 外青松公路 6666弄 帕緹歐香苑 第一期B | <p>該物業為兩幅土地的總地盤面積約24,553.4平方米的部分，其上建有18幢樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目計劃於2007年6月完工。</p> | <p>於估值日，該物業仍在興建中，由 貴公司擁有28.76%權益的子公司上海東航復地（「東航」）持有。</p> | <p>310,000,000 (貴集團 應佔權益： 89,200,000)</p> | | | | | | | | | | |
| | <p>物業落成時，計劃總建築面積約81,345.24平方米，包括下列部分：</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 782 373 809">用途</th> <th data-bbox="545 748 673 850">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 856 381 883">住宅</td> <td data-bbox="575 856 693 883">59,514.99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 897 381 923">商鋪</td> <td data-bbox="612 897 693 923">333.41</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 938 381 964">其他</td> <td data-bbox="575 938 693 964">21,496.84</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 979 381 1005">合計</td> <td data-bbox="575 979 693 1005">81,345.24</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 59,514.99 | 商鋪 | 333.41 | 其他 | 21,496.84 | 合計 | 81,345.24 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 59,514.99 | | | | | | | | | | | | |
| 商鋪 | 333.41 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 21,496.84 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 81,345.24 | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣25,638,162元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），截至估值日，已支付約人民幣157,965,963元。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業出讓的土地使用權為期70年，自2003年12月31日起至2073年12月30日屆滿，用作住宅。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣351,759,000元。</p> | | | | | | | | | | | | |

第63至70號物業的附註：

1. 有關第63至70號物業的國有土地使用權出讓合同詳情載列如下：

| 物業編號 | 出讓地盤面積 (平方米) | 受讓人 | 土地使用權有效期 | 地價 (人民幣元) |
|------|-----------------|-----|----------|--------------|
| 63 | 421,304.4 | 柏斯 | 40至70年 | 57,671,312 |
| 64 | 50,876 | 復信 | 70年 | 9,666,440 |
| 65 | 275,426 | 頤華 | 70年 | 49,429,656 |
| 66 | 不適用 | 復鑫 | 不適用 | 不適用 |
| 67 | 19,235 | 遠景 | 70年 | 961,750 |
| 68 | 42,579 | 智寶 | 50年 | 4,172,400 |
| 69 | 不適用 | 新河 | 70年 | 180,179,816 |
| 70 | 100,002 | 東航 | 70年 | 245,074,314 |

2. 有關國有土地使用證詳情載列如下：

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 屆滿日期 | 用途 | 註釋 |
|------|---------------|--------------|--------------------------|-------|-------------|
| 63 | 232,317 | 柏斯 | 2045年8月2日 至2075年2月2日 | 商鋪及住宅 | 包括第80號物業 |
| 64 | 50,901 | 復星 | 2072年7月1日 | 住宅 | 包括第28號物業 |
| 65 | 213,591 | 頤華 | 2073年2月4日 至2073年3月15日 | 住宅 | 包括第29及84號物業 |
| 66 | 31,600 | 復鑫 | 2066年11月17日 | 住宅 | 包括第52及81號物業 |
| 67 | 13,343 | 遠景 | 2069年9月1日 | 住宅 | 包括第51號物業 |
| 68 | 42,579 | 智寶 | 2054年6月14日 | 綜合 | |
| 69 | 21,338 | 新河 | 2073年8月17日 | 住宅 | 包括第79號物業 |
| 70 | 24,533 | 東航 | 2073年12月30日 | 住宅 | 包括第85號物業 |

3. 根據11項有關第63至70號物業的建設工程規劃許可證多幢物業樓宇已獲准建設。有關建設工程規劃許可證的詳情載列如下：

| 物業編號 | 建設工程規劃 許可證持有人 | 有關物業 許可總建築 面積(平方米) | 備註 |
|------|------------------|--------------------------|-----|
| 63 | 柏斯 | 83,016 | 不適用 |
| 64 | 復星 | 5,493 | 不適用 |
| 65 | 頤華 | 147,928 | 不適用 |
| 66 | 復鑫 | 60,612 | 不適用 |
| 67 | 遠景 | 3,905 | 不適用 |
| 68 | 智寶 | 149,498 | 不適用 |
| 69 | 新河 | 25,313 | 不適用 |
| 70 | 東航 | 77,874 | 不適用 |

4. 根據15項建築工程施工許可證，第63至70號物業的建築工程施工已獲有關地方當局批准。
5. 據 貴集團表示，物業部分面積包括多個已訂約出售的住宅單位及商舖，詳情如下。有關該物業部分的資本值乃按下述總代價列賬，已包括於吾等的估值報告。

| 物業編號 | 已訂約出售單位 | 總建築面積 (平方米) | 總購買價 (人民幣元) |
|-----------|---------------|----------------|----------------------|
| 63 | 84個 | 23,362 | 154,582,662 |
| 64 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 65 | 512個 | 61,503 | 561,175,310 |
| 66 | 418個 | 52,176 | 568,506,290 |
| 67 | 15個 | 1,498 | 12,895,407 |
| 68 | 254個 | 28,626 | 413,146,935 |
| 69 | 163個 | 21,863 | 408,341,595 |
| 70 | 449個 | 53,604 | 313,176,368 |
| 總計 | 1,895個 | 242,632 | 2,431,824,567 |

6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
- i). 貴集團已獲得第63至70號物業的出讓土地的有關土地使用證。於土地證載有效期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該等土地使用權（惟已抵押部分除外）。
- ii). 貴集團已獲得有關物業建設工程的所有必需建設批文。
- iii). 貴集團獲得預售許可證後，可合法預售在建物業，而於繳付開發項目總投資額的25%並獲得有關政府批准後，可轉讓有關在建物業。
- iv). 根據5份抵押合同，第63、65、69及68號物業的部分面積已按不同年期抵押予4間銀行，作為 貴集團所獲總額不多於人民幣930,000,000元銀行貸款的擔保，最遲於2008年12月17日屆滿。其他物業並無抵押。

| 物業編號 | 抵押合同金額 (人民幣百萬元) | 到期日 |
|------|--------------------|-------------|
| 63 | 350 | 2008年12月17日 |
| 65 | 200 | 2007年9月19日 |
| 68 | 300 | 2008年10月9日 |
| 69 | 80 | 2008年10月31日 |

估值證書

貴集團房地產業務持有位於中國天津市的多項物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|---|--|---|
| 71. 位於 中國 天津市 和平區 南京路與 貴陽路交界 的天津中心 | 該物業為一幅地盤面積約 10,229.5平方米的土地，其上 有兩項在建發展項目。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成住宅、辦公室及商 業發展項目，計劃總建築面 積約151,600平方米。 | 該物業的建設工程於 2007年4月重新動工， 截至估值日，建設工程 仍在進行。 | 1,130,000,000 (貴集團 應佔權益： 443,000,000) |
| | 據 貴集團表示，落成物業 的估計開發成本約為人民幣 575,071,960元(不包括市場推 廣、融資及其他間接成本)， 截至估值日，已支付其中的 人民幣192,253,040元。 | | |
| | 發展項目計劃於2008年10月 完工。 | | |
| | 物業出讓的土地使用權為期 40年，於2046年9月19日屆 滿，作商業用途。 | | |

附註：

1. 根據一份國有土地轉讓合同，一幅地盤面積10,229.5平方米的土地的出讓土地使用權已訂約轉讓予 貴公司擁有39.22%權益的子公司天津復地浦和開發有限公司（「天津復地」），為期40年。
2. 根據一項土地使用證，一幅地盤面積約10,229.5平方米的土地的土地使用權已出讓天津復地，為期40年，於2046年9月19日屆滿，作商業用途。
3. 根據一項授予天津復地的建設工程規劃許可證，總建築面積約128,206.23平方米的物業的多幢樓宇已獲准建設。
4. 根據一項授予天津復地的建築工程施工許可證，該等物業之建築工程施工已獲有關地方當局批准。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得第71號物業的出讓土地使用權。於土地證載有效期內， 貴集團可佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業。

- ii). 貴集團已獲得有關該物業建設工程的一切所需建設批文。
- iii). 貴集團獲得預售許可證後，可合法預售在建物業，而於繳付相關發展項目的總投資額25%並獲得有關政府批准後，可轉讓有關在建物業。
- iv). 該物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國無錫市的多項物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|----|-----------|----|-------|----|-----------|----|--------|--|--|
| 72. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 政和大道 99號 無錫復地 新城第一 (2)期及 第二(3)期 | <p>該物業為一幅土地的地盤面積約31,759平方米的部分，其上有12幢附設配套設施的在建樓宇。</p> <p>據 貴集團表示，發展項目第一(2)期及第二(3)期分別計劃於2007年5月至2007年10月完工。</p> <p>該物業落成時，計劃總建築面積約為73,794平方米，分析如下：</p> | <p>於估值日，該物業尚在建設中，由 貴公司擁有26.15%權益的共同控制企業無錫復地房地產開發有限公司(「無錫復地」)持有。</p> | <p>205,000,000 (貴集團 應佔權益： 53,600,000)</p> | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="323 844 373 868">用途</th> <th data-bbox="545 813 673 903">計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="323 915 387 940">住宅</td> <td data-bbox="575 915 693 940">58,366.96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 952 387 977">商舖</td> <td data-bbox="626 952 693 977">3,288</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 989 387 1013">其他</td> <td data-bbox="575 989 693 1013">12,139.04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1026 387 1050">合計</td> <td data-bbox="612 1026 693 1050">73,794</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | 住宅 | 58,366.96 | 商舖 | 3,288 | 其他 | 12,139.04 | 合計 | 73,794 | | |
| 用途 | 計劃 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 58,366.96 | | | | | | | | | | | | |
| 商舖 | 3,288 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 12,139.04 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 73,794 | | | | | | | | | | | | |
| | <p>據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣8,560,278元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，截至估值日，已支付約人民幣128,170,664元。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>物業出讓的土地使用權為期40年至70年不等，分別於2043年5月11日及2073年5月11日屆滿，作商業及住宅用途。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設物業於估值日已落成，其資本值將為人民幣233,113,000元。</p> | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據一份國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積為73,605.2平方米的土地的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有26.15%權益的共同控制企業無錫復地房地產開發有限公司，為期40年至70年不等。
2. 根據一項國有土地使用證，一幅地盤面積約73,605.2平方米的土地的土地使用權已出讓予無錫復地，為期40年至70年不等，分別於2043年5月11日至2073年5月11日期間屆滿，分別作商業及住宅用途。該幅土地包括第78號及54號物業的土地。

3. 根據三項授予無錫復地的建設工程規劃許可證，多幢總建築面積約74,897.5平方米的物業的樓宇已獲准建設。
4. 根據一項授予無錫復地的建築工程施工許可證，該等物業的建築工程施工已獲有關地方當局批准。
5. 該物業總建築面積約24,099平方米的208個單位已訂約出售予不同人士，總代價為人民幣86,788,848元。有關該物業部分的資本值乃按上述總代價列賬，已包括於吾等的估值報告。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得該物業的土地使用權。於土地證載有效期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該等物業(惟已抵押部分除外)。
 - ii). 貴集團已獲得有關物業建設工程的所有必需建設批文。
 - iii). 貴集團獲得預售許可證後，即可合法預售在建物業，而於繳付物業總投資額25%並獲得有關政府批准後，可轉讓有關在建物業。
 - iv). 根據一份抵押合同，該物業的土地已抵押予中國農業銀行(「銀行」)，作為 貴集團所獲總額不多於人民幣30,000,000元銀行貸款的擔保，有效期至2007年5月30日。

估值證書

貴集團醫藥業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|-------------------------------------|---|----------|---|
| 73. 貴集團醫藥業務所持位於中國上海市、重慶市、江蘇省及浙江省的物業 | <p>該等物業包括現時在建的5幢工業大樓及單位。</p> <p>該等物業包括總地盤面積約140,333.45平方米的7幅土地。</p> <p>據 貴集團表示，該等發展項目計劃於2007年至2008年間完工。</p> | 該物業正在建設。 | 76,300,000 (貴集團應佔權益： 30,500,000) |
| | 物業完工時，計劃總建築面積約為49,156.55平方米。 | | |
| | 據 貴集團表示，落成物業的估計開發成本約為人民幣15,192,085.3元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。 | | |
| | 物業出讓的土地使用權為期50年，最遲於2056年12月12日屆滿，作工業用途。 | | |

附註：

1. 根據六項土地使用證，有關總地盤面積約140,333.45平方米房地產發展項目的7幅土地的土地使用權已出讓予 貴集團。
2. 根據七項建設工程規劃許可證，多幢總建築面積約47,990.1平方米的樓宇已獲准建設。
3. 根據六項建築工程施工許可證， 貴集團已獲准開始建設總建築面積約46,428.8平方米的5個房地產開發項目。
4. 截至估值日，已支付的總開發成本(不包括土地、市場推廣及融資成本)約為人民幣63,165,800元。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - (i). 貴集團有權使用、出租、轉讓及抵押該物業的土地使用權。
 - (ii). 貴集團已獲得有關物業的所需建設批文。

估值證書

第五類 — 貴集團持作日後開發的中國物業權益

貴集團房地產開發業務持有位於中國海口市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|--|---|--|
| 74. 中國 海南省 海口市 濱海大道 15號 海南復地 酒店(又名 新世界海景 酒店) | 該物業為總地盤面積約 17,622.33平方米的兩幅土 地。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成酒店(名為海南復地 酒店(又名新世界海景酒 店)，計劃總建築面積約 74,442平方米。 發展項目計劃於2007年9月施 工。 | 截至估值日，該地盤上 有一幢尚未落成的樓 宇，且現時並無繼續建 設。該物業現由 貴公 司擁有52.19%權益的子 公司海南新世界發展有 限公司(「海南新世界」) 持有，作日後開發用 途。 | 109,000,000 (貴集團 應佔權益： 56,900,000) |
| | 兩幅土地出讓的土地使用權 為期40年至70年不等，分別 作其他商業服務及商業用 途，於2043年8月10日至2061 年1月4日期間屆滿。 | | |
| 75. 中國 海南省 海口市 濱海大道 117號 海南華僑 會館 | 該物業包括地盤面積約 7,743.92平方米的一幅土地。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成住宅發展項目(稱為 海南華僑會館)，計劃總建築 面積約60,179平方米。 該發展項目計劃於2009年5月 施工。 | 截至估值日，該地盤上 有一幢尚未落成的樓 宇，且現時並無繼續建 設。該物業現由 貴公 司擁有52.19%權益的子 公司海南華僑會館有 限公司(「海南會館」) 持有，作日後開發用途。 | 59,400,000 (貴集團 應佔權益： 31,000,000) |
| | 該土地出讓的土地使用權為 期70年，作商業用途，於 2061年6月15日屆滿。 | | |

第74至75號物業的附註：

1. 根據土地使用權轉讓合同，海南京固投資有限公司及海南第一房地產交易中心有限公司同意以代價人民幣60,000,000元將海南新世界的全部股權售予上海策通房地產經紀公司。

2. 根據兩項土地使用證，有關第74號物業總地盤面積約17,622.33平方米的兩幅土地的土地使用權已出讓予海南新世界，年期介乎40年至70年不等，將於2043年8月10日至2061年1月4日期間屆滿，分別作其他商業服務及商業用途。
3. 根據一項土地使用權證，有關第75號物業地盤面積約7,743.92平方米的一幅土地的土地使用權已授予海南華館，為期70年，於2061年6月15日屆滿，作商業用途。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得該等物業的土地使用權。
 - ii). 貴集團繳付有關發展項目總投資額25%並獲得有關政府批准後，可轉讓該等物業的土地使用權。
 - iii). 有關第74及75號物業的物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國南京市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|---|---|---|---|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 |
| 76. 中國江蘇省 南京市 江寧區 江寧經濟 開發區 佛城西路 88號 復地朗香 別墅 第三期B | <p>該物業為一幅土地的地盤面積約123,300平方米的部分。</p> <p>據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅項目(稱為朗香別墅第三期B)，計劃總建築面積約為48,618.42平方米。</p> <p>發展項目計劃於2007年12月施工。</p> <p>物業所在土地使用權有效期介乎50年至70年不等，自2001年11月12日開始，分別於2051年11月11日及2071年11月11日期間屆滿，作文娛及住宅用途。</p> | <p>該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有52.29%權益的子公司江蘇盛唐藝術投資有限公司(「盛唐」)持有，作日後開發用途。</p> | <p>198,500,000 (貴集團 應佔權益： 104,000,000)</p> |
| 77. 中國 江蘇省 南京市 浦口區 浦珠北路 59弄 南京錦繡 華城續期 | <p>該物業包括一幅地盤面積約428,888.1平方米的土地。</p> <p>據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅項目(稱為南京錦繡華城續期)，計劃總建築面積約751,192.54平方米。</p> <p>發展項目計劃於2008年10月施工。</p> <p>該物業所在土地使用權有效期介乎40年至70年不等，分別於2043年4月23日及2073年4月23日屆滿，作商業及住宅用途。</p> | <p>該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有19.87%權益的公司南京大華投資發展有限公司(「大華」)持有，作日後開發用途。</p> | <p>580,000,000 (貴集團 應佔權益： 115,000,000)</p> |

附註：

1. 有關第76及77號物業的國有土地使用權出讓合同詳情載列如下：

| 物業編號 | 出讓地盤面積 | 受讓人 | 土地使用權有效期 | 地價 |
|------|------------|-----|----------|-------------|
| | (平方米) | | | (人民幣元) |
| 76 | 330,009.65 | 盛唐 | 50至70年 | 61,001,905 |
| 77 | 983,573.30 | 大華 | 40至70年 | 558,560,352 |

2. 有關第76及77號物業的國有土地使用證詳情載列如下：

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 屆滿日期 | 用途 | 註釋 |
|------|---------------|--------------|-----------------------------|-------|----------|
| 76 | 123,300 | 盛唐 | 2051年11月11日 至2071年11月11日 | 文娛及住宅 | 包括物業第61號 |
| 77 | 428,888.1 | 大華 | 2043年4月23日 至2073年4月23日 | 商業及住宅 | 不適用 |

3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：

- i). 貴集團已獲得第76及77號物業地盤的土地使用權。
- ii). 貴集團於繳付有關發展項目總投資額25%並獲得有關政府批准後，可轉讓該等物業的土地使用權。
- iii). 第76及77號物業並無抵押。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國無錫市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|---|---|---|
| 78. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 政和大道 99號 無錫復地 新城續期 | 該物業為一幅土地的地盤面積約 268,592.3 平方米的部分。 據 貴集團表示，該物業計劃開發為住宅發展項目(稱為無錫復地新城續期)，計劃總建築面積約為 434,535 平方米。 發展項目計劃於 2007 年 10 月展開。 該物業按土地使用權持有，分別為期 40 年及 70 年，於 2043 年 5 月 11 日至 2073 年 5 月 11 日期間屆滿，作商業及住宅用途。 | 該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有 26.15% 權益的共同控制企業無錫復地房地產開發有限公司(「無錫復地」)持有作日後開發。 | 570,000,000 (貴集團 應佔權益： 149,000,000) |

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同，該項總地盤面積 318,997.3 平方米物業的土地使用權已訂約出讓予無錫復地，為期 40 年至 70 年不等，總代價為人民幣 280,519,948 元。
2. 根據五項土地使用證，五幅總地盤面積約 318,997.3 平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 40 年及 70 年，於 2043 年 5 月 11 日至 2073 年 5 月 11 日期間屆滿，作商業及住宅用途。該土地包括第 54 號及第 28 號物業。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團已獲得該物業地盤的土地使用權。
 - ii). 貴集團繳付有關發展項目總投資額 25% 並獲得有關政府批准後，可轉讓該等物業的土地使用權。
 - iii). 根據兩份抵押合同，部分土地已按不同年期抵押予 2 間銀行，作為 貴集團所獲總額不多於人民幣 100,000,000 元銀行貸款的擔保，最遲於 2007 年 7 月 20 日屆滿。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國上海市的物業有關第79至87號物業，請參閱第IV-80至81頁的附註。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|---|---|---|---|
| 79. 中國 上海市 黃浦區 畫錦路180弄 復地雅園 第三期 | 該物業為一幅土地的地盤面積約6,810平方米的部分。 據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅發展項目(稱為復地雅園第三期)，計劃總建築面積約為32,205平方米。 | 該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有46.02%權益的子公司上海復地新河房地產開發有限公司(「新河」)持有，作日後開發用途。 | 391,000,000 貴集團 應佔權益： 180,000,000 |
| | 發展項目計劃於2007年10月施工。 | | |
| | 物業所在的土地使用權有效期為70年，自2003年8月18日起至2073年8月17日屆滿，用作住宅。 | | |
| 80. 中國 上海市 閔行區 都市路399弄 復地北橋城 東塊第一期 及第二期 | 該物業為一幅土地的地盤面積約184,808平方米的部分。 據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅項目(稱為復地北橋城東塊第一及第二期)，計劃總建築面積約99,274平方米 | 該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有52.29%權益的子公司上海柏斯置業有限公司(「柏斯」)持有，作日後開發用途。 | 291,000,000 (貴集團 應佔權益： 152,000,000) |
| | 發展項目計劃於2007年8月施工。 | | |
| | 該物業所在的土地使用權有效期介乎40年至70年，於2045年8月2日至2075年2月2日期間屆滿，用作住宅及商舖。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|---|---|--|---|
| 81. 中國 上海市 閔行區 吳中路511弄 古北新城 東塊三期 | <p data-bbox="323 267 704 374">該物業為一幅土地的地盤面積約 20,289.86 平方米的部分。</p> <p data-bbox="323 425 704 578">據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅發展項目(稱為古北新城東塊三期)，計劃總建築面積約 28,000 平方米</p> | <p data-bbox="743 267 1045 496">該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有 26.15% 權益的公司上海復鑫房地產開發有限公司(「復鑫」)持有，作日後開發用途。</p> | <p data-bbox="1126 230 1274 257">人民幣元</p> <p data-bbox="1126 271 1274 298">131,000,000</p> <p data-bbox="1126 312 1274 374">(貴集團應佔權益：</p> <p data-bbox="1126 388 1274 414">34,300,000)</p> |
| | <p data-bbox="323 629 704 697">發展項目計劃於 2008 年 5 月施工。</p> | | |
| | <p data-bbox="323 748 704 897">該物業出讓土地使用權有效期為 70 年，自 1996 年 11 月 18 日起至 2066 年 11 月 17 日屆滿，用作住宅。</p> | | |
| 82. 中國 上海市 普陀區 長壽路 1028 弄 上海知音苑 第三期 | <p data-bbox="323 948 704 1015">該物業為一幅地盤面積約 2,598 平方米的土地。</p> <p data-bbox="323 1066 704 1214">據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅項目(稱為上海知音苑第三期)，計劃總建築面積約 6,476.96 平方米。</p> | <p data-bbox="743 948 1045 1177">該地盤現時空置，且物業由 貴公司擁有 52.29% 權益的子公司復地(集團)股份有限公司(「復地」)持有，作日後開發用途。</p> | <p data-bbox="1126 948 1274 974">46,100,000</p> <p data-bbox="1126 989 1274 1050">(貴集團應佔權益：</p> <p data-bbox="1126 1064 1274 1091">24,100,000)</p> |
| | <p data-bbox="323 1265 704 1332">發展項目計劃於 2009 年 3 月施工。</p> | | |
| | <p data-bbox="323 1383 704 1533">該物業所在的土地使用權有效期為 70 年，自 2001 年 8 月 29 日起至 2071 年 8 月 28 日屆滿，用作住宅。</p> | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|--|---|--|
| 83. 中國 上海市 松江區 九亭大街 889號 富頓花園 第6號及 8號地塊 | <p>該物業為兩幅總地盤面積約128,033平方米的土地。</p> <p>據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅項目(稱為富頓花園A塊及B塊)，計劃總建築面積約213,702.6平方米</p> <p>A塊及B塊發展項目分別計劃於2007年10月及2011年2月施工。</p> | <p>該地盤現由若干待拆卸的舊樓宇佔用，而該物業由 貴公司擁有52.24%權益的子公司上海松亭復地房地產有限公司(「松亭復地」)持有，作日後開發用途。</p> | <p>473,000,000 (貴集團 應佔權益： 247,000,000)</p> |
| 84. 中國 上海市 普陀區 真金路577弄 頤和華城 第二期B及 第三期C | <p>該物業為一幅總地產面積約50,128.54平方米的部分。</p> <p>據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅發展項目(稱為頤和華城第二期B及第三期C)，計劃總建築面積約154,499.88平方米。</p> <p>第二期B及第三期C發展計劃分別於2008年5月及2008年10月開始。</p> | <p>該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有26.15%權益的子公司上海頤華房地產有限公司(「頤華」)持有，作日後開發用途。</p> | <p>508,000,000 (貴集團 應佔權益： 133, 000,000)</p> |
| | <p>該物業所在土地使用權有效期為70年，自2003年2月5日起至2073年2月4日屆滿，用作住宅。</p> | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 |
|--|---|--|--|
| | | | 人民幣元 |
| 85. 中國 上海市 青浦區 外青松公路 6666弄 帕緹歐香苑 第二期 | 該物業為一幅地盤面積約 85,571.7平方米的部分。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成住宅發展項目(稱為 帕緹歐香二期)，計劃總建築 面積約102,686.04平方米。 | 該地盤現時空置，而該 物業由 貴公司擁有 28.76%權益的子公司上 海東航復地房地產開發 有限公司(「東航復地」) 持有，作日後開發用 途。 | 260,000,000 (貴集團 應佔權益： 74,800,000) |
| | 發展項目計劃於2007年8月施 工。 | | |
| | 該物業所在土地使用權有效 期為70年，用作住宅，自 2003年12月31日起至2073年 12月30日屆滿。 | | |
| 86. 中國 上海市 松江區 九亭鎮 涑亭北路 599弄 復地愛倫坡 第二期B | 該物業為一幅地盤面積約 32,822平方米的土地。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成住宅項目(稱為復地 愛倫坡第2期B)，計劃總建築 面積約16,543平方米。 | 該地盤現由若干待拆卸 的舊樓宇佔用，而該物 業由 貴公司擁有 52.29%權益的子公司上 海豫園商城豪亭房地產 發展有限公司(「豪亭」) 持有，作日後開發用 途。 | 34,900,000 (貴集團 應佔權益： 18,200,000) |
| | 發展項目計劃於2007年10月 開始。 | | |
| | 該物業所在土地使用權有效 期為70年，自2003年11月24 日起至2073年11月23日屆 滿，用作住宅。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|---|--|---|---|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 |
| 87. 中國 上海市 徐匯區 斜土街道 99街坊1/丘 兆豐小區 | 該物業為5幅總地盤面積約78,018平方米的土地。 該物業其中3幅土地的土地使用權屬劃撥性質，而另外2幅土地出讓的土地使用權有效期為50年，自2003年8月7日起至2053年8月8日屆滿，作工業及貨倉用途。 | 該地盤現時為空置，而該物業由 貴公司擁有23.53%權益的共同控制企業上海巨峰房地產開發有限公司(「巨峰」)持有，作日後開發用途。 | 541,000,000 (貴集團 應佔權益： 127,300,000) |
| | 據 貴集團表示，截至估值日，並無有關該物業土地的具體開發計劃。 | | |

附註：

1. 有關國有土地使用權出讓合同的詳情載列如下：

| 物業編號 | 出讓地盤面積 (平方米) | 受讓人 | 土地使用權 有效期 | 地價 (人民幣元) |
|------|-----------------|-----|--------------|--------------|
| 79 | 不適用 | 新河 | 70年 | 180,179,816 |
| 80 | 421,304 | 柏斯 | 40及70年 | 57,671,312 |
| 81 | 不適用 | 復鑫 | 70年 | 不適用 |
| 82 | 不適用 | 復地 | 70年 | 不適用 |
| 83 | 130,374 | 松亭 | 70年 | 157,400,000 |
| 84 | 185,225 | 頤華 | 70年 | 20,237,200 |
| 85 | 85,572 | 東航 | 70年 | 204,445,324 |
| 86 | 141,257 | 豫園 | 70年 | 19,069,680 |
| 87 | 65,247 | 巨峰 | 50年 | 18,763,320 |

2. 有關國有土地使用證的詳情載列如下：

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 屆滿日期 | 用途 | 備註 |
|------|---------------|--------------|-------------------------|-------|-------------|
| 79 | 21,338 | 新河 | 2073年8月17日 | 住宅 | 包括第69號物業 |
| 80 | 29,484 | 柏斯 | 2045年8月2日 至2075年8月2日 | 商業及住宅 | 包括第63號物業 |
| 81 | 172,980 | 復鑫 | 2006年11月17日 | 住宅 | 包括第66及52號物業 |
| 82 | 2,598 | 復地 | 2007年8月28日 | 住宅 | 不適用 |
| 83 | 128,033 | 松亭 | 2074年5月4日 | 住宅 | 不適用 |
| 84 | 185,224 | 頤華 | 2073年2月4日 | 住宅 | 包括第65及29號物業 |

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 屆滿日期 | 用途 | 備註 |
|------|---------------|---------------------------------------|-------------|-------|---------------------|
| 85 | 70,752 | 東航 | 2007年12月30日 | 住宅 | 包括第70號物業 |
| 86 | 32,282 | 豫園 | 2073年11月23日 | 住宅 | 不適用 |
| 87 | 78,018 | 巨峰／ 上海建設 技術有限 公司(「建設 技術」) | 2053年8月8日 | 工業及倉儲 | 其中一幅劃撥土地 已歸屬建設技術 |

3. 根據9項建設規劃用地許可證，貴集團已獲授有關第79至87號物業的土地的用地權。
4. 吾等估值時，認為由於有關第87號物業(兆豐小區)的2幅土地並無相關土地使用證，故並無商業價值。然而，為方便參考，吾等認為假設已獲得有關出讓土地使用證，該等土地於估值日的資本值將為人民幣71,100,000元。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 根據13項土地使用權證，有關第17至87號物業的土地(第87號物業的2幅劃撥土地除外)的土地使用權已出讓給 貴集團。
 - ii). 貴集團於繳付有關發展項目總投資額的25%並獲得有關政府批准後，可轉讓該等物業(不包括劃撥土地)的土地使用權。
 - iii). 根據三項土地所有權證，第87號物業的兩幅總地盤面積約12,776平方米的土地的土地使用權已劃撥予 貴集團作倉儲及工業用途。據 貴集團表示，正與有關地方土地管理部門就有關國有土地使用權出讓合同進行協商。
 - iv). 根據兩項抵押合同，第79及80號物業的部分面積已按不同年期抵押予2間銀行，作為 貴集團獲授總額分別不超過人民幣8千萬元及人民幣2億元銀行貸款的擔保，分別於2007年9月19日及2008年5月8日屆滿。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國重慶市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 |
|---|--|---|---|
| | | | 現況下的資本值 人民幣元 |
| 88. 中國 重慶市 北部新區 金渝大道 81號重慶 金韻天城 (「又稱重慶 上城」) 第二期及 第三期 | <p>該物業為一幅土地的地盤面積約 264,395.67 平方米的部分。</p> <p>據 貴集團表示，該物業計劃開發成總建築面積約 646,156 平方米的住宅發展項目。</p> <p>發展項目計劃於 2007 年 9 月施工。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作商業及住宅用途，有效期介乎 40 年至 50 年不等，於 2044 年 5 月 20 日至 2054 年 5 月 20 日期間屆滿。</p> | <p>該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有 52.29% 權益的子公司重慶潤江置業有限公司(「重慶潤江」)持有，作日後開發用途。</p> | <p>521,000,000 (貴集團 應佔權益： 272,000,000)</p> |
| 89. 中國 重慶市 北部新區 B01-5 地塊的 重慶金山 國際商務 中心 | <p>該物業為一幅地盤面積約 9,915 平方米的土地。</p> <p>據 貴集團表示，該物業計劃開發成住宅發展項目(稱為重慶金山國際商務中心)，計劃總建築面積約 37,500 平方米。</p> <p>發展項目計劃於 2009 年 5 月施工。</p> <p>該物業出讓的土地使用權有效期為 40 年，至 2045 年 1 月 27 日屆滿，作商業用途。</p> | <p>該地盤現時空置，而該物業由 貴公司擁有 52.29% 權益的子公司重慶潤江置業有限公司(「重慶潤江」)持有，作日後開發用途。</p> | <p>14,100,000 (貴集團 應佔權益： 7,370,000)</p> |

第 88 及 89 號物業的附註：

1. 有關第 88 及 89 號物業的國有土地使用權出讓合同詳情載列如下：

| 物業編號 | 出讓地盤面積 (平方米) | 受讓人 | 土地使用權有效期 | 地價 (人民幣元) |
|------|-----------------|------|-----------|--------------|
| 88 | 317,396.4 | 重慶潤江 | 40 及 50 年 | 293,542,506 |
| 89 | 9,915 | 重慶潤江 | 40 年 | 13,419,191 |

2. 有關第88及89號物業的國有土地使用證詳情載列如下：

| 物業編號 | 地盤面積 (平方米) | 土地使用權 擁有人 | 屆滿日期 | 用途商舖及 商住兩用 | 註釋 |
|------|---------------|--------------|-----------------------------|---------------|----------|
| 88 | 317,396 | 重慶潤江 | 2044年5月20日至 2054年5月20日期間 | 住宅 | 包括第55號物業 |
| 89 | 9,915 | 重慶潤江 | 2045年1月27日 | 商業 | 不適用 |

3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該等物業權益的法律意見，其中包括：

- i). 根據五項土地使用證，有關總地盤面積約327,311平方米的第88及89號物業的土地使用權已出讓給 貴集團。
- ii). 貴集團已獲得該物業的土地使用權。
- iii). 貴集團於繳付有關發展項目總投資額25%並獲得有關政府批准後，可轉讓該等物業的土地使用權。
- iv). 根據三份抵押合同，部分土地及樓宇已按不同年期抵押予銀行，作為 貴集團獲得總額不多於人民幣210,000,000元銀行貸款的擔保，最遲於2008年2月27日屆滿。

估值證書

第六類 — 貴集團將收購的中國物業權益

貴集團房地產開發業務持有位於中國南京市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|---|----------|-------------------------------|
| 90. 中國 江蘇省 南京市 浦口區浦珠 北路59弄 南京錦繡 華城續期 | 該物業為一幅地盤面積約 178,233.3平方米的土地。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成總建築面積約 209,586.3平方米的住宅發展 項目（稱為南京錦繡華城續 期）。 | 該地盤現時空置。 | 無商業價值 |
| | 部分發展項目計劃於2012年6 月施工。 | | |
| | 該物業獲授的土地使用權有 效期介乎40年至70年不等， 用作商業及住宅。 | | |

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約983,571平方米土地的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有19.87%權益的公司南京大華投資發展有限公司持有，代價為人民幣558,560,352元，為期40年至70年不等，作綜合用途。該土地包括總地盤面積約805,340平方米的第16、62及77號物業，而 貴集團已獲得這部份物業的土地使用權證。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i) 在 貴集團付清土地出讓金及辦理土地平整手續後，未發現辦理及取得國有土地使用證有法律障礙。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國上海市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|--|----------------------|-------------------------------|
| 91. 位於 中國 上海市 閘北區 永興路以南 及公興路 以東的 一幅土地 | 該物業為一幅地盤面積約 23,754平方米的土地。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成總建築面積約99,165 平方米的住宅發展項目(稱為 上海高福豪庭)。 發展項目計劃於2007年11月 施工。 該物業獲授的土地使用權有 效期為70年。 | 該地現由若干待拆卸的 舊樓宇佔用。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同，地盤面積約23,754平方米的物業部分面積的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有31.38%權益的子公司上海鼎奮房地產開發有限公司(「上海鼎奮」)，代價為人民幣32,190,000元，為期70年，用作住宅。
2. 根據一項建設土地規劃許可證，有關地盤面積約23,200平方米的物業土地規劃許可證已授予上海鼎奮。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - (i). 在 貴集團向當地原居民作出拆遷補償後，未發現辦理及取得國有土地使用證有法律障礙。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有位於中國杭州市的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|---|---|----------|-------------------------------|
| 92. 位於 中國 浙江省 杭州市 喬司鎮 航海路以東 的一幅土地 | 該物業為一幅地盤面積約 190,888平方米的土地。 據 貴集團表示，該物業計 劃開發成總建築面積約 420,170平方米的住宅發展項 目（稱為杭州項目）。 | 該地盤現時空置。 | 無商業價值 |
| | 發展項目計劃於2007年9月開 始。 | | |
| | 該物業出讓的土地使用權有 效期介乎40年至70年不等， 用作商業及住宅用途。 | | |

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約190,888平方米的土地的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有52.30%權益的子公司浙江復地置業發展有限公司（「浙江復地」），代價為人民幣243,640,000元，為期40年至70年不等，作商業及住宅用途。
2. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i) 在 貴集團付清土地出讓金及辦理土地平整手續後，未發現辦理及取得國有土地使用證有法律障礙。

估值證書

貴集團醫藥業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|--|------------|-------------------------------|
| 93. 中國 上海市 普陀區 西康路 1255號 普陀科技 大廈8樓 | 該物業為一幢建於一幅總地盤面積約3,995平方米的土地的在建樓宇8樓。 據 貴集團表示，該地盤計劃開發成辦公大樓（稱為普陀科技大廈）。 | 該物業現時正在建設。 | 無商業價值 |
| | 該大樓8樓的計劃總建築面積約1,294.36平方米。 | | |
| | 據 貴集團表示，發展項目於估值日尚未落成。 | | |
| | 建有該辦公大樓的土地的土地使用權獲劃撥作商業及辦公用途。 | | |

附註：

1. 根據上海普陀區科技創業中心（「甲方」）及復星醫藥（集團）股份有限公司（「乙方」）於2006年1月16日訂立的購買協議，甲方同意以總代價人民幣11,260.062元向乙方出售位於普陀科技大廈8樓（總建築面積約1,294.26平方米）。甲方保證辦妥劃撥轉為出讓所需辦理的一切手續，而乙方則負責支付所需土地出讓金。根據該協議，自簽訂該協議當日起計10年內，倘若復星醫藥不再符合該協議約定購買條件（即(i)復星醫藥應為符合普陀的產業發展導向的，發展前景好的科技企業，(ii)註冊資本不得少於人民幣20百萬元、(iii)對普陀區的稅務貢獻不少於人民幣5百萬元、(iv)在普陀區提供服務年期不少於10年），上海普陀區科技創業中心可按原價加利息購買該等物業，而復星醫藥不得將該等物業轉讓予第三方或不售予上海普陀創業中心。但創業中心在得知復星醫藥出售意向後未按約收購的，復星醫藥可以轉讓他人。
2. 吾等獲提供 貴公司法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 上海普陀區科技創業中心已獲得該物業建設工程的所有必需建設批文。
 - ii). 該物業土地使用權屬劃撥土地。
 - iii). 上海普陀創業中心根據該協議辦妥建設工程土地的土地出讓手續後、繳足地價及取得建設工程竣工許可證後，復星醫藥取得出讓房地產權證並無法律障礙，但復星醫藥持有及轉讓該收購物業的權利仍受該協議規限。

估值證書

第七類 — 貴集團租用及佔用的中國物業權益

貴集團房地產開發業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 | | | | | | | | | |
|---|---|------|----------------|-----|-----------|----|--------|----|--------|----|-----------|---|
| | | | 現況下的資本值 | | | | | | | | | |
| | | | 人民幣元 | | | | | | | | | |
| 94. 貴集團房地產開發業務所租用位於中國上海市、重慶市、天津市、北京市、江蘇省、浙江省、陝西省及海南省的多項物業 | <p>該等物業包括於1997年至2006年間分階段落成的23個辦公室、5個商用單位、及5個住宅單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約12,896.85平方米。</p> <p>該等物業的租賃面積詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>12,240.95</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>355.42</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>300.48</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,896.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業由 貴集團根據多份租約租用，租期各有不同，最遲於2020年6月30日屆滿，年租合共約為人民幣9,909,549.72元。</p> | 用途 | 總建築面積 (平方米) | 辦公室 | 12,240.95 | 商業 | 355.42 | 住宅 | 300.48 | 合計 | 12,896.85 | <p>該等物業現由 貴集團佔用作辦公室、商業及住宅用途。</p> <p>無商業價值</p> |
| 用途 | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 12,240.95 | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 355.42 | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 300.48 | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 12,896.85 | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據 貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租約， 貴集團向該等獨立第三方租用總建築面積約為12,896.85平方米的33幢大樓及單位，租期各有不同，最遲於2020年6月30日屆滿，年租合共約為人民幣9,909,549.72元。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 貴集團房地產開發業務在中國租用合共33項總建築面積約12,896.85平方米的物業。
 - 該33項租賃物業中，24項總建築面積約11,334.84平方米的物業的出租人已向 貴集團提供有關房屋所有權證或房地產權證、或房屋所有權人同意轉租的證明文件、或出租方已於有關政府部門註冊登記。有關租約租賃合法有效。
 - 至於其餘9項總建築面積約1,562.01平方米的物業， 貴集團未獲提供有關房屋所有權證、房屋所有權人的轉租同意證明，或出租方並未向有關政府部門註冊登記。因此，未能確定出租人是否合法出租該9項物業，而 貴集團對該等物業的權利可能不受中國法律保障及不可執行。其中6項總建築面積約1,328平方米的物業的出租人已向 貴集團發出確認函，承諾會為 貴集團承擔因租用該等物業的權利瑕疵出現問題而蒙受的任何損失。

- iv). 該33項租賃物業中，25項總建築面積約10,089.89平方米的物業的租約尚未向有關政府部門妥善登記。吾等無法向閣下保證日後存在不能對抗第三方的風險。該等物業中，20項總建築面積約9,483.82平方米的物業已獲出租人發出確認函，承諾賠償上市集團因未辦理租賃登記備案手續而受到的損失。

估值證書

貴集團醫藥業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|------|-------------------------------|-----|---------|----|-------|----|----------|----|-----------|--|-------|
| 95. 貴集團醫藥業務所租用位於中國上海市、湖北省及浙江省的多項物業 | <p>該等物業包括於1982年至2007年間分階段落成的5幢辦公大樓及單位、4幢配套大樓及單位、及50幢商業大樓及單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約17,128.61平方米，而該等物業各項用途的概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,069.9</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>5,610</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,448.71</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,128.61</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業根據多份租約租用，租期各有不同，最遲於2025年8月25日屆滿，年租合共約人民幣9,831,093元。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 辦公室 | 3,069.9 | 配套 | 5,610 | 商業 | 8,448.71 | 合計 | 17,128.61 | 該等物業現時由貴集團佔用作辦公室及商業用途，惟該等物業中總建築面積約878平方米的13項物業受附註2所述的多項租約規限。 | 無商業價值 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 3,069.9 | | | | | | | | | | | | |
| 配套 | 5,610 | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 8,448.71 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 17,128.61 | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租約，貴集團向該等獨立第三方租用59幢總建築面積約17,128.61平方米的樓宇及單位，租期各有不同，最遲於2025年8月31日屆滿，年租合共約人民幣9,831,093元。
2. 根據13項分租協議，貴集團向13名獨立第三方分租13項總建築面積約878平方米的物業，租期各有不同，最遲於2010年8月9日屆滿，年租合共約人民幣755,700元。
3. 吾等獲提供貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團醫藥業務在中國租用合共59項總建築面積約17,128.61平方米的物業。
 - ii). 該59項租賃物業中，36項總建築面積約7,720.35的物業的出租人已向貴集團提供有關房屋所有權證或房地產權證、或房屋所有權人同意轉租的證明文件，或出租方向有關政府部門登記，以確認並證實本身向貴集團出租該等物業的合法權利，而該等租賃合法有效。
 - iii). 至於其餘23項總建築面積約9,408.26平方米的物業，貴集團未獲提供有關房屋所有權證、房屋所有權人的轉租同意證明，或出租方並未向有關政府部門登記。因此，

未能確定出租人是否合法出租該23項物業，而 貴集團對該等物業的權利可能不受中國法律保障及不可執行。其中15項總建築面積約3,583.87平方米的物業的出租人已向 貴集團發出確認函，承諾為 貴集團承擔因租用該等物業的權利瑕疵出現問題而蒙受的任何損失。

- iv). 該59項租賃物業中，46項總建築面積約13,703平方米的物業的租約尚未向有關政府部門妥善登記。吾等無法向 閣下保證日後存在不能對抗第三方的風險。該等物業中，35項總建築面積約7,082.3平方米的物業已獲出租人發出確認函，承諾賠償上市集團因未辦理租賃登記備案手續而受到的損失。
- v). 13項分租物業中，5項總建築面積約375平方米的物業的出租人已向 貴集團提供有關房屋所有權證或房地產權證或房地產產權人同意轉租的證明文件。
- vi). 至於其餘8項總建築面積約503平方米的分租物業，未能確保出租人可合法分租該8項物業，亦不受法律保障。此外， 貴集團已獲出租人提供出租方的分租同意證明，上市集團可就出租方無權出租導致其因無權轉租可能承擔的相關連的責任，向出租方進行追償。

估值證書

貴集團鋼鐵業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|--|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 96. 貴集團 鋼鐵業務 所租用位於 中國江蘇省 的多項物業 | 該等物業包括於1995年至 2002年間分階段落成的3幢商 業大樓及單位。該等物業的 總建築面積約為352平方米。 該等物業根據多份租約租 用，租期各有不同，最遲於 2008年1月25日屆滿，年租合 共約人民幣181,216元。 | 該等物業現由 貴集團 佔用作辦公室及商業用 途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據 貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租約， 貴集團向該等獨立第三方租用3幢總建築面積約352平方米的大樓及單位，租期各有不同，最遲於2008年1月25日屆滿，年租合共為人民幣181,216元。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - i). 貴集團鋼鐵業務在中國租用合共3項總建築面積約352平方米的物業。
 - ii). 該3項租賃物業中，其中1項總建築面積約108平方米的物業的出租人已向 貴集團提供有關房屋所有權證或房地產權證、或房屋所有權人同意轉租的證明文件，或出租方已向有關政府部門登記，以確認並證實本身向 貴集團出租該等物業的合法權利，而該等租賃合法有效。
 - iii). 至於其餘2項總建築面積約244平方米的物業， 貴集團未獲提供有關房屋所有權證、房地產權證或房屋所有權人的轉租同意證明，或出租方並未向有關政府部門登記。因此，未能確定出租人是否合法出租該2項物業，而 貴集團對該等物業的權利可能不受中國法律保障及不可執行。其中2項總建築面積約244平方米的物業的出租人已向 貴集團發出確認函，承諾為 貴集團承擔因租用該等物業的權利瑕疵出現問題而蒙受的任何損失。
 - iv). 該3項總建築面積約352平方米的租賃物業未辦理租賃登記。吾等無法向 閣下保證日後存在不能對抗吾等第三方的風險。在該等物業中，3項總建築面積約352平方米的物業已獲出租人發出確認函，承諾賠償上市集團因未辦理租賃登記備案手續而受到的損失。

估值證書

第八類 — 貴集團租用及佔用的香港物業權益

貴集團鋼鐵業務持有的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 2007年4月30日 現況下的資本值 人民幣元 |
|---------------------|--|----------------------|-------------------------------|
| 97. 貴集團所租用位於香港的一項物業 | 該物業包括約於1982年落成的一幢33層高商業大樓20樓的一個辦公室及二樓的一個車位。 | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及車位。 | 無商業價值 |
| | 該辦公室的可出租面積約為140.08平方米。 | | |
| | 該物業向獨立第三方租用，租期自2005年7月1日起至2007年6月30日屆滿，為期2年，月租港幣32,500元。 | | |

貴集團其他業務持有的物業

| | | | |
|-------------------------|--|------------------------|-------|
| 98. 貴集團其他業務所租用位於香港的多項物業 | 該物業包括分別於1992年和2003年落成的一個辦公室及一個住宅單位。 | 該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及員工宿舍。 | 無商業價值 |
| | 該物業的可出租總面積約為212.4平方米。 | | |
| | 該等物業由 貴集團根據兩份不同租期的租約租用，最遲於2009年5月17日屆滿，月租總額約港幣99,605元。 | | |