

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業權益於2009年5月31日的估值編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值
及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期
23樓
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
EA牌照：C-023750
savills.com

北京金隅股份有限公司
中華人民共和國
北京市
西城區
宣武門西大街甲129號

列位董事 台照

敬啟者：

吾等按照指示，對金隅股份有限公司股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下稱「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。吾等確認曾進行視察、已作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以便向 貴集團表達吾等對該等物業於2009年5月31日（「估值日」）的市值意見以便載於本文件。

吾等對每處物業權益的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易的估計金額」。

市值是賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方於市場上合理取得的最優惠價格。吾等對該等物業的估值並不計及因非常規融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何與銷售相關的人士提供的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特別條款或情況而引致價格的估計升跌。評估該等物業之市值時既無計及買賣成本，亦無扣減任何相關稅費。

附錄四

物業估值

在估值中國物業過程中，除另有指明外，吾等假設有關於物業的土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付的地價。吾等亦假設物業受讓人於整個授出條款期內對物業擁有可實施的所有權及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

在對 貴集團在中國持有作業主自用的第一類工業物業進行估值時，由於樓宇及建築物均已落成，而並無現成可比較市場案例，故無法以直接比較法對該物業的樓宇及建築物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。在對第一類及第七類餘下物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參照市場可比較交易，假設該等物業權益交吉出售而估值。

在對 貴集團在中國在建或持有作未來發展的第二、三、五、六及八類物業進行估值時，吾等對其的估值建基於 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完成。吾等假設該等發展計劃皆已獲得相關政府部門的所有同意、批准及許可，並無任何繁瑣條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法及參考市場上可比較的相關銷售交易，並已考慮完成的開發項目將耗費之建築成本，以反映完成開發項目的質素。

對 貴集團在中國分別持作出售的第四類物業估值時，吾等採用直接比較法為該等物業權益估值，假設該等物業權益按現況出售並參照於有關市場上可供比較的銷售交易對該等物業權益進行估值。

在對貴集團在中國持有作投資的第九類物業進行估值時，吾等參照市場上可供比較的市場交易，以按照交予吾等之計劃的收入淨額資本價值為基準，並適當考慮交吉之潛力收入。

在對 貴集團租用的第十類物業進行估值時，主要由於該等物業屬短期租約性質或不得轉讓／分租，又或缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予其商業價值。

吾等已獲提供該等物業業權相關文件。然而，吾等並無檢查文件正本以查明是否出現任何交遞予吾等的版本沒有出現的修改。吾等於估值過程中就有關物業的業權在頗大程度上依賴 貴集團及中國法律顧問海問律師事務所所提供的數據。吾等亦接納吾等所獲 貴公

附錄四

物業估值

司有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃書、擴展及未繳付建築成本預計竣工日期及樓面與土地面積所有其他相關事宜的意見。估值書所列的尺寸、量度及面積基於 貴集團所提供的數據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供、並對吾等的估值為重要的數據的真實性及準確性。吾等亦得到 貴集團的建議， 貴集團所提供的數據並無遺漏重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無進行實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想，且於建設期間並無牽涉任何額外費用或延誤。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業所欠債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，全部金額以人民幣計算。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

代表
第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

陳超國
物業發展及投資學碩士，
英國皇家特許測量師學會
資深會員，
香港測量師學會資深會員，
英國仲裁學會會員，
香港政府註冊產業測量師
董事總經理

[日期]

附註： 陳超國先生為特許產業測量師，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。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第一類 — 貴集團水泥及建築材料業務在中國持有作業主自用及租賃的物業				
1.	位於中國 北京市 朝陽區 管莊西里20號的工業園	11,300,000	100%	11,300,000
2.	位於中國 北京市 通州區 新華大街71號的多幢樓宇	31,900,000	100%	31,900,000
3.	位於中國 北京市 豐台區 東鐵疆營順一條8號的工業園	20,500,000	100%	20,500,000
4.	位於中國 北京市 豐台區 大紅門西路4號的工業園	148,700,000	100%	148,700,000
5.	位於中國 北京市 海淀區 清河安寧村的工業園	75,900,000	100%	75,900,000
6.	位於中國 北京市 海淀區 西三旗建材城東路8號的工業園	91,000,000	100%	91,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
7.	位於中國 北京市 大興區 瀛海鎮 中興莊村的工業園	74,200,000	100%	74,200,000
8.	位於中國 北京市 大興區 黃村鎮 大莊村的工業園	204,200,000	100%	204,200,000
9.	位於中國 北京市 豐台區 大紅門西里19號的工業園	27,000,000	100%	27,000,000
10.	位於中國 北京市 朝陽區 高井2號 生產1區及2區的工業園	139,300,000	100%	139,300,000
11.	位於中國 河北省 張家口市 下花園區 響水鋪村北的工業園	21,600,000	100%	21,600,000
12.	位於中國 北京市 海淀區 建材城西路2號的工業園	49,000,000	100%	49,000,000
13.	位於中國 北京市 海淀區 西三旗建材城 2、3及4區的工業園	283,400,000	100%	283,400,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年 5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	截至2009年 5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)		(人民幣元)
14. 位於中國 北京市 豐台區 東鐵營的工業園	29,100,000	100%	29,100,000
15. 位於中國 北京市 海淀區 西北旺鎮 亮甲店村北的工業園	316,400,000	100%	316,400,000
16. 位於中國 北京市 通州區 梨園鎮 磚廠村的工業園	247,000,000	100%	247,000,000
17. 位於中國 河北省 鹿泉市 宜安鎮 同閣工業區的工業園	355,900,000	85.08%	302,799,720
18. 位於中國 河南省 鞏義市 紫荊路北段西的工業園	23,800,000	57%	13,566,000
19. 位於中國 北京市 房山區 琉璃河地區的工業園	386,400,000	100%	386,400,000
20. 位於中國 北京市 石景山區 金頂北路69號的多幢樓宇	133,800,000	100%	133,800,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
21.	位於中國 北京市 石景山區 高井的工業園	144,900,000	100%	144,900,000
22.	位於中國 河北省 大廠 夏店鎮 夏安路東 東莊村的工業園	135,400,000	100%	135,400,000
23.	中國 北京市 東城區 小黃莊二區的 寫字樓	92,100,000	100%	92,100,000
24.	位於中國 河北省 石家莊市 贊皇縣王家東村南的 工業園	101,000,000	86.67%	87,536,700
25.	中國 北京市 朝陽區 甘露園南里一區17座	24,600,000	100%	24,600,000
26.	位於中國 北京市 東城區 東單北大街乙88號的寫字樓	2,210,000	100%	2,210,000
27.	位於中國 北京市 海淀區 西三旗建材城 建中路的工業樓宇	230,100,000	100%	230,100,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
28.	位於中國 北京市 朝陽區 甘露園南里23座一區 一個商業單位	3,300,000	100%	3,300,000
29.	中國 北京市 海淀區 西直門外大街南 後二里溝8號 騰達大廈的 多個辦公室單位及配套設施	44,700,000	100%	44,700,000
30.	中國 北京市 朝陽區 東土城路14號 建達大廈的 辦公室單位及配套設施	167,500,000	100%	167,500,000
31.	中國 北京市 東城區 三環東路北36號 環球貿易中心一期的 多個辦公室單位 及配套設施	214,300,000	100%	214,300,000
32.	中國 北京市 西城區 宣武門西大街甲129號 金隅大廈的多個辦公室單位 及配套設施	110,400,000	100%	110,400,000
33.	位於中國 北京市 崇文區 體育館西路甲2號的 商業樓宇的多個辦公室單位 及配套設施	10,500,000	100%	10,500,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
34.	中國 北京市 朝陽區 望京西路48號 金隅國際的 多個辦公室及商業單位	127,300,000	100%	127,300,000
35.	中國 北京市 朝陽區 下花園 半島國際公寓的多個商業單位	30,800,000	100%	30,800,000
36.	中國 北京市 朝陽區 管莊西里 建東苑的多個辦公室單位 及配套設施	2,400,000	100%	2,400,000
37.	中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號 環球貿易中心二期的 多個辦公室單位及配套設施	118,500,000	100%	118,500,000
38.	中國 北京市 朝陽區 南湖南路15號院 金隅麗港城的 多個商業單位	63,300,000	100%	63,300,000
39.	位於中國 北京市 崇文區 信用北里9號的 多幢樓宇	800,000	100%	800,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年		截至2009年
	5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
40. 位於中國 北京市 海淀區 西三旗建材城的工業園			無商業價值
41. 中國 北京市 鳳山區 寶店鎮 亞新路17號的工業樓宇			無商業價值
42. 位於中國 北京市 昌平區 馬池口鎮北 小營村東的工業園			無商業價值
43. 位於中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號的商業樓宇			無商業價值
44. 中國 北京市 朝陽區 鼎成路9號世紀寶鼎B座502室			無商業價值
45. 位於中國 北京市 朝陽區 甘露園南里 一幢綜合樓宇的一個辦公室單位			無商業價值

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
	5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
46. 位於中國 北京市 朝陽區 甘露園南里1區的一幢寫字樓			無商業價值
47. 位於中國 北京市 崇文區 東打磨廠大街的一幢工業樓宇			無商業價值
	小計： 4,294,510,000	小計：	4,217,712,420
第二類 — 貴集團水泥及建築材料業務在中國持有作開發的物業			
48. 位於中國 北京市 房山區 琉璃河地區 車站前大街1號的一幢工業樓宇	16,100,000	100%	16,100,000
49. 位於中國 北京市 昌平區 馬池口鎮北 小營村東的一幢工業樓宇			無商業價值
50. 中國 河北省 鹿泉市 宜安鎮 東焦東隊的一個工業園	117,200,000	85.08%	99,713,760
	小計： 133,300,000	小計：	115,813,760

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年 5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	截至2009年 5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第三類 — 貴集團水泥及建築材料業務在中國持有作未來開發的物業			
51. 位於中國 北京市 豐台區 大紅門西路4號的一幅土地	22,700,000	100%	22,700,000
52. 位於中國 北京市 門頭溝區 琉璃渠大街2號的一幅土地	10,700,000	100%	10,700,000
53. 位於中國 北京市 朝陽區 單店西村南的四幅土地	177,100,000	100%	177,100,000
54. 位於中國 北京市 石景山區 金頂大街西福村1號南院的一幅土地			無商業價值
55. 中國 河北省 邯鄲市 峰峰礦區 太行西路北的四幅土地	68,700,000	33.33%	22,897,710
	小計：	279,200,000	小計： 233,397,710

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第四類 — 貴集團房地產業務在中國持有作銷售的物業				
56.	中國 北京市 崇文區 沙子口路 寶華家園的多個住宅單位	16,500,000	100%	16,500,000
57.	中國 北京市 朝陽區 甘露園南里 甘露晴苑的多個住宅及商業單位	10,900,000	100%	10,900,000
58.	中國 北京市 豐台區 宋家莊嘉業大廈的 多個住宅及商業單位	36,400,000	100%	36,400,000
59.	中國 北京市 朝陽區 花家地西里 金隅國際的 多個住宅單位及地下停車場	30,800,000	100%	30,800,000
60.	中國 北京市 朝陽區 南湖區 南湖生活區改造項目的 多個住宅單位	85,000,000	100%	85,000,000
61.	中國 北京市 朝陽區 廣渠門外大街31號 CBD總部公寓的 多個住宅及商業單位及配套設施	86,000,000	100%	86,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
62.	中國 北京市 朝陽區 東霸村 朝陽新城的多個住宅及商業單位	115,000,000	100%	115,000,000
63.	中國 北京市 崇文區 幸福大街 天壇公館的 多個住宅單位及停車場	121,000,000	100%	121,000,000
64.	中國 北京市 朝陽區 管莊建東苑的多個住宅單位	499,000	100%	499,000
65.	中國 北京市 朝陽區 雙橋路 雙惠居住區的两个住宅單位	6,720,000	100%	6,720,000
66.	中國 北京市 豐台區 大紅門西路 建欣苑的多個住宅及商業單位	119,000,000	100%	119,000,000
67.	中國 北京市 豐台區 青塔東里 西翠芳庭的多個住宅單位	12,600,000	100%	12,600,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
68.	中國 北京市 海淀區 上地工貿園 嘉華大廈的 多個辦公室及停車場	4,820,000	100%	4,820,000
69.	中國 北京市 海淀區 田村柳明家園 金隅山墅的多個住宅及商業單位	260,000,000	100%	260,000,000
70.	中國 北京市 豐台區 臨泓路6號 苗圃危改項目的多個住宅單位	38,500,000	100%	38,500,000
71.	中國 北京市 通州區 喬莊村南 金隅七零九零的多個住宅單位	313,000,000	100%	313,000,000
72.	中國 北京市 海淀區 清河小營 金隅美和園的多個住宅單位	230,000,000	100%	230,000,000
73.	中國 北京市 朝陽區 姚家園西口265號 金隅鳳麟洲的多個住宅及停車場	256,000,000	100%	256,000,000
		小計：		小計：
		1,742,739,000		1,742,739,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第五類 — 貴集團房地產業務在中國持有作開發的物業				
74.	中國 北京市 昌平區 昌平科技園 金隅萬科城的多幢住宅樓宇	608,000,000	51%	310,080,000
75.	中國 北京市 朝陽區 東壩村 朝陽新城的多個住宅單位	47,200,000	100%	47,200,000
76.	中國 北京市 海淀區 清河小營 金隅美和園的多幢住宅樓宇	399,000,000	100%	399,000,000
77.	中國 北京市 朝陽區 雙橋路 雙惠居住區 多幢住宅樓宇	381,000,000	100%	381,000,000
78.	中國 北京市 朝陽區 雙橋路 金隅東岸公館的一幢寫字樓	235,000,000	100%	235,000,000
79.	中國 北京市 海淀區 田村柳明家園 金隅山墅的 多幢住宅樓宇	457,000,000	100%	457,000,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
	5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
80. 中國 北京市 通州區 喬莊村南 金隅七零九零的 多幢住宅樓宇	507,000,000	100%	507,000,000
81. 中國 北京市 朝陽區 常營金隅麗景園的 多幢住宅樓宇	538,000,000	100%	538,000,000
82. 中國 浙江省 杭州市 經濟技術開發區 金隅觀瀾時代的多幢住宅樓宇	119,000,000	80%	95,200,000
83. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 如意開發區 騰飛路西 金隅時代星座的多幢住宅樓宇	162,000,000	100%	162,000,000
84. 中國 北京市 石景山區 金頂街住宅項目 的多幢住宅樓宇	58,000,000	100%	58,000,000
	小計：		小計：
	3,511,200,000		3,189,480,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年 5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	截至2009年 5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第六類 — 貴集團房地產業務在中國持有作未來開發的物業			
85. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 如意開發區 元一路南 騰飛路西擬建的 金隅時代星座	296,000,000	100%	296,000,000
86. 中國 浙江省 杭州市 經濟技術開發區擬建的 金隅觀瀾時代	454,000,000	80%	363,200,000
87. 中國 北京市 朝陽區 東壩村擬建的朝陽新城	679,000,000	100%	679,000,000
88. 中國 北京市 海淀區 田村柳明家園 擬建的金隅山墅	151,000,000	100%	151,000,000
89. 中國 北京市 崇文區 沙子口寶華東里2號 擬建的寶華家園2-5座	127,000,000	100%	127,000,000
90. 中國 北京市 朝陽區 常營 擬建的金隅麗景園商業樓宇	290,000	100%	290,000

附錄四

物業估值

編號	物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
		5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
91.	中國 北京市 昌平區 沙河擬建的 金隅嘉和園	100,000,000	100%	100,000,000
92.	中國 北京市 昌平區 昌平科技園 擬建的金隅萬科城	694,000,000	51%	353,940,000
93.	中國 北京市 朝陽區 雙橋路 擬建的雙惠居住區	73,800,000	100%	73,800,000
94.	中國 北京市 朝陽區 東壩村 朝陽新城擬建的商業部份	644,000,000	100%	644,000,000
		小計： 3,219,090,000	小計：	2,788,230,000
第七類 — 貴集團其他業務在中國持有作業主自用的物業				
95.	中國 北京市 昌平區 南邵鎮 營房村 金隅鳳山溫泉度假村			無商業價值
96.	中國 北京市 西城區 北新平胡同5號 建苑賓館	53,200,000	100%	53,200,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年 5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	截至2009年 5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
97. 中國 內蒙古自治區 涼城縣 岱海鎮 五蘇木村 岱海莊園	26,000,000	100%	26,000,000
	小計： 79,200,000	小計：	79,200,000
第八類 — 貴集團其他業務在中國持有的在建物業			
98. 中國 北京市 東城區 安定門外大街2號 環球貿易中心四期	2,132,000,000	100%	2,132,000,000
	小計： 2,132,000,000	小計：	2,132,000,000
第九類 — 貴集團在中國持有作投資的物業			
99. 中國 北京市 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈的 多個商業單位、 停車場與配套設施	181,270,000	100%	181,270,000
100. 中國 北京市 海澱區 西直門外大街南 後二里溝8號 騰達大廈的 多個辦公室及商業單位、 停車場與配套設施	926,180,000	100%	926,180,000
101. 中國 北京市 朝陽區 雙橋路的 雙惠園的多個商業單位	15,320,000	100%	15,320,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年 5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	截至2009年 5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)		(人民幣元)
102. 中國 北京市 豐台區 南三環路東6號 嘉業大廈的一個商業單位	68,620,000	100%	68,620,000
103. 中國 北京市 朝陽區 東土城路14號 北京建材經貿大廈 的多個商業單位	462,860,000	100%	462,860,000
104. 中國 北京市 朝陽區 東土城路14號 建達大廈的多個辦公室及停車場	350,880,000	100%	350,880,000
105. 中國 北京市 朝陽區 甘露園南里 甘露晴苑的多個商業單位	41,110,000	100%	41,110,000
106. 中國 北京市 海淀區 西三旗建材城中路的 西三旗寫字樓的多個辦公室單位	53,600,000	100%	53,600,000
107. 中國 北京市 東城區 北三環路東36號 環球貿易中心一期的 多個辦公室及商業單位與停車場	1,545,110,000	100%	1,545,110,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年 5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	截至2009年 5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
108. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街甲129號 金隅大廈的多個辦公室及 商業單位、停車場及配套設施	522,430,000	100%	522,430,000
109. 中國 北京市 朝陽區 南湖南路15號院 金隅麗港城的多個商業單位	148,290,000	100%	148,290,000
110. 中國 北京市 朝陽區 望京西路48號的 金隅國際的多個商業單位	22,600,000	100%	22,600,000
111. 中國 北京市 海淀區 上地三街9號 嘉華大廈的多個辦公室單位	31,000,000	100%	31,000,000
112. 中國 北京市 朝陽區 夏家園 半島國際公寓的多個商業單位	60,710,000	100%	60,710,000
113. 中國 北京市 朝陽區 管莊西里 建東苑的多個商業單位	65,500,000	100%	65,500,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
	5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
114. 位於中國 北京市 崇文區 體育館西路甲2號的 一幢商業樓宇的多個辦公室單位	10,360,000	100%	10,360,000
115. 位於中國 北京市 通州區 新華大街71號的 一幢商業樓宇的多個辦公室單位	31,840,000	100%	31,840,000
116. 中國 北京市 海淀區 西三旗建材城的 程遠大廈的多個辦公室單位	164,730,000	100%	164,730,000
117. 中國 北京市 大興縣 瀛海村北瑪綜合樓的 多個辦公室單位	57,100,000	100%	57,100,000
118. 中國 北京市 豐台區 大紅門西路 建欣苑的多個商業單位	15,490,000	100%	15,490,000
119. 中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號 環球貿易中心二期的 多個辦公室及商業單位、 停車場及配套設施	2,215,210,000	100%	2,215,210,000

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年	貴集團應佔權益	截至2009年
	5月31日的 現況市值		5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
120. 中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號 環球貿易中心三期的 多個辦公室及商業單位、 停車場及配套設施	643,620,000	100%	643,620,000
	小計：		7,633,830,000

第十類 — 貴集團在中國租用的物業

121. 位於中國 北京市 豐台區 久敬莊路甲1號的工業園			無商業價值
122. 中國 北京市 崇文區 永定門外大街64號1樓的 一個商業單位			無商業價值
123. 中國 北京市 崇文區 永定門外大街64號 酒店1樓及擴展部份 (不包括電話室、接待處及儲存室)			無商業價值
124. 位於中國 北京市 朝陽區東里 朝新嘉園1區的 1個工業園的一部份			無商業價值

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年		截至2009年
	5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
125. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街129號A及B號樓 的多個辦公單位			無商業價值
126. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街129號B號樓 的一個辦公單位			無商業價值
127. 位於中國 北京市 海淀區 砂石廠18號的一幢寫字樓			無商業價值
128. 中國 北京市 豐台區 西四環中路113號 北京紅星美凱龍 國際傢俱建材廣場1樓的 一個商業單位			無商業價值
129. 中國 北京市 朝陽區 東四環中路193號 北京紅星美凱龍 世博傢俱建材廣場1樓 展覽廳A8206號及8207號			無商業價值
130. 中國 北京市 朝陽區 北四環東路65號 居然之家3座1樓			無商業價值

附錄四

物業估值

編號 物業	截至2009年		截至2009年
	5月31日的 現況市值	貴集團應佔權益	5月31日 貴集團應佔市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
131. 中國 北京市 海淀區 遠大路1號 居然之家金源樓2座1樓			無商業價值
132. 中國 北京市 昌平科技園區 白浮泉路10號 北控科技大廈6樓608室			無商業價值
133. 中國 浙江省 杭州市 杭州經濟開發區 杭州文匯大酒店3樓			無商業價值
134. 中國 北京市 豐台區 南三環西路58號 玉泉營店 1座1樓			無商業價值
	小計：	零	小計：
	總計：	<u>23,025,069,000</u>	總計：
			<u>22,132,402,890</u>

附錄四

物業估值

第一類 — 貴集團水泥及建築材料業務在中國持有作業主自用及租賃的物業

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
1. 位於中國 北京市 朝陽區 管莊西里20號 的工業園	<p>該物業包括10幢樓宇，建於兩幅總佔地面積約為13,556.08平方米(145,918平方呎)的土地上，於1958年至2008年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、倉庫、辦公室、宿舍及其他配套樓宇。該物業的總建築面積約為4,694.79平方米(50,535平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期最後的屆滿日期為2058年4月28日。</p> <p>(詳情請閱讀附註1。)</p>	貴集團將該物業作工業、倉庫、辦公室及其他配套用途。	<p>人民幣 11,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 11,300,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機資產經營有限公司(「北京建機」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0083號	2008年4月29日	4,982.24	出讓地	不適用	工業	2058年3月30日
京朝國用(2008出)地第0151號	2008年6月2日	8,573.84	出讓地	不適用	工業	2058年4月28日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建築材料機械製造廠(現稱為「北京建機」)所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
朝權字地第03971號	1990年7月19日	30,237.90	不適用	不適用
朝權字地第02352號	1989年12月	1,971.90	不適用	工業及運輸
X京房權證朝字地第612693號	2008年11月7日	780.99	不適用	倉庫

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為4,694.79平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - 貴集團有權佔有、使用及租賃上述已付所佔土地20%地價的樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
 - 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
2. 位於中國 北京市 通州區 新華大街71號 的多幢樓宇	<p>該物業包括10幢樓宇，建於一幅佔地面積約為14,229.00平方米(153,161平方呎)的土地上，於1972年至2003年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括商舖、辦公室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為11,938.15平方米(128,502平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期的最後屆滿日期為2048年4月2日。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	貴集團將該物業作商業、辦公室及其他配套用途。	<p>人民幣 31,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的股權： 人民幣 31,900,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京通國用(2008出)地第028號	2008年9月1日	14,229.00	出讓地	不適用	商業	2048年4月2日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據房地產證，該物業的房屋產權為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證通股字地第0802196號	2008年1月22日	16,886.07	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為11,938.15平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
3. 位於中國 北京市 豐台區 東鐵疆營 順一條8號的 工業園	<p>該物業包括26幢樓宇，建於一幅佔地面積約為16,230.60平方米(174,706平方呎)的土地上，於1979年至2008年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為17,058.60平方米(183,619平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年5月9日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份(總建築面積約為6,754.00平方米)根據多份租約出租，最遲於2020年12月31日屆滿，作工業、辦公室、倉庫及配套用途。</p>	<p>人民幣 20,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 20,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2008出)字地第00178號	2008年6月21日	16,230.60	出讓地	不適用	工業	2058年5月9日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證豐股字地第05490號	2007年9月13日	20,147.00	不適用	工業及運輸

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為17,058.60平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權或上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
4. 位於中國 北京市 豐台區 大紅門西路4號 的工業園	<p>該物業包括39幢樓宇，建於兩幅總佔地面積約為194,343.00平方米(2,091,908平方呎)的土地上，於1950年至2003年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室、宿舍及配套樓宇。該物業的總建築面積約為76,188.18平方米(820,090平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途，最後的土地使用期為2058年5月30日。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份(總建築面積約為28,263.40平方米，總佔地面積約為124,568.35平方米)根據多份租約出租，最遲於2012年7月7日屆滿，而其餘部份作工業、辦公室、倉庫、住宿及配套用處。</p>	<p>人民幣 148,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 148,700,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京市木材廠有限責任公司(「北京市木材廠」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2008出)地第00249號	2008年8月27日	190,333.07	出讓地	不適用	工業	2058年5月30日
京豐國用(2008出)地第00129號	2008年5月13日	4,009.93	出讓地	不適用	工業	2058年4月14日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為75,538.18平方米)的房屋產權為北京市木材廠所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證豐字地第050896號	2008年9月3日	1,394.20	不適用	工業
X京房權證豐字地第050954號	2008年9月3日	654.00	不適用	計劃用途： 工業 記錄用途： 住宅
X京房權證豐字地第050955號	2008年9月3日	894.60	不適用	工業
X京房權證豐字地第050952號	2008年9月3日	3,202.53	不適用	工業
X京房權證豐字地第050956號	2008年9月3日	36.70	不適用	工業
X京房權證豐字地第050901號	2008年9月3日	12,998.83	不適用	工業
X京房權證豐字地第050939號	2008年9月3日	17,830.78	不適用	工業
X京房權證豐字地第050895號	2008年9月3日	1,332.50	不適用	工業
X京房權證豐字地第051056號	2008年9月3日	30,493.00	不適用	辦公室及工業
京房權證股字地第05677號	2008年6月24日	6,746.04	不適用	宿舍及學校

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇(總建築面積約為75,538.18平方米)。直至全數繳付未償付土地以溢價，貴集團方可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；
 - iii. 於全數繳付地價後，貴集團在轉讓、按揭或處理上述附註3i所規定的土地使用權及樓宇方面並無重大法律障礙；
 - iv. 有權佔有及使用尚未獲取上述任何房產證樓宇的餘下部份(總建築面積約為650.00平方米)不受中國法律的保護，且貴集團可能被禁止佔有及使用該部份樓宇；
 - v. 附註3iv所規定上述樓宇的房屋產權將於全數支付地價後由貴集團享有，並將會獲得相關土地使用權證相應擁有人名下的房產證；及
 - vi. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
5. 位於中國 北京市 海淀區 清河安寧村的 工業園	<p>該物業包括39幢樓宇，建於一幅佔地面積約為130,380.53平方米(1,403,416平方呎)的土地上，於1950年至2005年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為43,699.38平方米(470,380平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授權予 貴集團作工業用途。土地使用期於2050年6月6日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份(總建築面積約為27,388.22平方米，及總佔地面積為21,778.60平方米)根據多份租約出租，最遲於2009年12月31日屆滿，而其餘部份作工業、辦公室、倉庫及配套用途。</p>	<p>人民幣 75,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 75,900,000元)</p>	

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授權予北京金隅股份有限公司(「金隅」)經營。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2007授)地第4280號	2007年11月29日	130,380.53	授權地	不適用	工業	2050年6月6日

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

- 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為6,981.50平方米)的房屋產權為北京市陶瓷廠有限責任公司(「北京市陶瓷廠」)所有，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海其更字地第0109921號	2007年12月17日	14,958.60	不適用	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定樓宇部份(總建築面積約為6,981.50平方米)。

附錄四

物業估值

3. 根據以下房產證，該物業餘下部份(總建築面積約為36,717.88平方米)的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海股移字地第0110434號	2008年5月20日	24,515.13	不適用	工業及運輸
京房權證海股移字地第0110433號	2008年5月	7,020.30	不適用	工業及運輸
京房權證海股移字地第0110571號	2008年7月4日	843.33	不適用	展覽廳
京房權證海股移字地第0110573號	2008年7月4日	999.96	不適用	倉庫
京房權證海股移字地第0110567號	2008年7月4日	2,031.58	不適用	工業
京房權證海股移字地第0110574號	2008年7月4日	997.71	不適用	倉庫
京房權證海股移字地第0110559號	2008年7月4日	309.87	不適用	電力室

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於上述土地使用權證規定有效期內佔有及使用上述土地使用權。貴集團有權投資租賃上述母公司集團的土地使用權。貴集團於全數繳付地價及獲相關中國機構授予許可證及批准後，僅有權轉讓母公司集團外或更改上述母公司集團外的土地使用權。貴集團於獲相關中國機構授予若干許可證及批准後，僅有權租賃或按揭上述母公司集團外的土地使用權。
 - 貴集團可投資及租賃母公司集團的部份總建築面積約為36,717.88平方米的上述樓宇。貴集團於全數繳付地價及獲相關中國機構授予若干許可證及批准後，僅有權轉讓母公司集團外該部份樓宇。貴集團於獲得相關中國機構授予若干許可證及批准後，僅有權租賃或按揭上述母公司集團外該部份樓宇；
 - 貴集團有權使用及佔有上述樓宇餘下部份(總建築面積約為6,981.50平方米)，並有權投資及租賃上述母公司集團的該部份樓宇。因有相關土地使用權持有人的合作及相關中國機構的必要批准，貴集團有權轉讓或按揭上述母公司集團的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准並繳付相關地價，貴集團有權轉讓上述母公司集團外的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准，母公司有權按揭或租賃上述母公司集團的該部份樓宇；及
 - 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
6. 位於中國北京市海澱區西三旗建材城東路8號的工業園	<p>該物業包括53幢樓宇，建於一幅佔地面積約為105,598.13平方米(1,136,658平方呎)的土地上，於1970年至2007年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為33,493.00平方米(360,519.00平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年4月27日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	<p>該物業總建築面積約6,769.00平方米的部份上述樓宇以及總佔地面積約3,367.00平方米的部份土地附有多份租約，當中最後的屆滿日期為2012年5月31日，而其餘部份作工業、辦公室、倉庫及配套用途。</p>	<p>人民幣 91,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 91,000,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證書，該物業的土地使用權已獲授予北京市科實五金有限責任公司(「科實五金」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京海國用(2008出)地第4508號	2008年8月27日	105,598.13	出讓地	不適用	工業	2058年4月27日
--------------------	------------	------------	-----	-----	----	------------

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京市建築五金科研實驗廠(現名為科實五金)及科實五金所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
------	------	---------------	----	----

海權字地第04613號	1992年12月4日	9,611.20	不適用	工業及運輸
海權字地第04614號	1992年12月4日	8,479.30	不適用	工業及運輸
X京房權證市其字地第019456號	2008年7月	8,106.10	不適用	無

附錄四

物業估值

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海其移字地第0110718號	2008年9月19日	6,823.50	不適用	工業及運輸
京房權證海其移字地第0110717號	1992年12月4日	6,363.50	不適用	工業及運輸

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為33,493.00平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用及租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
 - iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
 - iv. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
7. 位於中國 北京市 大興區 瀛海鎮 中興莊村的 工業園	<p>該物業包括11幢樓宇，建於十幅總佔地面積約為85,881.58平方米(924,429平方呎)的土地上，於1998年至2002年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為35,769.16平方米(385,019平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。最後屆滿的土地使用期為2048年。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業樓宇部份(總建築面積約為32,432.09平方米)及土地部份(總佔地面積約為11,626.95平方米)根據多份租約出租，最遲於2024年11月30日屆滿，而其餘部份作工業、辦公室及配套用途。</p>	<p>人民幣 74,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 74,200,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京瑪鋼廠及北京北瑪房屋租賃有限責任公司(結束經營及併入北京長城傢俱有限公司)(「長城傢俱」)所有，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
大興國用(出)字地第111號	1998年7月30日	6,408.00	出讓地	不適用	工業	2048年
大興國用(1994)出字地第029號	1994年12月14日	6,600.00	出讓地	不適用	工業	2044年12月14日
大興國用(出)字地第063號	1998年2月20日	6,600.00	出讓地	不適用	工業	2046年9月
大興國用(出)字地第064號	1998年2月20日	6,600.00	出讓地	不適用	工業	2046年9月
大興國用(出)字地第114號	1998年7月30日	6,662.00	出讓地	不適用	工業	2048年
大興國用(出)字地第113號	1998年7月30日	6,662.00	出讓地	不適用	工業	2048年
大興國用(出)字地第112號	1998年7月30日	6,660.00	出讓地	不適用	工業	2048年
大興國用(出)字地第065號	1998年2月20日	6,600.00	出讓地	不適用	工業	2046年9月
大興國用(記)字地第498號	1997年5月5日	6,288.00	出讓地	不適用	工業	2047年5月4日
大興國用(2008出)字地第00111號	2008年10月8日	26,801.58	出讓地	不適用	工業	2044年11月22日

附錄四

物業估值

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京北瑪房屋租賃有限責任公司（結束營業且併入為長城傢俱）所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積	按揭	用途
京房權證興股字第00005681號	2008年5月16日	31,961.87	不適用	工業
京房權證興股字第00005674號	2008年4月18日	5,029.20	不適用	工業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為35,769.16平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、或租賃上述土地使用權。於完成向長城傢俱轉讓合法產權後， 貴集團有權佔有、使用、租賃、轉讓或按揭上述樓宇；
 - ii. 於土地使用權所規定的有效期內， 貴集團僅有權佔有、使用或租賃上述樓宇。於完成向長城傢俱轉讓合法產權後， 貴集團有權佔有、使用、轉讓或按揭上述樓宇；
 - iii. 在轉讓上述合法產權方面並無重大法律障礙；及
 - iv. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
8. 位於中國 北京市 大興區 黃村鎮 大莊村的 工業園	<p>該物業包括102幢樓宇，建於一幅佔地面積約為345,797.02平方米(3,722,159平方呎)的土地上，於1998年至2009年之間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為39,956.30平方米(430,090平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年4月1日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫及配套用途。	<p>人民幣 204,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 204,200,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京市輕型建築材料有限責任公司(「北京輕型」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京興國用(2008出)地第00046號	2008年6月14日	345,797.02	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

- 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為37,642.30平方米)的房屋產權為北京輕型所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證興字地第010190號	2008年6月8日	37,642.30	不適用	工業

- 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。 貴集團已付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃部份上述總建築面積約為37,642.30平方米的樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；
- iii. 根據附註3(i)及(ii)的規定，貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 貴集團在獲取上述樓宇餘下部份(總建築面積約為2,314.00平方米)的房產證方面並無法律障礙。於獲得房產證前，貴集團有權或使用不可租賃、轉讓、按揭或處理該部份樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
9. 位於中國 北京市 豐台區 大紅門西里 19號的工業園	<p>該物業包括14幢樓宇，建於一幅佔地面積約為35,417.92平方米(381,238平方呎)的土地上，於1970年至1980年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為19,018.80平方米(204,718平方呎)。</p> <p>該物業的土地所有權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年4月14日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室及配套用途。	<p>人民幣 27,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 27,000,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京輕型。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2008出)地第00153號	2008年6月3日	35,417.92	出讓地	不適用	工業	2058年4月14日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京輕型所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證豐字地第063652號	2008年11月21日	19,018.80	不適用	不適用

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律與法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
10. 位於中國北京市朝陽區高井2號生產1區及2區的工業園	<p>該物業包括76幢樓宇，建於2幅佔地面積約為253,237.17平方米(2,725,845平方呎)的土地上，於1972年至2007年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為33,956.11平方米(365,504平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授權予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期最遲於2050年6月6日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫及配套用途。	<p>人民幣 139,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 (139,300,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業部份(佔地面積約為121,479.33平方米)的土地使用權部份已獲授權予金隅經營。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京朝國用(2002授)地第0097號	2007年8月9日	121,479.33	授權地	不適用	工業	2050年6月6日
--------------------	-----------	------------	-----	-----	----	-----------

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

- 根據以下土地使用權證，該物業餘下部份(佔地面積約為131,757.84平方米)的土地使用權部份已獲授權予北京星牌建材有限責任公司(「星牌建材」)經營，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的詳情載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京朝國用(2002授)字地第0096號	2002年4月15日	131,757.84	授權地	不適用	工業	2050年6月6日
---------------------	------------	------------	-----	-----	----	-----------

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

附錄四

物業估值

3. 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為33,732.51平方米)的房屋產權為星牌建材所有。上述證書的詳情載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝其02字地第00323號	2002年11月7日	33,434.40	不適用	工業及運輸
X京房權證朝字地第630652號	2009年1月15日	487.58	不適用	工業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為33,732.51平方米的樓宇。

4. 根據以下房產證，該物業餘下部份(總建築面積約為223.60平方米)的房屋產權為金隅所有。上述證書的詳情載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝字地第636285號	2009年2月2日	223.6	不適用	停車場

5. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於上述土地使用權證有效期內佔有及使用上述土地使用權。貴集團有權投資租賃上述母公司集團的土地使用權。貴集團於全數繳付地價及獲相關中國機構授予許可證及批准後，僅有權轉讓或更改上述母公司集團外的土地使用權。貴集團於獲相關中國機構授予若干許可證及批准後，僅有權租賃或按揭上述母公司集團外的土地使用權。
 - 貴集團可投資及租賃母公司集團的部份總建築面積約為29,943.93平方米的上述樓宇。貴集團於全數繳付地價及獲相關中國機構授予若干許可證及批准後，僅有權轉讓母公司集團外該部份樓宇。貴集團於獲得相關中國機構授予若干許可證及批准後，僅有權租賃或按揭上述母公司集團的該部份樓宇；
 - 貴集團有權使用及佔有上述樓宇餘下部份(總建築面積約為4,012.18平方米)。貴集團有權投資及租賃上述母公司集團的該部份樓宇。因有相關土地使用權持有人的合作及相關中國機構的必要批准，貴集團有權轉讓或按揭上述母公司集團的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准並繳付相關地價，貴集團有權轉讓上述母公司集團外的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准，母公司有權按揭或租賃上述母公司集團的該部份樓宇；及

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
11. 位於中國 河北省 張家口市 下花園區 響水鋪村北的 工業園	<p>該物業包括15幢樓宇，建於兩幅總佔地面積約為39,428.33平方米(424,407平方呎)的土地上，於2004年至2007年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為9,437.65平方米(101,587平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業及倉庫用途。土地使用期最遲於2056年11月5日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>貴集團將該物業作工業、倉庫及配套用途。</p>	<p>人民幣 21,600,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 21,600,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予星牌建材。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
張市下國用2006地第001號	2006年1月16日	33,333.33	出讓地	不適用	工業	2053年10月9日
張市下土國用2007地第001號	2007年2月15日	6,095.00	出讓地	不適用	倉庫	2056年11月5日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為星牌建材所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
張房權證下字地第00000168號	2006年4月11日	1,230.24	不適用	辦公室及其他
張房權證下字地第00000169號	2006年4月11日	4,383.60	不適用	工業、倉庫及其他
張房權證下字地第00000170號	2006年4月11日	432.41	不適用	工業及其他
張房權證下字地第00000193號	2007年10月17日	3,391.43	不適用	工業、倉庫及其他

據 貴集團所示，該部份包括上述房產證所規定部份總建築面積約9,437.65平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
12. 位於中國 北京市 海淀區 建材城西路 2號的工業園	<p>該物業包括3幢樓宇，建於一幅佔地面積約為40,525.19平方米(436,213平方呎)的土地上，於1994年落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間。該物業的總建築面積約為17,761.96平方米(191,190平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作工業用途。土地使用期於2058年5月15日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該等物業部份(總建築面積約為15,075.64平方米)根據多份租約出租，最遲於2008年10月9日屆滿，而其餘部份作工業用途。</p>	<p>人民幣 49,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 49,000,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京市新輕物業管理有限責任公司(「北京新輕」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2008出)地第4518號	2008年8月11日	40,525.19	出讓地	不適用	工業	2058年5月15日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京新輕。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證海字地第061646號	2008年11月12日	17,761.96	不適用	工業及運輸

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
13. 位於中國 北京市 海淀區 西三旗建材城 2、3及4區的 工業園	<p>該物業包括84幢樓宇，建於11幅總佔地面積約為272,105.75平方米(2,928,989平方呎)的土地上，於1970年至2006年間落成。</p> <p>該等物業主要包括車間、辦公室、儲存室、宿舍及配套樓宇。該物業的總建築面積約為97,484.50平方米(1,049,323平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予並分配予 貴集團多個期限作工業、商業、住宅及綜合用途。土地使用期最遲於2071年8月14日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該等物業部份(總建築面積約為135.00平方米)根據多份租約出租，最遲於2011年11月30日屆滿，而其餘部份作工業、辦公室、商業、倉庫、住宿及用途。</p>	<p>人民幣 283,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 283,400,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證書，部份該物業的土地使用權(總建築面積約為157,742.91)已獲授予並分配予北京西三旗高新建材城經營開發有限公司(「西三旗高新建材」)，一間貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2008出)地第4444號	2008年5月20日	2,296.97	出讓地	不適用	工業	2058年4月2日
京海國用(2008出)字地第4500號	2008年7月2日	644.47	出讓地	不適用	商業	2048年5月8日
京海國用(2008出)字地第4499號	2008年7月2日	850.63	出讓地	不適用	商業	2048年5月8日
市海國用(2000出)字地第1278號	2000年4月27日	6,104.02	出讓地	不適用	住宅	2070年1月24日
京海國用(2001出)字地第1800號	2001年11月9日	19,769.62	出讓地	不適用	住宅	2071年8月14日
京海國用(2007出)字地第4115號	2007年6月15日	3,028.60	出讓地	不適用	綜合	2049年5月10日
土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2007出)字地第4119號	2007年6月15日	97,081.54	出讓地	不適用	工業	2046年12月2日
京海國用(2003劃)字地第2214號	2004年4月23日	63,979.36	劃撥地	不適用	工業	不適用
京海國用(2008出)字地第4533號	2008年10月31日	21,216.39	出讓地	不適用	工業	2058年6月6日

附錄四

物業估值

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京海國用(2008轉)字地第4587號	2008年11月20日	5,589.99	出讓地	不適用	工業	2050年1月24日
---------------------	-------------	----------	-----	-----	----	------------

據 貴集團的中國法律顧問所示，翔牌牆體正申請出讓地土地使用權證書 — 京海國用(2003劃)字地第2214號(總佔地面積約為1,160.68平方米)。

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證 — 京海國用(2008出)地第4444號、京海國用(2008出)字地第4500號及第4499號及京海國用(2003劃)字地第2214號支付20%地價，以及已就京海國用(2008出)字地第4533號支付22%地價。已就上述土地使用權證 — 市海國用(2000出)字地第1278號、京海國用(2001出)字地第1800號、京海國用(2007出)字地第4115號及第4119號及京海國用(2008轉)地第4587號繳足地價。

2. 根據以下土地使用權證書，該物業剩餘部份(總建築面積約為114,366.84平方米)的土地使用權已獲授予北京市翔牌牆體材料有限公司(「翔牌牆體」，一間 貴公司全資擁有的子公司)。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京海國用(2009轉)地第4676號	2009年3月24日	114,366.84	出讓地	不適用	工業	2046年12月2日
--------------------	------------	------------	-----	-----	----	------------

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

3. 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為72,537.47平方米)的房屋產權為西三旗高新建材所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積	按揭	用途
X京房權證海其字地第048781號	2008年7月14日	2,848.36	不適用	商業
X京房權證海其字地第034142號	2008年2月29日	1,042.55	不適用	商業
X京房權證海其字地第034145號	2008年2月29日	77.75	不適用	商業
X京房權證海其字地第033607號	2008年2月25日	77.75	不適用	商業
X京房權證海其字地第033528號	2008年2月25日	80.72	不適用	商業
X京房權證海其字地第0110261號	2008年3月10日	3,444.81	不適用	商業
X京房權證海其字地第0102815號	2007年5月16日	11,138.30	不適用	辦公室
X京房權證海其字地第0103006號	2008年5月21日	59,768.37	不適用	工業及運輸
X京房權證海其字地第0110732號	2008年9月26日	2,858.11	不適用	工業

附錄四

物業估值

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為72,537.47平方米的樓宇。

4. 根據以下房產證，該物業餘下部份(總建築面積約為24,947.03平方米)的房產產權為北京市混凝土一廠(現名為翔牌牆體)所有，而翔牌牆體乃一間 貴公司的全資子公司。上述房產證的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海其移字地第0110818號	2008年11月20日	14,535.70	不適用	工業及運輸
京房權證海其移字地第0110819號	2008年11月20日	950.60	不適用	工業及運輸
京房權證海其移字地第0110820號	2008年11月20日	5,441.80	不適用	工業及運輸
海權字地第04074號	1991年11月18日	15,034.00	不適用	不適用
X京房權證海字地第081616號	2009年5月4日	3,750.03	不適用	工業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為24,947.03平方米的樓宇。

5. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 貴集團已獲得該物業部份(總佔地面積約為245,940.61平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該部份土地使用權；
 - 貴集團已獲得該物業部份(總佔地面積約為25,008.46平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃該部份土地使用權。 貴集團已支付20%或22%的地價，直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理該部份土地使用權；
 - 貴集團已繳付該物業部份總佔地面積約為1,160.68平方米的土地使用權20%地價。然而，於全數繳付地價及獲得出讓地類型的土地使用權前， 貴集團不可轉讓、按揭或處理該部份土地使用權證。 貴集團在獲取上述出讓地類型的土地使用權證概無重大法律障礙。
 - 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該部份樓宇(總建築面積約為73,439.14平方米)；
 - 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇餘下部份(總建築面積約為2,848.36平方米)。 貴集團已繳付20%或22%的地價，而直至 貴集團全數繳付未償付土地以溢價，方可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；
 - 貴集團有權使用、佔有及租賃上述樓宇部份(總建築面積約為20,928.10平方米)。倘上述土地使用權持有人已履行協調交易及按揭的承諾， 貴集團有權轉讓或按揭該建於一幅由貴集團其他子公司擁有的土地上的該部份樓宇；

附錄四

物業估值

- vii. 貴集團有權佔有或使用但不可轉讓或按揭該建於一幅由 貴集團其他子公司擁有的劃撥地上的上述樓宇餘下部份(總建築面積約為268.90平方米)；
- viii. 貴集團根據附註5ii所規定及全數支付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- ix. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
14. 位於中國 北京市 豐台區 東鐵營的 工業園	<p>該物業包括5幢樓宇，建於五幅總佔地面積約為24,330.89平方米(261,898平方呎)的土地上，於1989年至2003年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間。該物業的總建築面積約為18,905.10平方米(203,494平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予及分配予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期最遲於2058年4月1日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>貴集團將該物業作工業及其他配套用途。</p>	<p>人民幣 29,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 29,100,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予長城傢俱。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2008出)地第00122號	2008年5月19日	7,736.78	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日
京豐國用(2008出)地第00123號	2008年5月21日	6,622.01	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日
京豐國用(2008出)地第00124號	2008年5月19日	3,626.30	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日
京豐國用(2008出)地第00128號	2008年7月30日	1,680.98	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日
豐國用(2002)字地第000429號	2002年9月29日	26,341.72	劃撥地	不適用	工業	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就土地使用權證 — 京豐國用(2008出)地第00122、京豐國用(2008出)地第00123號、京豐國用(2008出)地第00124號至第00128號支付20%地價，以及尚未就土地使用權 — 豐國用(2002)字地第00429號支付地價。上述土地使用權證 — 豐國用(2002)字地第000429號的由長城傢俱所擁有的實際地面積為4,664.82平方米。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為長城傢俱所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證豐股字地第05712號	2008年7月31日	4,000.50	不適用	不適用
京房權證豐股字地第05713號	2008年7月31日	3,740.30	不適用	不適用
京房權證豐股字地第05714號	2008年7月31日	3,804.00	不適用	不適用
京房權證豐股字地第05725號	2008年8月14日	1,679.30	不適用	不適用
豐權字地第07672號	1997年1月10日	8,864.20	不適用	工業及運輸

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為18,905.10平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 集團已獲得該物業部份(總佔地面積約為19,666.07平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - 就該物業餘下部份(總佔地面積約為4,664.82平方米)的土地使用權而言，貴集團違反中國法律及法規項下有關劃撥地的規定，而倘若貴集團未曾申請土地出讓程序，該土地使用權可能會被土地管理部門沒收。但於撤銷該土地使用權前，根據相關土地使用權證，貴集團仍有權佔有或使用上述土地使用權。然而，於繳足土地溢價，並獲土地管理部門授予若干許可證及批准前， 貴集團不可轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇部份(總建築面積約為13,224.10平方米)。直至全數繳付未償付土地以溢價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；
 - 貴集團有權佔有、使用或租賃建於一幅劃撥地上的上述樓宇餘下部份(總建築面積約為5,681.00平方米)。來自該部份樓宇租賃的土地相關盈利會被中國政府沒收。然而，於繳足地價及獲得出讓地土地使用權證前， 貴集團不可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；及
 - 於繳足地價後，貴集團在轉讓、按揭或處理附註3(i)及(iii)所規定的上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

			於2008年6月30日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
15. 位於中國 北京市 海淀區 西北旺鎮 亮甲店村北的 工業園	<p>該物業包括39幢樓宇，建於一幅佔地面積約為569,179.49平方米(6,126,648平方呎)的土地上，於1958年至2002年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為20,836.79平方米(224,287平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年4月2日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫及配套用途。	<p>人民幣 316,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 316,400,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京市西六建材有限責任公司(「西六建材」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地類別	按揭	屆滿日期
京海國用(2008出)地第4446號	2008年5月16日	569,179.49	工業	出讓地	不適用	2058年4月2日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為西六建材所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海其更字地第0110521號	2008年6月20日	20,277.00	不適用	工業及運輸
京房權證海其字地第052346號	2008年8月20日	8,422.65	不適用	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為20,836.79平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述已付20%地價的土地使用權。貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
 - iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
16. 位於中國 北京市 通州區 梨園鎮磚廠村 的工業園	<p>該物業包括74幢樓宇，建於兩幅總佔地面積約為656,197.62平方米(7,063,311平方呎)的土地上，於1968年至2005年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室及其他配套樓宇。該物業的總建築面積約為27,733.91平方米(298,528平方呎)。</p> <p>該物業的土地所有權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期最遲於2058年5月29日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室及其他配套用途。	<p>人民幣 248,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 248,000,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予北京金海燕資產經營有限責任公司(「金海燕資產」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京通國用(2008出)地第054號	2008年9月22日	561,487.21	出讓地	不適用	工業	於2058年 5月29日屆滿
京通國用(2008出)地第053號	2008年9月22日	94,710.41	出讓地	不適用	工業	於2058年 5月29日屆滿

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金海燕資產所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證通字地第0826533號	2008年12月25日	21,606.41	不適用	無
京房權證通字地第0826534號	2008年12月25日	1,574.70	不適用	無
京房權證通字地第0826535號	2008年12月25日	4,552.80	不適用	無

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
 - iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
17. 位於中國 河北省 鹿泉市 宜安鎮 同閣工業區 的工業園	<p>該物業包括94幢樓宇，建於四幅總佔地面積約為438,800.48平方米(4,723,248平方呎)的土地上，於2001年至2006年間。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室、宿舍及配套樓宇。該物業的總建築面積約為74,826.19平方米(805,429平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。最後屆滿的土地使用期為2054年10月10日。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫、住宿及配套用途。</p>	<p>人民幣 355,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.08%的權益： 人民幣 302,799,720元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予鹿泉東方鼎鑫水泥有限公司(「鼎鑫水泥」)，一間 貴公司擁有85.08%的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
鹿國用(2006)地第02-1481號	2006年4月25日	35,782.60	出讓地	不適用	工業	2054年10月10日
鹿國用(2006)地第02-1482號	2006年4月25日	62,139.30	出讓地	不適用	工業	2054年10月10日
鹿國用(2004)地第02-1083號	2004年4月26日	99,978.39	出讓地	已按揭	工業	2049年9月29日
鹿國用(2003)地第02-0945號	2003年12月16日	240,900.19	出讓地	已按揭	不適用	2048年12月4日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為鼎鑫水泥所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
鹿房權證梨村字地第0550000048號	2008年9月11日	30,569.22	不適用	綜合、倉庫及其他
鹿房權證移字地第0650000113號	2004年11月22日	44,259.97	不適用	工業、倉庫及配套

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為74,826.19平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業部份(總佔地面積約為97,921.90平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該部份土地使用權；
 - ii. 於獲得承按人的同意前，貴集團有權佔有、使用或獲利自但不可轉讓、按揭或處理該物業餘下部份(總佔地面積約為340,878.58平方米)的上述已按揭土地使用權；
 - iii. 於獲得承按人的同意前，貴集團有權佔有、使用或獲利自但不可轉讓、按揭或處理上述已按揭樓宇；及
 - iv. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭、取消抵押品贖回權、訴訟或其他第三方權益。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
18. 位於中國河南省鞏義市紫荊路北段西的工業園	<p>該物業包括14幢樓宇，建於三幅總佔地面積約為30,855.34平方米(332,127平方呎)的土地上，於1998年至2007年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、儲存室、辦公室、宿舍及配套樓宇。該物業的總建築面積約為11,530.77平方米(124,117平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期最遲於2056年12月26日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>貴集團將該物業作工業、倉庫、辦公室、住宿及配套用途。</p>	<p>人民幣 23,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 57%的權益： 人民幣 13,566,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予鞏義通達中原耐火技術有限公司(「鞏義通達」)，一間 貴公司擁有57%的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
鞏國用(2008)地第01514號	2008年8月18日	16,423.64	出讓地	不適用	工業	2054年5月28日
鞏國用(2008)地第01689號	2008年8月18日	9,773.40	出讓地	不適用	工業	2056年12月26日
鞏國用(2008)地第01690號	2008年8月18日	4,658.30	出讓地	不適用	工業	2056年12月26日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為鞏義通達所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
鞏房權證字地第17839號	2008年8月8日	1,133.63	不適用	工業
鞏房權證字地第17847號	2008年8月8日	631.05	不適用	工業
鞏房權證字地第17846號	2008年8月8日	1,324.13	不適用	工業
鞏房權證字地第17850號	2008年8月8日	168.22	不適用	工業
鞏房權證字地第17841號	2008年8月8日	387.20	不適用	工業
鞏房權證字地第17838號	2008年8月8日	1,022.47	不適用	工業

附錄四

物業估值

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
羣房權證字地第17843號	2008年8月8日	86.26	不適用	工業
羣房權證字地第17842號	2008年8月8日	1,092.96	不適用	工業
羣房權證字地第17844號	2008年8月8日	825.85	不適用	工業
羣房權證字地第17849號	2008年8月8日	444.44	不適用	工業
羣房權證字地第17845號	2008年8月8日	1,301.01	不適用	工業
羣房權證字地第17851號	2008年8月8日	2,573.14	不適用	工業
羣房權證字地第17840號	2008年8月8日	819.28	不適用	工業
羣房權證字地第17848號	2008年8月8日	153.85	不適用	工業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為11,530.77平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述已繳足地價的土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業已付所佔土地所有地價的樓宇。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
19. 位於中國 北京市 房山區 琉璃河地區 的工業園	<p>該物業包括58幢樓宇，建於六幅佔地面積約為453,170.48平方米(4,877,927平方呎)的土地上，於1943年至2005年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、儲存室、辦公室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為69,441.38平方米(747,467平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期最遲於2058年4月2日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫及配套用途。</p>	<p>人民幣 386,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 386,400,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業部份(總佔地面積約為35,981.89平方米)的土地使用權已獲授予北京市琉璃河水泥有限公司(「琉璃河水泥」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京房國用(2008出)字地第00079號	2008年5月13日	12,687.47	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日
京房國用(2008出)地第00107號	2008年7月15日	7,881.83	出讓地	不適用	工業	2045年1月18日
京房國用(2008出)字地第00077號	2008年5月13日	13,553.16	出讓地	不適用	工業	2058年4月2日
京房國用(2008出)字地第00076號	2008年5月13日	129.48	出讓地	不適用	工業	2058年4月2日
京房國用(2008出)字地第00078號	2008年5月13日	1,729.95	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證—京房國用(2008出)字地第00077號至第00079號支付20%地價。已就上述土地使用權證—京房國用(2008出)地第00107號及京房國用(2008出)字地第00076號繳足地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下土地使用權證，該物業餘下部份的土地（總建築面積約為417,188.59平方米）使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京房國用(2006授) 地第00167號	2006年12月25日	417,188.59	授權地	不適用	工業	2050年6月6日

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

3. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為琉璃河水泥所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證房股字第0800030號	2008年5月8日	24,245.80	不適用	不適用
京房權證房股字第0800022號	2008年5月8日	5,605.20	不適用	不適用
京房權證房股字第0800028號	2008年5月8日	4,256.20	不適用	不適用
京房權證房股字第0800018號	2008年5月8日	50,989.50	不適用	不適用
京房權證房股字第0800021號	2008年5月8日	21,339.60	不適用	不適用
京房權證房股字第0800023號	2008年5月8日	2,217.70	不適用	不適用
京房權證房股字第0800033號	2008年5月8日	3,932.48	不適用	工業及運輸
京房權證房股字第0800020號	2008年5月8日	5,463.90	不適用	不適用
京房權證房股字第0800019號	2008年5月8日	276.20	不適用	不適用
京房權證房股字第0800024號	2008年5月8日	4,385.30	不適用	不適用
京房權證房股字第0800031號	2008年5月8日	23.7	不適用	工業及運輸
京房權證房股字第0800032號	2008年5月8日	22.00	不適用	工業及運輸

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所述部份總建築面積約為69,441.38平方米的樓宇。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業部份（總佔地面積約8,011.31為平方米）的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該部份土地使用權；
 - ii. 貴集團已獲得該物業部份（總佔地面積約為27,970.58平方米）的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃該部份土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理該部份土地使用權；
 - iii. 貴集團已獲得該物業餘下部份（總佔地面積約為417,188.59平方米）的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於該部份土地使用權證有效期內佔有或使用該部份授權地類型的土地使用權。 貴集團於全數繳付地價及獲相關中國機構授予若干許可證及批准後， 貴集團僅有權轉讓母公司

集團外或更改上述土地使用權的用途。於或相關中國機構授予若干許可證及批准後，母公司僅有權租賃或按揭母公司集團外的該部份土地使用權。

- iv. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述樓宇部份(總建築面積約為23.7平方米)；
- v. 貴集團有權佔有、使用及出租上述樓宇部份(總建築面積約為3,954.48平方米)。直至全數繳付未償付土地以溢價，貴集團方可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；
- vi. 於繳足地價後，貴集團在轉讓、按揭或處理附註4ii所規定的土地使用權及附註4v所規定的樓宇方面並無重大法律障礙；及
- vii. 貴集團有權使用及佔有上述樓宇餘下部份(總建築面積約為65,463.20平方米)。貴集團有權投資及租賃母公司集團的該部份樓宇。因有相關土地使用權持有人的合作及相關中國機構的必要批准，貴集團有權轉讓或按揭母公司集團的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准並繳付相關地價，貴集團有權轉讓母公司集團外的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准，母公司有權按揭或租賃母公司集團的該部份樓宇；及

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
20. 位於中國 北京市 石景山區 金頂北路69號 的多幢樓宇	<p>該物業包括2幢寫字樓，建於一幅佔地面積約為16,003.83平方米(172,266平方呎)的土地上，於2000年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為47,453.61平方米(510,791平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作地下停車場、科研及設計用途。土地使用期於2058年9月1日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	貴集團將該物業作辦公室用途。	<p>人民幣 133,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 133,800,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京市建築塗料有限責任有限公司，一間 貴公司全資擁有的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京石國用(2008出)字地第0110號	2008年10月15日	16,003.88	出讓地	不適用	地下停車場、科學研究及設計	2058年9月1日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京市建築塗料有限責任有限公司所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證石國字地第00309號	1999年8月18日	13,631.02	不適用	不適用
X京房權證石字地014975號	2008年12月3日	33,822.59	不適用	研究室

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
21. 位於中國 北京市 石景山區 高井的工業園	<p>該物業包括27幢樓宇，建於三幅總佔地面積約為177,675.25平方米(1,912,496平方呎)的土地上，於1975年至1977年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、儲存室、辦公室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為32,707.00平方米(352,058平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期最遲於2058年4月14日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫及配套用途。	<p>人民幣 144,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 144,900,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京現代建築材料有限責任公司(「現代建材」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京石國用(2008出)地第0044號	2008年4月30日	175,703.24	出讓地	不適用	工業	2058年4月14日
京石國用(2008出)地第0045號	2008年5月9日	1,941.23	出讓地	不適用	工業	2058年4月14日
京石國用(2008出)地第0046號	2008年5月9日	30.78	出讓地	不適用	工業	2058年4月2日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證 — 京石國用(2008出)地第0044號及第0045號支付20%地價。已就上述土地使用權證 — 京石國用(2008出)地第0046號繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為現代建材所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證石股字地第169號	2008年5月26日	7,403.50	不適用	不適用
京房權證石股字地第166號	2008年5月26日	26.90	不適用	不適用
京房權證石股字地第167號	2008年5月26日	27,820.50	不適用	不適用
京房權證石股字地第168號	2008年5月26日	546.70	不適用	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為32,070.00平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業部份(總佔地面積約為30.78平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該部份土地使用權；
 - ii. 貴集團已獲得該物業餘下部份(總佔地面積約為177,644.47平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃該部份土地使用權。貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付土地以溢價，方可轉讓、按揭或處理該部份土地使用權；
 - iii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述樓宇部份(總建築面積約為26.90平方米)；
 - iv. 貴集團有權轉讓、租賃、按揭或處理上述樓宇餘下部份(總建築面積約為32,680.10平方米)。直至全數繳付未償付土地以溢價，貴集團方可轉讓、按揭或處理該部份樓宇；及
 - v. 於繳足地價後，貴集團在轉讓、按揭或處理附註3ii所規定的土地使用權及附註3iv所規定的上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
22. 位於中國 河北省 大昌 夏店鎮 夏安路東 東莊村 的工業園	該物業包括多幢樓宇，建於4幅總佔地面積約為239,075.18平方米(2,573,405平方呎)的土地上，於2007年落成。 該等樓宇主要包括車間及辦公室。該物業的總建築面積約為61,026.79平方米(656,892平方呎)。 該物業的土地所有權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。(最後屆滿期限為2059年3月26日) (詳情請參閱附註1)	貴集團將該物業作工業及辦公室用途。	人民幣 135,400,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 135,400,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予大廠金隅新型建材有限公司(「大廠金隅」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
大廠國用(2007)地第02017號	2007年7月31日	85,741.85	出讓地	不適用	工業	2057年8月3日
大廠國用(2009)地第02004號	2009年3月26日	30,604.83	出讓地	不適用	工業	2059年3月26日
大廠國用(2009)地第02003號	2009年3月26日	58,711.00	出讓地	不適用	工業	2059年3月26日
大廠國用(2009)地第02005號	2009年3月26日	64,017.50	出讓地	不適用	工業	2059年3月26日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為46,088.34平方米)的房屋產權為大廠金隅所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
大房權張大廠字地第9298號	2007年12月13日	[46,088.34]	不適用	工業、辦公室 及警衛室

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的上述樓宇部份（總建築面積約46,008.34平方米）；及
 - iii. 貴集團於為上述樓宇餘下總建築面積約14,938.45平方米部份的房產證方面並無重大法律困難。貴集團有權佔用或使用該物業，但於取得房產證前不可出租、轉讓、按揭或處理該部份樓宇。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日		
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值	
23. 位於 中國 北京東城區 小黃莊2號的 一幢辦公大樓	<p>該物業包括1幢辦公大樓，建於一幅總佔地面積約2,803.609平方米(30,178平方呎)，於1997年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,877.00平方米(95,552平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作辦公室用途，土地使用期於2050年5月30日屆滿。</p> <p>(請參閱附註1)</p>	該物業由 貴集團作辦公室用途。	人民幣	92,100,000元
			(貴集團應佔	92,100,000元)
			100%的權益：	
			人民幣	

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京金隅。上述證書的具體說明如下：

土地使用權證號	發出日期	土地情況	佔地面積 (平方米)	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2009處)地更第00079號	2009年4月27日	出讓地	2,803.61	不適用	辦公室	2050年5月30日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權已由北京金隅享有。上述證書的具體說明如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房全證東古字第C12064 6號	2008年10月	8,877.00	不適用	辦公室

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述已繳足地價的土地使用權；及
- ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的上述樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
24. 位於中國河北省石家莊市贊皇縣王家東村南的1個工業園	<p>該物業包括14幢樓宇，建於一幅總佔地面積約為400,000.00平方米(4,305,600平方呎)的土地上，於2008年落成。</p> <p>該物業主要包括工廠、寫字樓、宿舍及配套設施。該物業的總建築面積約為8,558.79平方米(92,127平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年1月8日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作工業用途。	<p>人民幣101,000,000元</p> <p>(貴集團應佔86.67%的權益：人民幣87,536,700元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予贊皇金隅水泥有限公司(「贊皇金隅」)，一間 貴公司擁有86.67%的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
贊國用(2008)字地第001號	2008年3月25日	400,000.00	出讓地	已按揭	工業	2058年1月8日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，贊皇水泥享有該物業的房屋產權。上述證書詳情載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
贊房權證國國字地第3120003401號	2009年6月18日	8,358.79	不適用	工業、 辦公室、 住宿及公共設施

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 於獲得承按人批准前， 貴集團有權佔有、使用或獲利自但不可轉讓、按揭或處理上述已按揭土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租、按揭或處理該物業已付所佔土地全部地價的上述樓宇。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
25. 中國 北京市 朝陽區 甘露園南里 一區17座	<p>該物業包括1個宿舍，建於一幅佔地面積約為1,288.20平方米(13,866平方呎)的土地上，於1998年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,895.80平方米(31,170平方呎)。</p> <p>該物業的土地所有權已獲授予 貴集團做住宅用途。土地使用期於2078年4月17日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作住宿用途。	<p>人民幣 24,600,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 24,600,000元)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證書，該物業的土地使用權授權予北京建都設計研究院有限責任公司(「北京建都」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出) 地第0141號	2008年6月2日	[1,288.20]	出讓地	不適用	住宅	2078年4月17日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建都所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝其字地第579627號	2008年6月	[2,895.80]	不適用	住宅

- 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述房屋產權；及
 - 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權或上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
26. 位於中國 北京市 東城區 東單北大街 乙88號的 寫字樓	該物業包括1幢寫字樓，建於一幅佔地面積約為122.50平方米(1,319平方呎)的土地上。 該物業的建築面積約為[122.50]平方呎的土地上，於1975年落成。 該物業的土地所有權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2048年3月30日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業根據一份租約出租，於2009年9月30日屆滿。	人民幣 2,210,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 (2,210,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京輕型。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿期限
京東國用(2008出)地更第00182號	2008年8月22日	122.50	出讓地	不適用	商業	2048年3月30日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京輕型所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證東股字第C04907號	2008年4月30日	[122.50]	不適用	不適用

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用或出租上述樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 上述租約乃屬合法、有效及可執行。無登記租約並不會影響上述租約的效力及租賃該物業的權利。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
27. 中國 北京市 海淀區 西三旗 建材城建中路 的寫字樓	<p>該物業包括1幢寫字樓，建於一幅佔地面積約為105,212.52平方米(1,132,508平方呎)的土地上，於2003年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為26,149.82平方米(281,477平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2045年10月24日屆滿。(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作辦公室用途。	<p>人民幣 230,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 230,100,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆期日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京市海其更國用(2006出)地第10189號	2006年12月31日	[105,212.52]	出讓地	不適用	工業	2045年10月24日
------------------------	-------------	--------------	-----	-----	----	-------------

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
------	------	---------------	----	----

京房權證市海股字地第10046號	[2006年8月31日]	[26,149.82]	不適用	不適用
------------------	--------------	-------------	-----	-----

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
- ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的上述樓宇。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
28. 位於中國 北京市 朝陽區 甘露園南里 一區23座的 樓宇的一個 商業單位	該物業包括1幢樓宇的1個商業單位， 建於一幅佔地面積約為173.34平方米 (1,866平方呎)的土地上，於1993年落 成。 該物業的建築面積約為279.86平方米 (3,012平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團 作商業及住宅用途。土地使用期於2049 年2月16日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	貴集團佔有該物業作辦公 室用途。	人民幣 3,300,000元 (貴集團應佔 100%的股權： 人民幣 3,300,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權，該物業的土地使用權已獲授予北京迅生牆體材料有限公司(「迅生牆體」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	期限
京朝國用(2009出)地第0115號	2009年4月7日	173.34	出讓地	不適用	商業	2049年2月16日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京迅生牆體材料有限公司所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝其07字地第002170號	2007年1月9日	[279.86]	不適用	商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
 - iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
29. 位於中國 北京市 海澱區 西直門外大街南 後二里溝8號 騰達大廈 的多個辦公室 單位及 其他配套設施	該物業是1幢包括多個辦公室單位及配套设施的寫字樓，建於一幅佔地面積約為8,500.00平方米(91,494平方呎)的土地上，於2003年落成。 該物業的總建築面積約為6,480.89平方米(69,760平方呎)。 該物業的土地所有權已獲授予 貴集團作辦公室用途。土地使用期於2045年3月16日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	貴集團將該物業作辦公室及配套用途。	人民幣 44,700,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 44,700,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京高嶺房地產開發有限公司(「北京高嶺」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
市海中外國用(95)字地第00145號	1995年3月21日	[8,500.00]	出讓地	已按揭	綜合	2045年3月16日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京高嶺所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證市港澳臺 字地第000341號	2007年4月28日	[84,260.95]	已按揭	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為6,480.89平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已根據中國法律及法規取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權證所規定的有效期內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業上述樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
30. 位於中國 北京市 朝陽區 東土城路14號 建達大廈 的多個辦公室 單位及其他配 套設施	<p>該物業是1幢包括多個辦公室單位及配套设施的寫字樓，建於一幅佔地面積約為6,813.58平方米(73,341平方呎)的土地上，於1998年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,398.49平方米(144,221平方呎)。</p> <p>該物業的土地所有權已獲授予 貴集團多個期限作商業、餐廳、辦公室及地下停車場用途。土地使用期於2043年12月8日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	<p>貴集團將該物業作辦公室及配套用途。</p>	<p>人民幣 167,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 167,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建築材料經貿有限責任公司(「建材經貿」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2006出)地第0396號	2006年12月7日	[6,813.58]	出讓地	已按揭	商業及 餐廳、 辦公室及 地下停車場	2033年12月8日 2043年12月8日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為建材經貿所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證市朝其字地第10189號	2007年2月7日	38,433.49	已按揭	商業、餐廳 及辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為13,398.49平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 根據中國法律與法規，貴集團已獲該物業部份土地使用權，並有權於土地使用權證所規定的有效期內佔有、使用、租賃、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業上述樓宇部份；
 - iii. 於獲得承按人的批准前，貴集團有權佔有、使用或獲利自但不可轉讓、按揭或處理上述已按揭的上述土地使用權及該物業餘下部份樓宇；
 - iv. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭、取消抵押品贖回權、訴訟或其他第三方權益。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
31. 位於中國 北京市 東城區 北三環東路 的環球貿易 中心一期的 多個辦公室 單位	<p>該物業是1幢包括多個辦公室單位及配套設施的寫字樓，建於一幅總佔地面積約為10,883.26平方米(118,224平方呎)的土地上，於2005年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為15,526.93平方米(167,132平方呎)。</p> <p>該物業的土地所有權已獲授予 貴集團作辦公室、地下停車場及地下辦公室用途。土地使用期於2054年8月29日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作辦公室用途。	<p>人民幣 214,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 214,300,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地更 第00229號	2008年10月30日	10,983.26	出讓地	已按揭	辦公室、 地下停車場 及地下 辦公室	2054年8月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證東股字第C04889號	2008年3月19日	120,547.72	已按揭	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為15,526.93平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 於獲得承按人的批准前，貴集團有權佔有、使用或獲利自但不可轉讓、按揭或處理上述已按揭土地使用權及上述樓宇；及
 - ii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭、取消抵押品贖回權、訴訟或其他第三方權益。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
32. 位於中國 北京市 西城區 宣武門 西大街甲129號 金隅大廈 的多個辦公室 單位	<p>該物業是1幢包括多個辦公室單位及配套設施的寫字樓，建於一幅總佔地面積約為1,834.75平方米(19,749平方呎)的土地上，於1998年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,830.90平方米(95,056平方呎)。</p> <p>該物業的土地所有權已獲授予 貴集團作辦公室用途。土地使用期於2058年4月14日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	<p>貴集團將該物業作辦公室 配套用途。</p>	<p>人民幣 110,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 110,400,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京西國用(2008出)地第20497號	2008年6月27日	[1,834.75]	出讓地	不適用	辦公室及 地下停車場	2058年4月14日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述國有土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證西股字第163007號	2008年5月11日	44,836.90	不適用	辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份建築面積約為8,830.90平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			現況市值	
33. 位於中國北京市崇文區體育館西路甲2號的商業樓宇的多個辦公室單位	<p>該物業是1幢包括多個辦公室單位及配套設施的商業樓宇，建於一幅佔地面積約為484.34平方米(5,203平方呎)的土地上，於1993年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,100.60平方米(11,847平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團做商業用途。土地使用期於2048年4月29日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作辦公室及其他配套用途。	人民幣 10,500,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 10,500,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京崇國用(2008出)地第00059號	2008年7月17日	484.34	出讓地	不適用	商業	2048年4月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證崇字第021685號	2009年6月19日	2,200.60	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為1,100.60平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

附錄四

物業估值

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇產權方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
34. 中國 北京市 朝陽區 望京西路48號 金隅國際的 多個辦公室及 商業單位	該物業包括多幢住宅樓宇的多個辦公室及商業單位，建於兩幅總佔地面積約為3,632.64平方米(39,102平方呎)的土地上，於2005年至2006年落成。 該物業的總建築面積約為15,519.29平方米(167,050平方呎)。 該物業的土地所有權已獲授予 貴集團多個期限作配套及地下配套用途。土地使用期於2043年8月3日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	貴集團將該物業作辦公室及商業用途。	人民幣 127,300,000元 (貴集團應佔 100%的股權： 人民幣 127,300,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0266號	2008年9月1日	2,881.62	出讓地	不適用	配套	2042年4月16日
京朝國用(2008出)地第0268號	2008年9月1日	751.02	出讓地	不適用	地下配套	2043年8月3日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝股字地第550687號	2008年3月6日	432.76	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550671號	2008年3月10日	99.90	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550699號	2008年3月10日	157.65	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550701號	2008年3月10日	154.42	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550703號	2008年3月10日	120.28	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550695號	2008年3月10日	259.07	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550665號	2008年3月10日	118.75	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550688號	2008年3月10日	178.06	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550689號	2008年3月10日	137.32	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550684號	2008年3月10日	96.12	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550653號	2008年3月10日	431.26	不適用	商業

附錄四

物業估值

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝股字地第550676號	2008年3月10日	658.25	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550705號	2008年3月10日	144.45	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550709號	2008年3月10日	164.04	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550710號	2008年3月10日	160.63	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550663號	2008年3月10日	133.82	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550714號	2008年3月10日	467.55	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550690號	2008年3月10日	146.84	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550681號	2008年3月10日	197.77	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550720號	2008年3月10日	158.46	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550716號	2008年3月10日	156.21	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550650號	2008年3月10日	444.98	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550655號	2008年3月10日	633.00	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550659號	2008年3月10日	6,150.28	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550644號	2008年3月10日	4,140.87	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550691號	2008年3月10日	511.66	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550657號	2008年3月10日	598.85	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550667號	2008年3月10日	610.30	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為15,519.29平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的上述樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日現

物業	概況及使用權	使用情況	現市值
35. 位於中國北京朝陽區下家園半島國際公寓的多個商業單位	<p>該物業包括4幢住宅樓宇的多個商業單位，建於一幅佔地面積約1,477.35平方米(15,902平方呎)土地上，於2005年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,418.49平方米(26,033平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作商業用途。土地使用期最遲於2043年5月15日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註5)</p>	貴集團將該物業作商業用途	<p>人民幣30,800,000元</p> <p>(貴集團應佔100%的權益：人民幣30,800,000元)</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0267號	2008年9月1日	1,477.35	出讓地	不適用	商業	2043年5月15日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X經房權證朝股字地第549969號	2008年3月7日	1,718.84	不適用	商業
X經房權證朝股字地第549970號	2008年3月7日	2,525.42	不適用	商業
X經房權證朝股字地第549968號	2008年3月7日	3,497.05	不適用	商業
X經房權證朝股字地第549966號	2008年3月7日	549.92	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為2,418.49平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述該物業的樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
36. 位於中國北京朝陽區管莊西里建東苑的多個辦公室單位及配套設施	<p>該物業包括1幢商業樓宇的多個辦公室單位及其他配套設施，建於一幅佔地面積約2,306.22平方米(24,824平方呎)土地上，於2002年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為260.06平方米(2,799平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作商業用途。土地使用期最遲於2048年5月18日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作辦公室及配套用途	<p>人民幣 2,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣2,400,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註4)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0171號	2008年6月19日	2,306.22	出讓地	不適用	商業	2048年5月18日

據集團中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝字地第639863號	2009年2月12日	4,870.06	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為260.06平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證所規定的有效期內佔用、使用或出租上述土地使用權已付。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價之前，不可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔用、使用或出租上述樓宇。直至全數繳付未償付地價之前，貴集團不可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；及
- iii. 於全數繳付地價後，貴集團於轉讓、按揭或處理上述土地使用權及房屋產權方面並無重大法律困難。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
37.	<p>位於中國北京東城區小黃莊路甲9號環球貿易中心二期的多個辦公室單位及配套設施</p> <p>該物業包括2幢樓宇的多個辦公室單位及其他配套設施，建於一幅佔地面積約61,632.21平方米(663,409平方呎)土地上，於2008年落成的。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,480.09平方米(102,044平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業、辦公室及地下停車場用途。土地使用期最遲於2058年5月26日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	<p>該物業為空置。</p>	<p>人民幣 118,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣118,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的部份土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地更第00199號	2008年9月18日	61,632.21	出讓地	不適用	商業 辦公室 及地下 停車場	2048年5月26日 2058年5月26日

據 貴集團中國的法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證東港澳臺字地第007650號	2008年12月10日	172,086.01	不適用	辦公室、 停車場及其他

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所述部份總建築面積約為9,480.09平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日
			現況市值
38. 中國北京市朝陽區南湖南路15號院金隅麗港城的多個商業單位	<p>該物業包括2幢包括多個商業的樓宇，建於一幅佔地面積約為494.15平方米(5,319平方呎)的土地上，於2005年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,086.03平方米(87,038平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2043年1月27日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣63,300,000元</p> <p>(貴集團應佔100%的權益：人民幣63,300,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0269號	2008年9月1日	494.15	出讓地	不適用	商業	2043年1月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝股字地第548623號	2008年3月5日	259.86	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550032號	2008年3月7日	1,442.98	不適用	商業
X京房權證朝股字地第548624號	2008年3月5日	907.27	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550033號	2008年3月7日	2,552.83	不適用	商業
X京房權證朝股字地第548626號	2008年3月5日	2,923.09	不適用	商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；及
- ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租、按揭或處理該物業的樓宇。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
39. 位於中國 北京市 崇文區 信用北里9號 的多幢樓宇	該物業包括2幢於2009年落成的樓宇，建於一幅總佔地面積約為130.10平方米(1,400平方呎)的土地上。 該等樓宇主要包括商舖及配套，該物業的總建築面積約為130.10平方米(1,400平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2048年4月29日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業空置作未來發展用。	人民幣 800,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 800,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權由北京建機享有。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭 用途	屆滿日期
京崇國用(2008出)地第00058號	2008年7月17日	130.10	出讓地	不適用 商業	2048年4月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證崇字地第021686號	2009年6月19日	130.1	不適用	商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃土地上的樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及樓宇方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
40. 位於北京市海澱區西三旗建材城的工業園	<p>該物業包括10幢樓宇，建於一幅佔地面積約為22,293.49平方米(924,967平方呎)的土地上，於1995年至2005年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室、儲存室、宿舍及配套樓宇。該物業的總建築面積約為11,120.12平方米(119,697平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作工業用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	貴集團將該物業作工業、辦公室、倉庫、住宿及配套用途。	無商業價值

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予西三旗高新建材。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2003劃)字地第2214號	2003年4月23日	[63,979.36]	劃撥地	不適用	工業	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，北京市建築塗料廠有限責任公司正申請出讓地國有土地使用權證(總佔地面積約為22,293.49平方米)，已為上述土地使用權證支付20%地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京市建築塗料廠有限責任公司所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證海其字地第052668號	[2008年8月]	[11,589.89]	不適用	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為11,120.12平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已繳付該物業土地使用權20%地價。然而，於全數繳付地價及獲得出讓地類型的土地使用權證前，貴集團不可轉讓、按揭或處理上述土地使用權證。貴集團在獲取上述土地使用權證方面概無重大法律障礙；及
 - ii. 貴集團有權佔有或使用但不可轉讓或按揭上述建於由貴集團其他子公司擁有的劃撥地上的樓宇。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
41. 中國 北京市 鳳山區 竇店鎮 亞新路17號 的工業樓宇	<p>該物業包括1幢工業樓宇，建於一幅地盤面約積為28,556.80平方米(307,385平方呎)的土地上，於2000年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,133.40平方米(33,728平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲分配予母公司作工業用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	<p>貴集團將該物業作配套用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(詳情請參閱附註4)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京市亞新特種建材有限責任公司，一間母公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京房國用(2003)字地第364號	2003年8月25日	[144,571.88]	劃撥地	不適用	工業	不適用

據 貴集團所示， 貴集團正申請一份出讓地土地使用權證(總佔地面積約為28,556.80平方米)。尚未就上述土地使用權證支付地價。

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建築材料科學研究總院有限公司(「建材總院」)，一間由 貴公司的全資子公司所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證房股字第008608號	2008年7月28日	[3,744.63]	不適用	工業及辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為3,133.40平方米的樓宇。

- 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 於獲得出讓地相關土地使用權證後，使用該物業部份的土地使用權將受中國法律及法規的保護，根據中國法律及法規， 貴集團有權佔有或使用上述土地使用權，直至2010年。然而，於獲批准前， 貴集團不可以盈利為目的而對土地使用權進行改變用途、銷售、轉讓、租賃或處理；及

- ii. 貴集團有權佔有或使用但不可轉讓或按揭上述建於一幅由 貴集團其他子公司擁有的劃撥地上的樓宇。
4. 因為 貴集團尚未獲得任何有效的土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
42. 位於中國 北京市 昌平區 馬池口鎮北 小營村東的 工業園	<p>該物業包括14幢樓宇，建於一幅佔地面積約為497,994.70平方米(5,360,415平方呎)的土地上，於1993年至2008年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室及配套樓宇。該物業的總建築面積約為20,317.82平方米(218,701平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授權予母公司作工業用途。土地使用期於2050年3月20日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	<p>貴集團將該物業作工業、辦公室及配套用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(詳情請參閱附註5)</p>

附註：

- 根據以下國有使用權證，該物業的土地使用權已獲授權予 貴集團母公司北京建築材料集團有限責任公司(現名為北京金隅集團有限責任公司，下文稱為「母公司」)經營。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	----	----	------

京昌國用(2000授)字地第27-01-1104號	不適用	497,994.70	授權地	不適用	工業	2050年3月20日
---------------------------	-----	------------	-----	-----	----	------------

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

- 根據以下房產證，該物業的房 屋產權為北京新北水水泥有限責任公司所有，一間 貴公司擁有55%的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
------	------	---------------	----	----

京房權證昌其字地第31021號	2008年9月5日	12,500.57	不適用	工業及運輸
-----------------	-----------	-----------	-----	-------

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為12,426.57平方米的樓宇。

- 根據兩份由母公司、新北水及北京金隅紅樹林環保技術有限責任公司(「金隅紅樹林」)(一間由 貴公司全資擁有的子公司)分別於2009年2月13日及2009年5月8日簽訂的租賃協議及其補充協議，該總佔地面積約497,994.70平方米物業的土地使用權已以總年租金人民幣3,854,171元租予新北水及金隅紅樹林，並於2009年1月1日開始，於2011年12月31日到期。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 母公司已授予 貴集團承諾，其將不會向其他第三方租賃上述土地使用權。由此，根據上述租約，無登記租約並不會對 貴集團佔有及使用上述土地使用權構成任何不良影響；
 - ii. 根據相關中國法律，所有租賃土地使用權均須登記，否則未登記的土地使用權無法約束第三方。然而，概無存在有關登記租賃經授權土地使用權的實施細則；
 - iii. 上述租約乃屬合法、有效及可執行；
 - iv. 倘母公司已履行不向第三方租賃上述土地使用權的承諾， 貴集團有權根據中國法律於上述租約有效期內佔有及使用上述租自母公司的土地使用權；及
 - v. 貴集團有權使用及佔有上述樓宇部份(總建築面積約為12,426.57平方米)，而因有相關土地使用權持有人的合作及相關中國機構的必要批准， 貴集團有權轉讓或按揭母公司集團的該部份樓宇。 貴集團有權投資及租賃母公司集團的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准並繳付相關地價， 貴集團有權轉讓母公司集團外的該部份樓宇。因有相關中國機構的必要批准，母公司有權按揭或租賃母公司集團的該部份樓宇；及
 - vi. 貴集團在獲取該等樓宇部份(總建築面積約為7,891.25平方米)的房產證方面並無重大法律障礙，而 貴集團有權佔有或使用該等樓宇，但於獲得房產證之前不可租賃、轉讓、按揭或處理該部份樓宇。
5. 因為 貴集團尚未取得任何有效的土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
43. 位於中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號 的工業園	該物業包括1幢商業樓宇，總建築面積約為10,200.00平方米(109,793平方呎)，於1993年落成。	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值 (詳情請參閱附註3)

附註：

1. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京天壇聯合實業發展有限公司所有，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證東國資字第A04907號	2003年10月15日	71,394.20	不適用	工業及運輸

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為10,200.00平方米的樓宇。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團尚未為上述樓宇下的土地取得任何土地使用權證，並確認將會拆毀上述樓宇；
 - ii. 貴集團有權佔用或使用上述樓宇；及
 - iii. 貴集團在出租、轉讓、按揭或處理上述樓宇方面存在法律困難。
3. 因為 貴集團尚未獲得任何有效的土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
44. 中國 北京市 朝陽區 鼎成路9號 世紀寶鼎 B座502室	該物業包括1個辦公室單位，建於一幅總佔地面積約為131.59平方米(平方呎)的土地上，於2000落成。 該物業的建築面積約為131,59平方米(1,416平方呎)。	貴集團將該物業作辦公室用途。	無商業價值 (詳情請參閱附註3)

附註：

- 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京市京中苑陶瓷配套中心(現名為北京世紀京中源陶瓷配套有限公司)(「世紀京中源」)所有，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝記字第00069號	1999年6月3日	[131.59]	不適用	工業及運輸

- 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - 貴集團尚未為上述樓宇下的土地取得任何土地使用權證；
 - 貴集團有權佔用或使用上述樓宇；及
 - 貴集團在出租、轉讓、按揭或處理上述樓宇方面存在法律困難。
- 因為 貴集團尚未獲得任何有效的土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
45. 位於中國 北京市 朝陽區 甘露園 南里的綜合樓 的一個辦公室 單位	該物業包括1幢綜合樓的一個辦公室單位，建於一幅總佔地面積約為402.64平方米(4,334平方呎)的土地上，於1993年落成。 該物業的建築面積約為410.46平方米(4,418平方呎)。	貴集團將該物業作辦公室用途。	無商業價值 (詳情請參閱附註2)

附註：

1. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 佔有及使用上述的樓宇及土地不受中國法律的保護，且該幅土地有可能被政府收回；及
 - ii. 佔有及使用上述無任何房產證的樓宇不受中國法律的保護，倘若相關土地被收回，上述樓宇將會被相關中國機構沒收。
2. 因為 貴集團尚未獲得任何有效的土地使用權證以及房產證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
46. 位於中國 北京市 朝陽區 甘露園 南里1區 的一個辦公室 單位	該物業包括1幢寫字樓，建於一幅總佔 地面積約為253.00平方米(2,723平方呎) 的土地上，於1993年落成。 該物業的總建築面積約為253.00平方米 (2,723平方呎)。	貴集團將該物業作辦公室 用途。	無商業價值 (詳情請參閱 附註2)

附註：

1. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 佔有及使用上述樓宇的土地不受中國法律的保護，且該幅土地有可能被政府收回；及
 - ii. 佔有及使用上述無任何房產證的樓宇不受中國法律的保護，倘若相關土地被收回，上述樓宇將會被相關中國機構沒收。
2. 因為 貴集團尚未獲得可有效的土地使用權證以及房產證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
47. 位於中國 北京市 崇文區 東打磨廠大街 的工業樓宇	該物業包括1幢工業樓宇，建於一幅佔地面積約為364.27平方米(3,921平方呎)的土地上，於2000年落成。 該物業的總建築面積約為364.27平方米(3,921平方呎)。	貴集團將該物業作工業用途。	無商業價值 (詳情請參閱附註2)

附註：

1. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 倘原始土地持有人已履行載於重置協議上的要求，貴集團有權佔有或使用上述樓宇的土地。然而，於取得出讓地類別的土地使用權證，貴集團不可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 根據重置協議及書面承諾，貴集團有權佔用或使用上述樓宇，但不可轉讓、按揭或處理。
2. 因為貴集團尚未獲得任何有效的何土地使用權證以及房產證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團水泥及建築材業務在中國持有作開發的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			現況市值	
48. 位於中國 北京市 房山區 琉璃河地區 車站前大街1號 的多幢工業 樓宇	該物業包括一幅佔地面積約為 417,188.59平方米(4,490,618平方呎)土 地，一幢正在建造的工業樓宇。 落成後，該樓宇的總建築面積約為 2,492.00平方米(26,824平方呎)。 建造進程發展的目標是於2007年6月施 工，於2009年6月竣工。 該物業的土地使用權已獲授權予 貴集 團作工業用途。土地使用期於2050年6 月6日屆滿 (詳情請參閱附註1)	該物業正在建造中。	人民幣 16,100,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 16,100,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京房國用(2006授)地第00167號	2006年12月25日	[47,188.59]	授權地	不適用	工業	於2050年6月6日

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

2. 根據由金隅與琉璃河水泥於2008年1月1日簽訂的土地使用權租約，該物業的土地使用權(總佔地面積約為417,188.59平方米)已獲租予琉璃河水泥，由2008年1月1日至2008年12月1日。該租約將自動延長三年。
3. 根據一份日期為2005年12月12日的工程項目規劃意見書 — 2005規(房)一字第0075號，該物業(總佔地面積約1,592,336平方米及總建築面積約為2,720.00平方米)的計劃建造工程已獲批准於物業所在土地上進行。
4. 根據一份建設工程規劃許可證 — 2007規房建字第0007號，該物業(總建築面積約為2,492.00平方米)的計劃建造工程已獲批准進行。

5. 根據一份日期為2007年6月7日的建築工程施工許可證 — 2007施建第0856號，該物業(總建築面積約為2,492.00平方米)的計劃建造工程已獲批准動工。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日，已付建築成本約為人民幣11,531,595元。
7. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 根據中國法律與法規， 貴集團已獲得該物業的土地使用權，並有權於上述土地使用權證的有限期內佔有或使用上述土地使用權。 貴集團可投資及租賃上述母公司集團的土地使用權，而於全數繳付地價及獲相關中國機構授予若干許可證及批准， 貴集團僅有權轉讓母公司集團外或更改上述的土地使用權。於獲相關中國機構授予若干許可證及批准後， 貴集團僅有權租賃或按揭上述母公司集團外的土地使用權；
 - ii. 琉璃河水泥已為該物業的建造獲得全部主要許可證及批准，除建設用地規劃許可證外；
 - iii. 未有建設用地規劃許可證不會對物業發展及工程造成任何重大不良影響；
 - iv. 琉璃河水泥有權於土地使用權租約的有效期內使用及發展上述土地使用權；及
 - v. 琉璃河水泥正申請該物業的建築竣工證，而且琉璃河水泥於獲得建築竣工證後，在獲取房產證方面並無法律阻礙。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
49. 位於中國 北京市 昌平區 馬池口鎮北 小營村東的 工業園	<p>該物業包括一幅佔地面積約為497,994.70平方米(5,360,415平方呎)的土地，並正於其上興建一幢工業大廈。</p> <p>建議發展工程已於2009年2月開始，並預期於2009年第三季度竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授權予母公司作工業用途。土地使用期於2050年3月20日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業正在建設中。	<p>無商業價值</p> <p>(詳情請參閱附註8)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授權予北京金隅。上述證書的具體說明如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭用途	屆滿日期
京昌國用(2000首)字第27-01-1104號	不適用	497,994.70	授權土地	不適用 工業	2050年3月20日

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

2. 根據由母公司及新北水簽訂的一份日期分別為2009年2月13日及2009年5月8日的土地使用權租約及其補充協議，該物業的土地使用權(總佔地面積約為423,794.70平方米)已租予新北水，期限於2009年1月1日開始，並於2011年12月31日屆滿，總年租金為人民幣3,280,171元。
3. 根據一份於2007年2月9日發出的規劃意見書-2007規(昌)一字第0014號，該物業(總建築面積約為3,300.00平方米)的規劃建造工程已獲批准於物業所在土地上進行。
4. 根據一份日期為2009年1月8日的建設工程規劃許可證-2009規(昌)一字第0003號，該物業(總建築面積約為3,218.90平方米)的規劃建造工程已獲批准建造。

5. 根據一份日期為2009年6月3日的建築工程施工許可證 — [2009]石建字第0571號，總地面面積約3,218.90平方米物業的規劃建造工程已批准動工。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日所產生的工程成本約為人民幣10,768,494元，而預計完成物業的開發成本約為人民幣1,231,506元（不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本）。
7. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 母公司已向 貴集團授予一項承諾，將不會向第三方出租上述土地使用權。故此未有登記租約不會對 貴集團根據租約佔用及使用上述土地使用權造成任何重大不良影響。
 - ii. 根據相關中國法律，所有出租土地使用權均須登記，否則非登記土地使用權無法約束第三方。然而，概無存在有關登記租賃經授權土地使用權的實施細則；
 - iii. 上述租約為合法、有效並具有約束力；
 - iv. 假設母公司遵守不向第三方出租上述土地使用權的承諾， 貴集團於上述租約所定的有效期限內，根據中國法律有權佔用或使用上述租自母公司的土地使用權；
 - v. 除建設用地規劃許可證外， 貴集團已取得所有物業工程的重要許可證及批准；並
 - vi. 未有建設用地規劃許可證不會對物業發展及工程造成任何重大不良影響；
8. 因為 貴集團尚未獲得任何有效的何土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
50. 位於中國 河北省 鹿泉市 宜安鎮 東焦東隊 的工業園	<p>該物業包括3幅總佔地面積約為172,428.00平方米(1,856,014平方呎)土地，正於其上興建一個工業園。</p> <p>於竣工時，擬建樓宇的總建築面積將約為27,091.00平方米(291,608平方呎)。</p> <p>擬建開發工程已於2003年10月開始並預計於2009年9月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，其最後屆滿日期為2059年4月15日。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業正在興建中。	<p>人民幣 117,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.08%的權益： 人民幣 99,713,760元)</p> <p>(詳情請參閱 附註3)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業土地使用權已授予鼎鑫水泥。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
鹿國用(2009)地第02-1915號	2009年4月27日	28,291.00	出讓地	不適用	工業	2059年4月15日
鹿國用(2009)地第02-1916號	2009年4月27日	44,788.80	出讓地	不適用	工業	2059年4月15日
鹿國用(2009)地第02-1917號	2009年4月27日	99,348.20	出讓地	不適用	工業	2059年4月15日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已為上述土地使用權支付地價。

2. 根據一份日期為2009年2月27日的建設用地規劃許可證 — 地字地第130185200900004號，該物業總佔地面積約172,428.45平方米的規劃建造工程已批准於該物業的土地上興建。
3. 根據一份日期為2009年4月27日的建設工程規劃許可證 — 建字地字地第130185200900017號，該物業總建築面積約27,091.00平方米的規劃建造工程已批准。
4. 根據一份日期為2003年10月26日的建築工程施工許可證 — 第1301850103096號，該物業的規劃建造工程已被批准施工。

5. 如 貴集團所示，截至2009年5月31日所產生的工程成本約為人民幣71,749,149。
6. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 根據中國法律與法規，鼎鑫水泥已獲得該物業的土地使用權，有權於土地使用權證的有限期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地 使用權；
 - ii. 鼎鑫水泥已就該物業的建造工程獲得全部重要許可證及批准；及
 - iii. 於獲得建築竣工證後，鼎鑫水泥於獲取房產證方面概無法律障礙。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團水泥及建築材料業務在中國持有作未來開發的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日
			現況市值
51. 位於中國 北京市 豐台區 大紅門西路4號 的一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約為45,612.17平方米(490,969平方呎)的土地。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年5月29日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業空置作未來發展用。	人民幣 22,700,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 22,700,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業土地使用權為北京市木材廠所有。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2008出)地第00191號	2008年7月1日	[45,612.17]	出讓地	不適用	工業	於2058年5月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
52. 位於中國 北京市 門頭溝區 琉璃渠大街2號 的一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約為35,658.00平方米(383,823平方呎)的土地。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2058年4月2日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業空置作未來發展用。	人民幣 10,700,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 10,700,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予現代建建材。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭 用途	屆滿日期
京門國用(2008出)地第00023號	2008年4月29日	[35,658.00]	出讓地	不適用 工業	2058年4月2日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
53. 位於中國北京市朝陽區單店西村南的四幅土地	該物業包括四幅總佔地面積約為253,950.75平方米(2,733,526平方呎)的土地。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期於2058年4月2日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業空置作未來發展用。	人民幣 177,100,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 177,100,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京金隅嘉業房地產開發有限公司([金隅嘉業])，一間 貴公司擁有100%的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0085號	2008年4月29日	[126,499.94]	出讓地	不適用	工業	2058年4月2日
京朝國用(2008出)地第0086號	2008年4月29日	[11,002.07]	出讓地	不適用	工業	2058年4月2日
京朝國用(2008出)地第0087號	2008年4月29日	[34,344.66]	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日
京朝國用(2008出)地第0084號	2008年4月29日	[82,104.08]	出讓地	不適用	工業	2058年4月1日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；及
 - ii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
54. 位於中國 北京市 石景山區 金頂大街 西福村1號南院 的一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約為23,861.90平方米(256,849平方呎)的土地。 該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作辦公室用途。 (詳情請參閱附註1)	該物業空置作未來發展用。	無商業價值 (詳情請參閱附註3)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予建材總院。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	期限
京石國用(1999劃)字第0019號	2000年1月	23,861.90	劃撥地	不適用	辦公室	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。由建材總院所擁有的實際佔地面積約為23,861.90平方米。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團違反中國法律與法規下有關劃撥地的法規，而倘若 貴集團尚未申請土地出讓程序，上述土地使用權可能會被土地管理部門沒收，而 貴集團仍有權根據土地使用權證佔有或使用上述土地使用權。然而，於全數繳足地價及獲土地管理部門授予批准之前， 貴集團不可轉讓、租賃或按揭上述土地使用權。
3. 因為 貴集團尚未獲得任何有效的土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
55.	位於中國河北省邯鄲峰峰礦區太行西路北的四幅土地	該物業包括四幅總佔地面積約395,042.57平方米(4,252,238平方呎)的土地。 該物業的土地使用權已授予 貴集團多個期限作工業用途。土地使用期全部於2051年1月17日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業空置作未來發展。 人民幣 68,700,000元 (貴集團應佔 33.33%的權益： 人民幣 22,897,710元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的部份土地使用權已授予河北太行華信建材有限公司(「太行華信」)，一間 貴公司擁有33.33%的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
邯市國用(2006)地第FF010005號	2006年2月10日	551.64	出讓地	不適用	工業	2051年1月17日
邯市國用(2006)地第FF010006號	2006年2月10日	1,883.56	出讓地	不適用	工業	2051年1月17日
邯市國用(2006)地第FF010007號	2006年2月10日	898.69	出讓地	不適用	工業	2051年1月17日
邯市國用(2006)地第FF010008號	2006年2月14日	391,708.68	出讓地	不適用	工業	2051年1月17日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、租賃、按揭或處理上述已繳足地價的土地使用權；

附錄四

物業估值

第四類 — 貴集團房地產業務在中國持有作銷售的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			現況市值	
56. 位於中國 北京市 崇文區 沙子口路 寶華家園的 多個住宅單位	該物業包括1幢高層住宅樓宇的多個住宅單位，建於一幅佔地面積約為3,700.00平方米(39,827平方呎)的土地上，於2001年落成。 落成後，該物業的總建築面積約1,555.89平方米(16,748平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作住宅用途。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 16,500,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 16,500,000元)
				(詳情請參閱 附註4)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京崇國用(2000出)字地第00131號	2001年1月10日	3,700.00	出讓地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證崇國字地第00456號	2001年1月15日	[16,387.17]	不適用	住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為1,555.89平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭該物業的上述土地使用權；
- ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
- iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及

- iv. 金隅嘉業已獲得該物業的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
- 4. 包括一個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為125.42平方米)已獲簽約以總代價約為人民幣752,520元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
57. 中國 北京市 朝陽區 甘露園 南里甘露晴苑 的多個住宅及 商業單位	該物業包括3幢高層住宅樓宇的多個住宅單位及商業單位，建於三幅總佔地面積約為5,135.75平方米(55,281平方呎)的土地上，於1994年至2001年之間落成。 該物業的總建築面積約為1,411.02平方米(15,188平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業及配套用途。土地使用期的期限的最後屆滿日期為2078年7月7日。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 10,900,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 10,900,000元) (詳情請參閱 附註4)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2002出)字地第0191號	2002年7月	982.71	出讓地	不適用	配套	2042年1月6日
京朝國用(2000出)字地第0189號	2001年7月	3,512.66	出讓地	不適用	商業	2040年7月25日
京朝國用(2008出)地第0231號	2008年7月28日	640.38	出讓地	不適用	住宅	2070年7月25日 2078年7月7日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國03字地第01437號	不適用	[2,231.37]	不適用	不適用
X京房權證朝其字地第593901號	2008年8月14日	[2,928.00]	不適用	住宅
京房權證朝其08字地第002488號	2008年6月13日	[742.64]	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為1,411.02平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭該物業的上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - iv. 金隅嘉業已獲得該物業的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
4. 包括多個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為995.48平方米)已獲簽約以總代價約為人民幣6,286,494元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該等部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
58. 中國 北京市 豐台區 宋家莊 嘉業大廈的 多個住宅及 商業單位	<p>該物業包括3幢高層住宅樓宇的多個住宅及商業單位，建於三幅總佔地面積約為21,676.90平方米(233,330平方呎)的土地上，於1996年至2006年之間落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為4,811.04平方米(51,786平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權(其最後屆滿期限為2074年8月30日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、地下商業、倉庫、地下停車場及配套用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 36,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 36,400,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註4)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2007出)地第002173號	2007年6月	12,364.75	出讓地	不適用	配套 地下商業 倉庫 住宅	2044年8月30日 2054年8月30日 2074年8月30日
京豐國用(2007出)地第002174號	2007年6月	3,228.00	出讓地	不適用	地下停車場	2054年8月30日
京豐國用(2007出)地第002176號	2007年6月	6,084.15	出讓地	不適用	住宅	2074年8月30日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證豐股字地第002748號	2007年7月27日	54,876.36	不適用	地下停車場、 配套、公共
X京房權證豐股字地第007965號	2007年9月29日	17,201.23	不適用	配套及住宅 住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份（總建築面積約為4,811.04平方米）。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - 金隅嘉業已獲得該物業的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
4. 包括多個住宅單位的該物業部份（總建築面積約為494.07平方米）已獲簽約以總代價約為人民幣3,467,728元銷售。為達至吾等對該物業的資本價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2008年6月30日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
59. 中國 北京市 朝陽區 花家地西里 金隅國際的 多個住宅單位 及地下停車場	該物業3幢高層住宅樓宇的多個住宅單位及地下停車場，建於2幅總佔地面積約為29,756.09平方米(320,295平方呎)的土地上，於2005年至2006年之間落成。 該物業的總可銷售建築面積約為3,320.47平方米(35,742平方呎)。 該物業的土地所有權(其最後屆滿日期為2073年8月3日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、配套、地下配套、地下停車場及地下倉庫用途。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 30,800,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 30,800,000元 (詳情請參閱 附註4)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2004出)地第0691號	2004年12月15日	5,005.40	出讓地	不適用	住宅	2073年8月3日
					配套及 地下配套 地下停車場	2043年8月3日 2053年8月3日
京朝國用(2004出)地第0069號	2004年8月6日	24,700.69	出讓地	已按揭	住宅	2072年4月16日
					配套及 地下配套 地下停車場 及地下倉庫	2042年4月16日 2052年4月16日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國05字地第002159號	2005年12月23日	124,538.84	已按揭	住宅、商業 及停車場
京房權證朝國06字地第002385號	2006年6月27日	35,970.67	不適用	住宅、配套 及停車場

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份（總建築面積約為3,320.47平方米）。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - 金隅嘉業已全數清還按揭，並正在申請取消該按揭；
 - 除上述按揭外，該物業並無其他按揭或其他產權負擔；
 - 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - 金隅嘉業已獲得該物業的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
4. 包括多個住宅單位的該物業部份（總可銷售建築面積約為1,225.53平方米已獲簽約以總代價約為人民幣11,334,297元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
60. 中國 北京市 朝陽區 南湖區 南湖住宅區 重建項目 多個住宅單位	<p>該物業包括7幢高層住宅樓宇的多個住宅單位，建於8幅總佔地面積約為71,773.02平方米(772,565平方呎)，於1997年至2004年之間落成。</p> <p>總建築面積約為1,039.63平方米(11,191平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權(其最後屆滿日期為2073年6月24日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業、地下商業、地下停車場及倉庫用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 85,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 85,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註4)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2003出)地第0387號	2007年5月29日	18,062.53	出讓地	已按揭	住宅、 商業及 地下商業 地下停車場 及倉庫	2073年2月8日 2043年2月8日 2053年2月8日
京朝國用(2003出)字地第0388號	2004年4月13日	7,074.36	出讓地	不適用	住宅	2073年2月8日
京朝國用(2004出)地第0703號	2004年12月	17,768.66	出讓地	不適用	住宅	2073年6月24日
京朝國用(1999出)字地 第00058號	1999年9月	7,881.48	出讓地	不適用	住宅	2069年6月17日
京朝國用(2007出) 地第0059號	2007年2月28日	15,582.33	出讓地	不適用	商業 住宅	2039年1月18日 2069年1月18日

附錄四

物業估值

土地使用權證號	發出日期	佔地面積	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2000出)字地第0179號	2000年9月	3,049.93	出讓地	不適用	住宅	2070年7月4日
京朝國用(2000出)字地第0090號	2005年5月26日	2,353.73	出讓地	不適用	住宅	2070年1月24日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證 — 京朝國用(2003出)地第0387號包括載於本物業估值報告所載與第109號物業相關的資料。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國05字地第001994號	2005年7月26日	86,624.99	已按揭	住宅、 商業及停車場
京房權證朝國05字地第001983號	2005年7月13日	9,691.15	不適用	住宅
京房權證朝國05字地第001993號	2007年7月26日	14,788.92	不適用	住宅
京房權證朝國05字地第001826號	2005年1月24日	25,165.60	不適用	住宅
京房權證朝其07字地第002353號	2007年7月	284.92	不適用	住宅
京房權證朝國06字地第002390號	2006年6月	19,591.69	不適用	住宅
京房權證朝其08字地第002478號	2008年5月	1,271.46	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為1,039.63平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業部份的土地使用權證 — 京國用(2003出)地第0387號中上述佔地面積約1,810.67平方米部份的土地使用權及房產證 — 京房權證朝國05字地第001994號的上述總建築面積約8,431.61平方米的樓宇分別受期限為2008年8月30日及2009年4月30日的按揭所限。據金隅嘉業所確認，該按揭已全數支付，而該物業並不包括該部份；
 - iii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭或其他產權負擔；
 - iv. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - v. 金隅嘉業已獲得該物業的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
4. 包括多個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為350.73平方米)已獲簽約以總代價約為人民幣2,108,580元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該等部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
61. 中國 北京市 朝陽區 廣渠門外大街 31號 CBD 總部 公寓的多個 住宅及商業單 位及配套設施	<p>該物業包括10幢高層住宅樓宇的多個住宅及商業單位及配套設施，建於8幅總佔地面積約為87,156.31平方米(938,151平方呎)的土地上，於1997年至2008年之間落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為17,052.14平方米(183,552平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權(其最後屆滿日期為2076年11月23日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業、地下停車場、地下倉庫及配套用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 86,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 86,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註5)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2000出)字地第0137號	2000年7月	2,143.24	出讓地	不適用	住宅	2070年5月24日
京朝國用(2004出)地第0297號	2004年11月	24,110.73	出讓地	不適用	住宅 配套 地下停車場	2074年3月6日 2044年3月6日 2054年3月6日
京朝國用(2003出)地第0135號	2003年4月	3,178.92	出讓地	不適用	住宅	2072年6月3日
京朝國用(2002出)字地第0226號	2002年9月	20,857.15	出讓地	不適用	住宅	2070年2月17日
京朝國用(1999出)地第號00018	1999年6月	4,826.65	出讓地	不適用	住宅	2069年5月16日
京朝國用(地)字地第000295號	1998年4月	10,508.213	出讓地	不適用	住宅	2068年4月15日

附錄四

物業估值

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2007出)地第0286號	2007年7月5日	14,180.52	出讓地	不適用	住宅 商業 地下停車場 及地下倉庫	2076年11月23日 2046年11月23日 2056年11月23日
京國用(2007出)地第0058號	2007年3月3日	7,350.89	出讓地	不適用	商業及地下 商業及 地下停車場	2044年2月5日 2054年2月5日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業部份(總建築面積約為2,909.99平方米)的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國03字地第01442號	2003年12月	1,342.89	不適用	不適用
京房權證朝國04字地第001546號	2004年5月	23,186.10	不適用	住宅
京房權證朝其07字地第002313號	2007年	191.40	不適用	住宅
京房權證朝國04字地第001500號	2004年3月16日	22,688.67	不適用	住宅
京房權證朝其07字地第002305號	2007年	259.40	不適用	住宅
京房權證朝國06字地第002302號	2006年9月	105,307.84	不適用	住宅、 公共配套、 配套、倉庫、 商業及停車場
X京房權證朝字第666561號	2009年4月30日	4,841.36	不適用	商業及其它
X京房權證朝字第666563號	2009年4月30日	55,105.83	不適用	停車場、 配套及住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為4,950.29平方米)。

3. 根據2份日期由2008年6月至2008年12月的建築竣工證 — [朝陽] 2008-175及[朝陽]2008-397，總建築面積約25,450.00平方米的計劃建造工程已被認證為竣工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築竣工證總建築面積約12,102.17平方米的部份樓宇，當中總建築面積約2,102.17平方米的樓宇已由 貴集團持有作銷售。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；
 - iv. 金隅嘉業已獲得該等物業(總建築面積約為4,950.24平方米)的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇；及
 - v. 金隅嘉業在獲取該等樓宇餘下部份(總建築面積約為2,102.17平方米)的房產證方面並無重大法律障礙。
5. 包括多個住宅及商業單位的該物業部份(總建築面積約為3,065.15平方米)已獲簽約以總代價人民幣40,713,972元銷售。為達至吾等對該物業的資本價值作出的意見，吾等已計及該等部份的代價。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
62. 中國 北京市 朝陽區 東壩村 朝陽新城的 多個住宅及 商業單位與 停車場	<p>該物業包括14幢高層住宅樓宇的多個住宅及商業單位及停車場，建於3幅總佔地面積約為112,624.35平方米(1,212,289平方呎)的出讓地上，於2004年至2009年之間落成。</p> <p>該物業的總可銷售建築面積約為33,707.75平方米(362,830平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予及分配予 貴集團多個期限作住宅、商業及配套用途。土地使用期最遲於2046年8月16日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 115,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 115,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註4與5)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予及分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2005出) 地第0270號	2005年5月20日	5,527.40	出讓地	不適用	商業	2045年2月6日
京朝國用(2003劃) 字地第0472號	2004年9月28日	35,713.68	劃撥地	不適用	配套及住宅	不適用
京朝國用(2006劃) 地第0223號	2006年7月13日	71,383.27	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證京朝國用(2005出)地第0270號繳足地價，而無須就上述土地使用權證 — 京朝國用(2003劃)字地第0472號及京朝國用(2006劃)地第0223號支付地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房產證（其總建築面積約為33,531.02平方米）為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國用06字地第002398號	2006年7月10日	9,020.39	不適用	住宅
X京房權證朝其字地第593593號	2008年8月14日	[8,429.40]	不適用	住宅
X京房權證朝國用其 字地第578542號	2008年6月23日	69,665.67	不適用	不適用
京房權證朝國05字地第002030號	2005年8月16日	6,433.92	不適用	商業
X京房權證朝字地第613348號	2008年11月12日	33,199.82	不適用	住宅及其他
X京房權證朝字地第676427號	2009年5月27日	4,214.70	不適用	住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所述部份總建築面積約為33,707.75平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭出讓地的該物業總佔地面積5,527.40平方米部份的上述土地使用權；
 - 根據與經濟適用房相關法規，金隅嘉業亦有權轉讓或按揭該物業上述劃撥地土地使用權總佔地面積約107,096.95平方米的餘下部份；
 - 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - 金隅嘉業已獲得該等物業的房產證，有權轉讓、租賃及按揭上述樓宇；及
4. 該估值乃建基於該物業總建築面積約33,506.18平方米的銷售部份符合與經濟適用房相關法規的假設。
5. 包括多個住宅單位的該物業部份（總建築面積約為324.31平方米）已獲簽約以總代價約為人民幣1,073,466元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
63. 中國 北京市 崇文區 幸福大街 天壇公館的 多個住宅單位 及停車場	該物業包括3幢中層住宅樓宇的多個住宅單位及停車場，建於3幅總佔地面積約為18,177.23平方米(195,660平方呎)的土地上，於2003年至2009年之間落成。 該物業的總可銷售建築面積約為15,269.37平方米(164,359平方呎)。 該物業的土地使用權(最後屆滿日期為2076年5月11日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅及地下停車場用途。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 121,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 121,000,000元) (詳情請參閱 附註5)

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	期限
京崇國用(2003出)字地 第00196號	2003年6月2日	12,140.15	出讓地	不適用	地下停車場 住宅	2052年6月3日 2072年6月3日
京崇國用(2007出)地 第00010號	2007年1月31日	1,724.00	出讓地	不適用	地下停車場 住宅	2056年5月11日 2076年5月11日
京崇國用(2008出)地 第00049號	2008年	4,313.08		不適用	住宅	2073年3月28日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證崇國字地第00988號	2004年3月18日	26,390.89	不適用	住宅及其他
X京房權證崇股字地第08003908號	2008年7月28日	5,373.31	不適用	停車場、 管理室及住宅
X京房權證崇字地第08005385號	2008年9月18日	7,164.40	不適用	住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份（總建築面積約為12,261.91平方米）。

3. 根據一份日期為2009年3月14日的竣工證 — 崇軍北字第[2009]010號，總建築面積約10,171.86平方米的規劃建造工程經已確認為竣工。

據 貴集團所示，包括上述竣工證總建築面積7,164.40平方米的物業部份經已取得房產證，而物業餘下總建築面積約3,007.46平方米的部份正在申請房產證。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
- ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
- iii. 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；
- iv. 金隅嘉業已獲得該物業部份（總建築面積約為12,261.91平方米）的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇；及

金隅嘉業在取得總建築面積約3,007.46平方米物業的房產證方面並無重大法律障礙。

5. 包括多個住宅單位的該物業部份（總建築面積約為1,682.70平方米）已獲簽約以總代價約為人民幣14,755,710元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
64. 中國 北京市 朝陽區 管莊建東苑的 兩個住宅單位	該物業包括2幢中層住宅樓宇的兩個住宅單位，建於一幅佔地面積約為55,359.46平方米(595,889平方呎)，於2000年落成。 該物業的總面積約為161.00平方米(1,733平方呎)。 該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作住宅用途。 (詳情請參閱附1)	該物業現為空置。	人民幣499,000元 (貴集團應佔100%的權益： 人民幣499,000元) (詳情請參閱附註4)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2000劃)字地第0114號	2000年7月	55,359.46	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，無須就上述土地使用權證支付地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國05字地第002017號	2005年8月	34,650.56	不適用	住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為161.00平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 金隅嘉業為該物業的土地所有權的合法持有人，並根據與經濟適用房相關法規，其有權轉讓上述土地使用權；

- ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - iv. 金隅嘉業已獲得該等樓宇的房產證，有權轉讓上述樓宇。
4. 該估值乃建基於該物業的銷售符合與經濟適用房相關法規的假設。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
65. 中國 北京市 朝陽區 雙橋路 雙滙住宅區 多個住宅單位	該物業包括3幢中層住宅樓宇的多個住宅單位，建於3幅總佔地面積約為65,610.30平方米(706,229平方呎)的土地上，於2004年至2006年之間落成。 該物業的總建築面積約為2,094.27平方米(22,543平方呎)。 該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作住宅用途。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 6,720,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 6,720,000元) (詳情請參閱 附註4與5。)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2004劃) 字地第0383號	2004年8月	18,515.95	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2004劃) 字地第0382號	2004年8月	31,214.82	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2003劃) 字地第0272號	2003年10月	15,879.53	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，無須支付上述土地使用權證的地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝其字地第502616號	2007年	7,220.39	不適用	住宅
京房權證朝國05字地第001962號	2005年6月	38,853.71	不適用	住宅
京房權證國05字地第001284號	2005年1月	26,084.28	不適用	住宅

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為2,094.27平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並根據與經濟適用房相關法規，其有權轉讓或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - iv. 金隅嘉業已獲得該等樓宇的房產證，有權轉讓上述樓宇。
4. 該估值乃建基於該物業的銷售符合與經濟適用房相關法規的假設。
5. 包括一個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為106.84平方米(1,150平方呎))獲簽約以總代價約為人民幣342,956元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
66. 中國 北京市 豐台區 大紅門西路 建欣苑的 多個住宅及 商業單位	<p>該物業包括8幢中層住宅樓宇的多個住宅及商業單位，建於5幅總佔地面積約為77,929.24平方米(838,830平方呎)，於2001年至2007年之間落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為32,240.05平方米(347,032平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予及分配予 貴集團多個期限作住宅及商業配套用途，最後屆滿日期為2042年12月15日。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 119,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 119,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註4與5。)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予及分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2007出)字地第001545號	2007年12月24日	752.02	出讓地	不適用	商業配套	2042年12月15日
京豐國用(2004)字地第001857號	2004年6月	26,723.94	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京豐國用(2001)字的001312號	2001年10月	31,304.55	劃撥地	不適用	住宅	不適用
豐國用(2006)地第002654號	2006年4月11日	16,001.32	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京豐國用(2008劃)地第00037號	2008年2月3日	3,147.41	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證 — 京豐國用(2007出)字地第001545號繳足地價。無須就上述土地使用權證 — 豐國用(2004)地第001875號、京豐國用(2001)字地第001312號、豐國用(2006)地第002654號及京豐國用(2008劃)地第00037號支付地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業總的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證豐國字地第03687號	2004年11月2日	8,843.99	不適用	住宅
京房權證豐國字地第02413號	2002年7月16日	8,241.30	不適用	住宅
京豐權證豐國字地第02682號	2003年2月21日	7,259.17	不適用	住宅
X京房權證豐股字地第047110號	2008年7月	2,479.07	不適用	住宅
X京房權證豐股字地第042795號	2008年7月	19,295.59	不適用	住宅及 自行車場
X京房權證豐股字地第043290號	2008年7月	23,594.07	不適用	住宅及 自行車場
X京房權證豐股字地第047111號	2008年7月	2,281.66	不適用	住宅
X京房權證豐股字地第048586號	2008年8月	15,572.69	不適用	住宅
京房權證豐國字地第02178號	2002年3月	16,134.61	不適用	住宅及商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份（總建築面積約為32,420.05平方米）。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭出讓地類別的該物業部份（總佔地面積約為752.02平方米）的上述土地使用權；
 - 根據與經濟適用房相關法規，金隅嘉業亦有權轉讓劃撥地類別的該物業餘下部份（總佔地面積約為77,177.22平方米）的上述土地使用權；
 - 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - 金隅嘉業已為該物業取得房產證，並有權轉讓、出租或按揭上述總建築面積約65.81平方米建於出讓土地上的樓宇，並有權轉讓該等建於劃撥土地上總樓面面32,174.24平方米的樓宇。
4. 該估值乃建基於該物業的銷售符合與經濟適用房相關法規的假設。
5. 包括多個住宅及商業單位的該物業部份（總可銷售建築面積約為377.38平方米（4,062平方呎））已獲簽約以總代價約為人民幣920,448元銷售。為達至吾等對該物業的資本價值作出的意見，吾等已計及該等部份的代價。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
67. 中國 北京市 豐台區 青塔東里 西翠芳庭的 多個住宅單位	該物業包括3幢高層住宅樓宇的多個住宅單位，建於一幅總佔地面積約為12,153.35平方米(130,819平方呎)的土地上，於2007年落成。 該物業的總建築面積約為1,416.78平方米(15,250平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅及停車場用途，最後屆滿日期為2072年7月29日。 (詳情請參閱附註1。)	該物業現為空置。	人民幣 12,600,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 12,600,000元) (詳情請參閱 附註4)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2006出) 地第002609號	2006年2月	12,153.35	出讓地	不適用	停車場 住宅	2052年7月29日 2072年7月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證豐股05字地第022836號	2008年1月16日	12,139.72	不適用	住宅及 自行車場
X京房權證豐股字地第022827號	2008年1月16日	22,673.18	不適用	住宅及自行車 場

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為1,416.78平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；

- iii. 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - iv. 金隅嘉業已獲得該等樓宇的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
4. 包括9個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為126.43平方米已獲簽約以總代價約為人民幣978,264元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
68. 中國 北京市 海淀區 上地工貿園 嘉華大廈的 多個辦公室 及停車場	<p>該物業包括2幢高層寫字樓的多個辦公室及停車場，建於一幅總佔地面積約為17,699.20平方米(190,514平方呎)，於2006年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為385.96平方米(4,154平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作辦公室、商業及地下停車場用途，最後屆滿日期為2054年8月30日。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 4,820,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 4,820,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2005出) 地第3459號	2005年7月22日	17,699.20	出讓地	不適用	商業 地下停車場 及辦公室	2044年8月30日 2054年8月30日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海國字地第02359號	2004年11月1日	137,703.12	不適用	辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為385.96平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - iv. 金隅嘉業已獲得該等樓宇的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
69. 中國 北京市 海澱區 田村 柳明家園 金隅山墅的 多個住宅及 商業單位	<p>該物業包括17幢住宅及商業樓宇的多個單位，建於一幅佔地面積約為62,595.30平方米(673,776平方呎)的土地上，於2008年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,042.96平方米(151,158平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權(最後屆滿日期為2074年8月30日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業及停車場用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 260,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 260,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註6)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2005出)地第3372號	2005年5月30日	62,595.30	出讓地	不適用	商業 住宅 地下停車場	2044年8月30日 2074年8月30日 2054年8月30日

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該載於本物業估值報告所載與第79號物業相關的資料。

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業部分的房屋產權(總建築面積為7,857.33平方米)為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證海其字地第051235號	2008年8月	37,546.75	不適用	不適用
X京房權證海字第075903號	2009年3月	3,146.61	不適用	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為7,857.33平方米)。

3. 根據六份日期為2008年2月28日至2008年11月20日之間的建築竣工證—海08-11-09及海08-11-10，該物業部份(總建築面積約為10,742.80平方米)的計劃建設工程已獲認證為竣工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築竣工證的部份樓宇(總建築面積約為6,185.63平方米)。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權。
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業發展及銷售該物業乃屬合法及有效；
 - iv. 金隅嘉業已獲得該等樓宇部份(總建築面積約為7,857.33平方米)的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇；及
 - v. 金隅嘉業在取得物業其餘部份(總建築面積約為6,185.63平方米)的房產證上並無任何法律障礙。
5. 包括多個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為2,940.49平方米(31,651平方呎))已獲簽約以總代價約為人民幣74,115,027元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
70. 中國 北京市 豐台區 臨泓路6號 苗圃危改 項目的 多個住宅單位	<p>該物業包括2幢住宅樓宇的多個住宅單位，建於2幅總佔地面積約為8,552.59平方米(92,060平方呎)的土地上，於2006年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為25,924.78平方米(279,054平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予並分配予 貴集團作住宅用途。土地使用期於2077年6月12日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 38,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 38,500,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註4與5)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2007出)地第002922號	2007年7月3日	3,259.52	出讓地	不適用	住宅	2077年6月12日
京豐國用(2007劃)地第002656號	2007年7月3日	5,257.07	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證 — 京豐國用(2007出)地第002922號繳足地價。無須就上述土地使用權證 — 京豐國用(2007劃)地第002656號支付地價。

2. 根據以下房產證，該物業房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證豐股字地第000982號	2007年4月25日	27,624.71	不適用	住宅及 自行車場
X京房權證豐股字地第000961號	2007年4月20日	8,942.36	不適用	住宅及 自行車場

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定該等樓宇部份(總建築面積約為25,924.78平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業部份(總佔地面積約為3,295.52平方米)的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述出讓地土地使用權；
 - ii. 根據與裝修及安置房有關的法規，金隅嘉業亦有權轉讓該物業餘下部份(總佔地面積約為5,257.07平方米)的上述劃撥地土地使用權；
 - iii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
 - iv. 金隅嘉業開發及銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - v. 金隅嘉業已獲得該等樓宇的房產證，有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇。
4. 該估值乃建基於該物業的銷售符合與房屋修繕項目相關法規的假設。
5. 包括多個住宅單位的該物業部份(總建築面積約為23,003.41平方米)已獲簽約以總代價約為人民幣33,296,342元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該等部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
71. 位於中國北京通州區喬莊村南的金隅七零九零的多個商業單位	該物業包括6幢住宅樓宇的住宅單位，建於兩幅佔地面積約為75,848.96平方米(816,438平方呎)的土地上，於2008年落成。 該物業的總建築面積約為41,900.16平方米(451,013平方呎)。 該物業的土地使用權(其最後屆滿期限為2076年9月4日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業及地下辦公室用途。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 313,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 313,000,000元) (詳情請參閱 附註4)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京通國用(2008出)地第012號	2008年3月24日	42,151.31	出讓地	已按揭	住宅	2076年9月4日
					商業	2046年9月4日
					地下辦公室	2066年9月4日
京通國用(2008出)地第013號	2008年3月24日	33,697.65	出讓地	已按揭	住宅	2076年9月4日
					商業	2046年9月4日
					地下辦公室	2066年9月4日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第80號物業的相關資料。

2. 根據三份建築竣工證 — 2008通第0143號、2008通第0144號及2008通第0145號，該物業(總建築面積約為68,435.00平方米)的計劃建設工程已獲認證為竣工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築竣工證的部份樓宇(總建築面積約為41,900.16平方米)。

3. 根據2份預售許可證 — 京房售證字(2008)第189號及第276號，該等物業的一部份被批准預售。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的合法持有人，並有權佔有、使用及獲利自上述土地使用權。然而，在獲得承按人的同意前，金隅嘉業不可轉讓、按揭或處理已按揭土地使用權；
 - ii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭及其他產權負擔；
 - iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；及
 - iv. 金隅嘉業在獲取該物業的房產證方面並無法律障礙。
5. 部份物業包括總建築面積約2,342.2平方米(25,211平方呎)的多個住宅單位，該等單位已簽訂合約以總代價人民幣17,525,004元出售。於吾等達致物業市值意見時，吾等已計及此部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
72. 位於中國 北京 海淀區 清河小營 金隅美和園的 多個住宅單位	該物業包括9幢高層住宅樓宇的多個住宅單位，建於兩幅總佔地面積約63,252.10平方米(680,846平方呎)的土地，於2008年落成。 該物業的總建築面積約為34,872.34平方米(375,366平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅及商業用途。土地使用期最遲於2077年8月7日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業為空置。	人民幣 230,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 230,000,000元) (詳情請參閱 附註4及5)

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2007出)地第4261號	2007年10月31日	19,269.98	出讓地	已按揭	住宅 商業	2077年8月7日 2047年8月7日
京海國用(2008出)地 第4511號	2008年7月29日	43,982.12	出讓地	已按揭	住宅	2077年8月7日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第76號物業的相關資料。

- 根據三份建築竣工證 — 海08-12-26、海08-12-27及海08-12-28，該物業(總建築面積約為90,761.90平方米)的計劃建設工程已獲認證為竣工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築竣工證的部份樓宇(總建築面積約為34,872.34平方米)。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的合法持有人。
 - ii. 在已獲得承按人的批准前，金隅嘉業僅有權佔有或使用該物業，而不可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - iii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭及其他產權負擔；
 - iv. 金隅嘉業可合法及有效地開發及銷售該物業；
 - v. 金隅嘉業在獲取該物業的房產證方面並無法律障礙。
4. 該物業部份包括總建築面積約7,827.28平方米(84,253平方呎)的多個住宅單位，該等單位已簽訂合約以總代價人民幣51,660,048元出售。於吾等達致物業市值意見時，吾等已計及此部份的代價。
5. 該估值乃基於物業銷售符合雙限商品房相關法規的假設。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
73. 位於中國 北京 朝陽區 姚家園 西口265號 金隅鳳麟洲的 多個住宅單位 及車位	<p>該物業包括12幢住宅及商業樓宇的多個住宅單位，建於兩幅總佔地面積約29,139.50平方米(313,658平方呎)土地上，於2008年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為20,924.83平方米(225,235平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權(其最後屆滿日期為2076年1月23日)獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業及地下停車場用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 256,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益：</p> <p>人民幣 256,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註5)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2006出)地第0069號	2007年1月18日	13,928.92	出讓地	不適用	住宅	2076年1月23日
					商業	2046年1月23日
					地下停車場	2056年1月23日
京朝國用(2006出)地 第0070號	2007年1月18日	15,210.58	出讓地	不適用	住宅	2076年1月23日
					商業	2046年1月23日
					地下停車場	2056年1月23日

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業部分的房屋產權（總建築面積約為11,041.04平方米）由金隅嘉業享有。上述證書的詳情載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭用途
X京房權證朝字地第665625號	2009年4月28日	13,165.09	不適用 住宅及單車公園
X京房權證朝字地第665625號	2009年5月25日	15,495.55	不適用 住宅及單車公園

據 貴集團所示，根據上述房產證所規定，該物業包括總建築面積約11,041.04平方米的部份樓宇。

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述國有土地使用權證繳足地價人民幣32,180,382元。

3. 根據兩份日期為2008年6月至9月之間的建築竣工證 — [朝陽]2008-305及[朝陽]2008-306，該物業（總建築面積約為71,404.93平方米）的計劃建設工程已獲認證為竣工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築竣工證的部份樓宇（總建築面積約為9,883.79平方米）。

4. 根據3份預售許可證 — 京房售證字(2007)第101號、第248號及日期為2007年的第386號，該等物業的一部份被批准預售。

5. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃及按揭上述該物業的上述土地使用權。
- ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；
- iii. 金隅嘉業銷售該物業乃屬合法及有效；
- iv. 金隅嘉業已取得該物業的房產證，並有權轉讓、出租或按揭上述總建築面積約65.81平方米建於出讓土地上的樓宇；及
- v. 金隅嘉業在獲取上述樓宇部份（總建築面積約為9,883.79平方米）的房產證方面並無法律障礙。

6. 包括多個住宅單位及停車場的該物業部份（總建築面積約2,657.03平方米）已獲簽約以總代價約為人民幣19,558,418元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該等部份的代價格。

附錄四

物業估值

第五類 — 貴集團房地產業務在中國持有作開發的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日
			現況市值
74. 中國 北京市 昌平區 昌平科技園 金隅萬科城的多幢住宅大廈	該物業建於一幅佔地面積約為62,205.36平方米(669,578平方呎)的土地並正於其上興建住宅樓宇。 落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為186,405.90平方米(2,006,473平方呎)。 擬開發項目建造工程已於2007年12月施工，計劃於2009年10月竣工。 該物業的土地使用權(其最後屆滿日期為2077年3月1日)已獲授予 貴集團多個期限作住宅、綜合及地下停車場用途，最後屆滿日期為2077年3月1日。 (詳情請參閱附註1。)	該物業正在建造中。	人民幣 608,000,000元 (貴集團應佔 51%的權益： 人民幣 310,080,000元) (詳情請參閱 附註6及9)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京金隅萬科房地產開發有限公司(「金隅萬科」)，一間 貴公司擁有51%的聯控實體。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京昌國用(2008出編)地第044號	2008	62,205.363	出讓地	不適用	住宅 綜合及 地下停車場	2077年3月1日 2057年3月1日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據一份日期為2008年1月21日的建設用地規劃許可證 — 2008規(昌)第字0001號，該物業的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上建造。

3. 根據三份日期為2007年12月6日至2008年7月2日的建設工程規劃許可證 — 2007規(昌)建字第0125及0111號及2008規(昌)建字第0084號，該物業(總建築面積約為186,405.90平方米)的計劃建造工程已獲批准進行。
4. 根據三份建築工程施工許可證 — [2008]市建字0012、0254及1389號號。該物業(總建築面積約為186,405.90平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。
5. 根據一份日期為2008年4月27日的預售許可證 — 京房售證字(2008)第144號，該物業部份(總建築面積約為169,785.49平方米)的已獲許可預售。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣189,538,495元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣383,311,514元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述預計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣1,230,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅萬科為該物業的土地使用權的合法持有人，有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - iii. 金隅萬科開發及銷售該物業乃屬合法及有效。
9. 包括多個住宅單位、商業單位及停車位的該物業部份(總建築面積約為114,749.53平方米)已獲簽約以總代價約為人民幣821,235,802元銷售。為達至吾等對該物業的市場價值作出的意見，吾等已計及該部份的代價。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
75. 中國 北京市 朝陽區 東壩村 朝陽新城的 多幢住宅大廈	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為90,191.08平方米(970,817平方呎)的土地，並正於其上興建多幢住宅大廈。</p> <p>落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為27,076.00平方米(291,446平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程已於2007年11月施工，計劃於2009年12月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作住宅用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業正在建造中。</p>	<p>人民幣 47,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 47,200,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註5及8)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭 用途	屆滿日期
京朝國用(2007劃)地第0284號	2007年7月18日	90,191.08	劃撥地	不適用 住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，無須就上述國有土地使用權證支付地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第87號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2006年4月7日的建設用地規劃許可證 — 2006規地字第0078號，該物業的計劃建造工程已獲批准在該物業土地(佔地面積約為325,569.19平方米)上建造。
3. 根據一份日期為2007年11月13日的建設工程規劃許可證 — 2007規(朝)建字第2007號，該物業(總建築面積約為27,076.00平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。
4. 根據兩份日期均為2008年1月31日的建築工程施工許可證 — [2008]市(朝)建字第0018及0019號，該物業(總建築面積約為27,076.00平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。

5. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣46,044,604元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣27,042,869元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
6. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣89,600,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並根據與經濟適用房相關法規，有權轉讓或按揭上述劃撥地類別的土地使用權；及
 - ii. 該物業並無任何按揭及其他產權負擔。
8. 該估值乃建基於該物業的銷售符合與經濟適用房相關法規的假設。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
76. 中國 北京市 海淀區 清河小營 金隅美和園的 多幢住宅大廈	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約為63,252.10平方米(680,846平方呎)的土地，並正於其上興建多幢住宅大廈。</p> <p>落成後，擬建樓宇的總建築面積約為77,966.90平方米(839,236平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程已於2007年11月施工，計劃於2009年12月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅及商業用途。土地使用期最遲於2077年8月7日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業正在建造中。	<p>人民幣 399,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 399,000,000元) (詳情請參閱 附註6、9及10。)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用出 (2007出)地第4261號	2007年10月31日	19,269.98	出讓地	已按揭	住宅 商業	2077年8月7日 2047年8月7日
京海國用出 (2008出)地第4511號	2008年7月29日	43,982.12	出讓地	已按揭	住宅	2077年8月7日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第72號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2007年8月23日建設用地規劃許可證 — 2007規(海)字第0045號，該物業(總佔地面積約為70,879.675平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 根據十份日期為2007年11月至2008年1月之間的建設工程規劃許可證 — 2007規(海)建字第0294、0297、0296、0278、0279、0280、0281、0282及0277號及2008規(海)建字第0012號，該物業(總建築面積約為81,726.90平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。

4. 根據三份日期為2007年11月至2008年2月之間的建築工程施工許可證 — [2007]市建字第1995號及[2008]市建字第0253及0328號，該物業(總建築面積約為94,547.10平方米)的建造工程已獲批准施工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築工程施工許可證的部份樓宇(總建築面積約為77,966.90平方米)。
5. 根據1份日期為2008年9月14日的預售許可證 — 京房售證字(2008)第10號，該物業的一部份被批准預售。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣210,836,112元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣5,549,401元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣491,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人；
 - ii. 金隅嘉業為該物業土地使用權的合法持有人，有權佔有、使用及獲利自上述土地使用權。然而，在獲得承按人的批准前，金隅嘉業不可轉讓、按揭或處理已按揭土地使用權；
 - iii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭或產權負擔；及
 - iv. 貴集團出售該物業乃屬合法及有效。
9. 該物業部份包括總建築面積約35,714.43平方米(384,430平方呎)的多個住宅單位，該等單位已簽訂合約以總代價約人民幣235,715,238元出售。於吾等達致物業市值意見時，吾等已計及此部份的代價。
10. 估值乃基於出售物業均符合經濟適用房相關法規的假定而作出。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
77. 中國 北京市 朝陽區 雙橋路 雙惠居住區的 多幢住宅大廈	該物業包括3幅總佔地面積約為113,516.83平方米(1,221,895平方呎)的土地，並正於其上興建多幢住宅大廈。 落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為192,676.00平方米(2,073,964平方呎)。 擬開發項目建造工程已於2008年2月施工，計劃於2009年9月竣工。 該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作住宅用途。 (詳情請參閱附註1。)	該物業正在建造中。	人民幣 381,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 381,000,000元) (詳情請參閱 附註5、6及9。)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008劃)地第0380號	2008年12月24日	36,245.61	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2008劃)地第0381號	2008年12月24日	39,754.41	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2008劃)地第0379號	2008年12月24日	37,516.81	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，無須就上述土地使用權證支付地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第93號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2007年11月30日的建設用地規劃許可證 — 2007規(朝)地字第0054號，該物業(總佔地面積約為159,038.015平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上建造。

據 貴集團所示，該物業包括上述工程土地規劃許可證的一部份。

3. 根據十份日期為2008年2月至2009年4月之間的建設工程規劃許可證 — 2008規(朝)建字第0048、0049、

附錄四

物業估值

0050、0293、0295、0296及0314號及2009規(朝)建字第0038、0039、0062號，總建築面積約為226,483.80平方米的物業建造工程已獲批准。

據 貴集團的中國法律顧問所示，該物業包括上述建設工程規劃許可證的一部份。

4. 根據六份日期為2008年5月至2009年4月之間的建築工程施工許可證 — [2008]施(朝)建字第0169、0170、0171、0172及0202號及[2008]施(朝)建字第0100號，該物業(總建築面積約為192,676.00平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。
5. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣219,808,100元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣288,494,935元(不包括市場推廣、融資及其他利息成本)。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
6. 於吾等的估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積10,710.50平方米的擬建樓宇部份任何商業價值，該物業正在取得出讓地類別土地使用權證的過程中。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣804,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的法定擁有人，並有權按照經濟適用房相關法規轉讓及按揭上述劃撥地類別的土地使用權；
 - ii. 金隅嘉業尚未進行所有必要的程序以取得該物業部分出讓地類別的土地使用權(總建築面積約為12,910.00平方米)，對開發而言並無任何重大不利影響，而 貴集團於簽訂該部分土地使用權出讓合同及支付地價後在取得出讓地類別的土地使用權方面並無重大法律障礙；
 - iii. 當取得出讓地類別的相土地使用權證後，金隅嘉業將取得8ii所規定的土地使用權的適當擁有權；
 - iv. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - v. 金隅嘉業開發及銷售該物業乃屬合法及有效。
9. 估值乃基於出售物業均符合雙限商品房相關法規的假定而作出。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
78. 中國 北京市 朝陽區 雙橋路 金隅 東岸公館的 寫字樓	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為11,748.97平方米(126,466平方呎)的土地，並正於其上興建一幢寫字樓。</p> <p>落成後，擬建寫字樓的總建築面積約為49,000.00平方米(527,436平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程已於2007年9月施工，計劃於2009年12月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作綜合及地下停車場用途。土地使用期於2057年3月28日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業正在建造中。</p>	<p>人民幣 235,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 235,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註5)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2007出)地第0394號	2007年9月18日	11,748.97	出讓地	不適用	綜合及 地下停車場	2057年3月28日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據一份日期為2007年5月9日的建設用地規劃許可證 — 2007規(朝)地字0033號，該物業(總佔地面積約為11,797.123平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 根據一份日期為2007年9月28日的建設工程規劃許可證 — 2007規建字0343號，該物業(總建築面積約為49,000.00平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。
4. 根據一份日期為2007年12月19日的建築工程施工許可證 — [2007]市(朝)建字0359號，該物業(總建築面積約為49,000.00平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。

5. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣75,393,952元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣112,777,133元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
6. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣438,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - iii. 金隅嘉業開發及銷售該物業乃屬合法及有效。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
79. 中國 北京市 海淀區 田村 柳明家園 金隅·山墅的 多幢住宅樓宇	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約為93,031.92平方米(1,001,396平方呎)的土地，並正於其上興建多幢住宅大廈。</p> <p>落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為63,603.32平方米(684,626平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程已於2007年9月施工，計劃於2010年9月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業及地下停車場用途。土地使用期最遲於2074年8月30日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業正在建造中。	<p>人民幣 457,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 457,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註5)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2005出)地第 3372號	2005年5月30日	62,595.30	出讓地	不適用	住宅 商業 地下停車場	2074年8月30日 2044年8月30日 2054年8月30日
京海國用(2005出)地第 3443號	2005年6月23日	30,436.62	出讓地	不適用	住宅 商業 地下停車場	2074年8月30日 2044年8月30日 2054年8月30日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

附 錄 四

物 業 估 值

據 貴集團所示，上述土地使用權證 — 京海國用(2005出)地第3372號及3443號包括該等分別載於本物業估值報告第69號及88號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2004年10月28日的建設用地規劃許可證 — 2004規地字第0175號，該物業(總佔地面積約為105,553.401平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 根據17份建設工程規劃許可證 — 2005規(海)建字第0117號、2007規(海)建字第0149、146及150號，2008規(海)建字第0107、0127、0156及0157號，2009規(海)建字第0031至0039號，該物業的計劃建造工程已獲批准建造。
4. 根據五份建築工程施工許可證 — [2006]市建字第0788號、[2007]市建字第1964號、[2008]市建字第1621號及[2009]施建字第0395及0549號，該物業(總建築面積約為81,842.90平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築工程施工許可證的部份樓宇(總建築面積約為63,603.32平方米)。

5. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣76,979,836元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣377,253,237元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
6. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣1,100,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的合法持有人，並有權轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - iii. 金隅嘉業開發該物業乃屬合法及有效。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
80. 中國 北京市 通州區 喬莊村南 金隅 七零九零的 多幢住宅樓宇	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約為75,848.96平方米(816,438平方呎)的土地，並正在興建多棟住宅樓宇。</p> <p>落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為109,934.98平方米(1,183,340平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程已於2007年4月施工，計劃於2009年12月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅，商業及地下停車場用途。土地使用期最遲於2076年9月4日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業住宅建造中。	<p>人民幣 507,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 507,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註6)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京通國用(2008出) 地第012號	2008年3月24日	42,151.31	出讓地	已按揭	住宅 商業 地下辦公室	2076年9月4日 2046年9月4日 2066年9月4日
京通國用(2008出) 地第013號	2008年3月24日	33,697.65	出讓地	已按揭	住宅 商業 地下辦公室	2076年9月4日 2046年9月4日 2066年9月4日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第71號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2006年9月18日的建設用地規劃許可證 — 2006規(通)地字第0038號，該物業(佔地面積約為75,848.96平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 根據六份建設工程規劃許可證 — 2007規(通)建字第0116、0098、0105、0104、0103及0079號，該物業(總建築面積約為109,934.98平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。
4. 根據六份建築工程施工許可證 — [2007]市建字第2287、2286、2284及2285號及[2008]市建字第1077及1757號，該物業的計劃建造工程已獲批准施工。

據 貴集團所示，該物業包括上述建築工程施工許可證的部份樓宇(總建築面積約為109,938.98平方米)。

5. 根據2份日期在2008年5月及2008年7月之間的預售許可證 — 京房售證字(2008)第189號及第276號，該等物業的一部份被批准預售。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣264,146,349元。該物業竣工的預計開發成本約為人民幣35,097,727元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的資本價值為人民幣668,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的合法持有人。然而，在獲得承按人的同意前，金隅嘉業不可轉讓、按揭或處理按揭土地使用權；
 - ii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭或產權負擔；及
 - iii. 貴集團發展及銷售該物業乃屬合法及有效。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
81. 中國 北京市 朝陽區 常營 金隅麗景園的 多幢住宅樓宇	<p>該物業包括兩幅佔地面積約為76,471.63平方米(823,141平方呎)的土地，並正在興建多棟住宅樓宇。</p> <p>落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為244,675.00平方米(2,633,682平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程已於2007年12月施工，計劃於2010年4月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作住宅及商業用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 538,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 538,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註6、9及10。)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予及分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭用途	屆滿日期
京朝國用(2008劃)地第0001號	2008年2月2日	74,438.67	劃撥地	不適用 住宅	不適用
京朝國用(2009處)地第0014號	2009年1月	2,032.96	出讓地	不適用 商業	2048年11月23日

據 貴集團中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證 — 京朝國用(2009處)地第0014號全數繳付地價。無須就上述土地使用權證 — 京朝國用(2008華)地第0001字支付地價。

2. 根據一份建設用地規劃許可證 — 2007規(朝)地字第0045號，該物業(總佔地面積約為97,640,636平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。

據 貴集團所示，該物業包括上述工程土地規劃許可證的一部份。

3. 根據六份日期為2007年12月至2008年2月之間的建設工程規劃許可證 — 2008規(朝)建字第0041、0045、0042及0043號及2007規(朝)建字第0287及0317號，該物業(總建築面積約為244,675.00平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。

附錄四

物業估值

4. 根據七份日期為2008年1月至2008年4月之間的建築工程施工許可證 — [2008]市(朝)字第0069、0106、0105、0034、0070、0058、0020號，該物業(總建築面積約為244,675.00平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。
5. 根據1份日期為2008年7月31日的預售許可證 — 京房售證字(2008)第4號，該等物業的一部份被批准預售。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣257,642,072元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣263,453,268元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣1,000,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業正在將上述4,720.00平方米出讓地由非商業用途改變為商業用途。 貴集團於全數支付地價後在取得上述土地使用權證的修改上並無重大法律障礙。
 - ii. 金隅嘉業將成為上述出讓地適當土地使用權的法定擁有人，當完成上述程序後，有權轉讓、出租或按揭該使用權；
 - iii. 根據經濟適用房相關規定，金隅嘉業亦有權轉讓或按揭撥地類別的該物業餘下部份(總佔地面積約為74,438.63平方米)的土地使用權；及
 - iii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔。
 - iv. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - v. 貴集團開發該物業屬合法及有效。
9. 該物業部份包括總建築面積約176,628.04平方米的多個住宅單位，該等單位已簽訂合約以總代價約人民幣763,386,389元出售。於吾等達致物業市值意見時，吾等已計及此部份的代價。
10. 該估值乃建基於該物業的銷售符合與經濟適用房相關的假設。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日 現況市值
82. 中國 浙江省 杭州市 經濟技術 開發區 金隅觀瀾時代 的多棟住宅 樓宇	<p>該物業共有一幅佔地面積約為117,412.00平方米(1,263,823平方呎)的土地，並正於其上興建多幢住宅樓宇。</p> <p>落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為187,143.84平方米(2,014,416平方呎)。</p> <p>開發建造工程已於2008年4月施工並預期於2010年9月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作住宅用途。土地使用期於2078年3月19日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業正在建設中。	<p>人民幣 119,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%的權益：</p> <p>人民幣 95,200,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註6或9。)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予杭州金隅野風房地產開發有限公司(「金隅野風」)，一間 貴公司擁有80%的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭用途	屆滿日期
---------	------	---------------	------	------	------

杭京國用(2008)第000022號	2008年	117,412	出讓地	已按揭 住宅	2078年3月19日
--------------------	-------	---------	-----	--------	------------

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

- 根據一份日期為2008年4月25日的建設用地規劃許可證 — 2008年浙規用證第01070042號，該物業(總建築面積約為248,527.00平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
- 根據三份日期為2008年4月25日至2008年8月29日之間的建設工程規劃許可證 — 建字地2008年浙規建證第01070061、01070063及01070074號，該物業(總建築面積約為187,143.84平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。
- 根據三份日期為2008年9月5日至2008年11月7日的建築工程施工許可證 — 第330125200809050101、330125200811070101及330125200811070201號，該物業(總建築面積約為187,143.84平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。

附錄四

物業估值

5. 根據三份日期為2009年4月15日的預售許可證杭售許字(2009)京第3006號至第3008號，該總樓面面值約57,329.74平方米的物業已獲批准預售。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣203,120,030元，而該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣526,861,843元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣938,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅野風為該物業土地使用權的合法持有人，並有權佔有、適用或獲利自上述土地使用權。然而，在獲得承接人的同意前，金隅野風不可轉讓、按揭或處理已按揭土地使用權；
 - ii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭及產權負擔；及
 - iii. 貴集團開發及銷售該物業乃屬合理及有效。
9. 部份總建築面積約51,512.78平方米的物業(包括多個住宅單位及停車場)已簽訂合約以總代價約人民幣372,816,401元出售。於吾等達致物業市值意見時，吾等已計及此部份的代價。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日 現況市值
83. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 如意開發區 騰飛路西 金隅時代星座 的多幢住宅 樓宇	該物業包括一幅佔地面積約為114,458.70平方米(1,232,033平方呎)的土地，並正於其上興建多幢住宅樓宇。 落成後，擬建住宅樓宇的總建築面積約為178,200.00平方米(1,918,360平方呎)。 擬建開發建造工程已於2007年11月施工並預期於2010年12月竣工。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作住宅用途。土地使用權於2077年9月17日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業正在建設中。	人民幣 162,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 162,000,000元) (詳情請參閱 附註6及9。)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予內蒙古金隅置地投資有限公司(「金隅置地」)，一間 貴公司全資擁有的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭 用途	屆滿日期
呼國用(2007)地第00277號	2007年9月20日	114,458.7	出讓地	不適用 住宅	2077年9月17日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第85號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2007年8月29日的建設用地規劃許可證 — 呼規京份地字第[2007]34號，該物業(總建築面積約為114,458,674平方米)的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 根據一份日期為2007年9月30日的建設工程規劃許可證 — [2007]呼規建符字第28號，該物業(總建築面積約為178,220平方米)的計劃建造工程已獲批准建造。
4. 根據三份日期為2008年5月9日至2008年9月5日的建築工程施工許可證 — 第2008A015、2008B032及2008B041號，該物業(總建築面積約為176,940平方米)的計劃建造工程已獲批准施工。

附錄四

物業估值

5. 根據三份日期為2008年6月13日至2008年12月26日的預售許可證 — (呼)房Yu效授證地第20080025、20080041及20080058號，該物業的預售已獲許可。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日的已付建造成本約為人民幣143,390,796元。該物業竣工的預計工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣227,285,444元。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的市場價值為人民幣538,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅置地為該物業土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - iii. 貴集團開發及銷售該物業乃屬合法及有效。
9. 該物業部份包括總建築面積約85,538.71平方米的多個住宅及商業單位，該等單位已簽訂合約以總代價約人民幣313,917,011元出售。於吾等達致物業市值意見時，吾等已計及此部份的代價。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
84. 位於中國北京石景山區金頂大街的金頂街住宅項目的多座住宅樓宇	<p>該物業包括兩幅佔地面積約128,755平方米(11,961.63平方呎)的土地，並正在其上興建多座住宅樓宇。</p> <p>當完工時，擬建住宅大廈的總建築面積約為32,825.00平方米(353,328平方呎)。擬定的開發建造工程於2009年4月開始，並預期於2010年7月完工。</p> <p>該物業的土地使用權被授予多個期限，最後屆滿日期為2079年5月25日，作住宅、商業、地下商業、地下停車場及地下辦公室用途。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業正在建設中	<p>人民幣 58,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 58,000,000元)</p> <p>(詳情請參閱 附註5)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業土地使用權已授予金隅嘉業。上述證書詳情載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京石國用(2009用)地第0074號	2009年6月	10,459.26	出讓地	不適用	住宅 商業及地下商業 地下停車場及 地下辦公室	2079年5月25日 2049年5月25日 2059年5月25日
京石國用(2009出)地第0073號	2009年6月	1,502.37	出讓地	不適用	住宅 商業及地下商業 地下停車場及 地下辦公室	2079年5月25日 2049年5月25日 2059年5月25日

- 根據 貴集團及貴集團中國法律顧問的意見，已繳足該物業地價。
2. 根據一份日期為2009年3月建設用地規劃許可證 — 2009規地字第0034號，該物業佔地面積約為12,305.81平方米的規劃建造工程已批准施工。
 3. 根據一份日期為2009年4月的建設工程規劃許可證 — 2009規建字第0057號，該物業總建築面積約32,945.00平方米的規劃建造工程已批准施工。
 4. 根據一份日期為2009年4月的建築工程施工許可證 — [2009]石建字地第0353號，該物業(總建築面積為32,825.00平方米)的計劃建造工程已批准施工。
 5. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日所產生的工程成本約為人民幣3,223,324元，而估計竣工工程成本(不包括土地成本、市場推廣、融資及其他利息成本)約為人民幣83,076,676元。於吾等的估值過程中，吾等已計及竣工所需的預計開發成本。
 6. 如物業於2009年5月31日竣工，其市價為人民幣201,000,000元。
 7. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的法定擁有人，並有權轉讓、出租或按揭上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - iii. 貴集團開法該物業為合法並有效。

附錄四

物業估值

第六類 — 貴集團房地產業務在中國持有作未來開發的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			現況市值	
85. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 如意開發區 元一路南 騰飛路西 擬建金隅時代 星座	該物業包括兩幅總佔地面積約為150,052.40平方米(1,615,164平方呎)的土地。 該物業計劃向綜合發展，總建築面積約為392,479.00平方米(4,224,644平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用期最遲於2077年9月17日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業現為空置作未來發展用。	人民幣 296,000,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 296,000,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業總的土地使用權已獲授予內蒙古金隅置地投資有限公司(「金隅置地」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭用途	屆滿日期
呼國用(2007)地第00278號	2007年9月20日	35,593.70	出讓地	不適用 商業	2047年9月17日
呼國用(2007)地第00277號	2007年9月20日	114,458.7	出讓地	不適用 住宅	2077年9月17日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證 — 呼國用(2007)地第00278號包括該等載於本物業估值報告第83號物業的相關資料。

2. 根據兩份日期為2007年8月29日的建設用地規劃許可證 — 呼規京分第[2007]第33號及第34號，該物業(總佔地面積約為150,052.4平方米)的建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅置地為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；及
 - iii. 金隅置地開發該物業乃屬合法及有效。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
86. 中國 浙江省 杭州市 經濟技術 開發區 擬建金隅觀瀾 時代	該物業包括八幅總佔地面積約為117,428.00平方米(1,263,995平方呎)的土地。 該物業計劃向住宅發展，總建築面積約為501,944.14平方米(5,402,927平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅，商業及綜合(辦公室)用途，土地使用期最遲於2078年3月19日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業現為空置並待作未來發展用。	人民幣 454,000,000元 (貴集團應佔 80%的股權： 人民幣 363,200,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅野風。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
杭京國用(2008)地第000019號	2008年7月4日	67,725.00	出讓地	已按揭	住宅	2078年3月19日
杭京國用(2008)地第000020號	2008年7月4日	277.00	出讓地	已按揭	商業	2048年3月19日
杭京國用(2008)地第000021號	2008年7月4日	1,119.00	出讓地	已按揭	綜合 (辦公室)	2048年3月19日
杭京國用(2008)地第000023號	2008年7月4日	1,916.00	出讓地	已按揭	商業	2048年3月19日
杭京國用(2008)地第000024號	2008年7月4日	2,242.00	出讓地	已按揭	綜合 (辦公室)	2048年3月19日
杭京國用(2008)地第000025號	2008年7月4日	21,908.00	出讓地	不適用	商業	2048年3月19日
杭京國用(2008)地第000026號	2008年7月4日	15,738.00	出讓地	不適用	商業	2048年3月19日
杭京國用(2008)地第000027號	2008年7月4日	6,503.00	出讓地	不適用	商業	2048年3月19日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據一份日期為2008年4月25日的建設用地規劃許可證—(2008)年折規用證第01070042號，該物業佔地面積248,527平方米的規劃建造工程已批准在該物業土地上進行。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 金隅野風為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭該物業部份(總佔地面積約為44,149.00平方米)的土地使用權；
 - ii. 金隅野風亦有權佔有、使用及獲利自該物業部份(總佔地面積約為73,279.00平方米)的上述已按揭土地使用權。然而，在獲得承按人的批准前，金隅野風不可轉讓、按揭或處置該已按揭土地使用權；
 - iii. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭或其它產權負擔；及
 - iv. 金隅野風開發該物業乃屬合法及有效。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
87. 中國 北京市 朝陽區 東壩村 擬建朝陽新城	該物業包括兩幅總佔地面積約為204,850.82平方米(2,205,014平方呎)的土地。 該物業計劃向住宅發展，總建築面積約為458,000.00平方米(4,929,912平方呎)。 該物業的土地使用權已獲分配予 貴集團作住宅用途。 (詳情請參閱附註1。)	該物業現為空置並待作未來發展用。	人民幣 679,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 679,000,000元) (詳情請參閱 附註4。)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業總的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	期限
京朝國用(2007劃)地第0285號	2007年7月18日	114,659.74	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2007劃)地第0284號	2007年7月18日	90,191.08	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據 貴集團的中國法律顧問所示，無需就上述土地使用權證支付地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證 — 京朝國用(2007)地第0284號包括該等載於本物業估值報告第75號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2006年4月7日的建設工程規劃許可證 — 2006規地字第0078號，該物業的計劃建造工程(佔地面積約為325,569.19平方米)已獲批准在該物業土地上進行。
3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 根據與經濟適用房相關法規，金隅嘉業有權轉讓或按揭上述劃撥地類別的土地使用權；或
 - ii. 該物業並無任何按揭及其他產權負擔。
4. 估值乃基於出售物業均符合經濟適用房相關法規的假定而作出。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
88. 中國 北京市 海淀區 田村 柳明家園 擬建的 金隅山墅	該物業包括一幅佔地面積約為30,436.62平方米(327,620平方呎)的土地。 該物業計劃向住宅發展，總建築面積約為15,679.48平方米(168,774平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限，作住宅，商業及地下停車場用途。土地使用期的最後屆滿日期為2074年8月30日。 (詳情請參閱附註1。)	該物業現為空置並待作未來發展用。	人民幣 151,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 151,000,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業總的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2005出)地第3443號	2005年6月23日	30,436.62	出讓地	不適用	住宅 商業 地下停車場	2074年8月30日 2044年8月30日 2054年8月30日

據 貴集團中國法律顧問所示，已就上述土地使用權繳足地價。

據 貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第79號物業的相關資料。

2. 根據一份日期為2004年10月28日的建設用地規劃許可證 — 2004規地字第0175號，該物業佔地面積約105,553.401平方米的計劃建造工程已獲批准在該物業土地上進行。
3. 根據兩份建設工程規劃許可證 — 2009規(海)建字第0040號及第0041號，該物業總建築面積7,851.0平方米的建造工程已獲批准。
4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業的土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭上述土地使用權；及
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔；

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
89. 中國 北京市 崇文區 沙子口 寶華東里2號 擬建的 寶華家園2-5座	該物業包括兩幅總佔地面積約為8,690.41平方米(93,544平方呎)的土地。 該物業計劃向住宅發展，總建築面積約為39,578.00平方米(426,018平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業、地下停車場及住宅用途。	該物業現為空置並待作未來開發用。	人民幣 127,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 127,000,000元)
	(詳情請參閱附註1。)		

附註：

1. 根據以下土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述合同的具體說明載列如下：

土地使用權出讓合同號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	期限
京地出[合]字(2002)地第193號	2002年 4月26日及 2007年9月14日	5,984.06	出讓地	不適	住宅 商業 地下停車場	70年 40年 50年
京地出[合]字(2002)地第285號	2002年 6月17日及 2007年 10月30日	2,706.35	出讓地	不適	住宅 商業	70年 40年

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權出讓合同繳足地價。

2. 根據一份日期為1998年8月28日的建設用地規劃許可證 — 98規第字 — 第0158號，該物業(總佔地面積約為11,950.00平方米)的建造工程已獲批准於該物業土地上建造。
3. 根據一份日期為2007年1月24日的建設工程規劃許可證 — 2007規建字第0032號，該物業(總佔地面積約為15,728.69平方米)的建造工程已獲批准建造。
4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團在獲取土地使用權證方面並無重大法律阻礙。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
90. 中國 北京市 朝陽區 擬建的金隅 麗景園商業 單位	該物業包括1幅佔地面積約為4,412.68平方米(47,498平方呎)的土地。 該物業計劃向商業樓宇發展，總建築面積約為7,317.00平方米(78,760平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2048年11月23日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業現為空置並待作未來開發用。	人民幣290,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 290,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲出讓予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭用途	屆滿日期
京朝國用(2009出)地第0015號	2009年1月	4,412.68	出讓地	不適用 商業	2048年11月23日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付地價。

2. 根據一份日期為2007年9月24日的建設用地規劃許可證—2007規(朝)地字第0045號，該物業(佔地面積約為97,640,636平方米)的建造工程已獲批准於該物業土地上建造。

據 貴集團所示，該物業包括上述工程土地規劃許可證的一部份。

3. 根據一份日期為2008年2月的建設工程規劃許可證—2008規(朝)建字第0084號，該物業(總建築面積約為7,317.00平方米)的建造工程已獲批准。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 金隅嘉業正在將建築面積2,379.00平方米由非商業轉作商業用途。於繳足地價後， 貴集團在取得土地使用權的該項修訂上並無重大法律障礙。
- ii. 金隅嘉業將成為上述土地適當土地使用權的合法擁有人，當上述程序完成後，並有權轉讓、出租或按揭該使用權；及
- iii. 該物業並無按揭或產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			現況市值	
91. 中國 北京市 昌平區 沙河 擬建的 金隅嘉和園	該物業包括一幅總佔地面積約為43,556.43平方米(468,841平方呎)的土地。	該物業現為空置並待作未來開發用。	人民幣	100,000,000元
	該物業計劃向住宅及商業發展，總規劃建築面積約為112,596.00平方米(1,211,983平方呎)。		(貴集團應佔100%的權益：	人民幣100,000,000元)
	該物業的土地使用權已獲授予貴集團多個期限作住宅、商業及辦公室用途。土地使用期的最後屆滿日期為2078年11月20日。		(詳情請參閱附註5。)	
	(詳情請參閱附註1。)			

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京國用(2009出)地第019號	2009年 7月2日	6,334.588	出讓地	不適用	住宅	2078年11月20日
					商業、地下 商業辦公室	2048年11月20日
					地下辦公室	2058年11月20日
京國用(2009出)地第020號	2009年 7月2日	19,087.768	出讓地	不適用	住宅	2078年11月20日
					商業、地下 商業辦公室	2048年11月20日
					地下辦公室	2058年11月20日
京國用(2009出)地第020號	2009年 7月2日	18,134.078	出讓地	不適用	住宅	2078年11月20日
					商業、地下 商業辦公室	2048年11月20日
					地下辦公室	2058年11月20日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據一份日期為2009年3月25日的建設用地規劃許可證 — 2009規(昌)地字第0009號，該物業佔地面面積47,956.434平方米的建造工程已獲批准。

據 貴集團所示，該物業包括上述工程土地規劃許可證的一部份。

3. 根據四份日期為2009年3月至2009年4月之間的建設工程規劃許可證 — 2009規(昌)建字第0041號、第0045號、第0051號及第0052號，該物業總建築面積約為56,494平方米的建造工程已批准進行。
4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業乃該物業土地使用權的法定擁有人，有權轉讓、出租或按揭上述土地使用權；及
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔。
5. 估值乃基於出售物業均符合雙限商品房項目相關法規的假定而作出。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
92. 中國 北京市 昌平區 昌平科技園 擬建的金隅 萬科城	該物業包括四幅總佔地面積約為116,704.81平方米(1,256,211平方呎)的土地。 該物業計劃向住宅發展，總規劃建築面積約為442,803.00平方米(4,766,331平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予貴集團多個期限作住宅、商業、綜合及停車場用途。土地使用期最遲於2077年3月1日屆滿。 (詳情請參閱附註1)	該物業現為空置並待作未來開發用。	人民幣 694,000,000元 (貴集團應佔 51%的權益： 人民幣 353,940,000元)

附註：

1. 根據以下四份土地使用權證，該物業的土地使用權已轉讓給金隅萬科。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 平方米	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出編)地 第045號	2008	64,063.589	出讓地	不適用	住宅 綜合 停車場	2077年3月1日 2057年3月1日 2057年3月1日
京朝國用(2007轉)地第086號	2008	23,259.087	出讓地	不適用	商業	2047年3月1日
京朝國用(2007轉)地第087號	2008	26,333.653	出讓地	不適用	住宅 商業	2077年3月1日 2047年3月1日
京朝國用(2007轉)地第085號	2008	3,048.479	出讓地	不適用	綜合 住宅	2057年3月1日 2077年3月1日

據 貴集團中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據一份日期為2008年1月21日的建設用地規劃許可證 — 2008規地字第0001號，該物業的建造工程已獲批准施工。
3. 根據一份日期為2009年4月2日的建設工程規劃許可證 — 2009規(昌)建字第0043號，該物業總建築面積33,107.97平方米的建造工程已獲批准施工。
4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭；及
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
93. 中國 北京市 朝陽區 雙橋路 擬建的 雙惠居住區	該物業包括三幅總佔地面積約為113,516.83平方米(1,221,895平方呎)的土地。 該物業計劃向住宅發展，總建築面積約為242,598.00平方米(2,611,325平方呎)。 該物業的土地使用權已獲分配予貴集團作住宅用途。 (詳情請參閱附註1。)	該物業現為空置並待作未來開發用。	人民幣 73,800,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 73,800,000元) (詳情請參閱 附註5。)

附註：

- 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008劃)地第0380號	2008年12月24日	36,245.61	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2008劃)地第0381號	2008年12月24日	39,754.41	劃撥地	不適用	住宅	不適用
京朝國用(2008劃)地第0379號	2008年12月24日	37,516.81	劃撥地	不適用	住宅	不適用

據貴集團的中國法律顧問所示，無須就上述土地使用權證支付地價。

據貴集團所示，上述土地使用權證包括該等載於本物業估值報告第77號物業的相關資料。

- 根據一份日期為2007年11月30日的建設用地規劃許可證—2007規(朝)地字第0054號，該物業(佔面積約為159,038.15平方米)的建造工程已獲批准。
- 根據八份建設工程規劃許可證—2009規(朝)建字第0036、0037、0038、0039、0040、0041、0042、0065，該物業總建築面積約為287,837.3平方米的建造工程已獲批准。

據貴集團的中國法律顧問所示，該物業包括上述建設工程規劃許可證的一部份。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 根據經濟適用房有關法規，金隅嘉業有權轉讓或按揭該物業部份(總佔地面積約為113,516.83平方米)的上述劃撥地類別的土地使用權。
5. 估值乃基於出售物業均符合經濟適用房相關法規的假定而作出。

附錄四

物業估值

		於2009年5月31日	
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
94. 中國 北京市 朝陽區 東壩村 擬建的 朝陽新城商業 部份	<p>該物業包括四幅總佔地面積約為61,800.00平方米(665,215平方呎)的土地。</p> <p>該物業計劃向商業發展，總規劃建築面積約為112,800平方米(1,214,179平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作綜合及商業用途。土地使用期的最後屆滿日期為2058年5月15日。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業現為空置並待作未來開發用。	<p>人民幣 644,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 644,000,000元)</p>

附註：

1. 根據以下四份土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)字地第0341號	2008年11月	22,500.00	出讓地	不適用	綜合	2058年5月15日
京朝國用(2008出)字地第0342號	2008年11月	17,600.08	出讓地	不適用	商業	2048年5月15日
京朝國用(2008出)字地第0343號	2008年11月	9,899.86	出讓地	不適用	商業	2048年5月15日
京朝國用(2008出)字地第0344號	2008年11月	11,800.06	出讓地	不適用	商業	2048年5月15日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 金隅嘉業為該物業土地使用權的合法持有人，並有權轉讓、租賃或按揭；及
 - ii. 該物業並無任何按揭或其他產權負擔。

附錄四

物業估值

第七類 — 貴集團其他業務在中國持有作業主自用的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日
			現況市值
95. 中國 北京市 昌平區 南邵鎮 營房村 北京金隅 鳳山溫泉 度假村	<p>該物業包括12幢樓宇，建於一幅總佔地面積約為181,180.00平方米(1,950,222平方呎)的土地上，於1996年至2007年間落成。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢酒店及配套樓宇，總建築面積約為69,506.05平方米(748,163平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授權予 貴集團作工業用途。土地使用期於2050年3月20日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>貴集團將該物業作酒店及配套用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(詳情請參閱附註5)</p>

附註：

- 根據以下土地使用權證書，該物業的土地使用權已獲授權予母公司經營。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京昌國用(2000授)字地 第05-14-1108號	不適用	333,276.60	授權地	不適用	工業	2050年3月20日

據 貴集團的中國法律顧問所示，尚未就上述土地使用權證支付地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京金隅鳳山溫泉度假村有限公司（「金隅鳳山度假村」）所有，一間 貴集團的全資子公司。上述證書具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證昌其字地第351628號	2008年4月21日	8,804.70	不適用	別墅及俱樂部
X京房權證朝其字地第351915號	2008年4月23日	26,435.55	不適用	綜合
X京房權證昌其字地第352358號	2008年4月25日	14,450.97	不適用	其他
X京房權證昌其字地第352361號	2008年4月25日	9,310.56	不適用	其他
X京房權證昌其字地第351632號	2008年4月21日	8,499.27	不適用	配套
X京方權證昌其字地第374148號	2008年11月6日	2,005.00	不適用	工業及運輸

3. 根據母公司與金隅鳳山度假村之間簽訂的日期分別為2009年2月13日及2009年5月8日的土地使用權租約及其補充協議，該物業（總佔地面積約為181,180.00平方米）的土地使用權已租予金隅鳳山度假村，期限為2011年12月31日，年租金為人民幣797,200平方米。
4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 母公司已授予 貴集團承諾，其將不會向其他第三方租賃上述土地使用權。由此，根據上述租約，無登記租約並不會對 貴集團佔有及使用上述土地使用權構成任何不良影響；
 - 根據相關中國法律，所有租賃土地使用權均須登記，否則未登記的土地使用權無法約束第三方。然而，概無存在有關登記租賃經授權土地使用權的實施細則；
 - 上述租約乃屬合法、有效及可執行；
 - 倘母公司已履行不向第三方租賃上述土地使用權的承諾，根據中國法律， 貴集團有權佔有及使用上述租自母公司的土地使用權；及
 - 貴集團的該等樓宇現時用途不符合相關中國法律與法規。相關中國機構可能收回母公司的土地並沒收上述樓宇，但 貴集團有權就沒收上述樓宇獲得合理賠償金額。
5. 因為 貴集團尚未獲得任何有效的土地使用權證，所以吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
96. 中國 北京市 西城區 北新平胡同5號 建苑賓館	該物業包括2幢樓宇，建於兩幅總佔地面積約為2,245.03平方米(24,166平方呎)的土地上，於1992年至1999年間落成。 該等樓宇主要包括2幢酒店樓宇，總建築面積約為4,628.30平方米(49,819平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業用途。土地使用期於2048年4月28日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	貴集團將該物業作酒店用途。	人民幣 53,200,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 53,200,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證書，該物業的土地使用權授權予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京西國用(2008出)地第20499號	2008年6月27日	1,718.53	出讓地	不適用	商業	2048年4月28日
京西國用(2008出)地第20498號	2008年6月27日	526.50	出讓地	不適用	商業	2048年4月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述國有土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有，具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證西股字地第162975號	2008年3月28日	2,379.20	不適用	商業
京房權證西股字地第162974號	2008年3月28日	2,249.10	不適用	商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。 貴集團已付20%的地價，直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述已付所佔土地20%地價的樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述房屋產權方面並無重大法律障礙。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
97. 中國 內蒙古自治區 涼城縣 岱海鎮 五蘇木村 岱海莊園	該物業包括80間臨時客房，建於兩幅總佔地面積約為385,430.00平方米(4,148,769平方呎)的土地。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作旅遊用途。土地使用期最遲於2046年4月30日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業待拆毀。	人民幣 26,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 26,000,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予內蒙古金隅岱海旅遊度假有限責任公司(「金隅岱海」)，一間 貴公司的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
涼國用(2007)字地第045號	2007年10月22日	281,676.03	出讓地	不適用	旅遊	2042年4月30日
涼國用(2007)字地第046號	2007年10月22日	103,753.97	出讓地	不適用	旅遊	2046年4月30日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有使用轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權。

附錄四

物業估值

第八類 — 貴集團其他業務在中國持有的在建物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
98. 中國 北京市 東城區 安定門 外大街2號 環球貿易中心 4期	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約為63,457.02平方米(683,051平方呎)，正在建造一間酒店／酒店式公寓。</p> <p>落成後，擬建樓宇的總建築面積約為117,275.00平方米(1,262,348平方呎)。</p> <p>擬開發項目建造工程計劃於2008年4月施工並於2010年12月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業、辦公室、金融及地下停車場用途。土地使用期最遲於2058年5月26日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2。)</p>	該物業正在建造中。	人民幣 2,132,000,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 2,132,000,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業佔地面積約1,824.81平方米部份土地使用權已授予 貴公司的全資子公司北京紀宏豐潤房地產開發有限公司(「紀宏豐潤」)。上述證書詳情載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地情況	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地第00019號	2008年1月27日	1,824.81	出讓地	不適用	商業及金融 綜合	2046年3月8日 2056年3月8日

據 貴集團中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證的地價繳足地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下土地使用權證，該物業餘下部份（總佔地面積約為61,632.21平方米）的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

國有土地使用權證書號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地情況	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地更第00199號	2008年9月18日	61,632.21	出讓地	不適用	商業 辦公室及 地下停車場	2048年5月26日 2058年5月26日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權繳足地價。

3. 根據兩份日期分別為2008年1月3日及2008年8月29日的建設用地規劃許可證 — 2008規地字第0002號及2008規第字第0110號，該物業總佔地面積63,458.90平方米的規劃建造工程已獲批准在該物業土地上建造。
4. 根據兩份日期分別為2006年4月20日及2008年4月8日的建設工程規劃許可證 — 2006規建字第0154號及2008規建字第0093號，該物業總建築面積117,275.00平方米的建造工程已獲批准。
5. 根據兩份日期分別為2008年4月21日及2008年11月12日的施工許可證 — [2008]石建字第0620號及[2008]石建字第1574號，該物業總建築面積約117,275.00平方米的工程已獲批准施工。
6. 據 貴集團所示，截至2009年5月31日，已付建造成本約為人民幣1,105,322,133元，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣927,478,518元（不包括市場推廣、融資及其他利息成本）。於吾等之估值過程中，吾等已計及竣工的上述估計開發成本。
7. 倘若於2009年5月31日竣工，該物業的資本價值為人民幣4,352,000,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 金隅及紀宏豐潤是該等土地使用權的合法持有人，並有權轉讓，租賃及按揭上述土地使用權；及
 - 該物業並無任何按揭及其他產權負擔；及
 - 已為該物業現階段的開發獲得全部所需的許可及批准。

附錄四

物業估值

第九類 — 貴集團在中國持有作投資的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			現況市值	
99. 中國 北京市 朝陽區 白家莊東里 23號 建宏大廈的 多個商業及 辦公室單位與 地下停車場	該物業包括1幢寫字樓的多個商業單位、停車場及其他配套設施，建於一幅佔地面積約14,529.475平方米(156,395平方呎)，於2000年落成。 該物業的總建築面積約為14,690.05平方米(158,124平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業、辦公室及停車場與住宅用途，土地使用期最遲於2063年6月24日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業根據多份租約出租。	人民幣 181,270,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 181,270,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建宏房地產開發有限公司(「北京建宏」)，一間 貴公司的子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京市朝港澳臺國用(2007出)地 第10187號	2007年10月17日	14,529.47	出讓地	不適用	商業及 地下商業 辦公室及 地下停車場 住宅	2033年6月24日 2043年6月24日 2063年6月24日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

附錄四

物業估值

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京建宏所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證市港澳臺 字地第001449號	2007年8月21日	32,789.08	不適用	停車場、 住宅及商業
X房權證市其字地第017989號	2008年1月	546.00	不適用	公共設施

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約14,690.05平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述已繳足地價的土地使用權；
 - 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；
 - 上述部份租約已登記，根據中國法律及法規，其乃屬合法、有效及可執行；
 - 儘管尚未登記其餘租約，上述租約效力及租賃該物業的權利不會受到影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
100. 中國 北京市 海澱區 西直門外大街南 後二里溝8號 騰達大廈的 多個辦公室及 商業單位、 停車場與 其他配套設施	該物業包括1幢寫字樓的多個辦公室及商業單位、停車場與其他配套設施，建於一幅佔地面積約8,500.00平方米(91,494平方呎)的土地上，於2003年落成。 該物業的總建築面積約為77,780.06平方米(837,225)平方呎。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作綜合用途，土地使用期於2045年3月16日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 926,180,000元 (貴集團應佔 100%的股權： 人民幣 926,180,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京高嶺。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
市海中外國用(95)字地 第00145號	1995年3月21日	8,500.00	出讓地	已按揭	綜合	2045年3月16日

據 貴集團所示，已就上述土地使用權繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京高嶺所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證市港澳臺 字地第000341號	2007年4月28日	84,260.95	不適用	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約為77,780.06平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已根據中國法律及法規取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權證所規有效期內佔用、使用、轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租或按揭該物業上述樓宇；

- iii. 上述租約部份已登記，根據中國法律及法規，其乃屬合法、有效及可執行；及
- iv. 儘管上述租約餘下部份尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
101. 中國 北京市 朝陽區 雙橋路的 雙惠園的 多個商業單位	該物業包括1幢住宅樓宇的多個商業單位，建於一幅佔地面積約為1,383.14平方米(14,888平方呎)的土地上，於2005年落成。 該物業的總建築面積約為1,944.91平方米(20,935平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業配套用途。土地使用期於2043年4月27日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	部份該物業有多項租約，而其餘部份為空置。	人民幣 15,320,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 15,320,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金海燕資產。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0320號	2008年10月17日	1,383.14	出讓地	不適用	商業配套	2043年4月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京玻璃纖維增強塑料製品廠(現稱為金海燕資產)所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝其字地第594678號	2008年8月18日	183.15	不適用	商業配套
X京房權證朝其字地第594677號	2008年8月8日	170.79	不適用	商業配套
X京房權證朝其字地第594676號	2008年8月8日	390.01	不適用	商業配套
X京房權證朝其字地第594675號	2008年8月8日	117.85	不適用	商業配套
X京房權證朝其字地第593611號	2008年8月4日	400.89	不適用	商業配套
X京房權證朝其字地第594121號	2008年8月15日	189.92	不適用	商業配套

附錄四

物業估值

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝其字地第594125號	2008年8月15日	286.86	不適用	商業配套
X京房權證朝其字地第593610號	2008年8月4日	205.34	不適用	商業配套

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；及
 - iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
102. 中國 北京市 豐台區 南三環路6號 嘉業大廈的 多個商業單位	該物業包括1幢寫字樓的多個商業單位，建於一幅佔地面積約為571.49平方米(6,152平方呎)的土地上，於2003年落成。 該物業的建築面積約為5,856.22平方米(63,036平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2041年6月11日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業根據多份租約出租。	人民幣 68,620,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 68,620,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予長城傢俱。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京豐國用(2008轉)字地 第00134號	2008年5月13日	571.49	出讓地	不適用	商業	2041年6月11日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為長城傢俱所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證豐股字地第05715號	2008年7月31日	5,856.22	不適用	商業

上述房產證樓宇全部(總建築面積約為5,856.22平方米)由 貴集團持有作投資用途。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證所規定有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；及
 - iii. 上述租約已登記，根據中國法律及法規，其乃屬合法、有效及可執行。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
103. 中國 北京市 朝陽區 東土城路14號 北京建材 經貿大廈的 多個商業單位 與地下停車場	<p>該物業包括1幢商業樓宇的多個商業單位，建於一幅總佔地面積約為18,114.62平方米(194,986平方呎)的土地，於1988年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為22,187.80平方米(238,829平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期最遲於2048年4月27日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 462,860,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 462,860,000元)</p>	

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予建材經貿。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0172號	2008年6月25日	18,114.62	出讓地	不適用	商業	2048年4月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權繳付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為建材經貿所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積	按揭	用途
朝權字地第09483號房產證	1995年10月9日	22,187.80	不適用	其他

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述已付20%地價的土地使用權。直至全數繳付未償付土地以溢價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用及租賃該物業的上述樓宇。 貴集團已支付20%的地價，而直至全數繳付未償付土地以溢價，方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；及
- iii. 貴集團全數支付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
104. 中國 北京市 朝陽區 東土城路14號 建達大廈的 多個辦公室及 停車場	<p>該物業包括1幢寫字樓的多個辦公室及停車場，建於一幅總佔地面積約為6,813.58平方米(73,341平方呎)的土地，於1998年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為25,035.00平方米(269,477平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業、餐飲、辦公室及地下停車場用途。土地使用期最遲於2043年12月8日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 350,880,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 350,880,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予建材經貿。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2006出)地第0396號	2006年12月7日	6,813.58	出讓地	已按揭	商業及餐飲 辦公室及 地下停車場	2033年12月8日 2043年12月8日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證 — 京朝國用(2006出)地第0396號繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為建材經貿所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積	按揭	用途
京房權證市朝其字地第10189號	2007年2月7日	39,433.89	已按揭	商業、餐飲及 辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約25,035.00平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已根據中國法律及法規取得物業該部份的土地使用權，並有權根據土地使用權證所規定的有效期佔用、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述土地使用權；

附錄四

物業估值

- ii. 上述土地使用權已抵押，於取得承按人批准前，貴集團有權佔用、使用或賺取但不可轉讓、按揭及處理上述土地使用權；
- iii. 貴集團有權佔有、使用及獲利自但不可轉讓、按揭或處理上述樓宇，除非已獲得承按人的同意；
- iv. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響；及
- v. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭、取消抵押品贖回權、訴訟或其他第三方權益。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
105. 中國 北京市 朝陽區 甘露園南里 甘露晴苑的 多個商業單位	<p>該物業包括2幢住宅樓宇的多個商業單位，建於一幅面積約為1,573.23平方米(16,934平方呎)的土地上，於2008年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,403.04平方米(36,630平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2041年5月27日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業根據多份租約出租。	人民幣 41,110,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 41,110,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予迅生牆體。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2001出)字地第0153號	2008年8月4日	[1,573.23]	出讓地	不適用	商業	2041年5月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為迅生牆體所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房法權證朝其字地第561010號	2008年6月18日	3,403.04	不適用	商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；及
- iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
106. 位於中國 北京市 海澱區 西三旗 建材城中路的 西三旗寫字樓 的多個 辦公室單位	<p>該物業包括1幢樓宇的多個辦公室單位，建於一幅佔地面積約為3,028.60平方米(32,600平方呎)的土地上，於2000年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,799.25平方米(94,715平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作綜合用途，土地使用期於2049年5月10日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 53,600,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 53,600,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業總的土地使用權已獲分配予西三旗高新建材。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2007出)字地第4115號	2007年6月18日	[3,028.60]	出讓地	不適用	綜合	2049年5月10日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為西三旗高新建材所有。上述證書的說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證海其更字地第0102815號	2007年5月16日	11,138.30	不適用	辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約8,799.25平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已根據中國法律及法規取得該物業的土地使用權，有權在土地使用權證所規定的有效期內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租、按揭或處理該物業的上述樓宇；及
 - iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
107. 中國 北京市 東城區 北三環路東 36號 環球貿易中心 一期 的多個 辦公室及 商業單位與 停車場	該物業包括1幢寫字樓的多個辦公室及商業單位與地下停車場，建於一幅佔地面積約為10,983.26平方米(118,224平方呎)的土地上，於2005年落成。 該物業的總建築面積約為105,020.79平方米(1,130,444平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作辦公室、地下停車場及地下辦公室用途。土地使用期於2054年8月29日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 1,545,110,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 1,545,110,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地更 第00229號	2008年10月30日	10,983.26	出讓地	已按揭	辦公室、 地下停車場 及地下 辦公室	2054年8月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房地產證	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證東股字地第C04889號	2008年3月19日	120,547.72	已按揭	不適用

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約105,020.79平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 在獲得承按人的批准前， 貴集團有權佔有、使用或獲利自但不可轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述已按揭樓宇；

- ii. 上述租約部份(總建築面積約為43,169.74平方米)已登記，根據中國法律及法規，其乃屬合法、有效及可執行；
- iii. 儘管上述租約餘下部份(總建築面積約為48,363.20平方米)尚未登記，但上述租約的效力積租賃該物業的權利未曾受到影響；及
- iv. 除上述按揭外，該物業並無任何其他按揭、取消抵押品贖回權、訴訟或其他第三方權益。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
108. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街 甲129號 金隅大廈的 多個辦公室及 商業單位與、 停車場及 其他配套設施	該物業包括1幢寫字樓的多個辦公室單位、地下停車場及其他配套設施，建於一幅總佔地面積約為1,834.75平方米(19,749平方呎)，於1998年落成。該物業的總建築面積約為36,005.90平方米(387,568平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作辦公室及地下停車場用途，土地使用期於2058年4月14日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 522,430,000元 (貴集團應佔 100%的股權： 人民幣 522,430,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京西國用(2008出)地第20497號	2008年6月27日	1,834.75	出讓地	不適用	辦公室及 地下停車場	2058年4月14日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證西股字地第163007號	2008年5月11日	44,836.80	不適用	辦公室

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約36,005.90平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述的土地使用權。 貴集團已付20%地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述的樓宇。直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；
- iv. 上述租約部份已登記，根據中國法律及法規，其乃屬合法、有效及可執行；及
- v. 儘管租約餘下部份尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
109. 中國 北京市 朝陽區 南湖南路 15號院 金隅麗港城的 多個商業單位	該物業2幢住宅樓宇的多個商業單位，建於一幅佔地面積約18,062.53平方米(194,425平方呎)的土地上，於2005年落成。該物業的總建築面積約為13,760.00平方米(148,113平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作住宅、商業、地下商場、地下停車場及地下室用途。土地使用期於2073年2月8日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業部份根據一份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 148,290,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 148,290,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2003出)地第0387號	2007年5月29日	18,062.53	出讓地	不適用	住宅 商業及地下 商業 地下停車場 及地下倉庫	2073年2月8日 2043年2月8日 2053年2月8日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅嘉業所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證朝國用05字地第001994號	2005年7月26日	86,624.99	不適用	住宅、商業及 停車場

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約3,760.00平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已根據中國法律及法規取得該物業的土地使用權，有權在土地使用權證所規定的有效期內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權轉讓、出租、按揭或處理該物業的上述樓宇；及
 - iii. 儘管該租約尚未登記，對上述租約的效力及租用該物業的權力並無影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
110. 中國 北京市 朝陽區 望京西路48號 金隅國際的 多個商業單位	該物業包括多幢住宅樓宇的多個商業單位，建於兩幅總佔地面積約為3,632.64平方米(39,102平方呎)的土地上，於2005年至2006年間落成。該物業的總建築面積約為2,144.26平方米(23,081平方呎)。	該物業為空置。	人民幣 22,600,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 22,600,000元)
	該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作配套及地下配套用途。土地使用期最遲於2043年8月3日屆滿。		
	(詳情請參閱附註1。)		

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲分配予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0266號	2008年9月1日	2,881.62	出讓地	不適用	配套	2042年4月16日
京朝國用(2008出)地第0268號	2008年9月1日	751.02	出讓地	不適用	地下配套	2043年8月3日

根據集團中國法律顧問的建議，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝股字地第550687號	2008年3月6日	432.76	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550671號	2008年3月10日	99.90	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550699號	2008年3月10日	157.65	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550701號	2008年3月10日	154.42	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550703號	2008年3月10日	120.28	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550695號	2008年3月10日	259.07	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550665號	2008年3月10日	118.75	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550688號	2008年3月10日	178.06	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550689號	2008年3月10日	137.32	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550684號	2008年3月10日	96.12	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550653號	2008年3月10日	431.26	不適用	商業

附錄四

物業估值

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝股字地第550676號	2008年3月10日	658.25	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550705號	2008年3月10日	144.45	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550709號	2008年3月10日	164.04	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550710號	2008年3月10日	160.63	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550663號	2008年3月10日	133.82	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550714號	2008年3月10日	467.55	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550690號	2008年3月10日	146.84	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550681號	2008年3月10日	197.77	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550720號	2008年3月10日	158.46	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550716號	2008年3月10日	156.21	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550650號	2008年3月10日	444.98	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550655號	2008年3月10日	633.00	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550659號	2008年3月10日	6,150.28	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550644號	2008年3月10日	4,140.87	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550691號	2008年3月10日	511.66	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550657號	2008年3月10日	598.85	不適用	商業
X京房權證朝股字地第550667號	2008年3月10日	610.30	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約2,144.26平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；及
 - iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
111. 中國 北京市 海淀區 上地三街9號 嘉華大廈的 多個辦公室 單位	該物業包括2幢寫字樓的多個辦公室單位，建於一幅佔地面積約為671.19平方米(7,225平方呎)的土地上，於2004年至2006年間落成。該物業的建築面積約為2,946.43平方米(31,715平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作辦公室、商業及地下停車場用途。土地使用期於2052年4月27日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業根據多份租約出租。	人民幣 31,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 31,000,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2008轉)地第4551號	2008年9月22日	671.19	出讓地	不適用	研究辦公室 及地下 停車場	2052年4月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證海股字地第033738號	2008年2月26日	1,447.65	不適用	計劃用途： 商業
X京房權證海股字地第033736號	2008年2月26日	403.34	不適用	計劃用途： 辦公室
X京房權證海股字地第033764號	2008年2月26日	1,095.44	不適用	計劃用途： 商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；及
 - iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
112. 中國 北京市 朝陽區 夏家園 半島國際公寓的 多個商業單位	該物業包括4幢住宅樓宇的多個商業單位，建於一幅佔地面積約為1,477.35平方米(15,902平方呎)的土地上，於2005年落成。該物業的建築面積約為5,872.74平方米(63,214平方呎)。 該物業的土地使用權已授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2043年5月15日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業根據多份租約出租。	人民幣 60,710,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 60,710,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0267號	2008年9月1日	1,477.35	出讓地	不適用	商業	2043年5月15日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為金隅所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權朝股字地第549969號	2008年3月7日	1,718.84	不適用	商業
X京房權朝股字地第549970號	2008年3月7日	2,525.42	不適用	商業
X京房權朝股字地第549968號	2008年3月7日	3,497.05	不適用	商業
X京房權朝股字地第549966號	2008年3月7日	549.92	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約5,872.74平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述的土地使用權；

- ii. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業的樓宇；及
- iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
113. 中國 北京市 朝陽區 管莊西里 建東苑的 多個商業單位	<p>該物業包括3幢樓宇的多個商業單位，建於三幅總佔地面積約為3,613.83平方米(38,899平方呎)，於1958年至2004年間落成。該物業的總建築面積約為6,811.79平方米(73,322平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團多個期限作商業及商業配套用途。土地使用期最遲於2048年5月18日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 65,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 65,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業部份(總佔地面積約為519.86平方米)的土地使用權已獲授予金隅嘉業，一間 貴公司擁有100%的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2005出)地第0562號	2005年9月14日	519.86	出讓地	不適用	商業	2045年6月23日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下土地使用期證，該物業剩餘部份(總佔地面積約為3,093.97平方米)的土地使用權已獲授予北京建機，一間 貴公司擁有100%的全資子公司。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京朝國用(2008出)地第0171號	2008年6月19日	2,306.22	出讓地	不適用	商業	2048年5月18日
京朝國用(2008出)地第0168號	2008年8月4日	787.75	出讓地	不適用	商業配套	2048年4月27日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

附錄四

物業估值

3. 根據以下房產證，該物業的房屋產權部份為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證朝其字地第578387號	2008年6月23日	1,004.99	不適用	商業
京房權證朝其08字地第002535號	2008年11月11日	1,196.80	不適用	商業
X京房權證朝字地第639863號	2009年2月12日	4,870.06	不適用	商業及金融

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約6,811.79平方米的樓宇。

4. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：
- 貴集團已獲得該物業部份(總佔地面積約為519.86平方米)的用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；
 - 貴集團已獲得該物業餘下部份(總佔地面積約為3,093.97平方米)的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用及租賃上述土地使用權。貴集團已付20%地價，而直至全數繳付未償付土地以溢價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
 - 貴集團有權佔有、使用及租賃該物業已付所佔土地20%地價的上述樓宇部份(總建築面積約為5,806.90平方米)。直至全數繳付未償付土地以溢價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
 - 貴集團根據附註4 ii 及 iii 所規定及全數支付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；
 - 貴集團有權使用、佔有及租賃上述樓宇餘下部份(總建築面積約為1,004.99平方米)。倘上述土地使用權持有人已履行協調交易及按揭的承諾，貴集團有權轉讓及按揭該已全數繳付地價並由 貴集團其他子公司擁有的物業；
 - 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
				現況市值
114. 位於中國 北京市 崇文區 體育館西路 甲2號的 一幢商業樓宇 的多個 商業單位	該物業包括1幢商業樓宇的多個辦公室單位，建於一幅佔地面積約為483.34平方米(5,213平方呎)的土地上，於1993年落成。 該物業總建築面積約為1,100.00平方米(11,840平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2048年4月29日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 10,360,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 10,360,000)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京崇國用(2008出)地第00059號	2008年7月17日	[483.34]	出讓地	不適用	商業	2048年4月29日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業房屋產權為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證崇字地第021685號	2009年6月19日	2,200.60	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約1,100.00平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述的土地使用權。 貴集團已付20%地價，而直至全數繳付未償付地價， 貴集團方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；

附錄四

物業估值

- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述的樓宇。貴集團已付20%地價，而直至全數繳付未償付地價，貴集團方可轉讓、按揭或處理上述樓宇；
- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利並不會受到影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
115. 位於中國 北京市 通州區 新華大街71號 的一幢商業 樓宇的 多個商業單位	該物業包括1幢商業樓宇的多個辦公室單位，建於一幅總佔地面積約為14,229.00平方米(153,161平方呎)的土地上，於1977年落成。該物業的總建築面積約為3,253.72平方米(35,023平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作商業用途。土地使用期於2048年4月2日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業根據多份租約出租。	人民幣 31,840,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 31,840,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北京建機。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京通國用(2008出)地第028號	2008年9月1日	14,229.00	出讓地	不適用	商業	2048年4月2日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證支付20%地價。

2. 根據以下房產證，該物業房屋產權為北京建機所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證通股字地第0802196號	2008年1月22日	[16,886.07]	不適用	商業

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約3,253.72平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述的土地使用權。 貴集團已付20%地價，而直至全數繳付未償付地價，方可轉讓、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用或租賃上述的樓宇。直至全數繳付未償付地價， 貴集團方獲可轉讓、按揭或處理上述樓宇；

附錄四

物業估值

- iii. 貴集團於全數繳付地價後，在轉讓、按揭或處理上述土地使用權及上述樓宇方面並無重大法律障礙；及
- iv. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
116. 位於中國 北京市 海淀區 西三旗建材城 的程遠大廈的 多個商業單位	該物業包括1幢寫字樓的多個辦公室單位，建於一幅佔地面積約10,797.36平方米(116,223平方呎)的土地上，於2006年落成。該物業的總建築面積約為17,341.41平方米(186,663平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作辦公室及商業配套用途。土地使用期於2042年3月18日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 164,730,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 164,730,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證書，該物業的土地使用權已獲授予西三旗高新建材。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京海國用(2009轉)地第4710號	2009年4月16日	10,797.36	出讓地	不適用	商業配套	2042年3月18日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房產證為西三旗高新建材所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證海字地第070170號	2009年2月5日	17,341.41	不適用	辦公室、 商業及配套

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述的樓宇；及
- iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
117. 中國 北京市 大興縣 瀛海村 北瑪綜合樓的 多個辦公室 單位	<p>該物業包括1幢樓宇的多個辦公室單位，建於一幅佔地面積約為6,288.00平方米(67,684平方呎)的土地上，於2008年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,144.20平方米(152,248平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團作工業用途。土地使用期於2047年5月4日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1)</p>	該物業根據一份租約出租。	<p>人民幣 57,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 57,100,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予北瑪房屋租賃(結束經營且併入長城傢俱)。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
大興國用(記)字地第498號	1997年5月5日	6,288.00	出讓地	不適用	工業	2047年5月4日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業房屋產權為北瑪房屋租賃(已結束經營且併入為長城傢俱)所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
京房權證興股字地第00005680號	2008年5月16日	14,144.20	不適用	辦公室

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已獲得該物業部份的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用或租賃上述土地使用權於完成向長城傢俱轉讓合法產權後， 貴集團有權佔有、使用、租賃、轉讓或抵押上述土地使用權，而轉讓合法產權概無重大法律障礙；
 - ii. 貴集團有權使用、佔有及租賃上述樓宇。 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述的樓宇；及
 - iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利未曾受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
118. 位於中國 北京市 豐台區 大紅門西路 建欣苑的 多個商業單位	該物業包括1幢住宅樓宇的多個商業單位，建於兩幅總佔地面積約2,516.43平方米(27,087平方呎)的土地上，於2007年落成。該物業的總建築面積約為3,809.19平方米(41,002平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業及商業配套用途。土地使用期最遲於2042年12月15日屆滿。 (詳情請參閱附註1。)	該物業根據多份租約出租。	人民幣 15,490,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 15,490,000)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅嘉業。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	期限
京豐國用(2007出)字地第001545號	2007年12月24日	752.02	出讓地	不適用	商業配套	2042年12月15日
京豐國用(2001出)字地第0000978號	2001年5月	1,764.41	出讓地	不適用	商業	2041年3月13日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房屋產權為北京市木材廠所有。

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證豐股字地第026185號	2008年2月15日	707.34	不適用	商業
X京房權證豐股字地第026186號	2008年2月15日	3,101.85	不適用	商業

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：

- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；
- ii. 倘上述土地使用權持有人已履行協調交易或按揭的承諾， 貴集團有權轉讓及按揭該由 貴集

團其他子公司擁有的土地上的物業樓宇；及

- iii. 儘管上述租約尚未登記，但上述租約的效力及租賃該物業的權利並不會受到影響。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
119. 中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號 環球貿易中心 2期的 多個辦公室及 商業單位與 停車場	<p>該物業包括環球貿易中心2幢寫字樓的多個辦公室及商業單位、停車場與配套設施，建於一幅佔地面積約為61,632.21平方米(663,409平方呎)的土地上，於2008年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為162,605.92平方米(1,750,290平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團多個期限作商業、辦公室及地下停車場用途。土地使用期最遲於2058年5月26日屆滿。</p> <p>(詳情請參閱附註1。)</p>	<p>該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 2,215,210,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 2,215,210,000元)</p>

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已獲授予金隅。上述證書的具體說明載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地類別	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地更第00199號	2008年9月18日	61,632.21	出讓地	不適用	商業 不適用 辦公室及 地下停車場	2048年5月26日 2058年5月26日

據 貴集團的中國法律顧問所示，已就上述土地使用權證繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房產證為北京市木材廠所有。上述證書的具體說明載列如下：

房產證號	發出日期	總建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證東港澳台字第007650號	2008年12月10日	172,086.01	不適用	停車場及其他

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約162,605.92平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
- i. 貴集團已獲得該物業的土地使用權，根據中國法律及法規，有權於土地使用權證有效期內佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或處理上述土地使用權；

- ii. 貴集團有權轉讓、出租、按揭或處理上述的樓宇；及
- iii. 儘管該租約尚未登記，對上述租約的效力及租用該物業的權力並無影響。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日	
			的現況市值	
120. 中國 北京市 東城區 小黃莊路甲9號 環球貿易中心 3期的多個 辦公室 及商業單位、 車位及配套 設施	該物業包括建於佔地面積約61,632.21平方米(663,409平方呎)土地上2幢於2009年落成的寫字樓的多個辦公室及商業單位、車位及配套設施。 該物業的總建築面積約為61,081.38平方米(657,480平方呎)。 該物業的土地使用權已授予貴集團多個期限作商業、辦公室及地下停車場用途，最後屆滿日期為2008年5月26日。 (請參閱附註1。)	該物業部份根據多份租約出租，而餘下部份為空置。	人民幣 643,620,000元	(貴集團應佔 權益100%： 人民幣 643,620,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已授予金隅集團。上述證書詳情載列如下：

土地使用權證號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地情況	按揭	用途	屆滿日期
京東國用(2008出)地更第00199號	2008年9月18日	61,632.21	出讓地	不適用	商業	2058年5月26日

據 貴集團中國法律顧問所示，已就上述土地使用權繳足地價。

2. 根據以下房產證，該物業的房產產權由金隅集團享有。上述證書詳情載列如下：

房產證號	發出日期	建築面積 (平方米)	按揭	用途
X京房權證東字地第011508號	2009年6月3日	71,670.94	不適用	大堂及休憩 空間、商業 服務配套室、 地下停車場、 辦公室、 展示廳及 休憩空間

據 貴集團所示，該物業包括上述房產證所規定部份總建築面積約61,081.38平方米的樓宇。

3. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 貴集團已根據中國法律及法規取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用權證規定有效期間佔用、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述土地使用權；
 - ii. 貴集團有權佔有、使用、轉讓、出租、按揭或處理上述的樓宇；及
 - iii. 儘管該租約尚未登記，對上述租約的效力及租用該物業的權力並無影響。

附錄四

物業估值

第十類 — 貴集團在中國租用的物業

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日														
			現況市值														
121. 位於中國 北京市 豐台區 久敬莊路 甲1號的工業園	<p>該物業包括3幢主要包括倉庫、辦公室及其他配套樓宇的樓宇，於2005年落成。該物業的總建築面積約為13,424.47平方米(144,501平方呎)。</p> <p>該物業租自北京奧克蘭防水工程有限責任公司(「出租人」)，一間母公司的子公司。根據一份日期為2007年11月6日的租約，土地使用期於2007年1月1日開始，於2026年5月23日屆滿，具體年租金如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>租賃期</th> <th>年租金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007年1月1日— 2007年12月31日</td> <td>人民幣568,000元</td> </tr> <tr> <td>2008年1月1日— 2008年12月31日</td> <td>人民幣624,000元</td> </tr> <tr> <td>2009年1月1日— 2009年12月31日</td> <td>人民幣748,800元</td> </tr> <tr> <td>2010年1月1日— 2010年12月31日</td> <td>人民幣998,000元</td> </tr> <tr> <td>2011年1月1日— 2011年12月31日</td> <td>人民幣1,248,000元</td> </tr> <tr> <td>2012年1月1日— 2026年5月23日</td> <td>市場租金</td> </tr> </tbody> </table>	租賃期	年租金	2007年1月1日— 2007年12月31日	人民幣568,000元	2008年1月1日— 2008年12月31日	人民幣624,000元	2009年1月1日— 2009年12月31日	人民幣748,800元	2010年1月1日— 2010年12月31日	人民幣998,000元	2011年1月1日— 2011年12月31日	人民幣1,248,000元	2012年1月1日— 2026年5月23日	市場租金	貴集團將該物業作辦公室、倉庫及其他配套用途。	無商業價值
租賃期	年租金																
2007年1月1日— 2007年12月31日	人民幣568,000元																
2008年1月1日— 2008年12月31日	人民幣624,000元																
2009年1月1日— 2009年12月31日	人民幣748,800元																
2010年1月1日— 2010年12月31日	人民幣998,000元																
2011年1月1日— 2011年12月31日	人民幣1,248,000元																
2012年1月1日— 2026年5月23日	市場租金																

附註：

1. 該物業的承租人北京金隅物流有限公司(「金隅物流」)是一間 貴公司全資擁有的子公司。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對該其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
122. 中國 北京市 崇文區 永定門 外大街64號 1樓的一個商業 單位	該物業包括1幢樓宇的1個商業單位，於1993年落成。該物業的總建築面積約為1,000.00平方米(10,764平方呎)。 該物業租自北京建築材料銷售中心(「出租人」)，一間母公司的子公司。根據一份日期為2007年11月1日的租約，土地使用期於2007年12月1日開始，於2011年11月30日屆滿，年租金為人民幣600,000元。	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人北京金隅集團有限責任公司水泥分公司(現名為北京金隅股份水泥分公司)是一間 貴公司全資擁有的子公司。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人獲該物業擁有人授權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
123. 中國 北京市 崇文區 永定門外 大街64號 酒店1樓及 擴展部份 (不包括 電話室、 接待處及 儲存室)	該物業包括1幢樓宇的1個餐廳，於1993年落成。該物業的建築面積約為278.00平方米(2,992平方呎)。 該物業租自北京市龍順成中式傢具廠(「出租人」)，一間母公司的子公司。根據一份日期為2009年4月28日的租賃協議，土地使用期於2009年5月1日開始，於2010年4月30日屆滿，年租金為人民幣100,000元。	貴集團將該物業作餐廳用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人北京金隅水泥經貿有限公司是一間 貴公司全資擁有的子公司。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
124. 中國 北京 朝陽區 東里 朝新嘉園1區的 1個工業中心 部份	該物業包括1個工業中心部份，於[2000]落成。該物業的總建築面積約為3,023.00平方米(32,540平方呎)。 該物業租自北京市門窗公司(「出租人」)，一間母公司的子公司。根據一份日期為2006年11月22日的租約，土地使用期於2006年11月3日開始，到計劃發展完成後結束，年租金為人民幣372,964元。	貴集團將該物業作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人是金隅嘉業。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對該租約的效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
125. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街 甲129號A及B號 樓的多個辦公 室	該物業包括2幢樓宇的3個辦公室，於1998年落成。該物業的總建築面積約為484.40平方米(5,214平方呎)。 該物業租自一名獨立第三方太原居然之家家居有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年1月1日的租約，土地使用期於2008年1月1日開始，於2010年12月31日屆滿，年租金為人民幣520,000元。	貴集團將該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人是金隅。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
126. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街 甲129號B號樓 的一個辦公室 單位	<p>該物業包括1幢樓宇的1個辦公室，於1998落成。該物業的總建築面積約為186.00平方米(2,002平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方太原居然之家家居有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年1月1日的租約，土地使用期於2008年1月1日開始，於2010年12月31日屆滿，年租金為人民幣200,000元。</p>	貴集團將該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業部份的承租人北京市建築材料進出口有限公司，是一間 貴公司擁有100%的全資子公司。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日的現況市值
127. 位於中國北京市海淀區砂石廠路18號的一幢寫字樓	<p>該物業包括建於總佔地面積約63,889.75平方米(687,709平方呎)土地上一幢於2000年落成的寫字樓。該物業的總建築面積約375.54平方米(4,042平方呎)。</p> <p>該物業根據兩份日期為2009年3月1日的租約租自母公司的一間子公司北京西砂資產經營有限公司(「出租人」)，租期由2009年3月1日開始並於2011年12月31日屆滿，年租金總額為人民幣1,500,000元。</p>	該物業由貴集團用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為本公司佔69.71%股權的子公司北京金隅混凝土有限公司(「金隅混凝土」)。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - ii. 根據中國法律，租約為有效、具有約束性及強制性；
 - iii. 租約中承租人的權力受中國法律保證；及
 - iv. 該租約並未登記，不會影響其有效性。

附錄四

物業估值

於2009年5月31日

物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
128. 中國 北京市 豐台區 西四環中路 113號 北京紅星 美凱龍國際 傢俱建材廣場 1樓的一個 商業單位	<p>該物業包括1幢樓宇的1個商業單位，於2008年落成。該物業的總建築面積約為88.50平方米(953平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年9月24日的租約，土地使用期於2008年9月16日開始，於2008年9月15日屆滿，年租金為人民幣270,810元。</p>	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為世紀京中源。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 由於相關房產證不可供使用，故出租人可能無權向承租人租賃該物業；
 - ii. 倘出租人無該物業的房產證，則租約可能不受中國法律保護，而我們可能不需停止對該物業的使用；及
 - iii. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
129. 中國 北京市 朝陽區 東四環中路 193號 北京紅星 美凱龍世博 傢俱建材廣場 1樓展覽廳 A8206號及 8207號	<p>該物業包括1幢樓宇的1個商業單位，於1993年落成。該物業的總建築面積約為145.60平方米(1,567平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方北京紅星美凱龍世博傢俱建材廣場有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年12月25日的租約，土地使用期於2009年4月1日開始，於2010年3月20日屆滿，年租金為人民幣576,576元。</p>	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為世紀京中源。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
130. 中國 北京市 朝陽區 北四環東路 65號 居然之家 3座1樓	<p>該物業包括1幢樓宇的1個商業單位，於1999年落成。該物業的建築面積約為288.00平方米(3,100平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方北京居然之家家居建材市場有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年7月26日的租約，土地使用期於2008年7月26日開始，於2009年8月14日屆滿，年租金為人民幣1,532,160元。</p>	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人是世紀京中源。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 由於相關房產證不可供使用，故出租人可能無權向承租人租賃該物業；
 - ii. 倘出租人無該物業的房產證，則租約可能不受中國法律保護，而我們可能不需停止對該物業的使用；及
 - iii. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
131. 中國 北京市 海淀區遠大路 1號 居然之家 2期1樓	<p>該物業包括1幢樓宇的1個商業單位，於2004年落成。該物業的總建築面積約為194.00平方米(2,088平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方北京居然之家金源家居建材市場有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年6月27日的租約，土地使用期於2009年6月16日開始，於2010年5月31日屆滿，年租金為人民幣1,592,352元。</p>	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人是世紀京中源。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 由於相關房產證不可供使用，故出租人可能無權向承租人租賃該物業；
 - ii. 倘出租人無該物業的房產證，則租約可能不受中國法律保護，而我們可能不需停止對該物業的使用；及
 - iii. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
132. 中國 北京市 昌平區 昌平科技園區 白浮泉路10號 北控科技大廈 6樓608室	<p>該物業包括1幢樓宇6樓的1個辦公室單位，於2005年落成。該物業的總建築面積約為127.10平方米(1,368平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方北京北控高科技孵化器有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年9月1日的租約，土地使用期於2008年10月1日開始，於2009年9月30日屆滿，年租金為人民幣78,865.5元。</p>	貴集團將該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人是紅樹林環保。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 出租人有權向承租人租賃該物業；
 - ii. 根據中國法律，該租約乃屬有效，具約束力及可執行；
 - iii. 根據該租約，承租人的權利受中國法律的保護；及
 - iv. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。

附錄四

物業估值

			於2009年5月31日
物業	概況及使用權	使用情況	現況市值
133. 中國 浙江省 杭州市 杭州經濟開發區 杭州文匯大酒店 3樓	該物業包括1間酒店的全層，於2006年落成。該物業的總建築面積約為500.00平方米(5,382平方呎)。 該物業租自一名獨立第三方杭州文匯大酒店。根據一份日期為2008年12月8日的租約，土地使用期於2008年12月16日開始，於2009年12月15日屆滿，年租金為人民幣290,000元。	貴集團將該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為金隅野風。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 由於相關房產證不可供使用，故出租人可能無權向承租人租賃該物業；
 - ii. 倘出租人無該物業的房產證，則租約可能不受中國法律保護，而我們可能不需停止對該物業的使用；及
 - iii. 該租約尚未登記，但此將不會對該租約的效力構成影響。

附錄四

物業估值

物業	概況及使用權	使用情況	於2009年5月31日
			現況市值
134. 中國 北京市 豐台區 南三環西路58號 玉泉營店1座1樓	<p>該物業包括1幢樓宇的第一層全層，於2003年落成。該物業的總建築面積約為87.50平方米(942平方呎)。</p> <p>該物業組自一名獨立第三方北京居然之家玉泉營家居建材市場有限公司(「出租人」)。根據一份日期為2008年12月9日的租約，土地使用期於2009年1月1日開始，於2009年12月31日屆滿，租金總為人民幣378,000元。</p>	貴集團將該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為世紀京中源。
2. 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向吾等提供法律意見，當中包括：
 - i. 由於相關房產證不可供使用，故出租人可能無權向承租人租賃該物業；
 - ii. 倘出租人無該物業的房產證，則租約可能不受中國法律保護，而我們可能不需停止對該物業的使用；及
 - iii. 該租約尚未登記，但此不會對其效力構成影響。