

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 12 月 31 日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股說明書。如「附錄十一送呈公司註冊處及備查文件－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，對中國鐵建股份有限公司（「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 12 月 31 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（即工程承包業務、勘察設計及諮詢業務、工業製造業務以及其他業務）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，而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，可由國家酌情注入該等企業，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銷售交易進行估值。

基於在中國的物業的樓宇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，第一類物業權益部分物業權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」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上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。於達致我們的估值意見時，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，而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，亦採用直接比較法，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銷售交易進行估值。

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，乃關於貴集團已與該等物業的有關業主或政府機關訂立協議，而於估值日，貴集團尚未獲得國有土地使用證及／或尚未完全繳清土地出讓金的物業。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任何所估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，我們假設有關於物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，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5章以及第12項應用指引所載的一切規定（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)、第19A.27(4)條與第12項應用指引第5.2(a)段、公司條例第38條、第342A條以及附表三第34(2)段、第34(3)段申請並獲免除及豁免者除外）、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》（第六版）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年第一版）。

由於貴集團已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)段及公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第6條，故本招股說明書估值報告中的估值證書並無載入營運租約項下個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

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宜的意見。

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市德恒律師事務所所提供有關 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，以確定土地的狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。我們在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於工程期間產生的未預期成本及阻延。此外，我們無作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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，可達致知情的意見，且無理由懷疑 貴集團有隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。如有須要，我們於估值時採用的匯率約為1港元兌人民幣0.9326元、1美元兌茲羅提2.88元、1美元兌奈拉129元、1美元兌普拉6.15元、1美元兌吉布提法郎178.16元、1歐元兌人民幣10.6669元及1美元兌人民幣7.3046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
海淀區
復興路40號東院
中國鐵建股份有限公司
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

2008年2月29日

附註：彭樂賢為特許測量師，具有25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，而於亞太區及若干歐洲及非洲國家亦具相關估值經驗。

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 12 月 31 日 現況下的 資本值	於 2007 年 12 月 31 日 貴集團應佔的 資本值
		人民幣元	人民幣元
貴集團工程承包業務持有的物業			
1.	貴集團工程承包業務於中國持有的 多項物業	8,498,302,000	8,498,302,000
貴集團勘察設計及諮詢業務持有的物業			
2.	貴集團勘察設計及諮詢業務於中國持有的 多項物業	587,837,000	587,837,000
貴集團工業製造業務持有的物業			
3.	貴集團工業製造業務 於中國持有的多項物業	140,572,000	140,572,000
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	282,305,000	282,305,000
小計：		9,509,016,000	9,509,016,000

第二類－貴集團於香港、澳門及海外國家持有及估用的物業權益

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的 資本值	於 2007 年 12 月 31 日 貴集團應佔的 資本值
		人民幣元	人民幣元
5.	貴集團於香港持有的多項物業	73,692,000	73,692,000
6.	貴集團於澳門持有的多項物業	309,125,000	309,125,000
7.	貴集團於波蘭、博茨瓦納、德國、吉布提、 尼日利亞持有的多項物業	219,853,000	219,853,000
小計：		602,670,000	602,670,000

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 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 日
		現況下的 資本值	貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
8.	中國山東省 青島市 黃島區 劉公島路 165 號 盈泰家園的 11 個商業單位	30,576,000	30,576,000
9.	中國 廣西壯族自治區 柳州市 西環路 11 號 萬佳馨園五層的一個住宅單位	430,000	430,000
10.	中國 海南省 海口市 大同路 25 號 華發大廈的 25 個住宅單位	38,005,000	38,005,000
11.	位於中國 海南省 瓊海市 加積鎮 珠江工業區 京博苑的五個住宅單位	849,000	849,000
12.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 鐵鋒區 站前大街東側 東勞動小區的九個住宅單位	1,873,000	1,873,000
13.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 鐵鋒區 站前大街西側 東太小區的 121 個住宅單位	22,736,000	22,736,000
14.	中國 湖北省 黃石市 湖濱西路 1943-4 號 天方百花園的 17 個住宅單位和 27 個商業單位	49,603,000	31,746,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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
15.	中國 北京市 朝陽區 吉慶里 6 及 14 號 佳匯國際中心的十個辦公單位和 119 個停車位	194,252,000	155,402,000
16.	中國 天津市 真理道 104 號 靖江雅園一層 102 室	3,745,000	3,371,000
17.	中國 福建省 昌順縣 雙溪城北路 130 號 天天花園的 134 個住宅單位和 183 個停車位	32,348,000	32,348,000
小計：		374,417,000	317,336,000

第四類－貴集團於中國持作發展中的物業權益

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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
18.	位於中國 山東省 膠南市 青島路以東的 麟瑞商務廣場	124,925,000	124,925,000
19.	中國 廣西壯族自治區 柳州市 西環路 11 號 萬佳馨園的部分	14,617,000	14,617,000
20.	位於中國 海南省 瓊海市 加積鎮 京博雅苑商業住宅區	42,517,000	42,517,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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
21.	位於中國 湖南省 長沙市 開福區 鵝秀組團的山語城	294,255,000	150,070,000
22.	位於中國 北京市 西城區 官園橋東南面的 西派國際公寓	1,816,312,000	1,271,418,000
23.	中國 福建省 廈門市 湖里區 嘉禾路 398 號 財富港灣	499,565,000	499,565,000
24.	位於中國 福建省 廈門市 集美區 杏林東路 海灣華庭	68,048,000	68,048,000
小計：		2,860,239,000	2,171,160,000

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 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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 山東省 濟南市 市中區 十六里河鎮 興隆二村的一幅土地	89,648,000	89,648,000
26.	位於中國 山東省 青島市 黃島區 劉公島路 北面的一幅土地	19,092,000	19,092,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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
27.	位於中國 海南省 瓊海市 加積鎮 工業區 的一幅土地	38,480,000	38,480,000
28.	位於中國 重慶市 茶園新城區 世紀大道的六幅土地	244,971,000	228,143,000
29.	位於中國 江蘇省 徐州市 新城區 經十四路西面與緯四路北面 的一幅土地	454,320,000	454,320,000
30.	位於中國 湖南省 長沙市 開福區 鵝秀組團的三幅土地	289,522,000	147,656,000
小計：		<u>1,136,033,000</u>	<u>977,339,000</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 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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
31.	位於中國 山東省 萊西市 青島南路東面與田格莊村南面 的一幅土地	無商業價值	無商業價值
32.	中國 廣西 壯族自治區 柳州市 西環路 11 號 萬佳馨園的一幅土地的部分	無商業價值	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日	於 2007 年 12 月 31 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
33.	位於中國 貴州省 貴陽市 南明區 青山路 太慈橋 的一幅土地	無商業價值	無商業價值
34.	位於中國 江蘇省 徐州市 新城區 經十四路西面與緯四路北面 的一幅土地	無商業價值	無商業價值
35.	位於中國 湖北省 黃石市 湖濱大道 的一幅土地	無商業價值	無商業價值
36.	位於中國 河北省 保定市 北市區 任莊路東面與復興路北面 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

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日
		現況下的 資本值
		人民幣元
37.	位於中國的 172 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佔用的物業權益

編號	物業	於 2007 年 12 月 31 日	
		現況下的 資本值	資本值
		人民幣元	
38.	香港九龍九廣鐵路紅磡站九廣鐵路紅磡大樓 217 室.....		無商業價值
39.	位於澳門的三個住宅單位.....		無商業價值
40.	位於日本、尼泊爾、阿聯酋、沙特阿拉伯、利比亞、馬達加斯加島 和阿富汗的 18 項租賃物業.....		無商業價值
小計：.....			<u>無</u>
		於 2007 年 12 月 31 日 現況下的 資本值	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的 資本值
合計：.....		<u>14,482,375,000</u>	<u>13,577,521,000</u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

貴集團工程承包業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2007 年 12 月 31 日																		
				現況下的資本值																		
				人民幣元																		
1.	貴集團工程承包業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 1950 年代至 2006 年間分期建成的 2,905 個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 2,652,436.79 平方米。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>847</td> <td>1,204,758.36</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>669</td> <td>466,820.57</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>676</td> <td>316,974.94</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>713</td> <td>663,882.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>2,905</td> <td>2,652,436.79</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括 758 幅總地盤面積約 15,013,371.91 平方米的土 地，年期長短不等，作工業、辦公、商業、住宅、綜合及教育用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日仍在興建的 14 幢樓宇及多個構築物（「在建樓宇」）。建設工程預定於 2007 年 12 月至 2008 年 12 月分期竣工。在建樓宇落成後的計劃總建築面積約為 62,566 平方米。總建築成本估計約人民幣 254,599,499 元，其中約人民幣 197,866,397 元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積 (平方米)	辦公	847	1,204,758.36	生產	669	466,820.57	配套	676	316,974.94	其他	713	663,882.92	總計：	2,905	2,652,436.79	<p>該等物業現時由 貴集團佔用作生產、辦公及其他配套設施用途。</p>	<p>8,498,302,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 8,498,302,000 元</p>
用途	項目數目	面積 (平方米)																				
辦公	847	1,204,758.36																				
生產	669	466,820.57																				
配套	676	316,974.94																				
其他	713	663,882.92																				
總計：	2,905	2,652,436.79																				

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
中國土木工程集團有限公司	100%
中鐵 11 局集團有限公司	100%
中鐵 12 局集團有限公司	100%
中鐵 13 局集團有限公司	100%
中鐵 14 局集團有限公司	100%
中鐵 15 局集團有限公司	100%
中鐵 16 局集團有限公司	100%
中鐵 17 局集團有限公司	100%
中鐵 18 局集團有限公司	100%
中鐵 19 局集團有限公司	100%
中鐵 20 局集團有限公司	100%
中鐵 21 局集團有限公司	100%
中鐵 22 局集團有限公司	100%
中鐵 23 局集團有限公司	100%
中鐵 24 局集團有限公司	100%
中鐵 25 局集團有限公司	100%
中鐵建設集團有限公司	100%
中鐵建電氣化局集團有限公司	100%

2. 在 758 幅土地中，總地盤面積約 3,295,524.73 平方米的 275 幅土地為具有土地使用證的出讓土地；總地盤面積約 9,390,840.15 平方米的 326 幅土地為具有土地使用證的劃撥土地，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 1,732,150.07 平方米的 108 幅土地為作價出資土地；總地盤面積約 493,268.56 平方米的 44 幅土地已訂約出讓予 貴集團；總地盤面積約 101,588.4 平方米的五幅土地為向國家租用具有土地使用證的租賃土地。

除上述土地外，總地盤面積約 192,060.3 平方米的 36 幅土地為 貴公司控股股東中國鐵道建築總公司（「中鐵建總公司」）擁有，現時由 貴集團佔用。

3. 在 2,905 個樓宇或單位中，1,822 個樓宇或單位（總建築面積約 1,952,542.95 平方米）已取得有效房屋所有權證或房地產權證，310 個樓宇或單位（總建築面積約 254,759.72 平方米），正待將房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱更改為 貴集團；而餘下 773 個樓宇或單位（總建築面積約 445,134.11 平方米），我們並無獲提供任何正式業權證書。
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：
- 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證及中國法律所規定的有效條款佔有、使用、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出讓金。 貴集團在取得該等土地使用證方面並無重大障礙；
 - 對於已訂約出讓的土地， 貴集團在按出讓合同支付土地出讓金後，在取得土地使用證方面將無障礙；且 貴集團具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地；
 - 對於五幅租賃土地， 貴集團具備合法權利按照土地租賃協議使用該土地；
 - 對於中鐵建總公司所持有 貴集團目前佔用的總地盤面積約 192,060.3 平方米的 36 幅土地，中鐵建總公司已承諾在 貴公司註冊成立起 12 個月內申辦該 36 幅土地的有效土地使用證歸其名下，以保證 貴集團合法使用該等土地及其上興建的樓宇；獲得有效土地使用證後，中鐵建總公司將轉讓 36 幅土地的土地使用權予 貴集團。否則， 貴集團有權出售興建於該等土地之上的樓宇；此外，中鐵建總公司亦承諾為出售該等樓宇解決替代地點的問題，並彌償因上述情況所引致的任何費用開支、索償及損失。對 貴集團日常業務無重大不利影響。

- 響，貴集團有法定權利使用該等樓宇，但只能在中鐵建總公司取得有效土地使用證或付清土地出讓金後才能出售、抵押或以其他方式處置該等樓宇；
- g) 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、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；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中鐵建總公司已承諾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作出賠償；及
- h) 總地盤面積約214,475.3平方米的七幅土地的土地使用權及興建於其上總建築面積約為27,594.28平方米的13幢樓宇已分別有多項抵押予四家不同銀行；而具備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。
5. 對該等物業進行估值時，樓宇或單位本身不具備有效的房屋所有權證或房地產權證的，或者樓宇本身具備房屋所有權證，但建於租賃土地或已簽約出讓給貴集團的44幅土地及由中鐵建總公司擁有的36幅土地上，我們並無賦予其商業價值。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（不包括土地項目）或單位於估值日的資本值應為人民幣1,768,532,000元。

估值證書

貴集團勘察設計及諮詢業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元															
2.	貴集團勘察設計及諮詢業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 1953 年至 2005 年間分期建成的 250 個樓宇或單位，以及多個構築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約 329,844.12 平方米。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目 數目</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>82</td> <td>222,769.03</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>14</td> <td>16,755.98</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>154</td> <td>90,319.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>250</td> <td>329,844.12</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括 46 幅總地盤面積約 389,104.06 平方米的土地，年期長短不等，作科研、辦公、教育、住宅、綜合、公共設施及工業用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日仍在興建的 2 幢樓宇（「在建樓宇」）。建設工程預定於 2008 年 10 月竣工。在建樓宇落成後的總建築面積約為 69,800 平方米。總建築成本估計約人民幣 349,119,524 元，其中約人民幣 48,001,549.47 元於估值日已支付。</p>	用途	項目 數目	面積 (平方米)	辦公	82	222,769.03	配套	14	16,755.98	其他	154	90,319.11	總計：	250	329,844.12	<p>該等物業現時由 貴集團估用作辦公及其他配套设施用途。</p>	<p>587,837,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 587,837,000 元</p>
用途	項目 數目	面積 (平方米)																	
辦公	82	222,769.03																	
配套	14	16,755.98																	
其他	154	90,319.11																	
總計：	250	329,844.12																	

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
中鐵第一勘察設計院集團有限公司	100%
中鐵第四勘察設計院集團有限公司	100%
中鐵第五勘察設計院集團有限公司	100%
中鐵上海設計院集團有限公司	100%

2. 在46幅土地中，總地盤面積約145,764.39平方米的21幅土地為具有土地使用證的出讓土地；總地盤面積約165,142.97平方米的19幅土地為具有土地使用證的劃撥土地，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26,938.67平方米的三幅土地為作價出資土地；總地盤面積約51,258.03平方米的三幅土地已訂約出讓予 貴集團。
- 除上述土地外，總地盤面積約47,292.98平方米的五幅土地為 貴公司的控股股東中國鐵道建築總公司（「中鐵建總公司」）擁有，現時由 貴集團佔用。
3. 在250個樓宇或單位中，109個樓宇或單位（總建築面積約103,856.73平方米）已取得有效房屋所有權證或房地產權證；130個樓宇或單位（總建築面積約216,506.12平方米）正待將房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱更改為 貴集團；而餘下11個樓宇或單位（總建築面積約9,481.27平方米），我們並無獲提供任何正式業權證書。
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) 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證及中國法律所規定的有效條款佔有、使用、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) 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；
 - c) 對於劃撥土地，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出讓金。 貴集團在取得該等土地使用證方面並無重大障礙；
 - d) 對於已訂約出讓的土地， 貴集團在按出讓合同支付土地出讓金後，在取得土地使用證方面將無障礙；且 貴集團具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地；
 - e) 對於中鐵建總公司所擁有 貴集團目前佔用的總地盤面積約47,292.98平方米的五幅土地，中鐵建總公司已承諾在 貴公司註冊成立起12個月內申辦該五幅土地的有效土地使用證歸其名下，以保證 貴集團合法使用該等土地及其上建立的樓宇；獲得有效土地使用證後，中鐵建總公司將轉讓五幅土地的土地使用權予 貴集團。否則， 貴集團有權出售建立於該等土地之上的樓宇；此外，中鐵建總公司亦承諾為出售該等樓宇解決替代地點的問題，並彌償因上述情況所引致的任何費用、開支、索償及損失。對 貴集團日常業務無重大不利影響， 貴集團有法定權利使用該等樓宇，但只能在取得有效土地使用證或付清土地出讓金後才能銷售、抵押或以其他方式處置該等樓宇；及
 - f) 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、出租、抵押或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；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇，中鐵建總公司已承諾承擔因申辦房屋所有權證或房地產權證而引致的任何費用、開支或索償，以及向 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作出賠償。
5. 對該等物業進行估值時，樓宇或單位本身不具備有效的房屋所有權證或房地產權證的，或者樓宇本身具備房屋所有權證，但建於已簽約出讓給 貴集團的三幅土地及由中鐵建總公司擁有的五幅土地上，我們並無賦予其商業價值。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（不包括土地項目）或單位於估值日的資本值應為人民幣529,161,000元。

估值證書

貴集團工業製造業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日															
				現況下的資本值															
				人民幣元															
3.	貴集團工業製造業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 1961 年至 2003 年間分期建成的 53 個樓宇或單位，以及多個構築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約 54,839.54 平方米。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>5</td> <td>2,744.12</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>44</td> <td>51,045.4</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4</td> <td>1,050.02</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>53</td> <td>54,839.54</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括五幅總地盤面積約 239,476.25 平方米的土地，年期長短不等，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積 (平方米)	辦公	5	2,744.12	生產	44	51,045.4	配套	4	1,050.02	總計：	53	54,839.54	<p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公及其他配套生產用途。</p>	<p>140,572,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 140,572,000 元</p>
用途	項目數目	面積 (平方米)																	
辦公	5	2,744.12																	
生產	44	51,045.4																	
配套	4	1,050.02																	
總計：	53	54,839.54																	

附註：

- 該等物業由 貴公司的全資子公司昆明中鐵大型養路機械集團有限公司持有及佔用。
- 在五幅土地中，總地盤面積約 57,790.10 平方米的三幅土地為具有土地使用證的出讓土地；總地盤面積約 181,686.15 平方米的兩幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中注入 貴公司作為出資。
- 在 53 個樓宇或單位中，32 個樓宇或單位（總建築面積約 38,570.75 平方米）已取得有效房屋所有權證或房地產權證；三個樓宇或單位（總建築面積約 262.62 平方米）正待將房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱更改為 貴集團；餘下 18 個樓宇或單位（總建築面積約 16,006.17 平方米），我們並無獲提供任何業權證書。
- 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證及中國法律所規定的有效條款佔有、使用、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出讓金。 貴集團在取得該等土地使用證方面並無重大障礙；及
 - 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、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；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇，中鐵建總公司已承諾承擔因申辦房屋所有權證或房地產權證而引致的任何費用、開支或索償，以及向 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作出賠償。
- 對該等物業進行估值時，樓宇或單位本身不具備有效的房屋所有權證或房地產權證，我們並無賦予其商業價值。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（不包括土地項目）或單位於估值日的資本值應為人民幣 18,740,000 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12月31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1940年代至2006年間分期建成的114個樓宇或單位，以及多個構築物。</p> <p>該等物業的總建築面積約122,949.45平方米。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>43</td> <td>43,075.17</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>54</td> <td>53,536.61</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>17</td> <td>26,337.67</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>114</td> <td>122,949.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括32幅總地盤面積約257,898.18平方米的土地，年期長短不等，作工業、住宅、辦公、綜合及商業用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日仍在興建的2幢樓宇（「在建樓宇」）。建設工程預定於2008年8月竣工。在建樓宇落成後的總建築面積約4,165平方米。總建築成本預計約人民幣6,707,286元，其中約人民幣6,043,356元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公	43	43,075.17	配套	54	53,536.61	其他	17	26,337.67	總計：	114	122,949.45	<p>該等物業現時由貴集團估用作辦公、倉儲及其他配套設施用途。</p> <p>282,305,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣282,305,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																
辦公	43	43,075.17																
配套	54	53,536.61																
其他	17	26,337.67																
總計：	114	122,949.45																

附註：

- 該等物業由貴公司的全資子公司中鐵物資集團有限公司持有及估用。
- 在32幅土地中，總地盤面積約21,055.28平方米的18幅土地為具有土地使用證的出讓土地；總地盤面積約113,593.29平方米的兩幅土地為劃撥土地，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97,733.72平方米的六幅土地為作價出資土地；總地盤面積約25,515.89平方米的六幅土地已訂約出讓予貴集團。除上述土地外，總地盤面積約5,376.63平方米的兩幅土地為貴公司的控股股東中國鐵道建築總公司（「中鐵建總公司」）擁有，現時由貴集團估用。
- 在114個樓宇或單位中，81個樓宇或單位（總建築面積約87,304.91平方米）已取得有效房屋所有權證或房地產權證；

13個樓宇或單位（總建築面積約27,538.8平方米）正待將房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱更改為 貴集團；而餘下 20 個樓宇或單位（總建築面積約 8,105.74 平方米），我們並無獲提供任何業權證書；

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) 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證及中國法律所規定的有效條款佔有、使用、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) 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、出租及抵押土地的使用權；
 - c) 對於劃撥土地，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證後，按照中國的法律及法規轉讓、出租及抵押土地的使用權，而無須額外支付任何土地出讓金。 貴集團在取得該等土地使用證方面並無重大障礙；
 - d) 至於已訂約出讓的土地， 貴集團在按出讓合同支付土地出讓金後，在取得土地使用證方面將無障礙；且 貴集團具備合法權利按照中國的法律及法規使用該等土地；
 - e) 對於中鐵建總公司所擁有 貴集團目前佔用的總地盤面積約 5,376.63 平方米的兩幅土地，中鐵建總公司已承諾在 貴公司註冊成立起計 12 個月內申辦該 2 幅土地的有效土地使用證歸其名下，以保證 貴集團合法使用該等土地及其上建立的樓宇；獲得有效土地使用證後，中鐵建總公司將轉讓兩幅土地的土地使用權予 貴集團。否則， 貴集團有權出售建立於該等樓宇之上的樓宇；此外，中鐵建總公司亦承諾為出售該等樓宇解決替代地點的問題，並彌償因上述情況所引致的任何開支費用、索償及損失。對 貴集團日常業務無重大不利影響， 貴集團具有合法權利使用該等樓宇，但只能在中鐵建總公司取得有效土地使用證或付清土地出讓金後才能出售、抵押或以其他方式處置該等樓宇；
 - f) 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、出租、抵押或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；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇，中鐵建總公司已承諾承擔因申辦房屋所有權證或房地產權證，而引致的任何費用、開支或索償，以及向 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作出賠償；及
 - g) 地盤面積約 23,296.01 平方米的一幅土地的土地使用權及其上總建築面積約 11,761.62 平方米的 14 幢樓宇已分別有多項抵押予一家銀行；而具備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。
5. 對該等物業進行估值時，多項樓宇或單位本身不具備有效的房屋所有權證或房地產權證，或者樓宇本身具備房屋所有權證，但建於已簽約出讓予 貴集團的六幅土地及由中鐵建總公司擁有的兩幅土地上，我們並無賦予其商業價值。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（不包括土地項目）或單位於估值日的資本值應為人民幣 52,747,000 元。

估值證書

第二類－貴集團於香港、澳門及海外國家持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日								
				現況下的資本值								
				人民幣元								
5.	貴集團於香港持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 1979 年至 1994 年間建成的位於一幢辦公大樓不同樓層的一整層樓面、平台及種植台、兩個住宅單位及一個停車位。</p> <p>該等物業的總建築面積約 1,159.62 平方米。該等物業的用途及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="502 818 853 998"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>1,074.34</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>85.28</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,159.62</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	1,074.34	住宅	85.28	總計：	1,159.62	<p>該等物業現時由 貴集團佔用作辦公、住宅及停車用途。</p>	<p>73,692,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 73,692,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
辦公	1,074.34											
住宅	85.28											
總計：	1,159.62											

附註：

- 中國土木工程集團有限公司為 貴公司的全資子公司。
- 該等物業的註冊業主為中國土木工程集團有限公司的子公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日								
				現況下的資本值								
				人民幣元								
6.	貴集團於澳門持有的多項物業	<p>該等物業包括主要於 1988 年至 1992 年間建成的 81 個辦公單位、7 個住宅單位及 81 個停車位。</p> <p>該等物業的總建築面積約 8,994.06 平方米。該等物業的用途及建築面積詳情載列如下：</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>辦公</td> <td>8,359.91</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>634.15</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>8,994.06</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	8,359.91	住宅	634.15	總計：	8,994.06	<p>該等物業現時由 貴集團佔用作辦公、住宅及停車用途，惟總建築面積 5,001.96 平方米的 48 個辦公單位受限於附註 3 及 4 所述的 3 份租賃協議者除外。</p>	<p>309,125,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 309,125,000 元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
辦公	8,359.91											
住宅	634.15											
總計：	8,994.06											

附註：

- 中國土木工程集團有限公司為 貴公司的全資子公司。
- 該等物業的註冊業主為中國土木工程集團有限公司的子公司。
- 根據日期為 2006 年 8 月 7 日的租賃協議，總建築面積約 1,667.32 平方米的 16 個辦公單位乃出租予 Wynn Resort (Macau) Holding Limited，為期兩年，於 2008 年 8 月 31 日屆滿，每月租金為 214,333.68 港元。
- 根據日期分別為 2006 年 1 月 16 日及 2007 年 10 月 30 日的兩份租賃協議，總建築面積約 3,334.64 平方米的 32 個辦公單位乃出租予澳門貿易投資促進局，租期均於 2007 年 12 月 31 日屆滿，每月租金合共為澳門幣 356,368.2 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
7.	貴集團於波蘭、博茨瓦納、德國、吉布提、尼日利亞持有的多項物業	該等物業包括八幅總地盤面積約 52,901.35 平方米的土地，以及於 1993 年至 2001 年間不同階段建成的 16 幢樓宇。 該等樓宇的總建築面積約 11,922.9 平方米。 該等樓宇主要包括辦公大樓、宿舍大樓及廠房等。	該等物業現時由 貴集團佔用作辦公、生產及配套設施用途。	219,853,000 貴集團應佔權益： 人民幣 219,853,000 元

附註：

- 我們為該等物業進行估值時採用的匯率為 1 美元兌茲羅提 2.88 元，1 美元兌奈拉 129 元，1 美元兌普拉 6.15 元，1 美元兌吉布提法郎 178.16 元，1 歐元兌人民幣 10.6669 元及 1 美元兌人民幣 7.3046 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

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
8.	中國山東省 青島市 黃島區 劉公島路 165 號 盈泰家園的 11 個 商業單位	該物業包括於 2004 年落成的 11 個未出售商業單位。 該物業合計的可銷售建築面積約 4,161 平方米。 該物業持有的土地使用權年期於 2045 年 10 月 18 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業為空置。	30,576,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 30,576,000 元

附註：

1. 根據三份國有土地使用證－黃國用(2005)第60號、黃國用(2004)第194號、青房地權市字第20077976號，三幅土地(總地盤面積約 73,962 平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，於 2045 年 10 月 18 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據一份房地產預售許可證－青黃(開)房注字第 00614 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供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取得興建和預售盈泰家園的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
9.	中國 廣西壯族自治區 柳州市 西環路 11 號 萬佳馨園五層的 一個住宅單位	該物業包括於 2007 年落成的萬佳馨園內一個未出售的住宅單位。 該物業可銷售建築面積約 148.33 平方米。 萬佳馨園為一個包括未出售部分、在建部分（第 19 項物業）和待收購部分（第 32 項物業）的住宅小區。 該物業持有的土地使用權為期 70 年，於 2073 年 11 月 4 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業為空置。	430,000 貴集團應佔權益： 人民幣 430,000 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 56,832.59 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團作住宅用途，為期 70 年，代價為人民幣 21,545,809 元。該土地亦包括第 19 及 32 項物業部分。
2. 根據一份國有土地使用證—柳國用(2006)第 116385 號，一幅土地（地盤面積約 27,636.2 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅用途，為期 70 年，於 2073 年 11 月 4 日屆滿。該土地亦包括第 19 項物業部分。
3. 根據一份房地產預售許可證—售房柳字第(2006)101 號，相關地方機關已准許預售該物業。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供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取得興建和預售萬佳馨園的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
10.	中國海南省 海口市 大同路 25 號 華發大廈的 25 個 住宅單元	該物業包括於 2002 年落成的華 發大廈內 25 個未出售住宅單 位。 該物業合計的可銷售建築面積約 12,611.17 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 55 年，於 2058 年 10 月 18 日屆 滿，作住宅用途。	於估值日，該物業 為空置。	38,005,000 貴集團應佔權益： 人民幣 38,005,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用證—海口國用（2003 出）第 006447 號，一幅土地（地盤面積約 2,218 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 55 年，於 2058 年 10 月 18 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據 33 份房屋所有權證—海口市房權證海房字第 HK078918、HK078920、HK078922、HK078924、HK078925、HK078928 至 HK078933、HK078935、HK078954、HK079035、HK079038、HK079042、HK079044、HK079046、HK079047、HK079049、HK079051 至 HK079053、HK079297 及 HK079334 至 HK079343，貴集團已獲得該物業（總建築面積約 12,611.17 平方米）的房屋所有權。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供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取得興建和預售華發大廈的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
11.	位於中國 海南省 瓊海市 加積鎮 珠江工業區京博苑的 五個住宅單位	該物業包括於 2007 年落成的 5 個未出售住宅單位。 該物業合計的可銷售建築面積約 461.45 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 70 年，於 2073 年 3 月 22 日屆 滿，作住宅用途。	於估值日，該物業 為空置。	849,000 貴集團應佔權益： 人民幣 849,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用證—海國用(2006)第 0952 號，一幅土地（地盤面積約 2,571.1 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2073 年 3 月 22 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據三份房地產預售許可證— 2007 海房預字 45 至 47 號，相關地方機關已准許預售該物業。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供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取得興建和預售京博苑的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
12.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 鐵鋒區站前大街東側 東勞動小區的九個住 宅單位	該物業包括於 2005 年落成的東 勞動小區內的九個未出售住宅單 位。 該物業合計的可銷售建築面積約 556.88 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 50 年，於 2054 年 10 月 7 日屆 滿，作住宅用途。	於估值日，該物業 為空置。	1,873,000 貴集團應佔權益： 人民幣 1,873,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業所在的一幅土地（地盤面積約 9,094.1 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 50 年，作住宅用途，代價為人民幣 6,330,560 元。
2. 根據一份國有土地使用證—齊土籍國用(2005)第 0100490 號，一幅土地（地盤面積約 9,094.1 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 50 年，於 2054 年 10 月 7 日屆滿，作住宅用途。
3. 根據四份房地產預售許可證—齊建房預售證第 2005066 至 2005069 號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供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取得興建和預售宅東勞動小區的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
13.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 鐵鋒區站前大街西側 東太小區的 121 個住 宅單位	該物業包括於 2007 年落成的東 太小區內的 121 個未出售住宅 單位。 該物業合計的可銷售建築面積 約 8,813.15 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 70 年，於 2077 年 1 月 15 日屆 滿，作住宅用途。	於估值日，該物業 為空置。	22,736,000 貴集團應佔權益： 人民幣 22,736,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業所在的一幅土地（地盤面積約 8,074 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 8,678,880 元。
2. 根據一份國有土地使用證—齊土籍國用(2007)第 0100216 號，一幅土地（地盤面積約 8,074 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2077 年 1 月 15 日屆滿，作住宅用途。
3. 根據三份房地產預售許可證—齊建房預售證第 2007078、2007079 及 2007080 號，該物業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取得興建和預售東太小區的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
14.	中國湖北省 黃石市 湖濱西路 1943-4 號 天方百花園的 17 個 住宅單位和 27 個 商業單位	該物業包括於 2006 年落成的天 方百花園內 17 個未出售住宅單 位及 27 個商業單位。 該物業合計的可銷售建築面積約 8,864.61 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 70 年，於 2069 年 9 月 2 日及 2075 年 1 月 1 日屆滿，作住宅用 途；及為期 40 年，於 2039 年 9 月 2 日屆滿，作商業用途。	於估值日，該物業 為空置。	49,603,000 貴集團應佔權益： 人民幣 31,746,000 元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—黃石國用(2007)第 2155 號，一幅土地（地盤面積約 29,117.18 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2069 年 9 月 2 日屆滿，作住宅用途；及為期 40 年，於 2039 年 9 月 2 日屆滿，作商業用途；以及黃國用(2005)第 0362 號，一幅土地（地盤面積約 22,598.87 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 70 年，於 2075 年 1 月 1 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據一份房地產預售許可證—黃房售字(2005)0010 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取得興建和預售天方百花園的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
15.	中國北京市 朝陽區 吉慶里 6 及 14 號 佳匯國際中心的十個 辦公單位和 119 個 停車位	該物業包括於 2005 年落成的十 個未出售辦公單位及 119 個停車 位。 該物業合計的可銷售建築面積約 11,384.08 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 40 年，於 2042 年 7 月 11 日屆 滿，做配套及停車用途；及為期 50 年，於 2052 年 7 月 11 日屆 滿，作辦公用途；及為期 70 年，於 2072 年 7 月 11 日屆滿， 作住宅用途。	於估值日，該物業 為空置。	194,252,000 貴集團應佔權益： 人民幣 155,402,000 元

附註：

- 根據兩份國有土地使用證—京朝國用（2002 出）字第 0319 號，一幅土地（地盤面積約 5,857.52 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2042 年 7 月 11 日屆滿，作配套及泊車用途；及為期 50 年，於 2052 年 7 月 11 日屆滿，作辦公用途；及為期 70 年，於 2072 年 7 月 11 日屆滿，作住宅用途，剩餘的一幅土地（地盤面積約 3,168.71 平方米）的土地使用權已授予 貴集團，為期 50 年，於 2053 年 5 月 5 日屆滿，作辦公用途。
- 根據四份房屋所有權證—京房權證朝其 06 字第 001667 號、京房權證朝其 05 字第 001086 號、京房權證朝其 06 字第 001668 號及京房權證朝其 06 字第 001768 號， 貴集團已取得該物業（總建築面積約 11,384.08 平方米）的房屋所有權。
- 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取得興建和預售佳匯國際中心的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
16.	中國天津市 真理道 104 號 靖江雅園 一層 102 室	該物業包括於 2005 年落成的一個未出售商業單位。 該物業的可銷售建築面積約 332.85 平方米。 該物業持有的土地使用權為期 70 年，於 2074 年 5 月 11 日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業為空置。	3,745,000 貴集團應佔權益： 人民幣 3,371,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業所在的一幅土地（地盤面積約 22,893.2 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 1,915,200 元。
2. 根據一份國有土地使用證—北單國用(2006)第 016 號，一幅土地（地盤面積約 22,893.2 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2074 年 5 月 11 日屆滿，作住宅用途
3. 根據一份房屋所有權證—房權證津房字第 000010928 號， 貴集團已取得該物業（建築面積約 332.85 平方米）的房屋所有權。
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取得興建和預售靖江雅園的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
17.	中國福建省 昌順縣 雙溪城北路 130 號 天天花園的 134 個 住宅單位和 183 個 停車位	該物業包括於 2007 年落成的天 天花園內 134 個未出售住宅單位 和 183 個停車位。 該物業合計的可銷售建築面積 約 22,680 平方米。 該物業的土地使用權為期 70 年，於 2075 年 12 月 31 日屆 滿，作住宅用途。	於估值日，該物業 為空置。	32,348,000 貴集團應佔權益： 人民幣 32,348,000 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13,333.33平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 12,190,000 元。
2. 根據一份國有土地使用證－順國用(2007)第 1-10677，一幅土地(地盤面積約 13,333.33 平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2075 年 12 月 31 日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份房地產預售許可證－順房預售證第 2007-9 號，該物業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取得興建和預售天天花園的相關機關的所有所需批准；且該開發及預售乃屬合法及有效；及
 - d) 該物業並無附帶任何抵押。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作發展中的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2007年12月31日 現況下的資本值 人民幣元											
18.	位於中國 山東省 膠南市 青島路以東的 麟瑞商務廣場	<p>該物業包括一幅地盤面積約9,237平方米的土地，其上現正興建兩幢樓宇及配套設施。</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>竣工後合計的計劃建築面積將約為43,247.29平方米，其詳情如下所示：</p> <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>13,269.30</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,948.66</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>20,784.27</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,245.06</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>43,247.29</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約人民幣116,662,500元，於估值日已支付約人民幣105,685,309元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期50年，於2042年12月11日屆滿，作商業及辦公用途。</p> <p>按 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣189,901,000元。</p>	用途	面積（平方米）	住宅	13,269.30	零售	2,948.66	辦公	20,784.27	停車位	6,245.06	總計：	43,247.29	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>124,925,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣124,925,000元</p>
用途	面積（平方米）														
住宅	13,269.30														
零售	2,948.66														
辦公	20,784.27														
停車位	6,245.06														
總計：	43,247.29														

附註：

1. 根據一份國有土地使用證－南國用(2007)字第7637號，該物業（地盤面積約9,237平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期50年，於2042年12月11日屆滿，作商業及辦公用途。
2. 根據一份建設工程規劃許可證－2006-034號，該物業的兩幢樓宇（總建築面積約43,247.29平方米）已獲准興建。
3. 根據一份建築工程施工許可證－370284200607130101號，相關地方機關已准許動工興建該物業。
4. 根據一份房地產預售許可證－南房注字第000595號，該物業已獲相關地方機關批准預售。
5. 據 貴集團所告知，該物業的137個單位（總建築面積約9,898.49平方米）已訂約出售予多方人士，總代價為人民幣51,417,021元，我們已將該部分物業包括於我們的估值報告內。

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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效；及
 - c) 該物業並無附帶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 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
19.	中國廣西壯族自治區 柳州市 西環路 11 號 萬佳馨園的部分	<p>該物業包括一幅土地的一部分，分攤地盤面積約 5,200 平方米，其上現正興建兩幢樓宇及配套設施。</p> <p>萬佳馨園是一個住宅區，亦包括未售部分（第 9 項物業）、在建部分及未來發展部分（第 32 項物業）。</p> <p>據 貴集團所告知，該項發展項目計劃於 2008 年 2 月竣工。</p> <p>竣工後合計的計劃建築面積約 6,136.51 平方米，作住宅用途。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約為人民幣 7,983,151 元，於估值日已支付約人民幣 5,836,409 元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期 70 年，於 2073 年 11 月 4 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣 18,609,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>14,617,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 14,617,000 元</p>

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 56,832.59 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，總代價為人民幣 21,545,809 元。該土地還包括第 9 項及 32 項物業的土地。
- 根據一份國有土地使用證—柳國用（2006）第 116385 號，一幅土地（地盤面積約 27,636.2 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2073 年 11 月 4 日屆滿，作住宅用途。該土地還包括第 9 項物業的一幅土地。
- 根據一份建設工程規劃許可證—第 2006-0363 號，兩幢樓宇（總建築面積約 6,387.8 平方米）已獲批准興建。
- 根據兩份建築工程施工許可證—第 450202200702150401 號及第 450202200702150501 號，相關地方機關已批准該物業的建築施工。
- 根據兩份房地產預售許可證—售房柳字第（2007）076 號及 077 號，相關地方機關已批准預售該物業。
- 據 貴集團所告知，該物業的 40 個單位（總建築面積約 3,489.02 平方米）已訂約授予協議各方，總代價為人民幣 10,119,000 元，我們已將該幅物業土地的部分載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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效；
及
 - c) 該物業並無附帶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 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
20.	位於中國海南省瓊海市加積鎮京博雅苑商業住宅區	<p>該物業包括兩幅土地，總地盤面積約 42,834.8 平方米，其上正興建 14 幢樓宇及配套設施。</p> <p>京博雅苑是一個住宅區，包括在建部分及未來發展部分（第 27 項物業）。</p> <p>據 貴集團所告知，該項發展項目計劃於 2008 年 11 月竣工。</p> <p>竣工後合計的計劃建築面積約 54,640 平方米，作住宅用途。</p> <p>預計物業竣工所需的開發成本約為人民幣 35,365,015 元，於估值日已支付約人民幣 15,126,381 元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期 70 年，於 2073 年 3 月 20 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣 61,634,000 元。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>42,517,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 42,517,000 元</p>

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—海國用（2005）第 0953 號及海國用（2006）第 0504 號，該物業（總地盤面積約 42,834.8 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2073 年 3 月 20 日屆滿，作住宅用途。
2. 根據一份建設工程規劃許可證—第（2006）260 號，11 幢樓宇（總建築面積約 35,810.14 平方米）已獲批准興建。
3. 根據兩份建築工程施工許可證—第（2007）037 號及第（2007）264 號，相關地方機關已批准該物業的建築施工。
4. 根據九份房地產預售許可證—2007 海房預字 51 至 56 及 58 至 60 號，相關地方機構已批准預售該物業。
5. 據 貴集團所告知，該物業的 59 個單位（總建築面積約 26,610.48 平方米）已訂約售予協議各方，總代價為人民幣 44,959,137 元，而我們亦已將這部分物業包括於我們的估值中。
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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效；及
 - c) 該物業並無附帶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 12 月 31 日 現況下的資本值												
				人民幣元												
21.	位於中國 湖南省 長沙市 開福區 鵝秀組團的山語城	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 134,576.84 平方米，其上正興建 36 幢樓宇及配套設施。</p> <p>山語城是一個住宅區，包括在建部分及未來發展部分（30 號物業）。</p> <p>據 貴集團所告知，該項發展項目計劃於 2008 年 11 月竣工。</p> <p>竣工後合計的計劃建築面積約 255,093.77 平方米，其詳情如下所示：</p> <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>199,121.26</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,720</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>34,600</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,652.51</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>255,093.77</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約為人民幣 476,590,000 元，於估值日已支付約人民幣 169,650,826 元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期 40 年，於 2044 年 8 月 30 日屆滿，作商業用途，為期 70 年，於 2074 年 8 月 30 日屆滿，作住宅用途，以及為期 50 年，於 2054 年 8 月 30 日屆滿，作市政建設用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣 814,526,000 元。</p>	用途	面積（平方米）	住宅	199,121.26	零售	16,720	停車位	34,600	其他	4,652.51	總計：	255,093.77	於估值日，該物業正在興建中。	294,255,000
用途	面積（平方米）															
住宅	199,121.26															
零售	16,720															
停車位	34,600															
其他	4,652.51															
總計：	255,093.77															
				貴集團應佔權益： 人民幣 150,070,000 元												

附註：

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同，四幅土地（佔地總面積約 367,626.04 平方米）的土地使用權（包括該物業的土地使用權（地盤面積約 134,576.84 平方米））已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2044 年 8 月 30 日屆滿，作商業用途，為期 70 年，於 2074 年 8 月 30 日屆滿，作住宅用途，為期 50 年，於 2054 年 8 月 30 日屆滿，作市政建設用途，總代價為人民幣 39,305,185 元。該土地還包括第 30 項物業的土地。
- 根據一份國有土地使用證—長國用 2006 第 031520 號，該物業（地盤面積約 134,576.84 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2044 年 8 月 30 日屆滿，作商業用途，為期 70 年，於 2074 年 8 月 30 日屆滿，作住宅用途，為期 50 年，於 2054 年 8 月 30 日屆滿，作市政建設用途。
- 根據七份建設工程規劃許可證—建 1(2007)0050 至 0053 及 0375 號、建 2(2006)0245 及 0297 號，該物業的 36 幢樓宇（總建築面積約 255,093.77 平方米）已獲批准興建。

4. 根據兩份建築工程施工許可證—第430101200704260701號及第430101200704260801號，相關地方機關已批准該物業的建築施工。
5. 根據六份房地產預售許可證—長房售許字（2007）第5861、6066、5850、6067、5849及5862號，相關地方機關已批准預售該物業。
6. 據 貴集團所告知，該物業的344個單位（總建築面積約38,858.15平方米）已訂約售予協議各方，總代價為人民幣126,716,000元，而我們亦已將這部分物業包括於我們的估值中。
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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效；及
 - c) 該物業並無附帶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 12 月 31 日									
				現況下的資本值									
				人民幣元									
22.	位於中國 北京市 西城區 官園橋東南面的 西派國際公寓	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 24,532.52 平方米，其上正興建 8 幢樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該項發展項目計劃於 2008 年 12 月竣工。</p> <p>竣工後合計的計劃建築面積約 138,600 平方米，其詳情如下所示：</p> <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>105,885</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,386</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>20,329</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>138,600</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約為人民幣 733,512,000 元，於估值日已支付約人民幣 205,801,851 元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期 40 年，於 2044 年 8 月 8 日屆滿，作商業用途，為期 50 年，於 2054 年 8 月 8 日屆滿，作泊車用途，以及為期 70 年，於 2074 年 8 月 8 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣 2,501,161,000 元。</p>	用途	面積（平方米）	住宅	105,885	零售	12,386	停車位	20,329	總計：	138,600	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>1,816,312,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 1,271,418,000 元</p>
用途	面積（平方米）												
住宅	105,885												
零售	12,386												
停車位	20,329												
總計：	138,600												

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 24,532.52 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，作商業用途，為期 50 年，作泊車用途，為期 70 年，作住宅用途，總代價為人民幣 114,289,560 元。
- 根據一份國有土地使用證—京西國用 2006 出第 20349 號，該物業（地盤面積約 24,532.52 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2044 年 8 月 8 日屆滿，作商業用途，為期 50 年，於 2054 年 8 月 8 日屆滿，作泊車用途，為期 70 年，於 2074 年 8 月 8 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證—2006 規建字 0407 號，該物業的 8 幢樓宇（總建築面積約 138,600 平方米）已獲批准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—2006 施建字 2098 號，相關地方機關已批准該物業的建築施工。
- 根據一份房地產預售許可證—京房售證字（2007）331 號，相關地方機關已批准預售該物業。

6. 據 貴集團所告知，該物業的 171 個單位（總建築面積約 49,215.03 平方米）已訂約售予協議各方，總代價為人民幣 1,127,797,184 元，而我們亦已將這部分物業包括於我們的估值中。
7. 根據中國建設銀行股份有限公司北京市分行與北京天太金海置業有限公司（ 貴公司持有 70% 權益的子公司）簽訂的一份抵押協議，該物業的土地使用權附有最高貸款金額為人民幣 300,000,000 元的抵押。
8. 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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；及
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日														
				現況下的資本值														
				人民幣元														
23.	中國 福建省 廈門市 湖里區 嘉禾路 398 號 財富港灣	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 4,387.39 平方米，其上正興建一幢樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該項發展項目計劃於 2008 年 2 月竣工。</p> <p>竣工後合計的計劃建築面積約 52,699.24 平方米，其詳情如下所示：</p> <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>25,641.02</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,617.28</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>11,710.18</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,914.96</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,815.8</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>52,699.24</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約為人民幣 125,559,000 元，於估值日已支付約人民幣 118,101,035.22 元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期 40 年，作商業用途，為期 50 年，作辦公用途，以及為期 70 年，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣 536,162,000 元。</p>	用途	面積（平方米）	住宅	25,641.02	零售	9,617.28	辦公	11,710.18	停車位	2,914.96	其他	2,815.8	總計：	52,699.24	於估值日，該物業正在興建中。	499,565,000
用途	面積（平方米）																	
住宅	25,641.02																	
零售	9,617.28																	
辦公	11,710.18																	
停車位	2,914.96																	
其他	2,815.8																	
總計：	52,699.24																	
				貴集團應佔權益： 人民幣 499,565,000 元														

附註：

- 根據一份銷售確認書，該物業（地盤面積約 4,389.07 平方米）的土地使用權及在該土地上興建的樓宇已通過拍賣方式由 貴集團購買，代價為人民幣 190,917,454 元。
- 根據一份國有土地使用證—廈地房證第 00003402 號，該物業（地盤面積約 4,378.39 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 40 年作商業用途，為期 50 年，作辦公用途，為期 70 年，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證—第 963054 號，該物業的一幢樓宇（建築面積約 52,699.24 平方米）已獲批准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—第 350200200604170101 號，相關地方機關已批准該物業的建築施工。
- 根據一份房地產預售許可證—廈房預售證第 20060038 號，相關地方機關已批准預售該物業。
- 據 貴集團所告知，該物業的 453 個單位（總建築面積約 33,151.97 平方米）已訂約售予協議各方，總代價為人民幣 303,827,197 元，而我們亦已將這部分物業包括於我們的估值中。

7. 根據廈門市商業銀行與廈門中鐵建設有限公司（貴公司的全資子公司）簽訂的一份抵押協議，該物業附帶最高貸款金額為人民幣 40,000,000 元的抵押。
8. 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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；及
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日											
				現況下的資本值											
				人民幣元											
24.	位於中國 福建省 廈門市 集美區杏林東路 海灣華庭	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約 2,684.65 平方米，其上正興建一幢樓宇及配套設施。</p> <p>據 貴集團所告知，該項發展項目計劃於 2008 年 7 月竣工。</p> <p>竣工後合計的計劃建築面積約 12,160.2 平方米，其詳情如下所示：</p> <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>10,001.5</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>665.53</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>193.9</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,299.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>12,160.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計物業竣工所需的開發成本約為人民幣 32,333,976 元，於估值日已支付約人民幣 20,025,809 元。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，為期 40 年，於 2043 年 10 月 31 日，作商業用途，為期 70 年，於 2073 年 10 月 31 日屆滿，作住宅用途。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，該物業落成時的資本值於估值日將為人民幣 112,751,000 元。</p>	用途	面積（平方米）	住宅	10,001.5	零售	665.53	停車位	193.9	其他	1,299.27	總計：	12,160.2	<p>於估值日，該物業正在興建中。</p> <p>68,048,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 68,048,000 元</p>
用途	面積（平方米）														
住宅	10,001.5														
零售	665.53														
停車位	193.9														
其他	1,299.27														
總計：	12,160.2														

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 2,689.325 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 年，於 2043 年 10 月 31 日屆滿，作商業用途，為期 70 年，於 2073 年 10 月 31 日屆滿，作住宅用途，代價為人民幣 8,300,000 元。
- 根據一份國有土地使用證—廈地房證第 00003882 號，該物業（地盤面積約 2,684.65 平方米）的一項土地使用權已出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2043 年 10 月 31 日屆滿，作商業用途；另一項土地使用權則為期 70 年，於 2073 年 10 月 31 日屆滿，作住宅用途。
- 根據一份建設工程規劃許可證—（2004）廈規集建設第 0162 號，該物業的一幢樓宇（建築面積約 12,160.2 平方米）已獲批准興建。
- 根據一份建築工程施工許可證—第 35021120050623026 號，相關地方機關已批准該物業的建築施工。
- 根據一份房地產預售許可證—廈房預售證第 20070059 號，相關地方機關已批准預售該物業。
- 據 貴集團所告知，該物業的 77 個單位（總建築面積約 5,257.17 平方米）已訂約授予協議各方，總代價為人民幣 49,019,187 元，而我們亦已將這部分物業包括於我們的估值中。

7. 根據中國工商銀行廈門市分行與廈門中鐵建設有限公司（貴公司的全資子公司）簽訂的一份抵押協議，該幅土地（地盤面積約 2,684.65 平方米）的土地使用權附有最高貸款金額為人民幣 11,000,000 元的抵押。
8. 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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押、轉讓及以其他方式出售該土地；及
 - b) 貴集團已取得有關部門發出的興建及預售該物業的一切必需的建築批文；該物業的開發及預售乃屬合法有效。

估值證書

第五類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
25.	位於中國 山東省 濟南市 市中區十六里河鎮 興隆二村的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 52,734 平方米的土地。 據 貴集團所告知，計劃總建築 面積約 102,547.91 平方米。 有關開發項目計劃於 2008 年 3 月施工。 已獲授該物業的土地使用權，於 2044 年 1 月 30 日屆滿，作住宅 用途。	該地盤現時為空置。	89,648,000 貴集團應佔權益： 人民幣 89,648,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用證－市中國用（2006）第 0200278 號，該物業（地盤面積約 52,734 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，於 2044 年 1 月 30 日屆滿，作住宅用途。
2. 據 貴集團所告知，目標發展項目的詳細規劃正在研究當中。
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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押該土地；該物業的土地使用權可在已付建築成本超過總開發成本的 25% 或取得有關當局的轉讓批准後予以轉讓；及
 - b) 該物業並無附帶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 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
26.	位於中國 山東省 青島市 黃島區 劉公島路北面的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 19,285 平方米的土地。 據 貴集團所告知，計劃總建築 面積約 24,000 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，於 2045 年 10 月 18 日屆滿，作住宅 用途。	該地盤現時為空置。	19,092,000
				貴集團應佔權益： 人民幣 19,092,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用證—青房地權市字第 20077977 號，該物業（地盤面積約 19,285 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，於 2045 年 10 月 18 日屆滿，作住宅用途。
2. 據 貴集團所告知，目標發展項目的詳細規劃正在研究當中。
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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押該土地；該物業的土地使用權可在已付建築成本超過總開發成本的 25% 或取得有關當局的轉讓批准後予以轉讓；及
 - b) 該物業並無附帶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 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
27.	位於中國 海南省 瓊海市 加積鎮工業區的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 65,195.7 平方米的土地。 據 貴集團所告知，計劃總建築 面積約 70,000 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為 期 70 年，於 2073 年 3 月 20 日屆 滿，作住宅用途。	該地盤現時空置。	38,480,000 貴集團應佔權益： 人民幣 38,480,000 元

附註：

1. 根據一份國有土地使用證—海國用(2005)第 0954 號，該物業（地盤面積約 65,195.7 平方米）的土地使用權已出讓予 貴集團，為期 70 年，由 2003 年 3 月 20 日起至 2073 年 3 月 20 日屆滿，作住宅用途。
2. 據 貴集團所告知，目標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) 貴集團已取得該物業土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押該土地；該物業的土地使用權可在已付建築成本超過總開發成本的 25% 或取得相關部門的轉讓批文後予以轉讓；及
 - b) 該物業並無附帶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 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
28.	位於中國 重慶市 茶園新城區 世紀大道的六幅土地	該物業包括六幅總地盤面積約 253,855 平方米的土地。 據 貴集團所告知，計劃總建築 面積約 431,760 平方米。 已獲授該物業的土地使用權，為 期 40 年，於 2045 年 6 月 16 日屆 滿，作商業用途；為期 50 年， 於 2055 年 6 月 16 日屆滿，作住 宅用途。	該地盤現時空置。	244,971,000 貴集團應佔權益： 人民幣 228,143,000 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 253,855 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2045 年 6 月 16 日屆滿，作商業用途；為期 50 年，於 2055 年 6 月 16 日屆滿，作住宅用途，代價為人民幣 40,826,623 元。
2. 根據六份國有土地使用證－重慶 100 房地證(2006)字第 439 至 444 號，該物業（總地盤面積約 253,855 平方米）的土地使用權已訂約授予 貴集團，為期 40 及 50 年，於 2045 年 6 月 16 日及 2055 年 6 月 16 日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，目標發展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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押該土地；該物業的土地使用權可在已付建築成本超過總開發成本的 25% 或取得相關部門的轉讓批文後予以轉讓；及
 - b) 該物業並無附帶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 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
29.	位於中國 江蘇省 徐州市 新城區 經十四路西面與 緯四路北面的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 147,168.63 平方米的土地。 據 貴集團所告知，計劃總建築 面積約 400,000 平方米。 有關開發項目計劃於 2008 年施 工。 已獲授該物業的土地使用權，為 期 70 年，於 2077 年 10 月 21 日 屆滿，作住宅用途。	該地盤現時空置。	454,320,000 貴集團應佔權益： 人民幣 454,320,000 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 286,096 平方米）的土地使用權（包括該物業地盤面積約 147,168.63 平方米的土地使用權）已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 410,000,000 元。
2. 根據一份國有土地使用證—徐土國用(2007)第 55871 號，該物業（地盤面積約 147,168.63 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，於 2077 年 10 月 21 日屆滿，作住宅用途。
3. 據 貴集團所告知，目標發展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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押該土地；該物業的土地使用權可在已付建築成本超過總開發成本的 25% 或取得相關部門的轉讓批文後予以轉讓；及
 - b) 該物業並無附帶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 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
30.	位於中國 湖南省 長沙市 開福區 鵝秀組團的三幅土地	該物業包括三幅總地盤面積約 233,049.2 平方米的土地。 據 貴集團所告知，計劃總建 築面積約 646,879 平方米。 有關開發項目計劃於 2009 年施 工。 已獲授該物業的土地使用權， 為期 40 年，於 2044 年 8 月 30 日屆滿，作商業用途；為期 70 年，於 2074 年 8 月 30 日屆滿， 作住宅用途；為期 50 年，於 2054 年 8 月 30 日屆滿，作市政 用途。	該地盤現時空置。	289,522,000 貴集團應佔權益： 人民幣 147,656,000 元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同，四幅土地（總地盤面積約 367,626.04 平方米）的土地使用權（包括該物業地盤面積約 233,049.2 平方米的土地使用權）已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2044 年 8 月 30 日屆滿，作商業用途；為期 70 年，於 2074 年 8 月 30 日屆滿，作住宅用途；為期 50 年，於 2054 年 8 月 30 日屆滿，作市政用途，總代價為人民幣 39,305,185 元。該土地也包括第 21 號物業。
- 根據三份國有土地使用證—長國用 2006 第 031519 號、長國用 2006 第 031518 號及長國用 2006 第 040236 號，該物業（總地盤面積約 233,049.2 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2044 年 8 月 30 日屆滿，作商業用途；為期 70 年，於 2074 年 8 月 30 日屆滿，作住宅用途；為期 50 年，於 2054 年 8 月 30 日屆滿，作市政用途。
- 據 貴集團所告知，目標發展項目的詳細規劃正處於研究階段。
- 根據交通銀行北大橋支行與本公司持有 51% 權益的子公司長沙大聯實業發展有限公司簽訂的抵押協議，一幅土地（地盤面積約 233,049.2 平方米）的土地使用權可用於抵押最高達人民幣 120,000,000 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土地的土地使用權，並有權使用、開發、出租、抵押該土地；該物業的土地使用權可在已付建築成本超過總開發成本的 25% 或取得相關部門的轉讓批文後予以轉讓。

估值證書

第六類－貴集團將於中國收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2007年12月31日 現況下的資本值 人民幣元
31.	位於中國 山東省 萊西市 青島南路東面 與田格莊村南面的一 幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 124,947 平方米的土地。 有關開發項目計劃於 2008 年 3 月動工。 已訂約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。	該地盤現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 124,947 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，作商業用途及為期 70 年，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) 貴集團於付清全部地價及完成土地出讓程序後，獲取國有土地使用證不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日
				現況下的資本值
				人民幣元
32.	中國 廣西壯族自治區 柳州市 西環路 11 號 萬佳馨園的一幅 土地的部分	該物業包括一幅地盤面積約 3,008 平方米土地的一部分。 已訂約獲授該物業的土地使用 權，為期 70 年，於 2073 年 11 月 4 日屆滿，作住宅用途。	該地盤現時空置。	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 56,832.59 平方米）的土地使用權（包括該物業地盤面積約 3,008 平方米的土地使用權）已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 21,545,809 元。該土地也包括第 9 項及 19 項物業。
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) 貴集團於付清全部地價及完成土地出讓程序後，獲取國有土地使用證不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
33.	位於中國 貴州省 貴陽市 南明區 青山路太慈橋的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 592,139 平方米的土地。 已訂約獲授該物業的土地使用 權，為期 40 年，於 2047 年 8 月 21 日屆滿，作商業用途；為期 70 年，於 2077 年 8 月 21 日屆 滿，作住宅用途。	該地盤現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 592,139 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，於 2047 年 8 月 21 日屆滿，作商業用途；為期 70 年，於 2077 年 8 月 21 日屆滿，作住宅用途，代價為人民幣 1,010,000,000 元。
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) 貴集團於付清全部地價及完成土地出讓程序後，獲取國有土地使用證不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
34.	位於中國 江蘇省 徐州市 新城區 經十四路西面與 緯四路北面的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 138,927.37 平方米的土地。 已獲授該物業的土地使用權，為 期 70 年，於 2077 年 10 月 21 日 屆滿，作住宅用途。	該地盤現時空置。	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 286,096 平方米）的土地使用權（包括該物業地盤面積約 138,927.37 平方米的土地使用權）已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 410,000,000 元。該土地也包括第 29 項物業。
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) 貴集團於付清全部地價及完成土地出讓程序後，獲取國有土地使用證不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
35.	位於中國 湖北省 黃石市 湖濱大道 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 37,322.36 平方米的土地。 有關開發項目計劃於 2008 年施 工。 已訂約獲授該物業的土地使用 權，為期 70 年，於 2077 年 11 月 2 日屆滿，作住宅用途。	該地盤現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 37,322.36 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 16,515,004.15 元。
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) 貴集團於付清全部地價及完成土地出讓程序後，獲取國有土地使用證不存在法律障礙。

估值證書

<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 12 月 31 日 現況下的資本值</u> 人民幣元
36.	位於中國 河北省 保定市 北市區 任莊路東面與復興路 北面的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 147,800 平方米的土地。 已訂約獲授該物業的土地使用 權，為期 40 年，作商業用途； 為期 70 年，作住宅用途。	該地盤現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積約 147,800 平方米）的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，為期 40 年，作商業用途；為期 70 年，作住宅用途，代價為人民幣 282,600,000 元。
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) 貴集團於付清全部地價及完成土地出讓程序後，獲取國有土地使用證不存在法律障礙。

估值證書

第七類－貴集團於中國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12月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
37.	位於中國的172項租賃物業	<p>該物業包括主要在1968年至2003年間分期建成總建築面積約207,690.66平方米的172個樓宇或單位。</p> <p>該等物業已由多名獨立第三方及一名關連人士（「出租人」）出租予貴集團（「承租人」），年期長短不等。</p>	該等物業現時由貴集團佔用作辦公及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據多份由貴集團與多名獨立第三方簽訂的租賃協議，39個樓宇或單位（總建築面積約26,798.67平方米）已由多名獨立第三方出租，年期長短不等，每年總租金為人民幣9,191,398.44元，作輔助及辦公用途。
2. 根據貴集團與貴公司的控股股東中國鐵道建築總公司（「中鐵建總公司」）簽訂的租賃協議，133個樓宇或單位（總建築面積約180,891.99平方米）已由中鐵建總公司出租，年期長短不等，每年總租金為人民幣16,776,000元，作辦公及配套用途。
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) 對於96幢樓宇（總建築面積約131,286.43平方米），相關出租人已出具有效的業權文件，貴集團具備合法權利按照中國的法律及租賃協議使用該等物業；及
 - b) 對於76個樓宇或單位（總建築面積約76,404.23平方米），相關出租人未能出具有效的業權文件，中鐵建總公司已承諾解決因租賃物業的業權糾紛而引致的任何事宜，並將為貴集團承擔任何費用、開支、索償及任何其他損失。

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12月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
38.	香港 九龍 九廣鐵路紅磡站 九廣鐵路紅磡大樓 217室	該物業包括在1992年建成的 一個辦公單位。 該物業建築面積約406平方 米。	該物業現時由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據2006年9月20日的租賃協議，向獨立第三方九廣鐵路公司租入一個辦公單位（建築面積約406平方米），為期2年，於2008年6月30日屆滿，每年租金為人民幣869,002.56元，作辦公用途。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
39.	位於澳門的三個住宅單位	該物業包括主要在 1985 年至 1993 年間分若干階段建成的三個住宅單位。	該物業現時由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值
		該等物業的總建築面積約 287.31 平方米。		

附註：

1. 根據 2006 年 1 月 19 日的租賃協議，一個住宅單位（可租賃面積約 91.8 平方米）已由獨立第三方出租，為期 3 年，於 2008 年 12 月 31 日屆滿，每月租金為人民幣 68,208 元。
2. 根據 2006 年 1 月 14 日的租賃協議，一個住宅單位（可租賃面積約 95.51 平方米）已由獨立第三方出租，為期 3 年，於 2009 年 1 月 14 日屆滿，每月租金為人民幣 58,800 元。
3. 根據 2006 年 11 月 16 日的租賃協議，一個住宅單位（可租賃面積約 100 平方米）已由獨立第三方南光（集團）有限公司出租，為期 2 年，於 2009 年 1 月 2 日屆滿，每月租金為人民幣 58,800 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2007 年 12 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
40.	位於日本、尼泊爾、阿聯酋、沙特阿拉伯、利比亞、馬達加斯加島和阿富汗的 18 項租賃物業	該物業包括主要在 1980 年至 1997 年間分期建成的總建築面積約 7,914.86 平方米的 18 個樓宇或單位。 該等物業已由多名獨立第三方出租予 貴集團，年期長短不等。	該等物業現時由 貴集團佔用作住宅及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團與多名獨立第三方簽訂的租賃協議，18 個樓宇或單位（總建築面積約 7,914.86 平方米）已由多名獨立第三方出租，年期長短不等，每年總租金為人民幣 6,130,371.7 元，作住宅及辦公用途。