

以下為獨立估值師西門（遠東）有限公司就其對本集團物業權益於2007年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股書。如附件十一「送呈公司註冊處及備查文件」一節所述，估值報告的全文將供公眾查閱。



Sallmanns

西
門

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

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：

茲遵照閣下指示，對中國中鐵股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港、澳門及海外國家擁有權益的物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對有關物業權益於2007年9月30日（「估值日」）的資本值的意見。

對由貴集團持有的第一類物業權益進行估值時，我們根據貴集團的業務性質（即基建建設業務、勘察設計服務業務、工程設備和零部件製造業務、其他業務以及房地產開發業務）及貴公司直接控股子公司的業務性質將貴集團的物業權益分為若干類別。餘下的物業則按貴集團物業的性質或所在地進行分類。每類物業權益均由位於中國、香港、澳門及海外國家的直接控股子公司及其子公司佔用。

我們對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，我們定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下就有關物業達成公平交易的估計金額。」

土地

中國並沒有永久業權土地和租賃權土地的概念。1950年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有權。此後，土地所有權的唯一形式是「社會主義公有制」，一般分為國有和集體所有兩類。土地由國家無償無限期「劃撥」予指定使用者（通常是國有企業）（「劃撥土地」），但土地使用者不能以任何方式將土地轉讓給其他方。一般而言，在對這類土地進行估值時，我們將此等土地視作「無商業價值」處理。

1995年1月，《中華人民共和國城市房地產管理法》生效，對此前所立法規作出補充，並確立了土地的商品地位。擁有「土地使用權」的使用者（包括國有企業）可轉讓、租賃或抵押土地。一般而言，要取得土地使用權，必須繳納土地使用權出讓金，繳款後劃撥土地才可重新歸類為「出讓土地」。土地由國家出讓，土地使用權出讓金則根據土地管理局設定的基準地價（會定期調整）為基礎。有關土地的估值可參照各地的基準地價以及市場價格而釐定。

有時，某些國有企業持有的劃撥土地，可由國家酌情注入企業，作為資本投資以組成股份公司，換取股份公司的股份。我們將該等土地定義為「作價出資土地」。出資後，指明年期的作價出資土地的土地使用權將由該股份公司持有，而該股份公司將獲發有關新土地使用權證。該股份公司可按照中國有關出讓土地使用權的相關土地法規及法律轉讓、租賃及抵押土地使用權。

我們對 貴集團分別持作自用及持作出售的第一類、第二類部分及第三類部分物業權益進行估值時，採用直接比較法，假設該等物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的销售交易進行估值。

基於在中國的樓宇及若干海外國家及構築物的性質使然，現時並無同類市場銷售例子可資比較，第一類及第二類部分物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置（或重建）成本減就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。乃基於土地現行用途的估計市值，加上建構物及對土地的改造的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對目前在建的第四類物業權益進行估值時，我們假設其將按 貴集團提供給我們的最新近發展項目建議書開發及落成。於達至我們的估值意見時，我們亦已考慮 貴集團所提供的已支付及將支付的開發成本，以反映已完成發展項目的質量。「物業的資本值（猶如物業已於估值日竣工）」指我們假設發展項目於估值日已竣工我們對該發展項目總售價的意見。

就 貴集團於中國持作未來發展的第五類物業權益而言，我們對該等物業權益進行估值時，採用直接比較法，假設該等物業權益在現況下可交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的销售交易進行估值。

就我們的估值用途而言，貴集團持作未來發展的物業權益為雖已取得國有土地使用權證，但未獲發建築工程施工許可證者。

第六類物業權益為貴集團將於中國收購的物業權益，與於估值日貴集團經與物業的有關業主或政府機關訂立協議，但貴集團尚未取得國有土地使用權證及／或尚未繳清土地使用權出讓金的該等物業。我們並無賦予該等物業權益任何商業價值。

由於貴集團在中國、香港、澳門及海外國家租用的第七類及第八類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀利潤租值，故我們並無賦予該等物業權益任何商業價值。

我們的估值是假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮所估值物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設所估值物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章、第12項應用指引及第16項應用指引（已就《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5.01條、第5.06(1)、(2)、(3)及(4)條、第19A.27(4)條及第16項應用指引第3(a)段、公司條例附表三第34(2)及34(3)段及《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6條申請並已獲豁免及免除者除外）所載的一切規定。我們亦遵守皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估價及估值準則》（2003年5月第五版）及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年1月第一版）。

由於貴公司遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)條，故此貴公司已獲得豁免而無須在本招股書內估值報告的估值證書中詳列個別租賃物業的詳情。該項豁免所涉及的物業權益概要載於「租賃物業的估值概要及估值證書」內。

根據上文所述豁免及免除，我們已概述及披露第一類、第二類、第七類及第八類的物業權益。就第三類、第四類、第五類及第六類的其他物業權益而言，各項物業權益已根據有關規則於估值報告中作詳盡披露。

我們在很大程度上依賴貴集團所提供的信息，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事項的意見。

我們已獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。在可能情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，及確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在很大程度上依

賴 貴公司的中國法律顧問北京嘉源律師事務所提供有關 貴集團於中國物業權益的業權有效性的意見。

我們並無就該等物業進行詳細實地量度以核實地盤面積的真確性，惟我們假設交予我們的文件及正式地盤圖則所示的地盤面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無作出實地量度。

我們曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無作出實地調查，以確定土地狀況和設施等是否適合在其上進行任何開發。我們的估值乃假設該等範疇均令人滿意而編製。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情之意見，且無理由懷疑 貴集團有隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。我們於估值時採用的匯率約為 1 美元兌 463 非共體法郎兌 1 博茨瓦納普拉、人民幣 1 元兌 17 奈拉兌 8.5447 肯尼亞先令兌 1.2 南非蘭特及人民幣 7.5 元兌 1 美元，與於估值日適用的匯率相若。

我們的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中華人民共和國
北京市
丰台区
星火路 1 號
中國中鐵股份有限公司
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 11 月 23 日

附註：彭樂賢為特許測量師，具有 24 年中國物業估值經驗，另具有香港和英國物業的豐富估值經驗，而於亞太區及若干非洲國家亦具相關估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2007 年 9 月 30 日 貴集團應佔的 資本值
		人民幣元	人民幣元
貴集團基建建設業務持有的物業			
1.	貴集團基建建設業務於中國持有的多項物業	11,944,754,000	11,308,830,000
貴集團勘察設計服務業務持有的物業			
2.	貴集團勘察設計服務業務於中國 持有的多項物業	347,849,000	327,935,000
貴集團工程設備和零部件製造業務持有的物業			
3.	貴集團工程設備和零部件製造業務 於中國持有的多項物業	831,528,000	820,845,000
貴集團其他業務持有的物業			
4.	貴集團其他業務於中國持有的多項物業	309,221,000	285,547,000
貴公司持有的物業			
5.	貴公司於中國持有的多項物業	無商業價值	無商業價值
小計：		13,433,352,000	12,743,157,000

第二類－貴集團於海外國家持有及估用的物業權益

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2007 年 9 月 30 日 貴集團應佔的 資本值
		人民幣元	人民幣元
6.	貴集團於南非、科特迪瓦、馬里、 博茨瓦納、肯尼亞、尼日利亞及 巴布亞新幾內亞持有的多項物業	177,602,000	150,509,000
小計：		177,602,000	150,509,000

第三類－貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
貴集團基建建設業務持有的物業			
7.	中國 貴州省 貴陽市 北京路 241 號 天華大廈的兩個商業單位	19,846,000	19,846,000
8.	位於中國 貴州省 凱里市 北京路市府花園的六個商業單位	8,739,000	8,739,000
9.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區黔靈鎮後壩 白鷺城市花園 一期及二期的未出售部分	66,390,000	66,390,000
10.	中國 重慶市 渝中區 大黃路 168 號 星月灣小區的未出售部分	106,040,000	53,020,000
11.	位於中國 甘肅省 蘭州市 安寧區 北濱河西路 北岸公館的未出售部分	109,988,000	109,988,000
12.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 濰江路 57 號 興隆城市花園一期的未出售部分	98,646,000	98,646,000
13.	中國 河南省 鄭州市 經濟技術開發區 朝風路 55 號 好望角國際公寓的未出售部分	29,176,000	29,176,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
14.	位於中國 遼寧省 錦州市 凌河區 文治里 久居·藍天園的未出售部分	12,828,000	12,828,000
15.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 濰江路 57 號 興隆城市花園二期的未出售部分	109,461,000	109,461,000
16.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 珠江路 8 號 興隆珠江灣畔的未出售部分	167,721,000	167,721,000
17.	位於中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 里仁洞村 迎賓路 自在城市花園的未出售部分	292,936,000	219,702,000
18.	位於中國 貴州省 貴陽市 金陽新區 金陽大道 碧海花園的未出售部分	16,738,000	16,738,000
19.	中國 四川省 成都市 青羊區 錦屏南路 18 號 金沙歲月的未出售部分	58,139,000	58,139,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
20.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 伏龍村 蜀郡一期的未出售部分	40,651,000	16,830,000
小計：		1,137,299,000	987,224,000

第四類－貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
貴集團基建建設業務持有的物業			
21.	位於中國 四川省 達州市 立石子路的 龍郡一期	307,319,000	79,519,000
22.	位於中國 安徽省 淮南市 田家庵區 洞山東路南側 陽光國際城一期及二期的部分	415,188,000	290,632,000
23.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 黔靈鎮後壩 楓丹·白鷺城市花園	103,854,000	103,854,000
24.	中國 四川省 遂寧市 河東新區 德水中路 869 號 中鐵·龍城	119,666,000	119,666,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
25.	位於中國 四川省 成都市 青羊區 清波村的 中鐵·雙龍灣	366,507,000	366,507,000
26.	位於中國 河北省 石家莊市 長安區 和平東路的 中景盛世長安一期	384,308,000	384,308,000
27.	位於中國 四川省 成都市 龍泉驛區 柏合鎮 蘆溪河南側的 東山國際新城的部分	1,282,271,000	232,251,000
28.	位於中國 山東省 肥城市 石橫鎮的 石橫新城的部分	63,303,000	32,785,000
29.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 濰江路 57 號的 興隆城市花園二期	153,485,000	153,485,000
30.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 珠江路 8 號的 興隆珠江灣畔	90,663,000	90,663,000
31.	中國 四川省 成都市 青羊區 寧夏街 93 號的 錦隆時代	146,156,000	58,564,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
32.	中國 四川省 成都市 金牛區 金仙橋路 10 號的 成都曦城	477,559,000	179,849,000
33.	位於中國 安徽省 淮南市田家庵區 洞山中路北側的 洞山·九龍灣	8,707,000	8,707,000
34.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 體壇路 大連期貨廣場 B 座	無商業價值	無商業價值
35.	中國 湖北省 武漢市 漢陽區 鸚鵡大道 448 號的 金橋港灣二期	106,012,000	68,908,000
36.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 伏龍村的 蜀郡二期	296,992,000	122,955,000
37.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 月亮灣大道與 西部通道交匯處的 諾德假日花園	2,223,749,000	1,334,249,000
38.	位於中國 山東省 淄博市 臨淄區 人民路的 東海春城國際公寓	14,000,000	14,000,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
39.	位於中國 四川省 成都市 武侯區簇橋鄉 高碑村和太平村的 中鐵·瑞城	491,653,000	267,494,000
40.	位於中國 四川省 成都市 青羊區 東坡村的 中鐵·西子香荷	482,752,000	482,752,000
41.	中國 山東省 濟南市 天橋區 堤口路 100 號的 花樣年華	209,486,000	209,486,000
貴集團房地產開發業務持有的物業			
42.	位於中國 北京市 丰台區 西客站南廣場的 地下泊車位及多個零售單位	325,942,000	169,490,000
小計：		8,069,572,000	4,770,124,000

第五類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
貴集團基建建設業務持有的物業			
43.	位於中國 陝西省 西安市 未央區 辛家廟街道辦事處 新房村的 三幅土地	168,740,000	168,740,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
44.	位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 29 R1 地塊的一幅土地	75,621,000	49,154,000
45.	位於中國 四川省 成都市 栢合鎮蘆溪河南側的 東山國際新城的部分	256,034,000	46,374,000
46.	位於中國 四川省 成都市 武侯區簇橋鄉 高碑村和太平村的 一幅土地	409,363,000	155,906,000
47.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 伏龍村的 一幅土地	65,900,000	27,283,000
48.	位於中國 安徽省 淮南市 田家庵區 洞山東路南側的 陽光國際城二期的一幅土地	41,180,000	28,826,000
49.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 黔靈鎮後壩 白鷺城市花園一期及二期的部分	152,126,000	152,126,000
50.	中國 陝西省 寶雞市 金渭路 28 號的 一幅土地	5,692,000	5,692,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
51.	位於中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 里仁洞村 迎賓路西側的 兩幅土地及一幅土地的部分	365,129,000	273,847,000
52.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 華中東路 311 號的 兩幅土地	43,512,000	39,679,000
53.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 望慶大道南側的兩幅土地	10,456,000	9,535,000
54.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 望慶大道北側的一幅土地	5,820,000	5,307,000
55.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 皖河大道西側與 望慶大道北側的四幅土地	102,480,000	93,452,000
56.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 機場路 49 號的 一幅土地	45,959,000	41,924,000
57.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 華中東路 215 號的 一幅土地	21,626,000	19,721,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
58.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 華中東路 289 號的 一幅土地	26,413,000	24,086,000
59.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 工農街與碟子塘交匯處 西北側的兩幅土地	31,047,000	28,321,000
60.	位於中國 安徽省 合肥市 新城開發區 合店路的兩幅土地	151,681,000	151,681,000
61.	位於中國 四川省 大邑縣 晉原鎮 大邑大道的 一幅土地	43,846,000	43,846,000
62.	中國 河北省 石家莊市 長安區 和平東路 313 號的 中景盛世長安二期及三期	144,699,000	144,699,000
63.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 濼江路 57 號的 興隆城市花園二期的部分	144,855,000	144,855,000
64.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 珠江路 8 號的 興隆珠江灣畔	510,737,000	510,737,000

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
65.	位於中國 山東省 肥城市 石橫鎮的 石橫新城	40,837,000	21,149,000
66.	中國 四川省 遂寧市 河東新區 德水中路 869 號的 中鐵·龍城的部分	12,690,000	12,690,000
67.	位於中國 四川省 都江堰市 青城山鎮 青景村的 一幅土地	136,075,000	71,933,000
68.	位於中國 江蘇省 蘇州市 金獅大廈東側和 區間路北側的一幅土地	128,429,000	51,372,000
小計：		<u>3,140,947,000</u>	<u>2,322,935,000</u>

第六類－貴集團將於中國收購的物業權益

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
貴集團基建建設業務持有的物業			
69.	位於中國 內蒙古 呼和浩特市 車站後街的一幅土地	無商業價值	無商業價值
70.	位於中國 四川省 郫縣 郫筒鎮的一幅土地	無商業價值	無商業價值

附件四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 9 月 30 日	於 2007 年 9 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
71.	中國 湖北省 武漢市 武珞路 586 號的一幅土地	無商業價值	無商業價值
72.	位於中國 四川省 成都市 大邑縣 花水灣鎮黃壩的四幅土地	無商業價值	無商業價值
73.	位於中國 江蘇省 蘇州市 高新區 永安路南側和永蓮路西側的一幅土地	無商業價值	無商業價值
74.	位於中國 四川省 達縣 立石子路的 五幅土地	無商業價值	無商業價值
貴集團勘察設計服務業務持有的物業			
75.	位於中國 四川省 成都市 郫縣的一幅土地	無商業價值	無商業價值
小計：		無	無

第七類－貴集團於中國租賃及估用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的 資本值 <u>人民幣元</u>
76. 位於中國的 238 項租賃物業	無商業價值
小計：	無

第八類－貴集團於香港、澳門及海外國家租賃及估用的物業權益

77. 位於香港、澳門、日本、新加坡、馬來西亞、 阿拉伯聯合酋長國、孟加拉、斯里蘭卡、摩洛哥、 毛利塔尼亞、博茨瓦納及南非的 28 項租賃物業	無商業價值
小計：	無

	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的 資本值 <u>人民幣元</u>	於 2007 年 9 月 30 日 貴集團應佔的 資本值 <u>人民幣元</u>
合計：	25,958,772,000	20,973,949,000

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益

貴集團基建建設業務持有的物業

<u>編號</u> <u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣元																		
1. 貴集團基建建設業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 20 世紀 60 年代至 2006 年期間分期建成的 4,273 幢樓宇或單位，以及多個構築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約 3,997,515.28 平方米。該等物業的用途及總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: center;"><u>項目 數目</u></th> <th style="text-align: center;"><u>建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: center;">1,366</td> <td style="text-align: center;">1,864,232.93</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td style="text-align: center;">734</td> <td style="text-align: center;">615,638.27</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: center;">1,275</td> <td style="text-align: center;">680,970.81</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: center;">898</td> <td style="text-align: center;">836,673.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: center;">4,273</td> <td style="text-align: center;">3,997,515.28</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括 999 幅總地盤面積約 15,155,200.67 平方米的土地，年期長短不等，作工業、辦公、商業、綜合及教育用途，亦包括七幅總地盤面積約 100,649.5 平方米的租賃土地。</p> <p>該等物業還包括於估值日仍在興建的 13 幢樓宇及建築物（「在建樓宇」）。有關工程預定於 2007 年 12 月至 2008 年 7 月期間分期竣工。在建樓宇落成後的總建築面積約 102,262.58 平方米。總建築成本估計約人民幣 130,483,993 元，其中約人民幣 78,249,093 元於估值日已支付。</p>	<u>用途</u>	<u>項目 數目</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	辦公	1,366	1,864,232.93	生產	734	615,638.27	配套	1,275	680,970.81	其他	898	836,673.27	總計：	4,273	3,997,515.28	<p>除已租予多個獨立第三方的物業部分（請參照附註 5 及 6）外，該等物業現由貴集團估用作生產、辦公室及其他配套設施用途。</p>	<p>11,944,754,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 11,308,830,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>項目 數目</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>																			
辦公	1,366	1,864,232.93																			
生產	734	615,638.27																			
配套	1,275	680,970.81																			
其他	898	836,673.27																			
總計：	4,273	3,997,515.28																			

附註：

1. 該等物業由以下 貴公司的直接控股子公司及其子公司持有及佔用：

公司名稱	貴集團應佔權益
中鐵一局集團有限公司	100%
中鐵二局集團有限公司	100%
中鐵三局集團有限公司	100%
中鐵四局集團有限公司	100%
中鐵五局集團有限公司	100%
中鐵六局集團有限公司	100%
中鐵七局集團有限公司	100%
中鐵八局集團有限公司	100%
中鐵九局集團有限公司	100%
中鐵十局集團有限公司	100%
中鐵大橋局集團有限公司	100%
中鐵電氣化局集團有限公司	100%
中鐵建工集團有限公司	100%
中鐵隧道集團有限公司	100%
中國海外工程有限責任公司	91.65%

2. 在 999 幅土地中，總地盤面積約 3,207,908.28 平方米的 307 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地，而總地盤面積約 5,496,962.11 平方米的 347 幅土地為具有土地使用權證的劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中注入 貴公司作為出資（「作價出資土地」）；總地盤面積約 5,762,686.21 平方米的 306 幅土地為作價出資土地；總地盤面積約 8,375.5 平方米的兩幅土地為獲授權土地；總地盤面積約 662,081.57 平方米的 35 幅土地已訂約出讓予 貴集團；總地盤面積約 17,187 平方米的兩幅土地為劃撥土地，但由於該兩幅土地將被當地政府機關重新規劃，故目前不可訂約出讓予 貴集團。
3. 根據七份租賃協議，總地盤面積約 100,649.5 平方米的七幅土地為向多個獨立第三方租賃，年期長短不等，總年租人民幣 4,387,359.20 元。
4. 在 4,273 幢樓宇或單位中， 貴集團已取得 2,779 幢樓宇或單位（總建築面積約 2,819,664.69 平方米）的有效房屋所有權證或房地產權證，其中三個 貴集團購置的單位（總建築面積約 6,030.42 平方米）建於為劃撥土地上；具有業權證書的 384 幢樓宇或單位（總建築面積約 311,894.14 平方米），其房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱正在更改為 貴集團，其中 12 個單位（總建築面積約 2,614.51 平方米）的房地產權證以 貴集團員工名義註冊；而餘下 1,110 幢樓宇或單位（總建築面積約 865,956.45 平方米），我們並無獲提供任何正式業權證書。
5. 根據多份租賃協議，總地盤面積約 55,319 平方米的物業部分已租予多個獨立第三方，年期長短不等，總年租為人民幣 811,688 元，作生產用途。
6. 根據多份租賃協議，總地盤面積約 149,582.53 平方米的物業部分已租予多個獨立第三方，年期長短不等，總年租為人民幣 26,460,781.12 元，作辦公用途。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效條款，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售出讓土地的土地使用權，而無須向相關機關支付任何額外費用；
 - 作價出資土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地使用權；
 - 對於擬注入 貴公司的劃撥土地，該等土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權於取得國土資源

部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地使用權，而無須額外支付任何土地使用權出讓金。 貴集團在取得該等土地使用權證方面並無重大障礙；

- d) 獲授權土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地使用權；
 - e) 對於已訂約出讓的土地， 貴集團在按出讓合同支付土地使用權出讓金後，在取得土地使用權證方面將無障礙；且 貴集團於取得土地使用權證後具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地；
 - f) 對於將由當地政府機關作重新規劃而不可出讓的劃撥土地，不會對 貴集團的正常運作造成重大不利影響及法律風險；
 - g) 對於七幅租賃土地，其中四幅土地（總地盤面積約 67,762 平方米）的出租人可提供土地使用權證及可根據土地租賃協議合法使用，而其餘三幅土地的出租人未能提供土地使用權證，但中國鐵路工程總公司（「中鐵工」）已承諾向 貴集團提供彌償保證，對因使用該出租土地所產生的糾紛的任何損失、稅項及索償作出賠償，確保 貴集團的正常運作，而上述承諾為合法、有效及可執行的；而 貴集團不會因使用該租賃土地而對正常運作有重大不利影響及法律風險；
 - h) 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式出售該等樓宇或單位，而無須向相關機關支付任何額外費用及開支；對於正在將房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團的樓宇或單位，在完成申辦手續方面並無重大法律障礙；對於目前以 貴集團的員工名義註冊的房地產權證的單位，有關員工已承諾該等單位的房屋所有權由 貴集團擁有，並將會無條件協助 貴集團更改單位的註冊名稱或轉讓單位，而上述承諾為合法、有效及可執行的；對於具房地產權證且由 貴集團購置建於劃撥土地上的單位， 貴集團有權佔有、使用和獲得單位所得收益，但轉讓單位須支付若干土地使用權出讓金；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中鐵工已承諾，將盡力申辦該等業權證書並向 貴集團提供彌償保證，在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；而上述承諾為合法、有效及可執行的，不會對 貴集團的正常運作帶來重大不利影響及法律風險，亦不會出現因該等未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位引起的法律糾紛；及
 - i) 總地盤面積約 617,453.55 平方米的 19 幅土地的土地使用權及總建築面積約 121,356.36 平方米的十幢樓宇已抵押予六家不同銀行及一家法院作為擔保；中鐵工已承諾，將盡力於 貴公司註冊成立前解除該等抵押並於 貴公司註冊成立後向 貴集團提供彌償保證，對因現時的抵押引致的任何損失作出賠償；而 貴集團可合法佔有、使用和獲得土地所得收益，在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地；除上述情況外，獲發相關業權證書的餘下物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，我們並無對未獲發有效業權證書的 1,494 幢樓宇或單位、建於租賃土地及劃撥土地上並已獲發房屋所有權證的樓宇、已訂約出讓予 貴集團的 35 幅土地及不可訂約出讓予 貴集團的兩幅劃撥土地賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇或單位（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 1,585,757,000 元。

估值證書

貴集團勘察設計服務業務持有的物業

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣元																		
2.	貴集團勘察設計服務業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 20 世紀 60 年代至 2005 年期間分期建成的 232 幢樓宇或單位以及多項建築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約 216,466.81 平方米。該等物業的用途及總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: center;"><u>項目 數目</u></th> <th style="text-align: center;"><u>建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: center;">168</td> <td style="text-align: right;">187,593.72</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: right;">1,344.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: right;">13,698.17</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: right;">13,830.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: center;">232</td> <td style="text-align: right;">216,466.81</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括 41 幅總地盤面積約 317,930.55 平方米的土地，年期長短不等，作科研、辦公、教育、住宅、公共設施及工業用途。</p> <p>該等物業還包括於估值日仍在興建的三幢樓宇（「在建樓宇」）。有關工程預定於 2007 年 12 月至 2008 年 5 月期間分期竣工。在建樓宇落成後的總建築面積約 36,023.00 平方米。總建築成本估計約人民幣 49,873,400 元，其中約人民幣 38,467,895 元於估值日已支付。</p>	<u>用途</u>	<u>項目 數目</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	辦公	168	187,593.72	生產	3	1,344.00	配套	39	13,698.17	其他	22	13,830.92	總計：	232	216,466.81	<p>除已租予多個獨立第三方的物業部分（請參照附註 4）外，該等物業現由貴集團佔用作生產、辦公及其他配套設施用途。</p>	<p>347,849,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 327,935,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>項目 數目</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>																				
辦公	168	187,593.72																				
生產	3	1,344.00																				
配套	39	13,698.17																				
其他	22	13,830.92																				
總計：	232	216,466.81																				

附註：

1. 該等物業由以下 貴公司的直接控股子公司及其子公司持有及佔用：

公司名稱	貴集團應佔權益
中鐵工程設計諮詢集團有限公司	88.24%
中鐵大橋勘測設計院有限公司	64.79%
中鐵西北科學研究院有限公司	96.75%
中鐵西南科學研究院有限公司	95.89%
中鐵二院工程集團有限責任公司	100%
華鐵工程諮詢有限責任公司	100%

2. 在41幅土地中，總地盤面積約279,976.25平方米的31幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約4,525.67平方米的一幅土地為作價出資土地；總地盤面積約33,428.63平方米的九幅土地已訂約出讓予 貴集團。
3. 在232幢樓宇或單位中， 貴集團已取得71幢樓宇或單位（總建築面積約97,375平方米）的有效房屋所有權證或房地產權證；具有業權證書的121幢樓宇或單位（總建築面積約66,866.4平方米）正在將房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團，而其中一個單位（總建築面積約為92.79平方米）的房地產權證乃以 貴集團員工名義註冊；而餘下40幢樓宇或單位（總建築面積約52,225.41平方米），我們並無獲提供任何正式業權證書。
4. 根據多份租賃協議，總建築面積約706.8平方米的物業部分已租予多個獨立第三方，年期長短不等，年租金總額為人民幣109,680元，作辦公用途。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按照國有土地使用權證及中國法律所規定的有效條款，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售出讓土地的土地使用權，而無須向相關機關支付任何額外費用；
 - 作價出資土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地使用權；
 - 對於已訂約出讓的土地， 貴集團在按出讓合同支付土地使用權出讓金後，在取得土地使用權證方面將無障礙；且 貴集團在取得土地使用權證後具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地；
 - 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押及以其他方式出售該等樓宇或單位，而無須向相關機關支付任何額外費用及開支；對於正在將房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團的樓宇或單位，在完成申辦手續方面並無重大法律障礙；對於目前以 貴集團員工名義註冊房地產權證的單位，有關員工已承諾該等單位的房屋所有權由 貴集團擁有，並將會無條件協助 貴集團更改單位的註冊名稱或轉讓單位，而上述承諾為合法、有效及可執行的；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中國鐵路工程總公司已承諾，將盡力申辦該等業權證書及對申辦房屋所有權證或房地產權證所產生的任何費用、開支或索償負責，並向 貴集團提供彌償保證，將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償作出賠償，而上述承諾為合法、有效及可執行的，不會對 貴集團的正常運作帶來重大不利影響及法律風險，亦不會出現因該等未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位引起的法律糾紛；及
 - 獲發相關業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，我們並無對未獲發有效業權證書的161幢樓宇或單位、於未獲發土地使用權證的土地上所建已獲發房屋所有權證的樓宇及已訂約出讓予 貴集團的九幅土地賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇或單位（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣331,017,000元。

估值證書

貴集團工程設備和零部件製造業務持有的物業

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣元																		
3.	貴集團工程設備和零部件製造業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 20 世紀 70 年代至 2006 年期間分期建成的 528 幢樓宇或單位以及多項建築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約 559,411.93 平方米。該等物業的用途及總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: center;"><u>項目 數目</u></th> <th style="text-align: center;"><u>建築面積 (平方米)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: center;">85</td> <td style="text-align: right;">77,230.14</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td style="text-align: center;">156</td> <td style="text-align: right;">337,487.95</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: center;">232</td> <td style="text-align: right;">96,253.34</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: center;">55</td> <td style="text-align: right;">48,440.50</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: center;">528</td> <td style="text-align: right;">559,411.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括 24 幅總地盤面積約 1,273,416.73 平方米的土地，年期長短不等，作工業及商業用途。</p> <p>該等物業還包括於估值日仍在興建的兩幢樓宇以及多項建築物（「在建樓宇」）。有關工程預定於 2007 年 11 月至 2007 年 12 月期間分期竣工。在建樓宇落成後的總建築面積約 359,546 平方米。總建築成本估計約人民幣 13,931,000 元，其中約人民幣 13,215,002 元於估值日已支付。</p>	<u>用途</u>	<u>項目 數目</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	辦公	85	77,230.14	生產	156	337,487.95	配套	232	96,253.34	其他	55	48,440.50	總計：	528	559,411.93	<p>除已租予多個獨立第三方的物業部分（請參照附註 4）外，該等物業現由貴集團估用作辦公及其他配套設施用途。</p>	<p>831,528,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 820,845,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>項目 數目</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>																				
辦公	85	77,230.14																				
生產	156	337,487.95																				
配套	232	96,253.34																				
其他	55	48,440.50																				
總計：	528	559,411.93																				

附註：

1. 該等物業由以下 貴公司的直接控股子公司及其子公司持有及佔用：

公司名稱	貴集團應佔權益
中鐵山橋集團有限公司	100%
中鐵重工有限公司	100%
中鐵寶橋股份有限公司	91.911%
中鐵工程機械研究設計院有限公司	92.77%
中鐵寶工有限責任公司	94.17%

2. 在24幅土地中，總地盤面積約311,268.66平方米的6幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約41,773.29平方米的四幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中注入 貴公司作為出資（「作價出資土地」）；總地盤面積約914,927.38平方米的13幅土地為作價出資土地；而餘下地盤面積約5,447.4平方米的一幅土地為劃撥土地，但由於該幅土地將被當地政府機關重新規劃，故不可訂約出讓予 貴集團。
3. 在528幢樓宇或單位中， 貴集團已取得384幢樓宇或單位（總建築面積約478,504.48平方米）的有效房屋所有權證或房地產權證；35幢樓宇或單位（總建築面積約34,999.46平方米）正進行房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團；而餘下109幢樓宇或單位（總建築面積約45,907.99平方米），我們並無獲提供任何業權證書。
4. 根據多份租賃協議，總建築面積約706.8平方米的物業部分已租予多個獨立第三方，年期長短不等，年租金總額為人民幣109,680元，作辦公室用途。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按照土地使用權證及中國法律所規定的有效條款，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售出讓土地的土地使用權，而無須向相關機關支付任何額外費用；
 - 對於擬注入 貴公司的劃撥土地，該等土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權於取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地使用權，而無須額外支付任何土地使用權出讓金。 貴集團在取得該等土地使用權證方面並無重大障礙；
 - 作價出資土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地使用權；
 - 對於將由當地政府機關作重新規劃而不可出讓的劃撥土地，不會對 貴集團的正常運作造成重大不利影響及法律風險；
 - 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押及以其他方式出售該等樓宇，而無須向相關機關支付任何額外費用及開支；對於正在房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團的樓宇或單位，在完成申辦手續方面並無重大法律障礙；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中國鐵路工程總公司（「中鐵工」）已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並向 貴集團提供彌償保證，將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償作出賠償；而上述承諾為合法、有效及可執行的，不會對 貴集團的正常運作帶來重大不利影響及法律風險，亦不會出現因該等未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位引起的法律糾紛；及
 - 根據多份抵押合同，總地盤面積約572,703.45平方米的四幅土地及總建築面積約201,239.54平方米的39幢樓宇已抵押予多家不同銀行作為擔保；而中鐵工已承諾，將盡力於 貴公司註冊成立前解除該等抵押並於 貴公司註冊成立後向 貴集團提供彌償保證，對因現時的抵押引致的任何損失作出賠償； 貴集團可合法佔有、使用和獲得四幅土地及39幢樓宇的所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該等土地及樓宇；除上述情況外，獲發相關業權證書的餘下物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，我們並無對未獲發有效業權證書的144幢樓宇或單位、於未獲發土地使用權證的土地上所建已獲發房屋所有權證的樓宇及不可訂約出讓予 貴集團的一幅劃撥土地賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇或單位（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣66,207,000元。

估值證書

貴集團其他業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日																	
				現況下的資本值																	
				人民幣元																	
4.	貴集團其他業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 20 世紀 90 年代至 2005 年期間分期建成的 45 幢樓宇或單位以及多項建築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約 53,938.96 平方米。該等物業的用途及總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>15</td> <td>17,739.58</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>5</td> <td>7,628.95</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>9</td> <td>5,978.23</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>16</td> <td>22,592.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>45</td> <td>53,938.96</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括 12 幅總地盤面積約 577,660.74 平方米的土地，年期長短不等，作工業及商業用途。</p>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	辦公	15	17,739.58	生產	5	7,628.95	配套	9	5,978.23	其他	16	22,592.20	總計：	45	53,938.96	<p>除已租予多個獨立第三方的物業部分（請參照附註 4 及 5）外，該等物業現由 貴集團估用作辦公、倉儲及其他配套設施用途。</p> <p>309,221,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 285,547,000 元</p>
用途	項目數目	建築面積 (平方米)																			
辦公	15	17,739.58																			
生產	5	7,628.95																			
配套	9	5,978.23																			
其他	16	22,592.20																			
總計：	45	53,938.96																			

附註：

1. 該等物業由以下 貴公司的直接控股子公司及其子公司持有及估用：

公司名稱	貴集團應佔權益
衡平信託有限責任公司	68.8%
中鐵程誠源財務服務有限責任公司	100%
寶橋實業發展有限公司	100%

2. 根據多份土地使用權證，總地盤面積約 577,660.74 平方米的 12 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地。
3. 在 45 幢樓宇或單位中， 貴集團已取得 14 幢樓宇或單位（總建築面積約 6,721.89 平方米）的有效房屋所有權證或房地產權證；14 幢樓宇或單位（總建築面積約 30,315.13 平方米）正在將房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團，而其中三個單位（總建築面積約 541.86 平方米）的房地產權證以 貴集團的員工名義註冊；至於餘下 17 幢樓宇或單位（總建築面積約 16,901.94 平方米），我們並無獲提供任何業權證書。
4. 根據多份租賃協議，總地盤面積約 518,831.08 平方米的物業部分已租予中鐵寶工有限責任公司（ 貴公司擁有 94.17% 權益的子公司），以及多個獨立第三方，年期長短不等，年租金總額為人民幣 3,866,081.5 元，作生產用途。
5. 根據多份租賃協議，總地盤面積約 7,060.55 平方米的物業部分已租予多個獨立第三方，年期長短不等，年租金總額為人民幣 1,304,000 元，作辦公用途。

6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- a) 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效條款，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售出讓土地的土地使用權，而無須向相關機關支付任何額外費用；
 - b) 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押及以其他方式出售該等樓宇，而無須向相關機關支付任何額外費用及開支；對於正在將房屋所有權證或房地產權證註冊名稱更改為 貴集團的樓宇或單位，在完成申辦手續方面並無重大法律障礙；對於目前以 貴集團員工名義註冊房地產權證的單位，有關員工已承諾該等單位的房屋所有權由 貴集團擁有，並將會無條件協助 貴集團更改單位的註冊名稱或轉讓單位，而上述承諾為合法、有效及可執行的；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中國鐵路工程總公司已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並向 貴集團提供彌償保證，將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償作出賠償；而上述承諾為合法、有效及可執行的，不會對 貴集團的正常運作帶來重大不利影響及法律風險，亦不會出現因該等未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位引起的法律糾紛；
 - c) 獲發相關業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，我們並無對未獲發有效業權證書的 31 幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇或單位（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 53,790,000 元。

估值證書

貴公司持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
5.	貴公司於中國持有的多項物業	該等物業包括於 1993 年至 1996 年期間分期建成的三個辦公室單位。 該等物業的總建築面積約 1,685.53 平方米。	該等物業現由 貴公司佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 在三個辦公室單位中，一個辦公室單位（總建築面積約 629.53 平方米）正進行房地產權證註冊名稱更改為 貴集團；而其餘兩個辦公室單位（總建築面積約 1,056 平方米）， 貴集團並無提供正式業權證書。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 對於正在將房地產權證註冊名稱更改為 貴集團的單位，在完成申辦手續方面並無重大法律障礙；至於未獲發房地產權證的單位，中國鐵路工程總公司已承諾，將盡力申辦該等業權證書及對申辦房地產權證所產生的任何費用、開支或索償負責，並向 貴集團提供彌償保證，將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償作出賠償；而上述承諾為合法、有效及可執行的，不會對 貴集團的正常運作帶來重大不利影響及法律風險，亦不會出現因該等未獲發房地產權證的單位引起的法律糾紛。
3. 對該等物業進行估值時，我們並無對未獲發有效業權證書的三個單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可以自由轉讓，該等物業於估值日的資本值應為人民幣 9,961,000 元。

估值證書

第二類－貴集團於海外國家持有及估用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>估用詳情</u>	<u>於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值</u> 人民幣元
6.	貴集團於南非、科特迪瓦、馬里、博茨瓦納、肯尼亞、尼日利亞及巴布亞新幾內亞擁有的多項物業	<p>該等物業包括於 1994 年至 2006 年期間分期建成的 11 幅總地盤面積約 397,849.19 平方米的土地及 10 幢各類樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為 86,413.07 平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公室大樓、宿舍大樓及工場等。</p>	該等物業現由 貴集團佔用作辦公、生產及配套設施用途。	<p>177,602,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 150,509,000 元</p>

附註：

- 我們於估值該等物業時採用的匯率為 1 美元兌 463 非共體法郎兌 1 博茨瓦納普拉、人民幣 1 元兌 17 奈拉兌 8.5447 肯尼亞先令兌 1.2 南非蘭特及人民幣 7.5 元兌 1 美元，與於估值日適用的匯率相若。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作出售的物業權益

貴集團基建建設業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
7.	中國 貴州省 貴陽市 北京路 241 號 天華大廈的 兩個商業單位	該物業包括於 2001 年建成的天華大廈兩個未出售商業單位，可銷售總建築面積約 2,450.09 平方米。 該物業的土地使用權為期 50 年，於 2051 年 5 月 31 日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日，該物業由 貴集團持作出售，目前租予一獨立第三方（請參照附註 3）。	19,846,000 貴集團應佔權益： 人民幣 19,846,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－預登[2001]字第 173 號，一幅土地（地盤面積約 2,116 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2051 年 5 月 31 日屆滿，作商業及住宅用途。
2. 根據兩份房屋所有權證－築房權證雲字第 010016257 及 010023366 號， 貴集團已取得該物業（總建築面積約 2,450.09 平方米）的房屋所有權。
3. 根據一份房屋租賃協議，該物業租予一獨立第三方，為期八年，由 2004 年 4 月 30 日開始至 2012 年 4 月 30 日屆滿，整個租賃期的年租金總額為人民幣 12,100,000 元。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售天華大廈一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
8.	位於中國 貴州省 凱里市 北京路 市府花園的 六個商業單位	該物業包括於 2003 年建成的市府花園的六個未出售商業單位。 該物業的可銷售總建築面積約 2,496.84 平方米。 該物業的土地使用權為期 70 年，於 2072 年 9 月 18 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。	8,739,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 8,739,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—凱市國用(2002)字第 03836 號，一幅土地（地盤面積約 15,017.2 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2072 年 9 月 18 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據九份房地產註冊證—凱房(2004)商字第 40 至 47 號及凱房(2005)商字第 12 號，該物業已獲相關地方機關批准出售。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售市府花園一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
9.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 黔靈鎮後壩 白鷺城市花園 一期及二期的 未出售部分	該物業包括於 2007 年建成的白鷺城市花園內三幢八層的住宅樓宇及三幢六層的住宅樓宇。 白鷺城市花園為住宅屋苑，包括未出售部分、在建部分（物業編號第 23 號）及作未來發展土地部分（物業編號第 49 號）。 該物業的可銷售總建築面積約 23,710.6 平方米。 該物業的土地使用權為期 50 年，於 2054 年 8 月 25 日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日，該物業為空置，並由 貴集團持作出售。	66,390,000 貴集團應佔權益： 人民幣 66,390,000 元

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—築預登(2004)字第 113 號，一幅土地（地盤面積約 201,356.3 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 8 月 25 日屆滿，作商業及住宅用途。該土地亦包括物業編號第 23 及 49 號的土地部分。
- 根據三份房地產預售許可證—(2006) 築商房預字第 009、112 及 096 號，六幢住宅樓宇（總建築面積約 25,728.91 平方米）已獲相關地方機關批准預售。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售白鷺城市花園一期及二期一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國 重慶市 渝中區 大黃路 168 號 星月灣小區的 未出售部分	<p>該物業包括約於 2007 年建成的星月灣小區（住宅屋苑）的 106 個未出售住宅單位、47 個商業單位及一個地下車位。</p> <p>該物業的可銷售總建築面積約 18,534.47 平方米。</p> <p>該物業的土地使用權為期 40 年，於 2044 年 9 月 14 日屆滿，作商業用途；及為期 50 年，於 2054 年 9 月 14 日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。	<p>106,040,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 53,020,000 元</p>

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證－100 房地證 2005 字第 00836 至 00838 號，一幅土地（總地盤面積約 21,038 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2044 年 9 月 14 日屆滿，作商業用途；及為期 50 年，於 2054 年 9 月 14 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據一份房地產預售許可證－渝國土房管(2006)預字第(276)號，該物業已獲相關地方機關批准預售(地下車位除外)。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售星月灣小區一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日												
				現況下的資本值												
				人民幣元												
11.	位於中國 甘肅省 蘭州市 安寧區 北濱河西路 北岸公館的 未出售部分	該物業包括約於 2006 年建成的 北岸公館的 60 個未出售住宅單 位、35 個未出售商業單位及 112 個未出售泊車位連同配套設 施。 北岸公館為住宅屋苑。 該物業的可銷售總建築面積 約 22,034.12 平方米，詳情載列 如下：	於估值日，該物業為空 置，由 貴集團持作出 售。	109,988,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,616.89</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,697.78</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>4,034.92</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,684.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>22,034.12</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	住宅	9,616.89	商業	6,697.78	泊車位	4,034.92	其他	1,684.53	總計：	22,034.12		貴集團應佔權益： 人民幣 109,988,000 元
用途	面積 (平方米)															
住宅	9,616.89															
商業	6,697.78															
泊車位	4,034.92															
其他	1,684.53															
總計：	22,034.12															
		該物業的土地使用權為期 50 年，於 2054 年 7 月 7 日 屆滿，作住宅用途。														

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—蘭國用(2004)第 A0389 號，一幅土地（地盤面積約 50,352.3 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 7 月 7 日屆滿，作住宅用途。
- 根據兩份房地產預售許可證—蘭經房預字[2005]第 011-1 及 001-2 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售北岸公館一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
12.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 灘江路 57 號 興隆城市花園一期的 未出售部分	該物業包括於 2002 年至 2003 年分期建成的興隆城市花園一期的 12 個未出售住宅單位及七個商業單位。 興隆城市花園一期為住宅屋苑。 該物業的可銷售總建築面積約 72,257.16 平方米。 該物業的土地使用權為期 50 年，於 2050 年 9 月 4 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業由 貴集團持作出售，而該物業有部分已租予多個獨立第三方（請參照附註 3），而餘下部分為空置。	98,646,000 貴集團應佔權益： 人民幣 98,646,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—築經開預登 2000 字第 013 號，一幅土地（總地盤面積約 469,643.3 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2050 年 9 月 4 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據七份房屋所有權證—築房權證小河字第 13000928 及 19730 至 19735 號， 貴集團已取得該項物業的房屋所有權。
3. 根據多份房屋租賃協議，該物業有部分（總建築面積約 13,915.14 平方米）已租予多個獨立第三方，年期長短不等，最後一份於 2022 年 8 月 31 日屆滿，年租金總額人民幣 676,770.66 元。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售興隆城市花園一期一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
13.	中國 河南省 鄭州市 經濟技術開發區 朝風路 55 號 好望角國際公寓的 未出售部分	該物業包括於 2007 年建成的好望角國際公寓的部分的 48 個未出售商業單位及 171 個泊車位。 好望角國際公寓為住宅屋苑。 該物業的可銷售總建築面積約 9,665.20 平方米，詳情載列如下：	於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。	29,176,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 29,176,000 元
		用途	面積 (平方米)	
		商業	2,715.10	
		泊車位	6,950.10	
		總計：	9,665.20	
		該物業的土地使用權為期 70 年，於 2068 年 6 月 24 日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—鄭國用(2005)字第 0100 號，一幅土地（地盤面積約 23,024.6 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2068 年 6 月 24 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份房地產預售許可證—鄭房管預字第 D0091 號，上述商業單位及泊車位已獲相關地方機關批准預售。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售好望角國際公寓一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
14.	位於中國 遼寧省 錦州市 凌河區 文治里 久居·藍天園的 未出售部分	該物業包括於 2006 年建成的久居·藍天園的 25 個未出售商業單位。 久居·藍天園為住宅屋苑。 該物業的可銷售總建築面積約 4,175.41 平方米。 該物業的土地使用權為期 40 年，於 2043 年 9 月 1 日屆滿，作商業用途；及為期 70 年，於 2073 年 9 月 1 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。	12,828,000 貴集團應佔權益： 人民幣 12,828,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 8,507.8 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 年及 70 年，作商業及住宅用途，代價為人民幣 4,500,000 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—錦州國用(2004)字第 000078 號，一幅土地（地盤面積約 8,507.8 平方米）的土地使用權已授予 貴公司擁有 100% 權益的子公司（前稱為中鐵九局集團瀋陽房屋開發有限公司），分別為期 40 年，於 2043 年 9 月 1 日屆滿，作商業用途；及為期 70 年，於 2073 年 9 月 1 日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份房地產預售許可證—（錦）房預售證第 050013 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售久居·藍天園一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值										
				人民幣元										
15.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 灘江路 57 號 興隆城市花園二期的 未出售部分	<p>該物業包括於 2006 年建成的興隆城市花園二期的 266 個未出售住宅單位、一個商業單位及 384 個泊車位。</p> <p>興隆城市花園二期為住宅屋苑，包括作出售部分、在建部分（物業編號第 29 號）及作未來發展土地部分（物業編號第 63 號）。</p> <p>該物業的可銷售總建築面積合共約 48,926.90 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>34,529.40</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>341.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>14,056.50</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>48,926.90</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權為期 50 年，於 2054 年 8 月 4 日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	34,529.40	商業	341.00	泊車位	14,056.50	總計：	48,926.90	<p>於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。</p>	<p>109,461,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 109,461,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	34,529.40													
商業	341.00													
泊車位	14,056.50													
總計：	48,926.90													

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 286,133 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 24,321,305 元。
- 根據一份國有土地使用權證—築經開預登(2005)字第 02 號，一幅土地（地盤面積約 286,133 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 8 月 4 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 29 及 63 號的部分。
- 根據兩份房地產預售許可證—(2005)築商房預字第 100 號及(2005)築商房預字第 077 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售興隆城市花園二期一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值										
				人民幣元										
16.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 珠江路 8 號 興隆珠江灣畔的 未出售部分	<p>該物業包括於 2007 年 1 月建成的興隆珠江灣畔的七個未出售商業單位、138 個住宅單位及 747 個泊車位。</p> <p>興隆珠江灣畔為住宅屋苑，包括作出售部分、在建部分（物業編號第 30 號）及作未來發展土地部分（物業編號第 64 號）。</p> <p>該物業的可銷售總建築面積約 55,653.97 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,169.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,588.61</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>23,896.23</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>55,653.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權為期 50 年，於 2054 年 1 月 9 日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	20,169.13	商業	11,588.61	泊車位	23,896.23	總計：	55,653.97	<p>於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 167,721,000 元</p>	167,721,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	20,169.13													
商業	11,588.61													
泊車位	23,896.23													
總計：	55,653.97													

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積 421,136 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 210,000,000 元。
- 根據一份國有土地使用權證一築經開預登(2004)字第 06 號，一幅土地（地盤面積約 421,136 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 1 月 9 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 30 及 64 號的部分。
- 根據兩份房地產預售許可證一(2006)築商房預登第 031 號及(2005)築商房預登第 134 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售興隆珠江灣畔一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
18.	位於中國 貴州省 貴陽市 金陽新區 金陽大道 碧海花園的 未出售部分	該物業包括於 2004 年 4 月建成的碧海花園的 50 個未出售住宅單位。 碧海花園為住宅屋苑。 該物業的可銷售總建築面積約 3,542.05 平方米。 該物業的土地使用權為期 70 年，於 2062 年 12 月 12 日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。	16,738,000 貴集團應佔權益： 人民幣 16,738,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—黔築高新國用(2006)第 270 號，一幅土地（地盤面積約 3,766.98 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2062 年 12 月 12 日屆滿，作商業及住宅用途。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售碧海花園一切必需的批文，而有關開發為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
20.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 伏龍村 蜀郡一期的 未出售部分	該物業包括於 2007 年 5 月建成的蜀郡一期的七個未出售住宅單位，可銷售總建築面積約 2,688.4 平方米，及 431 個泊車位。 該物業的土地使用權為期 70 年，於 2074 年 8 月 26 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業為空置，由 貴集團持作出售。	40,651,000 貴集團應佔權益： 人民幣 16,830,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—雙國用(2006)第 00761 號，該幅土地（地盤面積約 81,064.07 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2074 年 8 月 26 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據四份房地產預售許可證—雙房預售字第 6033、6049、6065 及 6076 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得有關該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
 - c) 貴集團已按照中國的法律及法規從相關機關取得興建及預售蜀郡一期一切必需的批文，而有關開發及預售為合法及有效的；及
 - d) 該物業並無任何抵押。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作發展的物業權益

貴集團基建建設業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
21.	位於中國 四川省 達州市 立石子路的龍郡一期	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 139,521.95 平方米，其上正興建 13 幢住宅樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年 11 月底竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積將約 143,193.29 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 346,450,000 元，於估值日已支付約人民幣 229,215,036 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2056 年 4 月 10 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 354,944,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>307,319,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 79,519,000 元</p>

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－達國用(2006)第 01994 號，該物業（地盤面積約 139,521.95 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2056 年 4 月 10 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據兩份建設工程規劃許可證－達建規 2005-43-1 及 2005-43，該物業的 13 幢樓宇（總建築面積約 143,193.29 平方米）已獲准興建。
3. 根據一份建築工程施工許可證－513001200606290101 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
4. 根據一份由中國工商銀行達縣分行與達縣翠屏山房地產綜合開發有限責任公司（ 貴公司的間接控股子公司）訂立的抵押協議，附註 1 所述的土地使用權證所涉的土地部分（地盤面積約 69,760.98 平方米）的土地使用權附有抵押。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團已取得有關興建一切必需的建築批文；而該物業的開發為合法及有效的；及
 - c) 貴集團可合法佔有、使用和獲得土地所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日												
				現況下的資本值												
				人民幣元												
22.	位於中國 安徽省 淮南市 田家庵區 洞山東路南側 陽光國際城一期及 二期的部分	<p>該物業包括五幅土地，總地盤面積約 129,708.3 平方米，其上正興建 40 幢樓宇連同配套設施。</p> <p>陽光國際城為住宅屋苑，包括在建部分及作未來發展部分（物業編號第 48 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 12 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 248,531.00 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>195,204.80</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,123.46</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>26,680.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>17,522.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>248,531.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 525,662,200 元，於估值日已支付約人民幣 169,059,327 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2048 年 5 月 5 日屆滿，作綜合用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 599,900,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	195,204.80	零售	9,123.46	泊車位	26,680.00	其他	17,522.74	總計：	248,531.00	於估值日，該物業正在興建中。	415,188,000
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	195,204.80															
零售	9,123.46															
泊車位	26,680.00															
其他	17,522.74															
總計：	248,531.00															
				貴集團應佔權益： 人民幣 290,632,000 元												

附註：

- 根據五份國有土地使用權證—淮國用(98)字第003113至003116及030051號，該物業(總地盤面積約129,708.3平方米)的土地使用權已授予 貴集團，為期50年，於2048年5月5日屆滿，作綜合用途。該幅土地亦包括物業編號第48號的部分。
- 根據三份建設工程規劃許可證—淮城規建許(2006)55號及(2007)9及55號，該物業的30幢樓宇(總建築面積約140,800平方米)已獲批准興建。
- 根據七份建築工程施工許可證—040306080067、040306080068、040307070065、040307030027、040307090073、040307040028及040307050035號，相關地方機關已准許動工興建該物業。

4. 根據八份房地產預售許可證—（淮）房預售證第2006054、2006055、2006084至2006086及2007093至2007095號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
5. 據 貴公司所告知，該物業的290個單位（總建築面積約36,391.48平方米）已訂約出售予多方，總代價人民幣90,760,072.10元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日								
				現況下的資本值								
				人民幣元								
23.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 黔靈鎮後壩 楓丹·白鷺城市花園	<p>該物業包括一幅土地的部分，地盤面積約 201,356.3 平方米，其上正興建四幢住宅樓宇連同配套設施。</p> <p>楓丹·白鷺城市花園為住宅屋苑，包括未出售部分（物業編號第 9 號）、在建部分及作未來發展土地部分（物業編號第 49 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年至 2009 年期間分期建成。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 65,044.48 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>63,105.48</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,939.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>65,044.48</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 129,427,931.53 元，於估值日已支付約人民幣 88,575,999.88 元。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期 50 年，於 2054 年 8 月 25 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，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 170,707,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	63,105.48	配套	1,939.00	總計：	65,044.48	於估值日，該物業正在興建中。	103,854,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	63,105.48											
配套	1,939.00											
總計：	65,044.48											
				貴集團應佔權益： 人民幣 103,854,000 元								

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積 206,804.2 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作商業、住宅及教育用途，代價為人民幣 10,580,000 元。該土地亦包括物業編號第 9 及 49 號的部分。
- 根據一份國有土地使用權證—築預登(2004)字第 113 號，一幅土地（地盤面積約 201,356.30 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 8 月 25 日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據兩份建設工程規劃許可證— 2005-201 及 2007-052 號，該物業的樓宇（總建築面積約 66,100.46 平方米）已獲准興建。
- 根據兩份建築工程施工許可證— 520101200511090101 及 520101200701090101 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。

5. 根據三份房地產預售許可證—(2006)築商房預字第 009、112 及 096 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
24.	中國 四川省 遂寧市 河東新區 德水中路 869 號 中鐵·龍城	<p>該物業包括一幅土地及另一幅土地的一部分，總地盤面積約 83,837.03 平方米，其上正興建 14 幢住宅樓宇連同配套設施。</p> <p>中鐵·龍城為住宅屋苑，包括在建部分及作為未來發展土地部分（物業編號第 66 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 2 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 78,893.3 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 117,197,208 元，於估值日已支付約人民幣 106,625,979 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 40 及 70 年，於 2045 年 9 月 19 日及 2075 年 9 月 19 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，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 145,699,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>119,666,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 119,666,000 元</p>

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積約 83,980.42 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 及 70 年，作商業及住宅用途，代價為人民幣 45,349,200 元。
2. 根據兩份國有土地使用權證—遂國用(2006)第 10069 號及遂國用(2007)第 8558 號，兩幅土地（總地盤面積約 134,483.71 平方米，包括標的物業）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 及 70 年，由 2005 年 9 月 19 日開始及於 2045 年 9 月 19 日及 2075 年 9 月 19 日屆滿，作商業及住宅用途。該土地亦包括作未來發展土地的部分（物業編號第 66 號）。
3. 根據兩份建設工程規劃許可證—(2006)第 0083 及 0093 號，該住宅屋苑（亦包括物業編號第 66 號）的樓宇（總建築面積約 120,493.00 平方米）已獲准興建。
4. 根據六份建築工程施工許可證—河東(2006)—14、15、18 及 19 號和河東(2007)第 09 及 10 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
5. 根據 11 份房地產預售許可證—（遂）房預售證第 2006-306 至 311、323、324 及 359 至 361 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。

6. 據 貴公司所告知，該物業的 488 個單位（總建築面積約 48,631.33 平方米）已訂約出售予多方，總代價為人民幣 90,904,469.00 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已獲得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
25.	位於中國 四川省 成都市 青羊區 清波村的 中鐵·雙龍灣	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 19,430.54 平方米，其上正興建九幢樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 12 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 96,962.61 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 262,480,440 元，於估值日已支付約人民幣 213,381,744 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，分別為期 40 年，於 2045 年 12 月 21 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2075 年 12 月 21 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 390,558,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>366,507,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 366,507,000 元</p>

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積約 19,430.54 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 81,608,240 元。
- 根據一份國有土地使用權證—成國用(2006)第 768 號，該兩幅土地（地盤面積約 19,430.54 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2045 年 12 月 21 日屆滿，作商業用途，及為期 70 年，於 2075 年 12 月 21 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證—城規建築(2006)第 524 號，該物業的樓宇（總建築面積約 96,962.61 平方米）已獲准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—X510100200701120101 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據一份由中國民生銀行成都分行與中鐵八局房地產開發有限公司（一間間接控股子公司）訂立的抵押協議，該物業的土地使用權附有抵押，以獲取最高為人民幣 80,000,000 元的貸款。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權；
 - 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - 貴集團可合法佔有、使用和獲得土地所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
26.	位於中國 河北省 石家莊市 長安區 和平東路的 中景盛世長安一期	<p>該物業包括一幅土地的部分，攤分地盤面積約 48,623.452 平方米，其上正興建七幢住宅樓宇、零售地方及一所會所。</p> <p>中景·盛世長安為住宅屋苑，包括作未來發展土地部分（物業編號第 62 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 6 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積將約 121,057.59 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 276,950,663 元，於估值日已支付約人民幣 184,257,869 元。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期 70 年，於 2075 年 11 月 22 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 507,597,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>384,308,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 384,308,000 元</p>

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地(地盤面積約130,491.348平方米)的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 235,000,000 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—長安國用(2006)第 085 號，一幅土地（地盤面積約 118,444.492 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，由 2005 年 11 月 23 日開始及於 2075 年 11 月 22 日屆滿，作住宅用途。該土地亦包括物業編號第 62 號的土地部分。
3. 根據一份建設工程規劃許可證—石建管字(2006)第183號，該物業的樓宇(總建築面積約126,421平方米)已獲准興建。
4. 根據五份建築工程施工許可證—130101S060900101、130101S060900201、130101S060900301、130101S060900401 及 130101S060900501 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
5. 根據一份由中國農業銀行石家莊市廣安支行與北京景旭房地產開發有限公司（貴公司全資擁有的子公司）訂立的抵押協議，一幅土地(地盤面積約118,444.492平方米)的土地使用權附有抵押，以獲取最高為人民幣164,500,000元的貸款。
6. 根據一份房地產預售許可證—（第 2007016 號），上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。

7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- a) 貴集團已取得該物業的土地使用權；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 貴集團可合法佔用、使用和獲得土地所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
27.	位於中國 四川省 成都市 龍泉驛區 柏合鎮 蘆溪河南側的 東山國際新城的部分	<p>該物業包括四幅土地，總地盤面積約 297,240.00 平方米，其上正興建 81 幢住宅樓宇連配套設施。</p> <p>東山國際新城為住宅屋苑，亦包括在建部分及作未來發展土地部分（物業編號第 45 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年 10 月至 2008 年 6 月期間分期建成。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 600,296.1 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 1,222,998,207 元，於估值日已支付約人民幣 954,513,456 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，年期長短不等，分別為期 40 年，於 2046 年 5 月 25 日及 2046 年 12 月 5 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2076 年 5 月 25 日及 2076 年 12 月 5 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 2,087,856,000 元。</p>	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>1,282,271,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 232,251,000 元</p>	

附註：

- 根據四份國有土地使用權證—龍國用 2006 第 63726、63731、63728 及 71925 號，四幅土地（總地盤面積約 297,240 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，年期長短不等，分別為期 40 年，於 2046 年 5 月 25 日及 2046 年 12 月 5 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2076 年 5 月 25 日及 2076 年 12 月 5 日屆滿，作住宅用途。
- 根據四份建設工程規劃許可證—龍城規管[2006]第 034、050 及 051 號和龍城規管[2007]第 018 號，該物業的樓宇（總建築面積約 600,296.10 平方米）已獲准興建。
- 根據五份建築工程施工許可證—510112200709030101、510112200709030201、5101122006050301、5101122006052502 及 5101122006052503 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據四份房地產預售許可證—成房預售字第 233、244、255 及 258 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
- 據 貴公司所告知，該物業部分（總建築面積約 240,783.00 平方米）已訂約出售予多方，總代價人民幣 817,483,800 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。

6. 根據一份由中國工商銀行股份有限公司成都龍泉分行與成都華信大足房地產開發有限公司（貴公司的間接控股子公司）訂立的抵押協議，六幅土地（總地盤面積約 264,406.67 平方米，包括該物業的三幅土地，亦包括物業編號第 45 號的三幅土地）的土地使用權附有抵押，以獲取最高為人民幣 266,000,000 元的貸款。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項資料：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的發展及預售為合法及有效的；及
 - c) 就該三幅已抵押土地，貴集團可合法佔用、使用和獲得土地所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該等土地，而 貴集團有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該物業餘下一幅並無抵押的土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元												
28.	位於中國 山東省 肥城市 石橫鎮的 石橫新城的部分	<p>該物業包括一幅土地的部分，攤分地盤面積約 54,147 平方米，其上正興建 18 幢樓宇連同配套設施。</p> <p>石橫新城為住宅屋苑，包括在建部分及作未來發展部分（物業編號第 65 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 5 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積將約 62,270.39 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">48,300.88</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">5,658.68</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td style="text-align: right;">2,942.02</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right;">5,368.81</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">62,270.39</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 67,665,275 元，於估值日已支付約人民幣 32,672,599 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2075 年 11 月 24 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 79,956,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	48,300.88	零售	5,658.68	泊車位	2,942.02	其他	5,368.81	總計：	62,270.39	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p>	<p>63,303,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 32,785,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	48,300.88															
零售	5,658.68															
泊車位	2,942.02															
其他	5,368.81															
總計：	62,270.39															

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（總地盤面積約 116,973 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 15,206,490 元。
- 根據一份國有土地使用權證—肥城國用（2005）第 060022 號，一幅土地（地盤面積約 116,792.92 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2075 年 11 月 24 日屆滿，作住宅用途。該土地亦包括物業編號第 65 號的土地部分。
- 根據一份建設工程規劃許可證—村鎮 F2005 年 000121 號，該物業多幢樓宇（總建築面積約 149,313.82 平方米）已獲准興建。

4. 根據六份建築工程施工許可證—肥建管施補字 200704091 至 200704093、200704005 至 200704007 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
5. 根據兩份房地產預售許可證—肥房注字第 2007017 及 2007028 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
6. 據 貴公司所告知，該物業的 374 個單位(總建築面積約 24,215 平方米)已訂約售予多方，總代價為人民幣 31,498,908 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值										
				人民幣元										
29.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 灘江路 57 號的 興隆城市花園二期	<p>該物業包括一幅土地的部分，地盤面積約 286,133 平方米，其上的興建 13 幢住宅樓宇連同配套設施。</p> <p>興隆城市花園二期為住宅屋苑，亦包括作出售部分（物業編號第 15 號）、在建部分及作未來發展土地部分（物業編號第 63 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年底竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 58,295 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>46,969.27</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,080.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>3,245.73</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>58,295.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 114,866,677 元，於估值日已支付約人民幣 119,206,398 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2054 年 8 月 5 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 160,110,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	46,969.27	零售	8,080.00	其他	3,245.73	總計：	58,295.00	於估值日，該物業正在興建中。	153,485,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	46,969.27													
零售	8,080.00													
其他	3,245.73													
總計：	58,295.00													
				貴集團應佔權益： 人民幣 153,485,000 元										

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積約 286,133 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 24,321,305 元。
- 根據一份國有土地使用權證一築經開預登(2005)字第 02 號，一幅土地（地盤面積約 286,133 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，由 2004 年 8 月 5 日開始及於 2054 年 8 月 5 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 15 及 63 號的部分。
- 根據七份建設工程規劃許可證－2004-042、2006-003、2005-0882005-090、2005-0912005-093、2005-1012005-103、2005-1062005-107 及 2005-1122005-115 號，該物業的樓宇（總建築面積約 217,090.77 平方米）已獲准興建。
- 根據兩份建築工程施工許可證－520106200512200101 及 5201062000101104701 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。

5. 根據一份房地產預售許可證—(2006)築商房預字第 118 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
6. 據 貴公司所告知，該物業的 418 個單位（總建築面積約 45,913.89 平方米）已訂約出售予多方，總代價人民幣 108,621,022.84 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日							
				現況下的資本值							
				人民幣元							
30.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 珠江路 8 號的 興隆珠江灣畔	<p>該物業包括一幅土地的部分，地盤面積約 421,136 平方米，其上正興建兩幢住宅樓宇連同配套設施。</p> <p>興隆珠江灣畔為住宅屋苑，包括作出售部分（物業編號第 16 號）、在建部分及作未來發展土地部分（物業編號第 64 號）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 34,180.78 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>28,241.52</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>5,939.26</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>34,180.78</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 72,663,721 元，於估值日已支付約人民幣 44,809,568 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2054 年 1 月 9 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 110,697,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	28,241.52	泊車位	5,939.26	總計：	34,180.78	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>90,663,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 90,663,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	28,241.52										
泊車位	5,939.26										
總計：	34,180.78										

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積約 421,136 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 210,000,000 元。
- 根據一份國有土地使用權證—築經開預登(2004)字第 06 號，一幅土地（地盤面積約 421,136 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，由 2004 年 1 月 9 日開始及於 2054 年 1 月 9 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 16 及 64 號的部分。
- 根據兩份建設工程規劃許可證—2004-094 及 2004-096 號，該物業的樓宇（總建築面積約 223,603 平方米，包括物業編號第 64 號的計劃總建築面積）已獲准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—520106200409270101 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。

5. 根據一份房地產預售許可證—(2006)築商房預字第031號，上述物業樓宇已由相關地方機關批准預售。
6. 據 貴公司所告知，該物業的106個單位（總建築面積約14,292.84平方米）已訂約出售予多方，總代價為人民幣48,426,018.68元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
31.	中國 四川省 成都市 青羊區 寧夏街 93 號 錦隆時代	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 3,897.25 平方米，其上正興建一幢住宅樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 9 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積將約 36,305.23 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 85,230,856 元，於估值日已支付約人民幣 29,296,750 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，作商業用途，及為期 70 年，作住宅用途。</p> <p>據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 269,332,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	146,156,000 貴集團應佔權益： 人民幣 58,564,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同—成國土青(2002)出讓合同第 39 號及變更協議一，該物業（地盤面積約 3,897.25 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，由 2007 年 9 月 4 日開始，作商業用途，及為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 467,334.94 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—川國用(2007)第 00942 號，該物業（地盤面積約 3,897.25 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2047 年 9 月 3 日屆滿，作商業用途；以及為期 70 年，於 2077 年 9 月 3 日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份建設工程規劃許可證—城規管(2007)第 124 號，該物業（計劃總建築面積約 36,305.23 平方米）已獲准興建。
4. 根據一份建築工程施工許可證—510100200706130301 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已獲得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建所需的一切建築批文，而該物業的開發為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
32.	中國 四川省 成都市 金牛區 金仙橋路 10 號 成都曦城	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 16,992.06 平方米，其上正興建七幢連地下車庫的樓宇。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 8 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 131,254.67 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 669,381,600 元，於估值日已支付約人民幣 226,375,318 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，作商業用途；以及為期 70 年，作住宅用途。</p> <p>據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，物業於估值日的資本值將為人民幣 878,766,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>477,559,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 179,849,000 元</p>

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—成國用(2006)第 1236 號，該物業（地盤面積約 16,992.06 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 12 月 19 日屆滿，作商業用途；以及為期 70 年，於 2076 年 12 月 19 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證—成規建築(2007)75 號，該物業（計劃總建築面積約 131,191.67 平方米）已獲准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—X510100200703270601 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據三份房地產預售許可證—成房預售中心城區字第 4917、4969 及 5080 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
- 據 貴公司所告知，該物業部分（總建築面積約 54,888.38 平方米）已訂約售予多方，總代價為人民幣 385,183,352.82 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。
- 根據一份由中國民生銀行股份有限公司成都分行與 貴公司的間接控制子公司成都中鐵錦華置業有限公司訂立的抵押協議，該物業（地盤面積約 16,992.06 平方米）的土地使用權附有抵押，以獲取最高為人民幣 12,000,000 元的貸款。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權；
 - 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - 貴集團可合法佔用、使用和獲得土地所得款項，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
33.	位於中國 安徽省 淮南市 田家庵區 洞山中路 北側的 洞山·九龍灣	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 19,717 平方米，其上正興建一個住宅發展項目。</p> <p>據 貴集團所告知，該發開項目預定於 2008 年竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 47,087 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 66,686,142 元，於估值日已支付約人民幣 7,734,523 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2076 年 12 月 30 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 116,130,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>8,707,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 8,707,000 元</p>

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 19,717 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 4,005,620 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—淮國用(2007)第 030012 號，一幅土地（地盤面積約 19,717 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2076 年 12 月 30 日屆滿，作住宅用途。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得一幅土地的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值										
				人民幣元										
34.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 體壇路 大連期貨廣場 B 座	<p>該物業包括一幅土地，攤分地盤面積約 7,000 平方米，其上正興建一幢 53 層的樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 8 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 129,787 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>118,758</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>5,508</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,521</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>129,787</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計該物業竣工所需的開發成本約人民幣 1,172,430,000 元，於估值日已支付約人民幣 160,949,751 元。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 1,366,347,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	118,758	泊車位	5,508	其他	5,521	總計：	129,787	於估值日，該物業正在興建中。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)													
商業	118,758													
泊車位	5,508													
其他	5,521													
總計：	129,787													

附註：

- 貴集團並無提供任何有關興建該物業的相關正式業權證書及批文。
- 根據於 2005 年 8 月 9 日由 貴集團與大連商品交易所（「該訂約方」）訂立的聯合協議，倘該訂約方不與 貴集團共同興建該物業發展項目，則該訂約方會將其擁有的物業發展的物業權益轉讓予 貴集團；而 貴集團已確認已按照該聯合協議向該訂約方結清轉讓款項。
- 對該物業進行估值時，我們並無對沒有業權證書的該物業賦予任何商業價值。然而，為方便參考，我們認為，假設該物業已自地方機關取得所有正式業權證書及批文，且該物業可自由轉讓，該物業（包括土地）於估值日的資本值為人民幣 500,853,000 元。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 根據中國的法律及法規，該訂約方在支付該土地的土地使用權出讓金及將註冊名稱改為 貴集團後， 貴集團有權使用該土地；此對 貴集團開發該物業並無重大影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日												
				現況下的資本值												
				人民幣元												
35.	中國 湖北省 武漢市 漢陽區 鸚鵡大道 448 號的 金橋港灣二期	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 59,719.81 平方米，其上正興建 12 幢樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2009 年竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積將合共約 85,188 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>73,023.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,234.74</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>208.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,721.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>85,188.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 300,264,972 元，於估值日已支付約人民幣 101,069,988 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2075 年 2 月 4 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 477,074,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	73,023.72	零售	10,234.74	泊車位	208.00	其他	1,721.54	總計：	85,188.00	於估值日，該物業正在興建中。	106,012,000
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	73,023.72															
零售	10,234.74															
泊車位	208.00															
其他	1,721.54															
總計：	85,188.00															
				貴集團應佔權益： 人民幣 68,908,000 元												

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 59,719.81 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 11,605,500 元。
- 根據一份國有土地使用權證—武國用(2005)第 0204 號，該物業（地盤面積約 59,719.81 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2075 年 2 月 4 日屆滿，作住宅用途。
- 根據兩份建設工程規劃許可證—武規建(2007)010 及 071 號，該物業的 11 幢樓宇（總建築面積約 84,346.83 平方米）已獲准興建。
- 根據兩份建築工程施工許可證—4201052007021008140114001 及 201052007020100814024001 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據一份房地產預售許可證—武開管預售(2007)194 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
- 據 貴公司所告知，該物業的 171 個單位（總建築面積約 19,167.65 平方米）已訂約出售予多方，總代價為人民幣 102,665,347 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。

7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
36.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 伏龍村的 蜀郡二期	該物業包括一幅土地，地盤面積約 45,280.32 平方米，其上正興建兩幢樓宇，計劃總建築面積約 51,104.5 平方米。 蜀郡為住宅屋苑，包括作出售部分（物業編號第 20 號）及作未來發展土地部分（物業編號第 47 號）。	於估值日，該物業正在興建中。	296,992,000
		據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年 12 月竣工。		貴集團應佔權益： 人民幣 122,955,000 元
		預計該物業竣工所需的開發成本約人民幣 310,196,763 元，於估值日已支付約人民幣 188,641,612 元。		
		已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2074 年 8 月 25 日屆滿，作住宅用途。		
		根據 貴集團提供的發展計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 355,592,000 元。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—雙國用(2006)第 00762 號，該物業（地盤面積約 45,280.32 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2074 年 8 月 25 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證—2006007 號，該物業（計劃總建築面積約 51,104.5 平方米）已獲准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—雙施(2006)編號 208 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據一份房地產預售許可證—雙房預售字第 7004 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
- 據 貴公司所告知，該物業的部分（總建築面積約 24,078.7 平方米）已訂約出售予多方，總代價為人民幣 168,473,797 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日												
				現況下的資本值												
				人民幣元												
37.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 月亮灣大道與 西部通道交匯處 的諾德假日花園	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 69,217.33 平方米，其上正興建九幢樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 12 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 265,167.68 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>195,711.07</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,999.44</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>50,226.6</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>12,230.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>265,167.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計該物業竣工所需的開發成本約人民幣 1,543,479,736 元，於估值日已支付約人民幣 580,010,672 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2070 年 8 月 7 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 3,299,856,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	195,711.07	零售	6,999.44	泊車位	50,226.6	其他	12,230.57	總計：	265,167.68	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 1,334,249,000 元</p>	2,223,749,000
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	195,711.07															
零售	6,999.44															
泊車位	50,226.6															
其他	12,230.57															
總計：	265,167.68															

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—深房地字第 4000332212 號，該物業（地盤面積約 69,217.33 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2070 年 8 月 7 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據一份建設工程規劃許可證—深規建許字 ZS-2007-0670 號，該物業的九幢樓宇（總建築面積約 265,167.68 平方米）已獲准興建。
3. 根據兩份建築工程施工許可證—44030020070043002 及 44030020070043001 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建所需的一切建築批文，而該物業的開發為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
38.	位於中國 山東省 淄博市 臨淄區 人民路的東海春城 國際公寓	<p>該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 10,602.3 平方米，其上正興建兩幢樓宇連同配套設施（「在建樓宇」）。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2008 年 12 月竣工。</p> <p>該物業建成的估計發展成本約人民幣 118,000,000 元，於估值日已支付約人民幣 11,909,000 元的成本。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於 2045 年 11 月 16 日屆滿，作商業用途及於 2046 年 11 月 27 日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>14,000,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 14,000,000 元</p>

附註：

- 根據一份轉讓合同，該物業（總地盤面積約 10,602.3 平方米）的土地使用權已訂約轉讓予 貴集團，代價為人民幣 14,000,000 元。
- 根據兩份國有土地使用權證—淄國用(2007)第 E00799 號及 E00800 號，該物業（總地盤面積約 10,602.3 平方米）的土地使用權已轉讓予 貴集團，為期 40 年，於 2045 年 11 月 16 日屆滿，作商業用途，以及於 2046 年 11 月 27 日屆滿，作住宅用途。
- 貴集團並無提供地方機關發出有關該物業的建築批文。
- 對該物業進行估值時，由於 貴集團尚未取得興建在建樓宇的批文，故我們並無對在建樓宇賦予任何商業價值。然而，為方便參考，我們認為，假設 貴集團已取得興建在建樓宇的相關批文且在建樓宇可自由轉讓，在建樓宇（不包括土地）的資本值為人民幣 8,298,000 元。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；及
 - 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值										
				人民幣元										
39.	位於中國 四川省 成都市 武侯區 簇橋鄉高碑村和 太平村的 中鐵·瑞城	<p>該物業包括十幅土地，總地盤面積約 78,480.18 平方米，其上正興建九幢樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2009 年 12 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 125,070 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>91,505.6</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,140.0</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>21,424.4</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>125,070.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計該物業竣工所需的開發成本約人民幣 583,617,417 元，於估值日已支付約人民幣 387,021,050 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，年期長短不等，分別於 2046 年 8 月 10 日、2056 年 8 月 10 日及 2076 年 8 月 10 日屆滿，作商業、教育、公共設施及住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 767,054,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	91,505.6	零售	12,140.0	泊車位	21,424.4	總計：	125,070.0	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 267,494,000 元</p>	491,653,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	91,505.6													
零售	12,140.0													
泊車位	21,424.4													
總計：	125,070.0													

附註：

- 根據十份國有土地使用權證—成國用(2007)第 653 至 655、657、658、660、661 號及成國用(2006)第 804、806 及 809 號，該物業（總地盤面積約 78,480.18 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，年期長短不等，分別於 2046 年 8 月 10 日、2056 年 8 月 10 日及 2076 年 8 月 10 日屆滿，作商業、教育、公共設施及住宅用途。
- 根據兩份建設工程規劃許可證—成規建築(2007) 51 號及 251 號，該物業（總建築面積約 125,070 平方米）已獲准興建。
- 根據兩份建築工程施工許可證—X510100200703270201 及 X510100200708210101 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據一份房地產預售許可證—成房預售中心城區字第 4971 及 5051 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
- 據 貴公司所告知，該物業的部分（總建築面積約 32,094.45 平方米）已訂約售予多方，總代價為人民幣 193,117,281 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。

6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
40.	位於中國 四川省 成都市 青羊區 東坡村的 中鐵·西子香荷	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 33,081.01 平方米，其上正興建一個綜合發展項目。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2009 年 12 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 104,941.02 平方米。</p> <p>預計該物業竣工所需的開發成本約人民幣 402,110,000 元，於估值日已支付約人民幣 43,300,583 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於 2046 年 12 月 14 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2076 年 12 月 14 日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>482,752,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 482,752,000 元</p>

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同—青(2006)出讓合同第 34 號，該物業（地盤面積約 33,081.01 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，作住宅及商業用途，代價為人民幣 414,339,525 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—成國用(2007)第 848 號，該物業（地盤面積約 33,081.01 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 12 月 14 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2076 年 12 月 14 日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份建設工程規劃許可證—成規建築(2007)232 號，該物業（總建築面積約 221,438.54 平方米）已獲准興建。
4. 根據一份建築工程施工許可證—X510100200707110101 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建一切所需的建築批文，而該物業的開發為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日										
				現況下的資本值										
				人民幣元										
41.	中國 山東省 濟南市 天橋區 堤口路 100 號的 花樣年華	<p>該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 27,494.17 平方米，其上正興建五幢樓宇連同配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年 11 月竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積約 58,472.14 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41,082.66</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,278.62</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>10,110.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>58,472.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計該物業竣工所需的開發成本約人民幣 203,473,005 元，於估值日已支付約人民幣 171,152,283 元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2054 年 7 月 28 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 226,245,000 元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	41,082.66	零售	7,278.62	其他	10,110.86	總計：	58,472.14	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 209,486,000 元</p>	209,486,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	41,082.66													
零售	7,278.62													
其他	10,110.86													
總計：	58,472.14													

附註：

- 根據一份轉讓合同，該物業（地盤面積約 29,112.55 平方米）的土地使用權已訂約轉讓予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 27,117,975 元。
- 根據兩份國有土地使用權證（天橋國用(2006)第 0400042 及 0400043 號，該物業（總地盤面積約 27,494.17 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 7 月 28 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證（(2006)魯 01-04-001 號，該物業的五幢樓宇（總建築面積約 59,669 平方米）已獲准興建。
- 根據兩份建築工程施工許可證（20060215 及 20060028 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 根據三份房地產預售許可證（濟建開預字第(2006) 055 至 057 號，上述物業樓宇已獲相關地方機關批准預售。
- 據 貴公司所告知，該物業的 683 個單位（總建築面積約 50,087.44 平方米）已訂約出售予多方，總代價人民幣 205,540,680 元。此物業部分的資本值已按上述總代價呈列，並包含於我們的估值報告中。

7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- a) 貴集團已獲得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

貴集團房地產開發業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
42.	位於中國 北京市 丰台區 西客站南廣場的 地下泊車位及 多個零售單位	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 33,734.31 平方米，其上正興建地下泊車位及多個零售單位。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目預定於 2007 年底竣工。</p> <p>竣工後的計劃總建築面積將合共約 73,827 平方米。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣 333,907,310 元，於估值日已支付約人民幣 96,126,829 元。</p> <p>已獲授該物業土地使用權，為期 40 年，於 2045 年 5 月 15 日屆滿，作商業用途；及為期 50 年，於 2055 年 5 月 15 日屆滿，作停車場用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，假設已竣工，該物業於估值日的資本值將為人民幣 717,550,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>325,942,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 169,490,000 元</p>

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積約 39,294 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 及 50 年，作商業及停車場用途，代價為人民幣 17,338,920 元。
- 根據一份國有土地使用權證—京豐國用（2005 轉）第 002586 號，該幅土地（地盤面積約 33,734.31 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2045 年 5 月 15 日屆滿，作商業用途；及為期 50 年，於 2055 年 5 月 15 日屆滿，作停車場用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證— 2006 規（豐）建字 0157 號，該物業的樓宇（總建築面積約 73,827 平方米）已獲准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證— 2007 施建字 0001 號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售該土地；
 - 貴集團已取得有關興建及預售該物業一切必需的建築批文，而該物業的開發及預售為合法及有效的；及
 - 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

第五類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益

貴集團基建建設業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
43.	位於中國 陝西省 西安市 未央區 辛家廟街道辦事處 新房村 的三幅土地	該物業包括三幅土地，總地盤面積約 125,985.9 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2076 年 8 月 18 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	168,740,000 貴集團應佔權益： 人民幣 168,740,000 元

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積約 125,985.2 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，總代價為人民幣 158,590,000 元。
2. 根據三份國有土地使用權證一西未國用（2007 出）第 014 至 016 號，該物業（總地盤面積約 125,985.9 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，由 2006 年 8 月 18 日開始及於 2076 年 8 月 18 日屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本高於總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
44.	位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 29 R1 地塊的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 59,590.76 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2056 年 1 月 1 日屆滿，作辦公用途，以及為期 70 年，於 2076 年 1 月 11 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	75,621,000 貴集團應佔權益： 人民幣 49,154,000 元

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 59,590.76 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 及 70 年，分別作辦公及住宅用途，代價為人民幣 25,885,000 元。
- 根據一份國有土地使用權證—武國用(2006)第 19 號，一幅土地（地盤面積約 59,590.76 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2056 年 1 月 1 日屆滿，作辦公用途，以及為期 70 年，於 2076 年 1 月 11 日屆滿，作住宅用途。
- 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
45.	位於中國 四川省 成都市 龍泉驛區 柏合鎮 蘆溪河南側的 東山國際新城的部分	該物業包括四幅土地，總地盤面積約 181,842.67 平方米。 東山國際新城為住宅屋苑，包括在建部分（物業編號第 27 號）以及作未來發展部分。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 及 70 年，於 2046 年 12 月 5 日及 2076 年 12 月 5 日屆滿，分別作商業及住宅用途。	該地塊現時空置。	256,034,000 貴集團應佔權益： 人民幣 46,374,000 元

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積約 214,676.00 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 及 70 年，分別作商業及住宅用途，總代價為人民幣 54,742,380 元。
- 根據四份國有土地使用權證—龍國用 2006 第 63727、63729、63730 及 71926 號，四幅土地（總地盤面積約 181,842.67 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 及 70 年，於 2046 年 12 月 5 日及 2076 年 12 月 5 日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
- 根據一份由中國工商銀行股份有限公司成都龍泉分行與成都華信大足房地產開發有限公司（ 貴公司的間接控股子公司）訂立的抵押協議，六幅土地（總地盤面積約 264,406.67 平方米，包括物業編號第 27 號的三幅土地）的土地使用權附有按揭，以獲取最高為人民幣 266,000,000 元的貸款。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - 就該三幅已抵押土地， 貴集團可合法佔用、使用和獲得土地所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地，而 貴集團有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及出售物業餘下並無抵押的土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
46.	位於中國 四川省 成都市 簇橋鄉區 高碑村和 太平村的一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 59,465.87 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2076 年 8 月 10 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	409,363,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 155,906,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—成國用(2007)第 659 號，一幅土地（地盤面積約 59,465.87 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2076 年 8 月 10 日屆滿，作住宅用途。
2. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
47.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 伏龍村的一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 66,565.93 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2074 年 8 月 25 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	65,900,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 27,283,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—雙國用(2006)第 00347 號，該物業（地盤面積約 66,565.93 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，由 2006 年 8 月 26 日開始及於 2074 年 8 月 25 日屆滿，作住宅用途。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
48.	位於中國 安徽省 淮南市 田家庵區 洞山東路南側的 陽光國際城二期的一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 40,201.9 平方米。 陽光國際城為住宅屋苑，包括在建部分（物業編號第 22 號）及作未來發展部分。 已獲授該物業的土地使用權，為期 50 年，於 2048 年 5 月 5 日屆滿，作綜合用途。	該地塊現時空置。	41,180,000 貴集團應佔權益： 人民幣 28,826,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—淮國用(98)字第 030052 號，該物業（地盤面積約 40,201.9 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2048 年 5 月 5 日屆滿，作綜合用途。
2. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
49.	位於中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 黔靈鎮後壩 白鷺城市花園一期及 二期的部分	該物業包括一幅土地的部分， 地盤面積約 116,127.00 平方米。 白鷺城市花園為住宅屋苑，包括 未出售部分（物業編號第 9 號）、在建部分（物業編號第 23 號）及作未來發展土地部 分。 該物業按土地使用權持有，為期 50 年，於 2054 年 8 月 25 日屆 滿，作商業及住宅用途。	該地塊現時空置。	152,126,000 貴集團應佔權益： 人民幣 152,126,000 元

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 206,804.2 平方米，包括標的物業）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作商業及住宅用途，代價為人民幣 10,580,000 元。
- 根據一份國有土地使用權證—築預登(2004)字第 113 號，一幅土地（地盤面積約 201,356.30 平方米，包括標的物業（地盤面積約 116,127 平方米））的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 8 月 25 日屆滿，作商業、住宅及教育用途。該土地亦包括物業編號第 9 及 23 號的部分。
- 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
50.	中國 陝西省 寶雞市 金渭路 28 號的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 7,142 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，於 2067 年 6 月 23 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	5,692,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 5,692,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 7,142 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 65 年，作住宅用途，代價為人民幣 1,378,406 元。
2. 根據一份國有土地使用權證－寶市國用(2003)字第 142 號，該物業（地盤面積約 7,142 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 65 年，於 2067 年 6 月 23 日屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
51.	位於中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 里仁洞村 迎賓路西側的 兩幅土地及 一幅土地的部分	該物業包括甲部分及乙部分。 甲部分包括兩幅土地，總地盤面積約 78,730.6 平方米。 已獲授該兩幅土地的土地使用權，為期 70 年，作住宅及商業用途。 乙部分包括一幅地盤面積約 45,000 平方米的土地部分（請參閱附註 2）	該地塊現時空置。	365,129,000 貴集團應佔權益： 人民幣 273,847,000 元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—番府國用(2002)字第 G05-000208 及 G05-000210 號，該物業（甲部分）（總地盤面積約 78,730.6 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，作住宅及商業用途。
- 根據一份國有土地使用權證—番府國用(2002)字第 G05-000209 號，一幅土地（地盤面積約 120,705.3 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，作商業及住宅用途，其中有關該物業乙部分的土地使用權按上述土地使用權證持有。該幅土地亦包括物業編號第 17 號的一部分。
- 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
52.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 華中東路 311 號的 兩幅土地	該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 44,354.22 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 及 70 年，於 2046 年 4 月及 2076 年 4 月屆滿，分別作商業及住宅用途。	該地塊現時空置。	43,512,000 貴集團應佔權益： 人民幣 39,679,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 44,354.13 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 27,125,011 元。
2. 根據兩份國有土地使用權證—慶國用(2006)第 490 及 491 號，該物業（總地盤面積約 44,354.22 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 4 月屆滿，作商業用途；以及為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
53.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 望慶大道南側的 兩幅土地	該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 10,382.84 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於 2046 年 4 月屆滿，作商業用途。	該地塊現時空置。	10,456,000 貴集團應佔權益： 人民幣 9,535,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 10,383.39 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 年，作商業用途，代價為人民幣 3,251,308 元。
2. 根據兩份國有土地使用權證—慶國用(2006)第 494 及 495 號，該物業（總地盤面積約 10,382.84 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 4 月屆滿，作商業用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
54.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 望慶大道北側的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 7,193.57 平方米。 該物業的土地使用權已授出，為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	5,820,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 5,307,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 7,193.63 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 2,256,981 元。
2. 根據一份國有土地使用權證－慶國用(2006)第 493 號，該物業（地盤面積約 7,193.57 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
55.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 皖河大道西側與望慶 大道北側的 四幅土地	該物業包括四幅土地，總地盤面積約 121,154.64 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40、50 及 70 年，於 2046 年 4 月、2056 年 4 月及 2076 年 4 月屆滿，分別作商業、公共設施及住宅用途。	該地塊現時空置。	102,480,000 貴集團應佔權益： 人民幣 93,452,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積約 121,154.53 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 年及 70 年，作商業及住宅用途，代價為人民幣 40,788,070 元。
2. 根據四份國有土地使用權證—慶國用(2006)第256至258號及慶國用(2006)第075號，該物業（總地盤面積約 121,154.64 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 4 月屆滿，作商業用途；為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途；以及為期 50 年，於 2056 年 4 月屆滿，作公共設施用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
56.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 機場路 49 號的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 57,448.57 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	45,959,000 貴集團應佔權益： 人民幣 41,924,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 57,448.57 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 36,849,652 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—慶國用(2007)第 256 號，該物業（地盤面積約 57,448.57 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已獲得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
57.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 華中東路 215 號的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 24,829.14 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2076 年 3 月屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	21,626,000 貴集團應佔權益： 人民幣 19,721,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 24,829.14 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 15,703,749 元。
2. 根據一份國有土地使用權證－慶國用(2006)第 380 號，該物業（地盤面積約 24,829.14 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2076 年 3 月屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
58.	中國 安徽省 安慶市 迎江區 華中東路 289 號的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 29,981.08 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	26,413,000 貴集團應佔權益： 人民幣 24,086,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 29,981.08 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 18,962,229 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—慶國用(2006)第 492 號，該物業（地盤面積約 29,981.08 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2076 年 4 月屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業地塊的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該幅土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
59.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 工農街與碟子塘交匯 處西北側的兩幅土地	該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 15,783.7 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 及 70 年，於 2046 年 6 月及 2076 年 6 月屆滿，分別作商業及住宅用途。	該地塊現時空置。	31,047,000 貴集團應佔權益： 人民幣 28,321,000 元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅土地（總地盤面積約 15,783.7 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 年，作商業用途；及為期 70 年，作住宅用途，總代價為人民幣 2,700,000 元。
2. 根據兩份國有土地使用權證—慶國用(2007)第 077 及 078 號，該物業（總地盤面積約 15,783.7 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 6 月屆滿，作商業用途；以及為期 70 年，於 2076 年 6 月屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
60.	位於中國 安徽省 合肥市 新城開發區 合店路的兩幅土地	該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 261,971 平方米。 該發展項目預定於 2008 年展開。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於 2047 年 5 月 29 日屆滿，作商業用途；為期 50 年，於 2057 年 5 月 29 日屆滿，作綜合用途；以及為期 70 年，於 2077 年 5 月 29 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	151,681,000 貴集團應佔權益： 人民幣 151,681,000 元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積約 261,971 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，年期長短不等，總代價為人民幣 131,640,427 元。
2. 根據兩份國有土地使用權證—東國用(2007)第 206 及 207 號，該物業（總地盤面積約 261,971 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2047 年 5 月 29 日屆滿，作商業用途；為期 50 年，於 2057 年 5 月 29 日屆滿，作綜合用途；以及為期 70 年，於 2077 年 5 月 29 日屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
61.	位於中國 四川省 大邑縣 晉原鎮 大邑大道的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 56,917 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於 2046 年 6 月 25 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2076 年 6 月 25 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	43,846,000 貴集團應佔權益： 人民幣 43,846,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同－2006-00455 號，該物業（地盤面積約 56,917 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 26,467,800 元。
2. 根據一份國有土地使用權證－大邑國用 2007 第 355 號，該物業（地盤面積約 56,917 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2046 年 6 月 25 日屆滿，作商業用途，以及為期 70 年，於 2076 年 6 月 25 日屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該幅土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
62.	中國 河北省 石家莊市 長安區 和平東路 313 號的 中景盛世長安 二期及三期	該物業包括一幅土地的部分， 地盤面積約 69,821.04 平方米。 中景·盛世長安為住宅屋苑，亦 包括在建部分（物業編號第 26 號）。 該物業按土地使用權持有，為期 70 年，於 2075 年 11 月 22 日屆 滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	144,699,000 貴集團應佔權益： 人民幣 144,699,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 130,491.348 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 235,000,000 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—長安國用(2006)第 085 號，一幅土地（地盤面積約 118,444.492 平方米，包括標的物業（地盤面積約 69,821.04 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，由 2005 年 11 月 23 日開始及於 2075 年 11 月 22 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 26 號的土地部分。
3. 根據一份建設工程規劃許可證—石建管字(2007)第 159 號，該物業樓宇（總建築面積合共約 100,654 平方米）已獲准興建。
4. 根據一份由中國農業銀行石家莊市廣安支行與 貴公司全資擁有的子公司北京景旭房地產開發有限公司訂立的抵押協議，一幅土地（地盤面積約 118,444.492 平方米）的土地使用權附有按揭，以獲取最高為人民幣 164,500,000 元的貸款。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權；及
 - b) 貴集團可合法佔用、使用和獲得土地所得收益，但在未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
63.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 灘江路 57 號的興隆 城市花園二期的部分	該物業包括一幅土地的部分， 地盤面積約 91,104 平方米。 興隆城市花園二期為住宅屋苑， 包括作出售部分（物業編號第 15 號）、在建部分（物業編號 第 29 號）及作未來發展土地部分。 該開發項目預定於 2007 年底 展開。 該物業按土地使用權持有，為期 50 年，於 2054 年 8 月 5 日屆 滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	144,855,000 貴集團應佔權益： 人民幣 144,855,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 286,133 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 24,321,305 元。
2. 根據一份國有土地使用權證一築經開預登(2005)字第 02 號，一幅土地（地盤面積約 286,133 平方米，包括標的物業（地盤面積約 91,104 平方米））的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 8 月 5 日屆滿，作住宅用途。該土地亦包括物業編號第 15 及 29 號的土地部分。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
64.	中國 貴州省 貴陽市 小河區 珠江路 8 號的 興隆珠江灣畔	該物業包括一幅土地的部分， 地盤面積約 282,175 平方米。 興隆珠江灣畔為住宅屋苑，包括 作出售部分(物業編號第16號)、 在建部分(物業編號第30號)及 作未來發展土地部分。 該開發項目預定於 2008 年 展開。 該物業按土地使用權持有，為期 50 年，於 2054 年 1 月 9 日屆 滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	510,737,000 貴集團應佔權益： 人民幣 510,737,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（包括標的物業）（地盤面積約 421,136 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，總代價為人民幣 210,000,000 元。
2. 根據一份國有土地使用權證一築經開預登(2004)字第 06 號，一幅土地（地盤面積約 421,136 平方米，包括標的物業（地盤面積約 282,175 平方米））的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，由 2004 年 1 月 9 日開始及於 2054 年 1 月 9 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 16 及 30 號的土地部分。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
65.	位於中國 山東省 肥城市 石橫鎮的 石橫新城	<p>該物業包括一幅土地的部分，地盤面積約 62,825.92 平方米。</p> <p>石橫新城為住宅屋苑，包括在建部分（物業編號第 28 號）及作未來發展土地部分。</p> <p>據 貴集團所告知，計劃總建築面積約 77,275 平方米。</p> <p>該開發項目預定於 2008 年展開。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期 70 年，於 2075 年 11 月 24 日屆滿，作住宅用途。</p>	該地塊現時空置。	<p>40,837,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 21,149,000 元</p>

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（包括標的物業）（地盤面積約 116,973 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 15,206,490 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—肥城國用(2005)第 060022 號，一幅土地（地盤面積約 116,792.92 平方米，包括標的物業（地盤面積約 62,825.92 平方米））的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，由 2005 年 11 月 24 日開始及於 2075 年 11 月 24 日屆滿，作住宅用途。該幅土地亦包括物業編號第 28 號的土地部分。
3. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
66.	中國 四川省 遂寧市 河東新區 德水中路 869 號的 中鐵·龍城的部分	該物業包括一幅土地的部分， 地盤面積約 9,000 平方米。 中鐵·龍城為住宅屋苑，包括在 建部分（物業編號第 24 號）及 作未來發展土地部分。 該物業按土地使用權持有，為期 40 年，於 2045 年 9 月 19 日屆 滿，以及為期 70 年，於 2075 年 9 月 19 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	12,690,000 貴集團應佔權益： 人民幣 12,690,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—遂國用 2007 第 8558 號，一幅土地（地盤面積約 50,503.29 平方米，包括標的物業（地盤面積約 9,000 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2075 年 9 月 19 日屆滿，作住宅用途。該土地亦包括物業編號第 24 號的土地部分。
2. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
67.	位於中國 四川省 都江堰市 青城山鎮 青景村的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 129,471.7 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，於 2072 年 8 月 19 日屆滿，作住宅用途。	該地塊現時空置。	136,075,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 71,933,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—都國用(2004)第 5639 號，該物業（地盤面積約 129,471.7 平方米）的土地使用權已授予貴集團，為期 70 年，於 2072 年 8 月 19 日屆滿，作住宅用途。
2. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
68.	位於中國 江蘇省 蘇州市 金獅大廈東側 和區間路北側的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 5,242 平方米。 據 貴集團所告知，計劃總建築面積合共約 105,976.17 平方米。 該開發項目預定於 2007 年年底展開。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於 2047 年 4 月 24 日屆滿，作商業用途。	該地塊現時空置。	128,429,000 貴集團應佔權益： 人民幣 51,372,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 5,242 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 年，作商業用途，代價為人民幣 120,000,000 元。
2. 根據一份國有土地使用權證—蘇新國用(2007)第 005555 號，該物業（地盤面積約 5,242 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 40 年，於 2047 年 4 月 24 日屆滿，作商業用途。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權，有權使用、開發、出租及抵押該土地；當已付建築成本佔超過總開發成本的 25% 或從相關機關取得轉讓批文後，該物業的土地使用權可予轉讓；及
 - b) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。

估值證書

第六類－貴集團將於中國收購的物業權益

貴集團基建建設業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
69.	位於中國 內蒙古 呼和浩特市 車站後街的一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 9,343.679 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，作住宅用途。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 9,343.679 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 9,250,242 元。
2. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團於結清土地使用權出讓金後，在取得該土地使用權證方面並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
70.	位於中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 的一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積 約 30,357.34 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為 期 50 年，作綜合用途。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 30,357.34 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 50 年，作綜合用途，代價為人民幣 92,901,600 元。
2. 據 貴集團所告知，該開發項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團於結清土地使用權出讓金後，在取得該土地使用權證方面並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
71.	中國 湖北省 武漢市 武珞路 586 號的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 532,618.44 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 70 年，作住宅用途。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 532,618.44 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 88,840,040 元。
2. 據 貴集團所告知，該發展項目的詳細規劃正處於研究階段。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團於結清土地使用權出讓金後，在取得該土地使用權證方面並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
72.	位於中國 四川省 成都市 大邑縣 花水灣鎮 黃壩的四幅土地	該物業包括四幅土地，總地盤面積約 190,515.62 平方米。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據四份裁決書，貴集團已通過拍賣取得四幅土地（總地盤面積約 190,515.62 平方米）的土地使用權。
2. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 因貴集團已結清拍賣款，將土地使用權證更改為貴集團名下並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
73.	位於中國 江蘇省 蘇州市 高新區 永安路南側 和永蓮路西側的 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積 約 66,190.3 平方米。 該開發項目預定於 2007 年底展 開。 該物業的土地使用權已訂約授 出，為期 70 年，由 2007 年 9 月 26 日開始，作住宅用途。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該土地（地盤面積約 66,190.3 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 年，由 2007 年 9 月 26 日開始，作住宅用途。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團於結清土地使用權出讓金後，在取得該土地使用權證方面並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該土地。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
74.	位於中國 四川省 達縣 立石子路的 五幅土地	該物業包括五幅土地，總地盤面積約 152,447.4 平方米。 該物業的土地使用權已轉讓予 貴集團。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為 2006 年 6 月 8 日的項目轉讓合同，三幅土地（總地盤面積約 11,613.1 平方米）已轉讓予 貴集團，總代價人民幣 16,300,000 元。
2. 根據一份由達縣規劃和建設局發出的建設土地規劃許可證—達建規2007-4-1號， 貴集團已取得一幅土地（地盤面積約 134,545.3 平方米）的土地使用權。
3. 根據一份日期為 2006 年 10 月 12 日的項目轉讓合同，一幅土地（地盤面積約 6,289 平方米）的土地使用權已轉讓予 貴集團，代價人民幣 2,350,000 元。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團於結清土地使用權出讓金或該等土地轉讓金後，在取得該等土地使用權證或將土地使用權證更改為 貴集團名下方面並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地。

估值證書

貴集團勘察設計服務業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
75.	位於中國 四川省 成都市 郫縣的一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 90,970.4 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為期 40 及 70 年，於 2046 年 5 月 22 日及 2076 年 5 月 22 日屆滿，分別作商業及住宅用途。	該地塊現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（地盤面積約 90,970.4 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 70 及 40 年，於 2076 年 5 月 22 日及 2046 年 5 月 22 日屆滿，分別作住宅及商業用途。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 貴集團於結清土地使用權出讓金後，在取得該土地使用權證方面並無法律障礙；及
 - b) 貴集團於取得土地使用權證後將具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地。

估值證書

第七類－貴集團於中國租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
76.	位於中國的 238 項租賃物業	<p>該等物業包括主要於 1980 年至 2006 年期間分期建成的 238 幢樓宇或單位，總建築面積約 292,436.02 平方米。</p> <p>該等物業由多個獨立第三方及關連人士（「出租人」）出租予 貴公司的子公司（「租戶」），年期長短不等。</p>	該物業現由 貴集團估用作辦公室、住宅及生產用途。	無商業價值

附註：

- 根據由 貴公司或其子公司與多個獨立第三方訂立的多份租賃協議，多個獨立第三方將總建築面積約 10,854.66 平方米的 19 幢樓宇或單位出租予 貴集團，年期長短不等，總年租人民幣 3,556,817.8 元，作辦公室及員工宿舍用途。
- 根據由 貴集團與中國鐵路工程總公司（「中鐵工」）訂立的一份租賃協議，總建築面積約 281,581.36 平方米的 219 幢樓宇或單位已出租予 貴集團，為期三年，年租不超過人民幣 50,000,000 元，並將按當時的市值租金進行調整，但加幅將不超過上年度租金的 5%，作生產及辦公用途。
- 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 就其中相關出租人已提供有效業權文件的 14 幢樓宇（總建築面積約 45,907.84 平方米）而言， 貴集團根據中國法律及租賃協議擁有合法權利使用該等物業；租賃協議為合法及有效的；及
 - 就其中相關出租人並未提供有效業權文件的 224 幢樓宇或單位（總建築面積約 246,528.18 平方米）而言，中鐵工已承諾解決任何因對租賃物業的業權有異議而產生的事宜，並將對 貴集團的任何費用、開支、索償及任何其他損失負責，而上述承諾為合法，有效及可執行的，不會對 貴集團的正常運作帶來重大不利影響及法律風險。

估值證書

第八類－貴集團於香港、澳門及海外國家租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2007 年 9 月 30 日
				現況下的資本值
				人民幣元
77.	位於香港、澳門、日本、新加坡、馬來西亞、阿拉伯聯合酋長國、孟加拉、斯里蘭卡、摩洛哥、毛利塔尼亞、博茨瓦納及南非的 28 項租賃物業	<p>該等物業包括主要於 1989 年至 1996 年期間分期建成的 28 幢樓宇或單位，總建築面積約 13,620.88 平方米。</p> <p>該等物業由多個獨立第三方（「出租人」）出租予 貴公司的子公司（「租戶」），年期長短不等。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公、住宅及生產用途。	無商業價值

附註：

- 根據由 貴集團與多個獨立第三方訂立的多份租賃協議，多個獨立第三方出租總建築面積約 13,620.88 平方米的 28 幢樓宇或單位，年期長短不等，總年租人民幣 10,764,963.12 元，作住宅及辦公用途。