

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對本集團物業權益於2008年3月31日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書，以載入本文件。



savills
第一太平戴維斯

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對重慶機電股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所擁有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認曾進行現場視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業權益於2008年3月31日的價值，以載入 貴公司首次公開發售文件。

吾等對各物業權益之估值為吾等所認為該等物業權益的市值。以吾等所下定義，所謂市值乃為「經過適當市場推廣後，買方及賣方自願按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易之估計物業交易金額」。

市值乃賣方在市場可合理獲得之最高售價及買方在市場可合理取得之最優惠價格。此估值尤其不會包含因特殊條款或情況引致之估價增減，例如非典型融資、售後租回安排、合營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值時並不考慮買賣成本及任何有關稅項。

對位於中國之物業進行估值時，除另有說明外，吾等均假設該等物業已按象徵式土地使用費獲得各自指定年期的可轉讓土地使用權，而已全數支付所應付之土地出讓金。吾等

信賴關於各物業所有權之資料。估值時，除另有說明外，吾等均假設 貴集團對各物業均有可執行之所有權，並於所獲授權而未屆滿的相關年期內可自由而不受阻礙地使用、佔用或轉讓該等物業。

對 貴集團於中國持有的部分第一類物業權益進行估值時，吾等採用「直接比較法」，參考市場可資比較的相關銷售交易並假設該等物業權益以交吉方式出售而作出估值。餘下 貴集團所擁有的第一類物業權益由於建築及結構有特殊用途，市場上並非經常有同類的物業，故無法按直接比較法估值，並改以折舊重置成本法估值。所謂「折舊重置成本法」，以吾等所下定義，乃指吾等所判斷有關建築及結構現有用途之土地價值及估計的重置成本，包括專業費用及財務開支，再就使用年期、實際狀況及功能過時進行扣減。在缺乏既有市場可資比較銷售的情況下，折舊後重置成本法一般是最可靠的物業價值指標。

對於 貴集團於中國所持有開發中的第二類物業權益，吾等的估值乃假設有關物業將根據 貴集團所提供之最新發展計劃發展及完成。吾等假設該等計劃皆已獲得一切相關政府部門之同意、批准及許可。於達致吾等之估值意見時，吾等基於該等物業的性質採用折舊重置成本法估值。

對於 貴集團於中國租用之第三類物業權益，由於該等物業禁止轉讓或分租，或缺少租金溢利及／或租約屬短期性質，因此吾等認為無商業價值。

吾等已獲提供該等物業業權文件之摘要。然而，吾等並無查閱該等文件之正本，以確定有否並無載於吾等所獲副本之修訂。吾等於估值過程中頗大程度上依賴 貴集團所提供資料及 貴集團法律顧問君合律師事務所有關該等物業所有權的中國法律意見。吾等亦採納所獲提供有關規劃批文或法定公佈、地役權、佔用年期、佔用詳情、發展計劃、估計建築成本、估計完成日期、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜之意見。估值證書所列之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料(有關資料對估值而言意義重大)是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料可達至客觀意見。

吾等曾視察該等物業的外貌，在可能的情況下亦已視察其內部。於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等亦無進行實地勘察以確定地塊狀況及

設施是否適合作日後發展。吾等估值時乃假設以上各方面均令人滿意且於建築期間亦不會有特別開支或延誤。

吾等之估值並無考慮物業之何抵押、按揭或所欠債項，亦不考慮出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值之產權負擔、限制及開銷。

編製估值報告時，吾等遵守香港測量師學會制定之物業估值準則(2005年第一版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12及16項之規定，惟第5.01、5.06條及應用指引第16項第3(a)段所載之規定除外。

除另有說明外，全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
重慶市
渝中區
中山三路155號
重慶機電股份有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

2008年5月30日

附註：

陳超國先生，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)擁有約24年香港物業估值經驗及約19年中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	貴集團應佔	
		2008年3月31日 現況下市值	2008年3月31日 現況下市值
第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益			
1.	貴集團汽車零部件板塊持有的多項物業	無商業價值	無商業價值
2.	貴集團通用機械板塊持有的多項物業	人民幣203,120,000元	人民幣197,800,000元
3.	貴集團機床工具板塊持有的多項物業	人民幣353,890,000元	人民幣353,070,000元
4.	貴集團電力設備板塊持有的多項物業	人民幣336,390,000元	人民幣280,780,000元
	小計：	人民幣893,400,000元	人民幣831,650,000元
第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益			
5.	貴集團通用機械板塊持有的多項物業	人民幣120,160,000元	人民幣117,010,000元
6.	貴集團機床工具板塊持有的一幢工業樓宇	無商業價值	無商業價值
7.	貴集團電力設備板塊持有的多項物業	人民幣28,990,000元	人民幣15,860,000元
	小計：	人民幣149,150,000元	人民幣132,870,000元
第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益			
8.	貴集團汽車零部件板塊租用的多項物業	無商業價值	無商業價值
9.	貴集團電力設備板塊租用的多項物業	無商業價值	無商業價值
10.	貴集團機床工具板塊租用的多項物業	無商業價值	無商業價值
11.	中國重慶市渝中區中山三路155號2、3樓及位於地庫1層的6個車位	無商業價值	無商業價值
	小計：	零	零
	總計：	人民幣1,042,550,000元	人民幣964,520,000元

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

			2008年 3月31日 現況下市值																				
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																				
1.	貴集團汽車零部件板塊持有的多項物業	<p>該等物業包括18幢樓宇及多項構築物，於1968年至1997年間落成。</p> <p>該物業總建築面積約14,296.07平方米(153,883平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">總建築面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">(平方米)</th> <th style="text-align: center;">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產廠房：..</td> <td style="text-align: right;">10,620.48</td> <td style="text-align: right;">114,319</td> </tr> <tr> <td>辦公室：....</td> <td style="text-align: right;">2,759.89</td> <td style="text-align: right;">29,707</td> </tr> <tr> <td>配套設施：..</td> <td style="text-align: right;">915.70</td> <td style="text-align: right;">9,857</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">14,296.07</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">153,883</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括5幅總地盤面積約33,097.74平方米(356,264平方呎)的租賃土地(「租賃土地」)。</p> <p>該物業的土地使用權租自母集團(詳情請參閱附註(2))</p>	總建築面積				(平方米)	(平方呎)	生產廠房：..	10,620.48	114,319	辦公室：....	2,759.89	29,707	配套設施：..	915.70	9,857	總計.....	14,296.07	153,883	<p>該物業由貴集團佔用作廠房、辦公室及配套设施用途。</p>		無商業價值
總建築面積																							
	(平方米)	(平方呎)																					
生產廠房：..	10,620.48	114,319																					
辦公室：....	2,759.89	29,707																					
配套設施：..	915.70	9,857																					
總計.....	14,296.07	153,883																					

附註：

1. 汽車零部件板塊包括 貴公司兩間附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶市綦齒汽車零部件有限責任公司	100%
綦江綦齒鑫欣福利有限責任公司.....	100%

2. 汽車零部件板塊自 貴集團的母集團(「母集團」)租賃租賃土地，租期自2008年1月1日至2010年12月31日，總年租為人民幣1,065,000元。

3. 根據所提供資料，汽車零部件板塊持有之物業樓宇如下：

土地類型	樓宇數目	概約總建築面積 (「總建築面積」) (平方米)	擁有房屋 所有權證 (「房屋所有 權證」)之樓宇 總建築面積	無房屋所有 權證之樓宇 總建築面積
			(平方米)	(平方米)
租賃土地.....	18	14,296.07	3,686.28	10,609.79
總計.....	18	14,296.07	3,686.28	10,609.79

4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問君合律師事務所提供有關該物業所有權之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 關於租賃土地，母集團已取得4幅總地盤面積約22,846.74平方米的土地的國有土地使用證，而餘下地盤面積約10,251.00平方米的土地的土地使用權正辦理自 貴集團過戶至母集團過程中，預期於2008年6月30日前完成，土地使用權過戶至母集團並無法律障礙。根據中國法律，母集團有權向 貴集團出租租賃土地；
- ii. 租賃土地租約並未登記，但並不影響租約的合法性及有效性；
- iii. 貴集團作為該租賃土地承租方的租約權利受中國法律認可及保護；
- iv. 儘管該租賃土地的租約尚未登記，但中國法律及法規以及重慶地方行政法規並未就有關未登記租約提出罰款；
- v. 該租賃土地中總地盤面積約22,846.74平方米的4幅土地正涉及按揭，惟並無其他第三方產權負擔，而該承租方並無對該租賃土地的租約提出任何異議；

房屋所有權

- vi. 該18幢樓宇中， 貴集團已取得其中7幢總建築面積約3,686.28平方米的樓宇之房屋所有權證，並僅取得其餘總建築面積約10,609.79平方米的11幢樓宇的房地產所有權證明函件；
 - vii. 有關7幢總建築面積約3,686.28平方米的樓宇正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴公司附屬公司綦江齒輪廠配件三廠變更為重慶市綦齒汽車零部件有限責任公司，並預期於2008年6月30日前完成該業主名稱變更。根據中國法律，有關房屋所有權證更名並無法律障礙，且 貴集團可自由使用或佔用該等樓宇；
 - viii. 貴集團表示現正就總建築面積約10,609.79平方米已取得房屋所有權證明函件之11幢樓宇申請房屋所有權證，預期可於2008年6月30日之前取得有關房屋所有權證。基於已取得該房屋所有權證明函件， 貴集團乃為該11幢樓宇之唯一合法權利人，且 貴集團取得上述房屋所有權證並無法律障礙，並可自由使用或佔用該等樓宇；
 - ix. 18幢樓宇均無涉及按揭或第三方產權負擔；
 - x. 根據租約，全部18幢樓宇均建於該租賃土地上，而該等租約內並無列明任何有關物業轉讓權之重大條款。此外，亦無任何法律規章禁止 貴集團汽車零部件板塊處置該等建於租賃土地上的物業。在這種情況下， 貴集團汽車零部件板塊可轉讓、租賃、按揭或處置該等樓宇，惟須按以下條件：
 - (1) 徵得綦江齒輪傳動廠的同意；及
 - (2) 本集團或處置者同意繼續執行該租約。
5. 由於 貴集團無權自由轉讓、出租、按揭或處置該等樓宇，故吾等估值時並無賦予該等樓宇商業價值。

2008年
3月31日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
2.	貴集團通用機械板塊持有的多項物業	該物業包括143幢樓宇及多項構築物，於1959年至2003年間落成。 該物業總建築面積約100,864.70平方米(1,085,708平方呎)，詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作生產廠房、倉庫、辦公室及配套設施用途	人民幣 203,120,000元 (貴集團應佔 市值：人民幣 197,800,000元)

總建築面積

	(平方米)	(平方呎)
生產廠房：...	77,427.20	833,426
辦公室：....	11,029.91	118,726
倉庫：.....	6,289.74	67,703
配套設施：..	6,117.85	65,853
總計.....	<u>100,864.70</u>	<u>1,085,708</u>

該物業亦包括19幅總地盤面積約428,395.30平方米(4,611,247平方呎)的出讓土地(「出讓土地」)及1幅地盤面積約11.49平方米(124平方呎)的劃撥土地(「劃撥土地」)。

該出讓土地已獲授土地使用權，年期不等，分別於2038年6月15日及2056年12月30日屆滿。

附註：

1. 通用機械板塊包括 貴公司四間附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶通用工業(集團)有限責任公司	97.38%
重慶水泵廠有限責任公司.....	97.38%
重慶氣體壓縮機廠有限責任公司.....	97.38%
重慶江北機械有限責任公司.....	97.38%

2. 通用機械板塊持有19幅總地盤面積約428,395.30平方米的出讓土地。

3. 通用機械板塊持有1幅地盤面積約11.49平方米的劃撥土地。

4. 根據所提供資料，通用機械板塊持有之物業樓宇如下：

土地類型	樓宇數量	概約總建築面積 (「總建築面積」)	擁有房屋 所有權證 (「房屋所有 權證」)之樓宇 總建築面積	無房屋所有 權證之樓宇 總建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
出讓土地.....	142	100,669.44	99,803.44	866.00
劃撥土地.....	1	195.26	195.26	
總計.....	<u>143</u>	<u>100,864.70</u>	<u>99,998.70</u>	<u>866.00</u>

5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就該物業之所有權發出之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 關於出讓土地， 貴集團已取得19幅總地盤面積約428,395.30平方米的土地的國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權，惟下文附註4.vii.所指部分正涉及按揭，而轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分須經承押方同意；
- ii. 關於劃撥土地， 貴集團已取得1幅地盤面積約11.49平方米的土地的國有土地使用證，根據中國法律， 貴集團有權佔用及使用該土地，惟僅可透過轉讓及支付地價將劃撥土地變為出讓土地後方可自由轉讓、出租、抵押或處置該劃撥土地的土地使用權；

房屋所有權

- iii. 建於出讓土地上的142幢樓宇中， 貴集團已取得139幢總建築面積約99,803.44平方米的樓宇的房屋所有權證，而 貴集團尚未取得其餘總建築面積約866.00平方米的3幢樓宇的房屋所有權證；
 - iv. 於139幢已取得房屋所有權證的樓宇中，有關1幢建築面積約77.99平方米的樓宇正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴公司附屬公司重慶水泵廠上海工作處變更為重慶水泵廠有限責任公司，而有關29幢總建築面積約29,574.00平方米的樓宇，正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴公司附屬公司四川省江北機械廠及重慶江北機械廠變更為重慶江北機械有限責任公司。 貴集團預期於2008年6月30日前完成該業主名稱變更。根據中國法律，有關房屋所有權證更名並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或處置上述139幢樓宇，惟下文附註4.vii.所指正涉及按揭的部分的轉讓、出租、按揭或其他處置須經承押方同意；
 - v. 貴集團尚未取得其餘總建築面積約866.00平方米的3幢樓宇的房屋所有權證。然而，該等樓宇建於出讓土地上，且 貴集團正申請該等房屋所有權證，預計於2008年6月30日之前取得該等房屋所有權證。 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙且有權於取得有關房屋所有權證後自由轉讓、出租、按揭或出售該等樓宇；
 - vi. 貴集團已取得建於劃撥土地上總建築面積約195.26平方米的樓宇的房屋所有權證，根據中國法律， 貴集團有權佔有及使用該樓宇，惟僅可透過轉讓及支付地價將劃撥土地變更為出讓土地後可轉讓、出租、抵押或處置該樓宇；及
 - vii. 總地盤面積分別約244,195.60平方米及總建築面積約70,240.76平方米的第2及第5項物業部分正涉及貸款總額人民幣59,970,000元的按揭，而物業其餘部分並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。
6. 吾等獲悉 貴集團並無取得總建築面積約866.00平方米之3幢樓宇(附註4.v.)的房屋所有權證。由於該等樓宇乃由 貴集團在逾20年前為自用而興建，故截至目前 貴集團並無取得上述樓宇的房屋所有權證。
7. 由於 貴集團無權自由轉讓、出租、按揭或處置該等物業，故吾等估值時並無賦予佔地面積約11.49平方米的劃撥土地、建於出讓土地上且並無有效業權文件之3幢樓宇及建於劃撥土地上總建築面積約1,061.26平方米之樓宇任何商業價值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2008年																			
				3月31日 現況下市值																			
3.	貴集團機床工具板塊持有的多項物業	<p>該物業包括229幢樓宇及多項構築物，於1956年至2006年間落成。</p> <p>該物業總建築面積約229,278.10平方米(2,467,949平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產廠房：..</td> <td>129,848.91</td> <td>1,397,694</td> </tr> <tr> <td>辦公室：....</td> <td>42,490.53</td> <td>457,368</td> </tr> <tr> <td>倉庫：.....</td> <td>17,833.00</td> <td>191,954</td> </tr> <tr> <td>配套設施：..</td> <td>39,105.66</td> <td>420,933</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>229,278.10</u></td> <td><u>2,467,949</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括30幅總地盤面積約382,607.94平方米(4,118,392平方呎)的出讓土地(「出讓土地」)上。</p> <p>該出讓土地已獲授土地使用權，年期不等，分別於2045年9月19日至2055年11月14日期間屆滿。</p>		總建築面積		(平方米)	(平方呎)	生產廠房：..	129,848.91	1,397,694	辦公室：....	42,490.53	457,368	倉庫：.....	17,833.00	191,954	配套設施：..	39,105.66	420,933	總計	<u>229,278.10</u>	<u>2,467,949</u>	<p>除總建築面積約9,690.73平方米的部分物業租予獨立第三方外，物業其餘部分由貴集團佔用作生產廠房、倉庫、辦公室及配套設施用途</p> <p>人民幣 353,890,000元 (貴集團應佔 市值：人民幣 353,070,000元)</p>
	總建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
生產廠房：..	129,848.91	1,397,694																					
辦公室：....	42,490.53	457,368																					
倉庫：.....	17,833.00	191,954																					
配套設施：..	39,105.66	420,933																					
總計	<u>229,278.10</u>	<u>2,467,949</u>																					

附註：

1. 機床工具板塊包括 貴公司四間附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶機床(集團)有限責任公司.....	100%
重慶第二機床廠有限責任公司.....	100%
重慶惠江機床鑄造有限公司.....	56%
重慶工具廠有限責任公司.....	100%

2. 機床工具板塊持有30幅總地盤面積約382,607.94平方米的土地，為出讓土地。

3. 根據所提供資料，機床工具板塊持有之物業樓宇如下：

土地類型	樓宇數量	概約總建築面積 (「總建築面積」)	擁有房屋	無房屋所有
			所有權證 (「房屋所有 權證」)之樓宇 總建築面積	權證之樓宇 總建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
出讓土地.....	229	229,278.10	227,185.10	2,093.00
總計	<u>229</u>	<u>229,278.10</u>	<u>227,185.10</u>	<u>2,093.00</u>

物業內總建築面積約9,690.73平方米的部分正出租予獨立第三方，其中1項總建築面積約475.00平方米的樓宇租予本公司一附屬公司。

4. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就該物業之所有權發出之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 關於出讓土地， 貴集團已取得該30幅總地盤面積約382,607.94平方米的土地的國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以任何其他合法方式處置該土地使用權，惟下文附註4.viii.所指正涉及按揭的部分的轉讓、出租、按揭或其他處置須經承押方同意；

房屋所有權

- ii. 於229幢建於出讓土地上的樓宇中， 貴集團已取得226幢總建築面積約227,185.10平方米的樓宇的房屋所有權證，而其餘總建築面積約2,093.00平方米的3幢樓宇的業權證明文件則尚未取得；
- iii. 於226幢已取得房屋所有權證的樓宇中，總建築面積約931.35平方米的2幢樓宇正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴集團附屬公司重慶機床廠改為重慶機床(集團)有限責任公司；總建築面積約39,561.13平方米的71幢樓宇正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴公司附屬公司重慶工具廠改為重慶機床(集團)有限責任公司。 貴集團預期該等業主易名將於2008年6月30日前完成。根據中國法律，有關房屋所有權證更名並無法律障礙且 貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或出售該等樓宇，惟下文附註4.viii.所指正涉及按揭部分的轉讓、出租、按揭或其他處置須經承押方同意；
- iv. 貴集團尚未取得餘下總建築面積約2,093.00平方米之3幢樓宇的房屋所有權證。然而， 貴集團正申請該等房屋所有權證，預計於2008年6月30日或之前取得該等房屋所有權證。此3幢樓宇於出讓土地上建造， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙且 貴集團有權於取得上述房屋所有權後自由轉讓、出租、按揭或處置該等樓宇；
- v. 總建築面積約9,690.73平方米的樓宇部分已由重慶第二機床廠有限責任公司租予獨立第三方，其中總建築面積約3,000.00平方米之樓宇租約已登記，其餘的租約則尚未登記。然而，租約未登記並不影響其合法性及有效性，且中國法律法規及重慶當地行政法規並未就有關未登記租約提出罰款。下文附註4.viii.所述總建築面積7,041.68平方米部分正涉及按揭，並已就租約取得所需的承押方同意。下文附註4.viii.所述總建築面積1,301.61平方米部分亦正涉及按揭，且相關承押方並無對該租約提出任何異議；
- vi. 一項總建築面積約475.00平方米的樓宇乃由重慶工具廠有限責任公司出租予 貴公司附屬公司重慶渝築欽星鍍膜有限公司，租約已登記。該樓宇的房屋所有權正由現時業主向重慶工具廠有限公司轉讓，詳情請參閱第10項物業；
- vii. 根據租約， 貴集團作為出租方的權力(上文附註4.v.及vi.所指，包括收取租金的權力)由中國法律認可並受其保護；及
- viii. 總地盤面積約217,172.25平方米及總建築面積約110,027.62平方米的物業部分正涉及貸款總額人民幣131,957,319.99元的按揭，而物業其餘部分並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。
5. 吾等獲悉 貴集團並無取得3幢總建築面積約2,093.00平方米之樓宇(附註4.iv.)的房屋所有權證。由於該等樓宇乃 貴集團在逾20年前為自用而興建，故截至目前 貴集團並無取得上述樓宇的房屋所有權證。
6. 由於 貴集團無權自由轉讓、出租或按揭該等樓宇，故吾等估值時並無賦予3幢無有效業權文件之總建築面積約2,093.00平方米之樓宇任何商業價值。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	2008年																			
				3月31日 現況下市值																			
4.	貴集團電力設備板塊持有的多項物業	<p>該物業包括172幢樓宇及多項構築物，於1955年至2006年間落成。</p> <p>該物業總建築面積約179,378.63平方米(1,930,832平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產廠房：...</td> <td>134,731.63</td> <td>1,450,251</td> </tr> <tr> <td>辦公室：....</td> <td>10,386.34</td> <td>111,799</td> </tr> <tr> <td>倉庫：.....</td> <td>1,425.66</td> <td>15,346</td> </tr> <tr> <td>配套設施：..</td> <td>32,835.00</td> <td>353,436</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>179,378.63</u></td> <td><u>1,930,832</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括16幅總地盤面積約386,938.82平方米(4,165,009平方呎)的土地(「出讓土地」)及一幅地盤面積約14,888.00平方米(160,254平方呎)的劃撥土地(「租賃土地」)。</p> <p>該出讓土地已獲授土地使用權，年期不等，分別於2045年11月8日至2056年12月28日屆滿。</p>		總建築面積		(平方米)	(平方呎)	生產廠房：...	134,731.63	1,450,251	辦公室：....	10,386.34	111,799	倉庫：.....	1,425.66	15,346	配套設施：..	32,835.00	353,436	總計.....	<u>179,378.63</u>	<u>1,930,832</u>	<p>除總建築面積約2,318.00平方米部分物業租予獨立第三方外，物業其餘部分由貴集團佔用作生產廠房、倉庫、辦公室及配套設施用途。</p> <p>人民幣 336,390,000元 (貴集團應佔 市值：人民幣 280,780,000元)</p>
	總建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
生產廠房：...	134,731.63	1,450,251																					
辦公室：....	10,386.34	111,799																					
倉庫：.....	1,425.66	15,346																					
配套設施：..	32,835.00	353,436																					
總計.....	<u>179,378.63</u>	<u>1,930,832</u>																					

附註：

1. 電力設備板塊包括 貴公司四間附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶水輪機廠有限責任公司.....	100%
重慶鴿牌電線電纜有限責任公司.....	54.6875%
重慶鴿牌電瓷有限責任公司.....	54.6875%
重慶華浩冶煉有限公司.....	95%

2. 電力設備板塊持有16幅總地盤面積約386,938.82平方米的出讓土地。
3. 電力設備板塊亦以總年租人民幣338,000元向母集團租賃1幅租賃土地，乃為地盤面積約14,888.00平方米的劃撥土地，自2008年1月1日起生效，於2010年12月31日屆滿，租期3年。
4. 根據所提供資料，電力設備板塊持有之物業樓宇如下：

土地類型	樓宇數量	概約總建築面積 (「總建築面積」) (平方米)	擁有房屋 所有權證 (「房屋所有 權證」)之樓宇 總建築面積	無房屋所有 權證之樓宇 總建築面積
			(平方米)	(平方米)
出讓土地.....	172	179,378.63	144,643.55	34,735.08
總計.....	<u>172</u>	<u>179,378.63</u>	<u>144,643.55</u>	<u>34,735.08</u>

部分總建築面積約2,318.00平方米的物業正出租予獨立第三方。

5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就該物業之所有權發出之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 關於出讓土地， 貴集團已取得16幅總地盤面積約386,938.82平方米的土地的國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權，惟下文附註5.viii.所指正涉及按揭的部分的轉讓、出租、按揭或其他處置須經承租方同意；
- ii. 關於租賃土地，出租方已獲得劃撥土地的土地使用證書，且租約已獲有關政府批准。儘管租賃土地的租約並未登記，但中國法律法規及重慶當地行政法規並未就有關未登記租約提出罰款。該租約未登記並不影響其合法性及有效性。本集團作為承租方的租約權利獲中國法律合法認可及保護。部分租賃土地正涉及按揭，但並無其他第三方產權負擔，而該承租方並無對租賃土地租約提出任何異議；

房屋所有權

- iii. 建於出讓土地上的172幢樓宇中， 貴集團已取得158幢總建築面積約144,643.55平方米樓宇的房屋所有權證及3幢總建築面積約2,002.53平方米樓宇的房屋所有權證明函件，而 貴集團尚未取得其餘11幢總建築面積約32,732.55平方米的樓宇的房屋所有權證；
- iv. 於158幢已取得房屋所有權證的樓宇中，2幢總建築面積約2,263.00平方米的樓宇，正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴公司附屬公司重慶電線電纜有限責任公司變更為重慶鴿牌電線電纜有限公司，而5幢總建築面積約4,232.00平方米的樓宇亦正辦理房屋所有權證業主易名手續，自 貴公司附屬公司重慶調速廠變更為重慶水輪機廠有限責任公司。本集團預期該業主名稱變更於2008年6月30日前完成。根據中國法律，有關房屋所有權證更名並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或出售該等樓宇；
- v. 貴集團現正辦理3幢總建築面積約2,002.53平方米已取得房屋所有權證明函件之樓宇的房屋所有權證，預期於2008年6月30日前取得房屋所有權證。基於已取得房屋所有權證明函件， 貴集團乃為該3幢樓宇的唯一合法業主，故 貴集團取得有關房屋所有權證並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或出售該等樓宇；
- vi. 貴集團正辦理其餘11幢總建築面積約32,732.55平方米樓宇的房屋所有權證。因已取得該等樓宇建設工程的所有必要許可／批文，故根據中國法律， 貴集團取得上述房屋所有權證並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或出售該等樓宇；
- vii. 總建築面積約2,318.00平方米的物業部分已由重慶水輪機廠有限責任公司出租予獨立第三方，而租約已登記。 貴集團根據租約所獲的出租方權力(包括收取租金的權力)受中國法律認可及保護；及
- viii. 總地盤面積及總建築面積分別約139,649.10平方米及7,622.32平方米的物業部分正涉及貸款總額人民幣105,011,700元的按揭，而其餘物業部分並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2008年
				3月31日 現況下市值
5.	貴集團通用機械板塊持有的多項物業	<p>該等物業包括4幢擬建樓宇及多項構築物，以及2幅總面積約194,429.00平方米(2,092,834平方呎)土地(「出讓土地」)。</p> <p>落成後，該等物業總建築面積將約為66,864.45平方米(719,729平方呎)。</p> <p>該等物業計劃於2008年初落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別於2053年9月14日及2056年12月30日屆滿。</p>	<p>該物業正在建設中，且將由貴集團佔用作生產廠房及辦公室用途。</p>	<p>人民幣 120,160,000元 (貴集團應佔 市值：人民幣 117,010,000元)</p>

附註：

1. 通用機械板塊包括 貴公司兩個附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶氣體壓縮機廠有限責任公司.....	97.38%
重慶水泵廠有限責任公司.....	97.38%

2. 由於吾等估值時已將地盤面積為83,850.00平方米的出讓土地於第2項物業中進行估值，因此本物業的估值並不包括該出讓土地。
3. 根據 貴集團資料，用於落成該物業的預計總建築成本約為人民幣82,911,000元，其中人民幣42,095,000元已於2008年3月31日前支付。吾等估值時已計入該筆金額。
4. 吾等認為於2008年3月31日倘已竣工的物業的市值約為人民幣122,719,000元。
5. 吾等已獲得 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業所有權發出之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 貴集團已取得出讓土地的國有土地使用證，並合法持有出讓土地之土地使用權。根據中國法律， 貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或出售該等土地之土地使用權，惟下文附註5.vi.所指正涉及按揭部分的轉讓、出租、按揭或其他處置須經承押方同意；

建設工程

- ii. 貴集團已就總建築面積約2,066.00平方米物業部分的建築取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- iii. 貴集團已就總建築面積約2,066.00平方米的物業部分之已落成建設工程取得建設工程規劃驗收合格證。 貴集團取得該部分房屋所有權證並無法律障礙；
- iv. 貴集團尚未獲取有關總建築面積約64,798.45平方米的餘下物業部分的所有必要許可證／批文。該部分的建設工程或會遭有關當局要求停工或更改，而 貴集團或會遭受介乎人民幣5,000元至人民幣30,000元的罰款；

- v. 貴集團正辦理附註5.iv.所述有關建設工程的待批許可證／批文。因 貴集團已取得計劃總建築面積約64,798.45平方米的部分的國有土地使用證、重慶市建設工程選址意見書及建設用地規劃許可證，故 貴集團取得有關尚未取得許可證／批文並無任何法律障礙；及
- vi. 總地盤面積分別約244,195.60平方米及總建築面積約70,240.76平方米的第2及第5項物業部分正涉及總額人民幣59,970,000元的按揭，而其餘物業部分並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2008年
				3月31日 現況下市值
6.	貴集團機床工具板塊持有的工業用樓宇	<p>該物業包括一幢在建工業樓宇及一幅約6,536.60平方米的租賃土地(70,360平方呎)。</p> <p>落成後，該物業總建築面積將約為1,000.00平方米(10,764平方呎)。</p> <p>該物業劃計於2008年初落成。</p> <p>貴集團向獨立第三方租用土地使用權。</p>	<p>該物業正在興建，將由貴集團佔用作生產廠房、辦公室、倉庫及配套設施用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 機床工具板塊包括 貴公司一間附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶惠江機床鑄造有限公司.....	56%

2. 機床工具板塊以總年租約人民幣12,000元向一名獨立第三方租用一幅總地盤面積約6,536.60平方米的土地(「租賃土地」)，自2004年8月28日生效，於2027年11月30日屆滿。
3. 根據 貴集團資料，用於落成該物業的預計總建築成本約為人民幣1,378,000元，其中人民幣1,171,000元已於2008年3月31日前支付。
4. 有關重慶惠江機床鑄造有限公司所持有計劃建築面積約1,000.00平方米的建設工程，由於所有必要許可／批文僅於出租方取得國有土地使用權證後方會發出，且擬建樓宇將建造於出租方並無取得國有土地使用權證之租賃土地上， 貴集團亦無獲得有關許可／批文。然而，上述樓宇由合資格專業團隊建造及有關該等樓宇的質檢證書將於完工時發出，故可證明該等樓宇符合建築法規且經證實該等樓宇結構安全。
5. 出租方正辦理該物業的國有土地使用證。取得國有土地使用證後， 貴集團可申請有關建設工程的待批許可／批文。然而， 貴集團無法預計取得許可／批文的時間。
6. 吾等已獲得 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業權利發出之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 關於租賃土地，出租方未取得該土地之國有土地使用證。倘任何第三方質疑出租方出租該物業，則租約可能無效，這將會使 貴集團無法使用該物業。出租方正申請國有土地使用證，且同意將該租賃土地的土地使用權轉讓予 貴集團。母公司已承諾(i)倘 貴集團因任何原因須搬遷，會盡快向 貴集團提供完全適合經營需要的替代物業，及(ii)補償 貴集團因上述搬遷而遭受的全部損失；

建設工程

- ii. 貴集團未取得規劃建築面積約1,000.00平方米的物業建設工程動工的所有必需許可證／批文。該物業的建設工程或會遭有關當局要求停工或限期改正，而 貴集團或會遭介乎人民幣5,000元至人民幣30,000元的罰款。然而， 貴集團已獲得土地規劃批准，故出租方取得國有土地使用權證或 貴集團取得必要的許可證／批文並無法律障礙；及母公司已承諾(i)倘 貴集團因任何原因須搬遷，會盡快向 貴集團提供完全適合經營需要的替代物業，及(ii)補償 貴集團因上述搬遷而遭受的全部損失；及
- iii. 該物業並無涉及按揭或第三方產權負擔。
7. 由於該等物業建於租賃土地上， 貴集團無權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業，故吾等估值時並無就其賦予商業價值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2008年 3月31日 現況下市值
7.	貴集團電力設備板塊持有的多項物業	<p>該物業包括7幢擬建樓宇及多項構築物，以及2幅總地盤面積約51,512.10平方米(554,476平方呎)的出讓土地(「出讓土地」)及1幅地盤面積約2,739.00平方米(29,483平方呎)的劃撥土地(「租賃土地」)。</p> <p>落成後，該物業總建築面積將約為18,005.67平方米(193,813平方呎)。</p> <p>該物業計劃於2008年落成。</p> <p>物業出讓土地已獲授土地使用權，年期不等，於2054年12月21日屆滿。</p>	<p>該物業正在興建，將由貴集團佔用作生產廠房、辦公室、倉庫及配套設施用途。</p>	<p>人民幣 28,990,000元 (貴集團應佔 市值人民幣 15,860,000元)</p>

附註：

1. 電力設備板塊包括 貴公司兩間附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	貴公司擁有權益
重慶華浩冶煉有限公司	95%
重慶鴿牌電線電纜有限責任公司	54.6875%

2. 電力設備板塊擁有2幅總地盤面積約51,512.10平方米的出讓土地。
3. 電力設備板塊亦以總年租約人民幣62,000元向母公司租賃1幅租賃土地，乃為地盤面積約2,739.00平方米的劃撥土地，自2008年1月1日生效，於2010年12月31日屆滿，租期3年。
4. 該7幢樓宇的其中4幢規劃總建築面積約15,907.91平方米的樓宇建於出讓土地上，而其餘3幢規劃總建築面積約2,097.76平方米的樓宇則建於租賃土地上。
5. 根據 貴集團資料，用於落成該物業的預計總建築成本約為人民幣13,576,000元，其中人民幣4,081,000元已於2008年3月31日前支付。吾等估值時已計入該筆金額。
6. 吾等認為於2008年3月31日倘已竣工的物業的市值約為人民幣32,010,000元。
7. 有關重慶華浩冶煉有限公司所持有計劃建築面積約2,097.76平方米的樓宇，原先由重慶平和銅業有限公司建造(「重慶平和」)並已取得施工許可證。由於該等樓宇為自用而建造，故重慶平和並無申請房屋所有權證。此後， 貴集團於2006年向重慶平和收購該等樓宇，而重慶平和因此取消註冊，惟原本的施工許可證已丟失。該等舊樓宇正由 貴集團重建以作自用，因此 貴集團並無取得有關許可／批文。然而，上述樓宇由合資格專業團隊建造及有關該等樓宇的質檢證書將於完工時發出，故可證明該等樓宇符合建築法規且經證實該等樓宇結構安全。

8. 母集團正辦理將租賃土地的土地類型由劃撥土地改為出讓土地。倘租賃土地的土地類型更改且母集團獲授國有土地使用證，貴集團可申請有關建設工程的待批許可／批文。然而，貴集團無法預計取得許可／批文的時間。
9. 吾等已獲得貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業所有權發出之法律意見，其中包括下列資料：

土地使用權

- i. 貴集團已取得2幅出讓土地的國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由貴集團合法持有。根據中國法律，貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以任何其他合法方式處置該土地使用權，惟下文附註9.v所指正涉及按揭部分的轉讓、出租、按揭或其他處置須經承租方同意；
- ii. 關於租賃土地，出租方已取得該劃撥土地之土地使用證，租約已取得有關政府批文。儘管該租賃土地的租約尚未登記，但中國法律及法規以及重慶地方行政法規並未就有關未登記租約提出罰款。租賃土地租約尚未登記並不影響其租約的合法性及有效性。貴集團根據該租約所獲承租方的權利受中國法律認可及保護。部分租賃土地正涉及按揭，惟無其他第三方產權負擔，而相關承租方並無對租賃土地的租約提出任何異議；

建設工程

- iii. 貴集團未取得該3幢總建築面積為約2,097.76平方米的樓宇的所有必需許可證／批文。該等樓宇的建設工程或會遭有關當局要求停工或更改，而貴集團或會遭受介乎人民幣5,000元至人民幣30,000元的罰款。出租方取得租賃土地的國有土地使用證及貴集團取得所須許可／批文並無法律障礙；母公司已承諾(i)倘貴集團因任何原因須搬遷，會盡快向貴集團提供完全適合經營需要的替代物業，及(ii)補償貴集團因上述搬遷而遭受的全部損失；
- iv. 貴集團已取得總計劃建築面積約15,907.91平方米4幢樓宇的建設工程的必要許可／批文；及
- v. 總地盤面積約51,512.10平方米的物業部分正涉及按揭，而其餘物業部分並無涉及任何按揭及第三方產權負擔。

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

				2008年 3月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
8.	貴集團汽車零部件板塊租用的多項物業	<p>該物業包括1972年至2007年落成的33幢樓宇。</p> <p>該物業總建築面積將約94,091.85平方米(1,012,805平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團以總年租人民幣6,540,483.44元租用，租期於2008年1月1日開始至2010年12月31日屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作生產廠房、辦公室、倉庫及配套設施用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 貴集團向母集團租用總建築面積約94,091.85平方米的33幢樓宇。該33幢樓宇中，出租方取得其中15幢樓宇(總建築面積約5,629.58平方米)的房屋所有權證，未取得剩餘18幢樓宇(總建築面積約88,462.27平方米)的房屋所有權證。
2. 吾等已獲得 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業租約發出之法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 關於出租方已取得2幢總建築面積約78.00平方米房屋所有權證的樓宇，租約尚未登記，惟不會影響租約的合法性及有效性， 貴集團作為承租方的租約權利受中國法律認可及保護。總建築面積約58.00平方米的1幢樓宇正涉及按揭，惟並無涉及其他第三方產權負擔，且相關承押方並無對該物業租約提出任何異議；
 - ii. 13幢總建築面積約5,551.58平方米的樓宇正辦理房屋所有權證過戶手續，自現有業主過戶至出租方， 貴集團預計於2008年6月30日前完成該過戶手續。根據中國法律，過戶予出租方並無法律障礙。該等樓宇租約尚未登記，惟不會影響其合法性及有效性， 貴集團根據租約作為承租方的租約權利受中國法律認可及保護；
 - iii. 18幢總建築面積約88,462.27平方米的樓宇出租方正申請該等物業的房屋所有權證，由於出租方已取得該等物業的所有必要建設許可，故取得該等樓宇的房屋所有權證並無法律障礙。此外，由於出租方實際上為上述樓宇的唯一合法擁有人，故出租方有權與 貴集團訂立樓宇租約， 貴集團作為承租方的租約權利受中國法律認可及保護。該等樓宇的租約尚未登記，惟不會其合法性及有效性， 貴集團根據租約作為承租方的權利受中國法律認可及保護；及
 - iv. 貴集團已要求出租方獲取並提供所有尚欠的房屋所有權證。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2008年
				3月31日 現況下市值
9.	貴集團電力設備板塊租用的多項物業	<p>該物業包括1972年至2007年落成的36幢樓宇。</p> <p>該物業總建築面積約為23,425.26平方米(252,149平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團以總年租約人民幣779,240元租用，租期於2008年1月1日開始，分別至2010年12月30日及2010年12月31日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 貴集團向母集團租用總建築面積約23,425.26平方米的36幢樓宇。該等樓宇中，出租方取得其中21幢樓宇(總建築面積約21,158.10平方米)的房屋所有權證，未取得剩餘15幢樓宇(總建築面積約2,267.16平方米)的房屋所有權證。
2. 吾等已獲得 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業租約發出之法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 關於出租方已取得20幢總建築面積約15,890.88平方米房屋所有權證的樓宇，租約尚未登記，惟不會影響租約的合法性及有效性， 貴集團作為承租方的租約權利受中國法律認可及保護，其中部分物業正涉及按揭，但並無涉及其他第三方產權負擔，而相關承押方並無對租約提出任何異議；
 - ii. 關於出租方已取得1幢總建築面積約5,267.22平方米的樓宇正辦理房屋所有權證業主易名手續，由現有業主改為出租方。 貴集團預期轉名手續將於2008年6月30日前完成。根據中國法律，該樓宇房屋所有權證更名並無法律障礙。租約雖尚未登記，但不影響租約的有效性及合法性， 貴集團作為承租方的租約權利受中國法律認可及保護；
 - iii. 關於出租方未取得其餘15幢總建築面積約2,267.16平方米樓宇的房屋所有權證，倘任何第三方質疑出租方出租該樓宇則租約或會無效，這可能使 貴集團無法使用該樓宇；及
 - iv. 貴集團已要求出租方獲取並提供所有尚欠的房屋所有權證。如因租約無效而使 貴集團須搬遷，則母公司承諾(i)會盡快向 貴集團提供完全適合經營需要的替代物業，及(ii)補償 貴集團因上述搬遷而遭受的全部損失。

				2008年 3月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
10.	貴集團機床工具板塊租用的多項物業	該物業包括於1966年落成的2幢樓宇。該物業總建築面積約3,731.00平方米(40,160平方呎)。該物業由貴集團以總年租人民幣180,600元租用，租期分別至2010年7月1日及2010年12月31日。	該物業由貴集團佔用作生產廠房用途。	無商業價值

附註：

1. 貴集團正租用該2幢總建築面積約3,731.00平方米的樓宇。該2幢樓宇中，其中1幢(總建築面積約3,256.00平方米)租自母集團，另外1幢(總建築面積約475.00平方米)租自貴公司之附屬公司重慶工具廠有限責任公司。
2. 吾等已獲得貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業租約發出之法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 該2幢樓宇的房屋所有權證正辦理自現有業主向出租方過戶，貴集團預計於2008年6月30日前完成該業主名稱變更。根據中國法律，該物業房屋所有權證更名並無法律障礙；
 - ii. 其中1幢樓宇(總建築面積475.00平方米)的租約已登記，貴集團作為租約承租方的權利受中國法律認可及保護；及
 - iii. 另外1幢樓宇(總建築面積3,256.00平方米)的租約尚未登記，惟並不影響租約的有效性及合法性，貴集團作為承租方的租約權利受中國法律認可及保護。

				2008年 3月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
11.	中國 重慶市 渝中區 中山三路155號 2、3樓及位於 地庫1層的6個 車位	該物業包括1995年落成的6層高 辦公室大樓的2層辦公室及6個車 位。 該物業總建築面積約為1,410.00平 方米(15,177平方呎)。 該物業由 貴集團向母集團以年 租人民幣543,600元租用，為期3 年，由2007年7月27日起至2010年 7月26日止。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲得 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就物業租約發出之法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 出租方已取得物業的房屋所有權證；
 - ii. 租約已登記， 貴集團作為承租人的租約權利受中國法律認可及保護；及
 - iii. 該物業正涉及按揭但無涉及其他第三方產權負擔，且相關承押方並無對該物業租約提出任何異議。