

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而就其對本集團物業權益於2009年6月30日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

我們根據閣下的指示對中國冶金科工股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港及海外國家擁有權益的物業進行估值。我們確認已進行視察，並作出相關查詢，以及搜集我們認為必要的其他信息，以便向閣下提供我們對有關物業權益於2009年6月30日（「估值日期」）資本值的意見。

在為貴集團在中國持有的第一類物業權益估值時，我們根據貴集團的業務性質（即工程承包業務、資源開發業務、裝備製造業務、房地產開發及其他業務）把貴集團的物業權益分為不同的子類別。其餘物業根據貴集團在中國或香港及海外國家的物業的性質或位置進行分類。

我們對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

### 土地

中國沒有永久業權土地和租用業權土地的概念。上世紀五十年代，中國在集體化運動中廢除了土地私有權。此後，土地所有權的唯一形式一直是「社會主義公有制」，並分國家所有和集體所

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

有兩類。土地由國家無償無限期「劃撥」給指定的使用者（通常是國有企業），但土地使用者亦不能以任何方式將土地轉讓給其他方。通常，在對這類土地進行估值時，我們將視其為「無商業價值」。

1995年1月，《中華人民共和國城市房地產管理法》開始實施，對此前所立法規作出補充，並確立了土地的商品地位。擁有「土地使用權」的使用者（包括國有企業）可轉讓、租賃或抵押土地。通常，要取得有關土地使用權，必須繳納土地出讓金之後方可將「劃撥」土地重新歸類為「出讓」土地。土地由國家出讓，土地出讓金以土地管理局設定的基準地價（會定期審查）為基礎。有關土地的估值可以參照各地的基準地價以及市場價格而釐定。

有時，某些國有企業持有的劃撥土地，可由國家酌情注入企業作為資本投資，以註冊成立為股份公司以換取股份。我們將這類土地定義為「作價出資土地」。於注資後，特定年期的作價出資土地的土地使用權將由股份公司持有，而該股份公司將獲授有關的新土地使用權證。該股份公司可根據中國有關出讓土地使用權的相關土地法規和法律轉讓、租賃和抵押土地使用權。

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

基於第一類樓宇的性質及物業結構，以及其所處位置的特定地點，不大可能出現相關的可資比較市場銷售，因此物業權益按折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本指「現時物業重置（或重建）成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化的費用」。折舊重置成本是根據土地目前用途的估計市值，加上對土地改造的目前重置（重建）成本，再按實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用進行扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對目前在建的第四類物業權益進行估值時，我們假設其將會根據 貴集團向我們提供的最新開發計劃開發及竣工。於形成我們的估值意見時，我們已參照相關市場上可獲得的可資比較銷售證據，採納直接比較法，且亦已考慮於估值日期與建築階段有關的應計建築成本和專業費用，以及預計完成項目開發將產生的其他成本和費用。

就 貴集團於中國持作未來發展的第五類物業權益而言，我們對這些物業權益進行估值時，亦採用直接比較法，假設這些物業權益在當時狀況下可交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。

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

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

第六類物業權益為 貴集團將於中國收購的物業權益，乃關於 貴集團已與有關政府機關訂立協議，但於估值日期 貴集團尚未獲得國有土地使用證及／或土地使用權出讓金尚未付清。我們並無賦予這些物業權益任何商業價值。

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

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

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

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章以及第12項和第16項應用指引（已就《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5.01條、第5.06(1)、(2)、(3)及(4)條、第19A.27(4)條、《公司條例》第38條、第342A條以及附表三第34(2)段、第34(3)段申請並獲免除及豁免者除外）、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》（第六版）及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年第一版）所載的一切規定。

由於 貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第16項應用指引第3(b)段及《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6條，故本文件估值報告中的估值證書並無載入營運租約項下個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

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

我們在很大程度上倚賴 貴集團所提供的信息，並接受給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事宜的意見。

我們已獲得與物業權益有關的產權文件的副本，並已促使在香港土地註冊處進行查冊。然而，我們並未查找原始文件以核證所有權或確認任何修訂。

我們已獲展示多份與物業權益有關的產權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。我們已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

有產權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。我們在很大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問嘉源律師事務所提供的有關中國物業權益有效性的意見。

我們並無就物業進行詳細量度以核實面積的真確性，惟假設交予我們的產權文件及正式圖則所列的面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無作出調查，以確定土地的狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。我們在進行估值時，乃假設這些方面均為良好，亦無任何將於工程期間產生的未預期成本及阻延。此外，我們並無進行任何結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供信息的真實性及準確性。我們亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的信息並無遺漏任何重大因素。我們認為已獲足夠信息以形成知情意見，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要信息。

除另有說明外，本報告所列的一切金額均以人民幣為單位。我們在估值時採用的匯率約為1港元兌人民幣 0.8815 元、1 新元兌人民幣 4.7139 元、1 澳元兌人民幣 5.5426 元、1 巴布亞新幾內亞基那兌 0.3704 美元及 1 美元兌人民幣 6.8319 元，與於估值日期當日的匯率相若。

我們的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國北京  
海淀區  
高粱橋斜街 11 號  
郵編 100081  
中國冶金科工股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

[●]年[●]月[●]日

附註：彭樂賢為特許測量師，具有26年中國物業估值經驗，另具有香港和英國物業的豐富估值經驗，而於亞太區及若干非洲國家亦具相關估值經驗。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號 物業	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元	於 2009 年 6 月 30 日 貴集團應估的資本值 人民幣元
<b>貴集團的工程承包業務持有的物業</b>		
1. 貴集團工程承包業務於中國持有的多項物業	12,950,063,000	8,499,060,000
<b>貴集團的資源開發業務持有的物業</b>		
2. 貴集團資源開發業務於中國持有的多項物業	3,140,633,000	694,118,000
<b>貴集團的裝備製造業務持有的物業</b>		
3. 貴集團裝備製造業務於中國持有的多項物業	968,989,000	813,953,000
<b>貴集團的房地產開發及其他業務持有的物業</b>		
4. 貴集團房地產開發及其他業務於中國持有的多項物業	66,942,000	63,918,000
<b>貴公司持有的物業</b>		
5. 貴公司於中國持有的多項物業	5,215,000	5,166,000
<b>小計：</b>	<b>17,131,842,000</b>	<b>10,076,215,000</b>

#### 第二類－貴集團於香港及海外國家持有及估用的物業權益

編號 物業	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元	於 2009 年 6 月 30 日 貴集團應估的資本值 人民幣元
6. 貴集團於香港持有的多項物業	18,503,000	18,503,000
7. 貴集團於巴基斯坦、新加坡、澳大利亞、阿根廷、巴布亞 新幾內亞持有的多項物業	178,914,000	178,804,000
<b>小計：</b>	<b>197,417,000</b>	<b>197,307,000</b>

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 第三類－貴集團於中國持有待售的物業權益

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>貴集團工程承包業務持有的物業</b>			
8.	中國 吉林省 長春市 綠園區春城大街 68 號 新奧藍城一期及二期內的 未售單位	1,170,764,000	132,974,000
9.	中國 山西省 太原市 杏花嶺區北大街 182 號 柳溪花園 A 座的兩個住宅單位	13,232,000	12,967,000
10.	中國 安徽省 馬鞍山市 雨山區長青路 西平塘花園內的六個車庫 及兩個商業單位	無商業價值	無商業價值
11.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 雨山區 西園路與長青路交叉口 的怡心花園內的五個車庫	無商業價值	無商業價值
12.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 康樂路與花園路交叉口 的康樂家園內的一個零售單位	無商業價值	無商業價值
13.	中國 河北省 唐山市 南堡經濟開發區南源路 濱海花園一期內的 未售部分	109,551,000	98,596,000
14.	中國 北京 西城區 金融街 20 及 22 號 航宇大廈	2,117,500,000	1,905,750,000
15.	位於中國 安徽省 宿州市 北關沱河北岸及 人民路東側的天鵝灣國際濱水社區一期 第 17、18、20 和 21 幢的五個住宅單位	1,760,000	846,000

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
16.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 花園路北側 欣新東南名苑內的四個零售單位	無商業價值	無商業價值
<b>貴集團房地產開發及其他業務持有的物業</b>			
17.	中國 北京 崇文區 安樂林路景泰西里內的 七個住宅單位及 23 個零售單位	280,480,000	277,703,000
18.	位於中國 北京市 朝陽區 望京 B 區 11-1 號 悠樂匯的未售部分	640,133,000	633,796,000
<b>小計：</b>		<b>3,333,420,000</b>	<b>3,062,632,000</b>

### 第四類－貴集團於中國持有的開發中的物業權益

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>貴集團工程承包業務持有的物業</b>			
19.	中國 北京 通州區 梨園鎮 梨園村 在建的新通國際花園	1,440,107,000	1,296,096,000
20.	中國 天津 津南區 咸水沽鎮 建國大街北 在建的沽上江南	144,707,000	41,285,000
21.	中國 河北省 秦皇島市 海港區 海陽路西與北環路南 在建的玉帶灣一期	197,815,000	110,658,000

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
22.	中國河北省 唐山市 南堡經濟開發區 南源路 在建的濱海花園二期	91,867,000	82,680,000
23.	中國 河北省 唐山市 路北區 友誼路東、大理路西、裕華道南 及朝陽路北在建的梧桐大道一到三期	1,331,067,000	1,256,660,000
24.	中國 山西省 太原市 杏花嶺區 新建路西及北大街南 柳溪花園長春苑在建的 D、E、F 及 G 座	39,447,000	38,658,000
25.	位於中國 上海 嘉定區南翔鎮 紅翔村 207/2 丘 在建的祥騰城市廣場一期	54,706,000	26,423,000
26.	位於中國 上海市 浦東新區 高行鎮 16 街坊 20/2，20/3 丘 (東至經二路，南至緯五路， 北至洲海路，西至萊陽路) 的在建的中冶尚城	904,291,000	780,946,000
27.	中國 重慶市 重慶經濟技術開發區 白鶴路 130 號 在建的林蔭大道	690,500,000	548,326,000
28.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 韋陀巷在建的鐘鼎山莊	1,797,508,000	1,454,903,000



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
29.	位於中國 湖北省 武漢市 青山區 倒口湖 在建的新奧依江畔園	668,988,000	517,462,000
30.	位於中國 安徽省 宿州市 墉橋區 西昌北路西側人民路東側 在建的天鵝灣國際濱水社區一期（不包括第 17、18、20 和 21 幢）	59,894,000	28,803,000
31.	位於中國 四川省 都江堰市 胥家鎮 桂花村 二環路的在建項目中冶堰景	無商業價值	無商業價值
32.	位於中國 吉林省 吉林市 龍潭區 濱江東路在建的青山碧水	130,771,000	122,925,000
33.	位於中國 吉林省 長春市 綠園區 春城大街 68 號在建的新奧藍城三期和四期	269,370,000	209,758,000
34.	中國 上海市 浦東新區 北蔡鎮 南新村 錦繡路西與高青路北 在建項目紫翠·高清苑	111,198,000	105,560,000
35.	位於中國 重慶 九龍坡區 石坪橋 冶金三村 6 號在建的（韻動 365）	70,770,000	70,770,000
36.	位於中國 上海市 閘北區 滬太路 1108 號的一幅土地及兩幢正在建造的樓宇 (Shanghai Automobile Square)	216,100,000	81,513,000

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>貴集團房地產開發及其他業務持有的物業</b>			
37.	位於中國 北京 崇文區 大都市街 在建的金魚池項目二期	1,516,467,000	1,501,454,000
38.	位於中國 北京 朝陽區 霞光里 15 號 在建的華麟科技大廈	593,000,000	587,129,000
39.	位於中國 北京市 朝陽區 曙光西里甲 1 號 在建的雪蓮大廈二期	1,223,000,000	1,210,892,000
40.	位於中國 北京市 海淀區 馬甸橋 在建的冠城中心	2,016,583,000	1,996,619,000
41.	位於中國 江蘇省 南京市 建鄴區 蓮花村的四幅土地及各種在建樓宇（河西蓮花村項目）	238,000,000	141,396,000
<b>小計：</b>		<b>13,806,156,000</b>	<b>12,210,916,000</b>

### 第五類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>貴集團工程承包業務持有的物業</b>			
42.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區 安康胡同 3 號 的一幅土地（新世紀廣場一期）	42,380,000	23,707,000

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
43.	位於中國 河北省 秦皇島市 海港區 海陽路西與北環路南 的兩幅土地（玉帶灣二期）	465,722,000	260,525,000
44.	位於中國 山東省 青島市 黃島區 長江東路以南 濱海大道以北 的三幅土地（未名島小區）	211,961,000	103,734,000
45.	位於中國 重慶市 江北區 肖家坪 五江支路 的一幅土地（重慶早晨）	144,140,000	100,898,000
46.	位於中國 重慶市 北新區 經開園 鴛鴦組團的五幅土地（北麓原）	440,030,000	349,428,000
47.	位於中國 江蘇省 昆山市 開發區 太湖路西側、震川路北側和前進東路南側 的三幅土地（昆山中冶國際廣場）	85,136,000	61,477,000
48.	位於中國 安徽省 宿州市 墉橋區 西昌北路西側與人民路東側 的三幅土地和一幅土地的部分 （天鵝灣國際濱水社區二期至五期）	127,172,000	61,157,000
49.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 花園路北側東南名苑 的未開發土地部分	4,211,000	2,809,000
50.	位於中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 長江路北及潤欣花園南 的兩幅土地（中冶虞山尚園）	122,673,000	105,940,000

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
51.	位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 馬洋溪生態旅遊區 十里村石墩的兩幅土地 (Haixi International City)	33,702,000	23,760,000
52.	位於中國 湖北省 安陸市 經濟開發區 何崗村的一幅土地 (安陸華府)	31,248,000	24,170,000
編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日 現況下的資本值	6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
53.	位於中國 上海 嘉定區 南翔鎮 紅翔村 207/2 丘 的一幅土地 (祥騰城市廣場二期)	454,000,000	219,282,000
54.	位於中國 湖南省 長沙市 岳麓區 桐梓坡西路的一幅土地 (麓谷景園)	142,311,000	130,442,000
55.	位於中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏街環湖路南側的一幅土地 (愛尚東城)	45,596,000	24,688,000
56.	位於中國 山東省 青島市 城陽區 和陽路南及青威路東 的一幅土地 (中冶·聖喬維斯)	188,035,000	184,030,000
57.	位於中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏街 新坳村平江東路的兩幅土地	12,195,000	6,604,000

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日	6 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>貴集團房地產開發及其他業務持有的物業</b>			
58.	位於中國 北京 崇文區 安樂林路的一幅土地	18,538,000	18,354,000
59.	位於中國 北京 朝陽區 霄雲路 28 號 的一幅土地及一幢樓宇（華園飯店項目）	408,819,000	404,772,000
<b>小計：</b>		<b>2,977,869,000</b>	<b>2,105,777,000</b>

### 第六類－貴集團將於中國收購的物業權益

編號	物業	於 2009 年	於 2009 年
		6 月 30 日	6 月 30 日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>貴集團工程承包業務持有的物業</b>			
60.	位於中國 湖北省 黃石市 磁湖北岸中部的一幅土地	無商業價值	無商業價值
61.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區卜奎南大街東側的一幅土地	無商業價值	無商業價值
62.	位於中國 天津市 塘沽區 騰飛大道南側的兩幅土地	無商業價值	無商業價值
<b>小計：</b>		<b>無</b>	<b>無</b>

### 第七類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於 2009 年
		6 月 30 日
		現況下的資本值
		人民幣元
63.	貴集團於中國租用的 391 項物業	無商業價值
<b>小計：</b>		<b>無</b>

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 第八類－貴集團於海外國家租賃及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值	
	人民幣元	
64. 貴集團於新加坡、巴布亞新幾內亞及澳大利亞租用的七項物業	無商業價值	
	小計：	無
	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值	於 2009 年 6 月 30 日 貴集團應佔的資本值
	人民幣元	人民幣元
	<b>合計：</b>	
	<b>37,446,704,000</b>	<b>27,652,847,000</b>

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益

#### 貴集團工程承包業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年																		
				6 月 30 日 現況下的資本值																		
				人民幣元																		
1.	貴集團工程承包業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約 16,500,498.83 平方米的 482 幅土地，年期不一，用作工業、辦公、商業、住宅、綜合、科學研究和設計、鐵路和倉庫用途，以及已於 1940 年代和 2008 年間分不同階段落成的 2,715 幢樓宇或單位以及各附屬構築物。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為 3,267,001.83 平方米。其用途及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>684</td> <td>1,372,684.28</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>583</td> <td>1,105,681.69</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>570</td> <td>347,764.69</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>878</td> <td>440,691.16</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>2,715</b></td> <td><b>3,267,001.83</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括煙囪、管道、停車場、道路和大門。</p> <p>該等物業還包括在建的 73 幢樓宇（「在建工程」）。在建工程計劃於 2009 年 9 月和 2010 年 12 月期間竣工。竣工後，在建工程的總建築面積約為 1,097,997.31 平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本估計約為人民幣 3,554,821,000 元，其中，人民幣 2,804,064,152.80 元已於估值日期支付。</p>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	辦公	684	1,372,684.28	生產	583	1,105,681.69	附屬	570	347,764.69	其他	878	440,691.16	<b>總計：</b>	<b>2,715</b>	<b>3,267,001.83</b>	<p>除了部分物業出租予多個獨立第三方或關連人士外，該等物業目前由貴集團估用，作生產、辦公、附屬設施和其他用途。（請參閱附註 5）。</p>	<p>12,950,063,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 8,499,060,000 元</p>
用途	項目數目	建築面積 (平方米)																				
辦公	684	1,372,684.28																				
生產	583	1,105,681.69																				
附屬	570	347,764.69																				
其他	878	440,691.16																				
<b>總計：</b>	<b>2,715</b>	<b>3,267,001.83</b>																				

#### 附註：

1. 該等物業由下列 貴公司直接控制的子公司（「直接控股公司」）及其子公司持有及估用：

公司	貴集團應佔權益
中冶建築研究總院有限公司	100%
武漢冶金建築研究院有限公司	100%
中冶瀋陽勘察研究總院有限公司	100%
中冶成都勘察總院有限公司	100%
中國有色工程有限公司	100%

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

公司	貴集團應佔權益
北京鋼鐵設計研究總院有限公司	100%
武漢鋼鐵設計研究總院有限公司	100%
包頭鋼鐵設計研究總院有限公司	100%
馬鞍山鋼鐵設計研究總院有限公司	100%
鞍山焦化耐火材料設計研究總院有限公司	100%
鞍山冶金設計研究總院有限公司	100%
長沙冶金設計研究院有限公司	100%
中國第二冶金建設有限責任公司	100%
中國第三冶金建設有限公司	100%
中國第五冶金建設有限公司	100%
中國第十三冶金建設有限公司	100%
中國第十八冶金建設有限公司	100%
中國第十九冶金建設有限公司	100%
中國第二十二冶金建設有限公司	100%
中國華北冶金建設有限公司	100%
中冶集團武漢勘察研究院有限公司	100%
中冶沈勘工程技術有限公司	78.70%
中冶京誠工程技術有限公司	87%
中冶賽迪工程技術股份有限公司	72.54%
中冶南方工程技術有限公司	84.50%
中冶東方工程技術有限公司	83%
中冶華天工程技術有限公司	82.54%
中冶焦耐工程技術有限公司	86%
中冶北方工程技術有限公司	85.10%
中冶長天國際工程有限責任公司	91.66%
中冶連鑄技術工程股份有限公司	98.15%
中國第一冶金建設有限責任公司	86.67%
中冶東北建設有限公司	100%
中冶成工建設有限公司	94.30%
中冶天工建設有限公司	98%
中國十七冶金建設有限公司	66.7%
中冶實久建設有限公司	95%
中國二十冶建設有限公司	69%
中冶京唐建設有限公司	90%
中冶集團華冶資源開發有限責任公司	97.87%
上海寶冶建設有限公司	86.36%
中冶建設高新工程技術有限責任公司	100%

2. 該等物業的 482 幅土地中，

- 總佔地面積約 10,533,750 平方米的 232 幅土地為具有有效土地使用權證的出讓土地；
- 總佔地面積約 113,773.39 平方米的七幅土地已簽約出讓予 貴集團；
- 對於無有效土地使用權證的七幅總佔地面積約 1,360,927.74 的土地， 貴集團打算獲得其有關出讓土地使用權；
- 182 幅總佔地面積約為 3,897,547.78 平方米的土地具有劃撥性質土地使用權證，該等土地的土地使用權已獲相關政府機構批准，擬於重組過程中注入 貴公司作為出資（「作價出資土地」），其中包括 157 幅總佔地面積約為 3,038,656.06 平方米的土地， 貴集團已就該等土地獲得作價出資性質的土地使用權證，而其餘 25 幅總佔地面積約為 858,891.72 平方米的土地， 貴集團正申請作價出資性質的土地使用權證；



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

- e. 總佔地面積約為 34,449.87 平方米且具有劃撥性質土地使用權證的三幅土地已獲得有關政府機構的批准，可繼續用作劃撥土地（「劃撥土地」）
  - f. 對於總佔地面積約為 41,713.79 平方米且具有劃撥性質土地使用權證的五幅土地，貴集團打算為其申請出讓性質的有效土地使用權證；
  - g. 佔地面積約 481 平方米的一幅土地為租賃予貴集團的土地，擁有租賃性質土地使用權證（「租賃土地」）；及
  - h. 中國冶金科工集團有限公司（「母公司」，貴公司的控股股東）打算將具有劃撥性質的 45 幅總佔地面積約為 517,855.26 平方米的土地租賃予貴集團。有關租賃協議正在與母公司磋商。
3. 該等物業的 2,715 幢／個樓宇或單位中，
- a. 貴集團已以直接控股公司和／或其子公司的名義獲得總建築面積約為 1,945,221.11 平方米的 1,724 幢／個樓宇或單位的房屋所有權證或房地產權證，而該等樓宇或單位建設在具有土地使用權證的出讓及作價出資土地上。
  - b. 具有房屋所有權證或房地產權證（在直接控股公司和／或其子公司的名下或正在辦理更名手續）的總建築面積約為 175,190.53 平方米的 155 幢／個樓宇或單位，建設在無有效產權證的土地或已租賃或待租賃的土地上。
  - c. 擁有房屋所有權證或房地產權證的總建築面積約 517,608.09 平方米的 541 幢／個樓宇或單位，正在辦理將房屋所有權證或房地產權證轉到直接控股公司及／或其子公司名下；及
  - d. 對於餘下總建築面積約 628,982.10 平方米的 295 幢／個樓宇或單位，我們尚未獲提供任何產權證。
4. 該等物業中已獲有關地方主管部門的批准動工的在建工程總計劃建築面積約為 456,423.78 平方米。
5. 根據多項租賃協議，總建築面積約為 233,167.10 平方米的部分物業樓宇及總佔地面積為 173,102.04 平方米的土地租賃予各承租人作生產、辦公、附屬和其他用途，年期長短不等，屆滿日期介乎 2009 年 7 月至 2010 年 12 月，年租金總額為人民幣 74,323,350.30 元。
6. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該等物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：

### 土地

- a. 已取得出讓性質土地使用權證的出讓土地的土地使用權由貴集團合法擁有，根據中國法律，貴集團有權按土地使用權證規定的有效期佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
- b. 對於已簽約出讓的土地，貴集團已全額支付有關土地出讓金，因此獲得出讓性質的土地使用權證並無重大法律障礙；獲得有效的土地使用權證後，貴集團將有合法權利使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
- c. 對於無有效土地使用權證的土地，貴集團在獲得有關土地使用權證後，即可有合法權利使用該等土地使用權。
- d. 對於擁有作價出資性質土地使用權證的土地而言，根據中國法律，貴集團有權按土地使用權證規定的有效期佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；對於貴集團正申請作價出資性質的有效土地使用權證的土地，貴集團獲得有關土地使用權證並無任何重大法律障礙；獲得有效土地使用權證後，貴集團將有合法權利佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
- e. 對於已獲有關政府機構批准繼續用作劃撥土地的劃撥土地，貴集團有權佔用和使用有關土地使用權；
- f. 對於貴集團正申請出讓性質的有效土地使用權證的劃撥土地，母公司已保證，會對所有因缺少合法產權證而引致的虧損或損害做出彌償，並在自貴公司註冊成立當日起六個月內獲得產權證，且將不會對貴集團的正常運營造成任何重大不利影響和法律風險；
- g. 對於租賃土地而言，根據中國法律，貴集團可按租賃土地使用權證規定的有效期合法佔用和使用土地；
- h. 對於擬租賃予貴集團的土地，根據中國法律，貴集團將有合法權利於訂立有效租賃協議後合法佔有和使用；

### 樓宇

- i. 對於以直接控股公司及／或其子公司名義擁有房屋所有權證或房地產權證，及建於取得出讓和作價出資性質土地使用權證的土地之上的樓宇或單位，貴集團可依法佔用和使用，以及自由轉讓、出租、抵押和以其他方式進行處置；
- j. 對於擁有房屋所有權證或房地產權證，但建於無有效合法土地使用權的土地或已租賃及擬租賃土地之上，以及正辦理將房屋所有權證或房地產權證轉到直接控股公司及／或其子公司名下的樓宇或單位，貴集團有權佔用和使用；

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

- k. 對於無房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，母公司已保證，會對所有因缺少有效產權證而引致的虧損或損害做出彌償，且將不會因樓宇或單位無房屋所有權證或房地產權證，而對 貴集團的正常營運造成任何重大不利影響和法律風險以及法律爭議；
  - l. 對於 貴集團申請將相關房屋所有權證、房地產權證和土地使用權證轉到直接控股公司及其子公司名下，概無任何重大法律障礙；及
  - m. 總建築面積為 202,252.86 平方米的樓宇或單位以及總佔地面積為 1,346,836.13 平方米的地盤的土地使用權附帶有多項抵押。
7. 對該等物業進行估值時，我們已對取得出讓和作價出資性質土地使用權證的土地，及以直接控股公司及／或其子公司名義擁有有效房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，以及取得有效施工許可證並建於有合法業權的土地之上的在建工程，賦予商業價值。對於該等物業的其餘部分，我們並未賦予商業價值。但為供參考，假設已獲得所有相關產權證，且可自由轉讓，我們認為樓宇（不包括土地成分）的折舊重置成本及單位和部分在建工程於估值日期的資本值共計為人民幣 2,708,728,000 元。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴集團資源開發業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元																		
2.	貴集團資源開發業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約 4,007,185.45 平方米的 53 幅土地，年期不一，用作工業、商業、住宅、教育、公共設施和其他附屬服務用途，以及已於 1940 年代和 2008 年間分不同階段落成的 1,047 幢樓宇或單位以及各附屬構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為 870,459.99 平方米。其用途及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: left;">項目數目</th> <th style="text-align: left;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: center;">101</td> <td style="text-align: right;">127,346.98</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td style="text-align: center;">317</td> <td style="text-align: right;">464,955.61</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td style="text-align: center;">590</td> <td style="text-align: right;">241,762.34</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: right;">36,395.06</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: center;"><b>1,047</b></td> <td style="text-align: right;"><b>870,459.99</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括煙囪、管道、道路和大門。</p> <p>該物業還包括於估值日期仍在建設中的一幢樓宇（「在建工程」）。在建工程計劃於 2009 年 10 月竣工。竣工後，在建工程的總建築面積約為 23,846.71 平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本約為人民幣 96,180,000 元，已於估值日期支付。</p>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	辦公	101	127,346.98	生產	317	464,955.61	附屬	590	241,762.34	其他	39	36,395.06	<b>總計：</b>	<b>1,047</b>	<b>870,459.99</b>	<p>該等物業目前由 貴集團估用，作生產、辦公、附屬設施和其他用途。</p>	<p>3,140,633,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 694,118,000 元</p>
用途	項目數目	建築面積 (平方米)																				
辦公	101	127,346.98																				
生產	317	464,955.61																				
附屬	590	241,762.34																				
其他	39	36,395.06																				
<b>總計：</b>	<b>1,047</b>	<b>870,459.99</b>																				

#### 附註：

- |  |                |                |                            |        |  |
|--|----------------|----------------|----------------------------|--------|--|
| <p>1. 該等物業由下列 貴公司直接控制的子公司及其子公司持有及估用：</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;"><u>公司</u></td> <td style="width: 30%; text-align: right;"><u>貴集團應佔權益</u></td> </tr> <tr> <td>中冶葫蘆島有色金屬集團有限公司（「中冶葫蘆島集團」）</td> <td style="text-align: right;">51.06%</td> </tr> </table> | <u>公司</u>      | <u>貴集團應佔權益</u> | 中冶葫蘆島有色金屬集團有限公司（「中冶葫蘆島集團」） | 51.06% |  |
| <u>公司</u>  | <u>貴集團應佔權益</u> |                |                            |        |  |
| 中冶葫蘆島有色金屬集團有限公司（「中冶葫蘆島集團」）   | 51.06%         |                |                            |        |  |
| <p>2. 該等物業的 53 幅土地中，</p> <p>a. 總佔地面積約 3,597,976.79 平方米的 25 幅土地為具有有效土地使用權證的出讓土地。</p> <p>b. 對於總佔地面積約 321,235.68 平方米的 13 幅土地， 貴集團已獲得作價出資性質的有效土地使用權證；及</p> <p>c. 總佔地面積約 87,972.98 平方米的 15 幅土地為租賃予 貴集團的土地，擁有租賃性質土地使用權證；</p>   |                |                |                            |        |  |
| <p>3. 該等物業的 1,047 幢／個樓宇或單位中， 貴集團已以中冶葫蘆島集團及／或其子公司名義就 934 幢／個樓宇或單位獲得房屋所有權證，有關樓宇或單位的總建築面積約為 790,636.97 平方米，建於取得出讓和作價出資性質土地使用權證</p>  |                |                |                            |        |  |

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

的土地之上；對於具房屋所有權證的總建築面積約 76,648.57 平方米的 109 幢／個樓宇或單位，目前正在辦理將房屋所有權證轉到中冶葫蘆島集團及／或其子公司名下；對於一幢具房屋所有權證的建築面積約 961.70 平方米的樓宇，建於具租賃性質土地使用權證的土地之上。對於餘下三幢總建築面積約 2,212.75 平方米的樓宇而言，我們尚未獲提供任何產權證。

4. 對於該等物業的在建工程，我們於估值日期尚未獲提供任何建築施工許可證。
5. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該等物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 已取得出讓性質土地使用權證的出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有，根據中國法律， 貴集團有權按土地使用權證規定的有效期佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 對於擁有作價出資性質土地使用權證的土地而言，根據中國法律， 貴集團有權按土地使用權證規定的有效期佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
  - c. 對於已租賃土地而言，根據中國法律， 貴集團可按土地使用權證規定的有效期合法佔用和使用土地；
  - d. 對於以中冶葫蘆島集團及／或其子公司名義擁有房屋所有權證，及建於取得出讓和作價出資性質土地使用權證的土地之上的樓宇或單位， 貴集團可合法佔用和使用，以及自由轉讓、出租、抵押和以其他方式進行處置；
  - e. 對於正辦理將房屋所有權證轉到中冶葫蘆島集團及／或其子公司名下的具房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權佔有和使用；
  - f. 對於無房屋所有權證的樓宇，母公司已保證，會對所有因缺少有效產權證而引致的虧損或損害做出彌償，且將不會因樓宇無房屋所有權證，而對 貴集團的正常營運造成任何重大不利影響和法律風險以及法律爭議。
  - g. 對於 貴集團申請將相關房屋所有權證和土地使用權證轉到 貴公司及其子公司名下，概無任何重大法律障礙；及
  - h. 總佔地面積為 2,634,876.57 平方米的土地附帶有多項抵押。
6. 對該等物業進行估值時，我們已對取得出讓和作價出資性質土地使用權證的土地，以及以中冶葫蘆島集團及／或其子公司名義擁有有效房屋所有權證，且建於有合法業權的土地之上的樓宇或單位，賦予商業價值。對於該等物業的其餘部分，我們並未賦予商業價值。但為供參考，假設已獲得所有相關產權證，且可自由轉讓，我們認為樓宇（不包括土地成分）的折舊重置成本及單位和在建工程的資本值於估值日期共計為人民幣 113,233,000 元。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴集團裝備製造業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年																		
				6 月 30 日 現況下的資本值																		
				人民幣元																		
3.	貴集團裝備製造業務於中國持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為 854,307.94 平方米的 33 幅土地，年期不一，用作工業、辦公、商業、住宅、科學研究和設計、教育和其他附屬服務用途，以及已於 1960 年代和 2008 年間不同階段落成的 417 幢樓宇或單位以及各附屬構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為 373,830.60 平方米。其用途及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>44</td> <td>97,725.38</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>58</td> <td>119,573.89</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>193</td> <td>54,007.95</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>122</td> <td>102,523.38</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>417</b></td> <td><b>373,830.60</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括煙道、管道、道路、車庫和大門。</p> <p>該等物業還包括於估值日期仍在建設中的三幢樓宇（「在建工程」）。在建工程計劃於 2009 年 11 月和 2010 年 12 月期間竣工。竣工後，在建工程的總建築面積約為 146,712 平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本估計約為人民幣 234,952,000 元，其中，人民幣 98,971,302.42 元已於估值日期支付。</p>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	辦公	44	97,725.38	生產	58	119,573.89	附屬	193	54,007.95	其他	122	102,523.38	<b>總計：</b>	<b>417</b>	<b>373,830.60</b>	<p>除了部分物業出租予各獨立第三方外，該等物業目前由貴集團估用，作生產、辦公、附屬設施和其他用途。（請參閱附註 5）。</p>	<p>968,989,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 813,953,000 元</p>
用途	項目數目	建築面積 (平方米)																				
辦公	44	97,725.38																				
生產	58	119,573.89																				
附屬	193	54,007.95																				
其他	122	102,523.38																				
<b>總計：</b>	<b>417</b>	<b>373,830.60</b>																				

#### 附註：

1. 該等物業由下列 貴公司直接控制的子公司（「直接控股公司」）及其子公司持有及估用：

公司	貴集團應佔權益
重慶鋼鐵設計研究總院有限公司	100%
北京中冶設備研究設計總院有限公司	100%
中冶寶鋼技術服務有限公司	79.58%

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

2. 該等物業的 33 幅土地中，
  - a. 總佔地面積約 600,851.54 平方米的 14 幅土地為具有有效土地使用權證的出讓土地。
  - b. 九幅總佔地面積約為 144,973.10 平方米的土地具有劃撥性質土地使用權證，該等土地的土地使用權已獲相關政府機構批准，擬於重組過程中注入 貴公司作為出資（「作價出資土地」），其中包括八幅總佔地面積約為 36,788.21 平方米的土地， 貴集團已就該等土地獲得作價出資性質的土地使用權證，而其餘一幅佔地面積約為 108,184.89 平方米的土地， 貴集團正申請作價出資性質的有效土地使用權證；
  - c. 對於總佔地面積約為 50,530.30 平方米且具劃撥性質土地使用權證的四幅土地， 貴集團打算為其申請具出讓性質的有效土地使用權證；及
  - d. 母公司（貴公司的控股股東）打算將具有劃撥性質的六幅總佔地面積約為 57,953 平方米的土地租賃予 貴集團。與母公司的有關租賃協議正在磋商中。
3. 該等物業的 417 幢／個樓宇或單位中，
  - a. 貴集團已以直接控股公司及／或其子公司的名義獲得 313 幢／個樓宇或單位的房屋所有權證或房地產權證，有關樓宇或單位的總建築面積約為 260,657.49 平方米，建於具出讓及作價出資性質土地使用權證的土地之上。
  - b. 有總建築面積約 13,776.88 平方米的八幢／個樓宇或單位具有房屋所有權證或房地產權證（在直接控股公司及／或其子公司的名下或正在辦理更名手續），建於無有效產權證的土地或已租賃及擬進行租賃的土地之上。
  - c. 擁有房屋所有權證或房地產權證的總建築面積約為 77,042.59 平方米的 70 幢／個樓宇或單位，正辦理將房屋所有權證或房地產權證轉到直接控股公司及／或其子公司名下；及
  - d. 對於餘下 26 幢／個總建築面積約 22,353.64 平方米的樓宇或單位而言，我們尚未獲提供任何產權證。
4. 該等物業中已獲有關地方主管部門批准動工的在建工程，總計劃建築面積約為 111,994 平方米。
5. 根據多項租賃協議，總建築面積約為 25,100.49 平方米的部分物業樓宇及總佔地面積約為 10,572 平方米的土地租賃予承租人作生產、辦公、附屬和其他用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣 6,007,380 元。
6. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該等物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：

### 土地

- a. 已取得出讓性質土地使用權證的出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有，根據中國法律， 貴集團有權按土地使用權證規定的有效期佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
- b. 對於擁有作價出資性質土地使用權證的土地而言，根據中國法律， 貴集團有權按土地使用權證規定的有效期使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；對於 貴集團正在申請作價出資性質土地使用權證的土地而言， 貴集團獲得相關的土地使用權證並無重大障礙；獲得有效土地使用權證後， 貴集團將有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
- c. 對於 貴集團正申請出讓性質的有效土地使用權證的劃撥土地，母公司已保證，會對所有因缺少合法產權證而引致的虧損或損害做出彌償，以及在自 貴公司註冊成立當日起六個月內獲得產權證，且將不會對 貴集團的正常運營造成任何重大不利影響和法律風險；
- d. 對於擬進行租賃的土地，根據中國法律， 貴集團將有權於訂立有效租賃協議後合法佔用和使用；

### 樓宇

- e. 對於以直接控股公司及／或其子公司名義擁有房屋所有權證或房地產權證，及建於取得出讓和作價出資性質土地使用權證的土地之上的樓宇， 貴集團可依法佔用和使用，以及自由轉讓、出租、抵押和以其他方式進行處置；
- f. 對於擁有房屋所有權證或房地產權證，但建於無有效合法土地使用權的土地或擬租賃土地之上，以及正辦理將房屋所有權證或房地產權證轉到直接控股公司及／或其子公司名下的樓宇或單位， 貴集團有權佔用和使用；
- g. 對於無房屋所有權證或房地產權證的樓宇，母公司已保證，會對所有因缺少有效產權證而引致的虧損或損害做出彌償，且將不會因樓宇或單位無房屋所有權證或房地產權證，而對 貴集團的正常營運造成任何重大不利影響和法律風險以及法律爭議；

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

- h. 對於 貴集團申請將相關房屋所有權證、房地產權證和土地使用權證轉到 貴公司及其子公司名下，概無任何重大法律障礙；及
  - i. 擁有產權證的物業無任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該物業進行估值時，我們已對取得出讓和作價出資性質土地使用權證的土地，及以直接控股公司及／或其子公司名義擁有有效房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，以及取得有效施工許可證並建於有合法業權的土地之上的在建工程，賦予商業價值。對於該物業的其餘部分，我們並未賦予商業價值。但為供參考，假設已獲得所有相關產權證，且可自由轉讓，我們認為樓宇（不包括土地成分）的折舊重置成本及單位和部分在建工程的資本值於估值日期共計為人民幣 144,184,000 元。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴集團房地產開發及其他業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
4.	貴集團房地產開發及其他業務於中國持有的多項物業	該等物業包括四幢樓宇中總建築面積約為 4,798.05 平方米的 19 個辦公單位，已於 1993 年至 2008 年間不同階段完工。  該等物業的土地使用權獲批不同年期，用作商業和辦公用途。	該等物業目前由 貴集團估用，作辦公用途，惟一個總建築面積約為 133.39 平方米的單位出租予一名獨立第三方。（請參閱附註 3）。	66,942,000  貴集團應佔權益： 人民幣 63,918,000 元

#### 附註：

- 該物業由下列 貴公司（「直接控股公司」）直接控制的子公司及其子公司持有及估用：

公司名稱	貴集團應佔權益
中冶置業有限責任公司	99.01%
中冶集團國際經濟貿易有限公司	94.47%

- 該物業的 19 個單位中， 貴集團已以直接控股公司及／或其子公司的名義獲得房屋所有權證或房地產權證，有關單位的總建築面積約為 4,798.05 平方米，建於取得出讓性質土地使用權證的土地之上。
- 根據一項租賃協議，一幢建築面積約為 133.39 平方米的單位租賃予一名獨立第三方作辦公用途，於 2009 年 12 月 9 日屆滿，年租金為人民幣 106,925.40 元。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該等物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團可依法估用和使用該等物業，以及自由轉讓、出租、抵押和以其他方式對其進行處置；及
  - 該等物業無任何抵押或任何其他產權負擔。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴公司持有的物業

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>估用詳情</u>	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
5.	貴公司於中國持有的多項物業	該等物業包括兩幢樓宇中總建築面積約 848.80 平方米的八個單位，已於 1995 年至 2005 年間分不同階段落成。  該等物業已獲授 70 年的土地使用權，作住宅用途。	該等物業目前由 貴集團估用，作住宅用途。	5,215,000  貴集團應佔權益： 人民幣 5,166,000 元

#### 附註：

1. 該等物業的八個單位中， 貴集團已以 貴公司的名義獲得房屋所有權證，有關單位的總建築面積約為 848.80 平方米，該物業建於取得出讓性質土地使用權證的土地之上。
2. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該等物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團可依法估用和使用該等物業，以及自由轉讓、出租、抵押和以其他方式對其進行處置；及
  - b. 該等物業無任何抵押或任何其他產權負擔。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－貴集團於香港及海外國家持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年												
				6 月 30 日 現況下的資本值												
				人民幣元												
6.	貴集團於香港持有的多項物業	<p>該等物業包括已於 1969 年和 1989 年間完工的一個辦公單位及五個住宅單位。</p> <p>該等單位的總建築面積約為 601 平方米。該等物業的用途及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>1</td> <td>210.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5</td> <td>391.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>6</b></td> <td><b>601.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	辦公	1	210.00	住宅	5	391.00	<b>總計：</b>	<b>6</b>	<b>601.00</b>	<p>該物業目前由貴集團估用，作辦公和住宅用途。</p>	<p>18,503,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 18,503,000 元</p>
用途	項目數目	建築面積 (平方米)														
辦公	1	210.00														
住宅	5	391.00														
<b>總計：</b>	<b>6</b>	<b>601.00</b>														

#### 附註：

1. 我們估值時就該等物業所採用的匯率為 1 港元兌人民幣 0.8815 元，該匯率約等於估值日期當日的匯率。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
7.	貴集團於巴基斯坦、澳大利亞、新加坡、阿根廷、巴布亞新幾內亞持有的多項物業	<p>該等物業包括以下四個部分。</p> <p>甲部分包括九幢樓宇及一個單位，總建築面積約 34,660.25 平方米，相關土地作辦公、住宅及旅舍用途。</p> <p>乙部分包括 72 幢樓宇及附屬構築物，總建築面積約 76,082.95 平方米，作生產用途。該等構築物主要包括水塔、碼頭、水壩和避雷裝置。</p> <p>丙部分包括一幅空置土地，佔地面積約 20,254.76 平方米，擬作生產用途。</p> <p>丁部分包括在建的 14 幢樓宇（「在建工程」）。在建工程計劃於 2009 年 7 月至 2009 年 12 月期間竣工。竣工後，在建工程的總建築面積約為 53,006.37 平方米。</p>	<p>該等物業目前由 貴集團佔用，作辦公、生產、住宅和其他附屬用途，惟空置土地及在建工程除外。</p>	<p>178,914,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 178,804,000 元</p>

#### 附註：

- 我們估值時就該等物業所採用的匯率為 1 新元兌人民幣 4.7139 元、1 澳元兌人民幣 5.5426 元、1 巴布亞新幾內亞基那兌 0.3704 美元及 1 美元兌人民幣 6.8319 元，與估值日期當日的匯率相若。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類－貴集團於中國持有待售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
8.	中國 吉林省 長春市 綠園區 春城路 68 號 新奧藍城一期及二 期內的未售部分	該物業包括位於新奧藍城一期及二期住宅項目內的未售部分，主要包括 687 個住宅單位，該項目於 2007 年 10 月至 2008 年 12 月分期竣工。  該物業的總建築面積約為 41,167.05 平方米。詳情載列如下：	該物業目前為空置。	170,764,000
				貴集團應佔 77.87% 的權益： 人民幣 132,974,000 元
		<b>建築面積</b>		
		<b>(平方米)</b>		
		住宅	11,104.84	
		零售	10,672.50	
		停車位	5,664.02	
		儲藏室	4,593.80	
		附屬設施	9,131.89	
		<b>總計：</b>	<b>41,167.05</b>	
		該物業的土地使用權為 50 年，於 2055 年 6 月 14 日屆滿，可用於商業及住宅用途。		

#### 附註：

- 中冶新奧（長春）房地產開發有限公司（「中冶新奧（長春）」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 77.87% 的權益。
- 根據長春市國土資源局與中冶新奧（長春）於 2007 年 5 月 22 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》及《土地安置及賠償協議》，一幅佔地面積約 238,343 平方米土地的土地使用權已簽約授予中冶新奧（長春），為期 50 年，於 2055 年 6 月 14 日屆滿，可用於商業及住宅用途。該土地代價為人民幣 273,500,000 元。該合同項下的土地包括新奧藍城一期至四期的土地。
- 根據四項國有土地使用證（長國用(2006)第 060003643、060003644 號、長國用(2007)第 060009016 及 060009017 號），總佔地面積約 114,317 平方米的四幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予中冶新奧（長春）。
- 根據向中冶新奧（長春）發出的五項《預售許可證》（即長房售證(2007)第 047 及 100 號以及長房售證(2008)第 062、101 及 142 號）， 貴集團有權根據該等許可證自由出售該等樓宇。
- 根據於 2008 年 9 月 10 日至 2009 年 6 月 15 日期間向中冶新奧（長春）簽發的九項《建設工程竣工驗收許可證》，總建築面積約為 31,516.70 平方米的一期建築已通過驗收。
- 據 貴集團所告知，總建築面積約為 6,180.95 平方米的物業部分，已按人民幣 29,664,651 元的總代價簽約出售，但尚未交付予買家。在得出我們對該物業的資本值的意見時，我們已計及該等物業部分的上述訂約代價。
- 據 貴集團所告知，該物業的附屬設施為不可出售，因此我們認為其並無任何商業價值。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - 貴集團有權根據預售許可證自由出售該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
9.	中國 山西省 太原市 杏花嶺區 北大街 182 號 柳溪花園 A 座的兩 個住宅單位	<p>該物業包括位於柳溪花園 A 座內的兩個未售住宅單位，該項目於 2004 年前後竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為 307.54 平方米。</p> <p>該物業的土地使用權作商業用途的部分於 2042 年 12 月屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2052 年 12 月屆滿，為期 50 年。</p>	該物業目前為空置。	<p>13,232,000</p> <p>貴集團應佔 98% 的權益： 人民幣 12,967,000 元</p>

#### 附註：

1. 山西中冶置業房地產開發有限公司（「山西中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 98% 的權益。
2. 根據一項國有土地使用證（並政地國用(2003)字第 00062 號），一幅佔地面積約 3,428.25 平方米土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予山西中冶置業，作商業用途的部分於 2042 年 12 月屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2052 年 12 月屆滿，為期 50 年。
3. 根據兩項《房屋所有權證》（房權證並字第 00132828 號及第 00132829 號），總建築面積約 307.54 平方米的兩個住宅單位乃由山西中冶置業所有。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國 安徽省 馬鞍山市 雨山區 長青路 西的平塘花園內的 六個車庫及兩個商 業單位	該物業六個車庫（總建築面積約 208.84 平方米）及兩個未售零售單位（總建築面積約 203.86 平方米），位於一個名為平塘花園的住宅及商業開發項目內，該項目於 2002 年前後竣工。  該物業的土地使用權為 50 年，於 2051 年 7 月 14 日屆滿，可用於綜合用途。	除建築面積為 135.51 平方米的部分物業出租予獨立第三方外，該物業目前為空置。	無商業價值

#### 附註：

- 馬鞍山十七冶房地產開發有限責任公司（「馬鞍山十七冶房地產」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 66.7% 的權益。馬鞍山十七冶房地產已更名為中冶置業（安徽）有限責任公司。
- 根據一項國有土地使用證（馬國用(2001)字第 7935 號），一幅佔地面積約 21,728.16 平方米土地（平塘花園位於其上）的土地使用權已授予 貴公司的子公司中國十七冶建設有限公司，為期 50 年，於 2051 年 7 月 14 日屆滿，可用於綜合用途。
- 根據兩項《建設工程竣工驗收許可證》（2002 驗收 045 及 046 號，日期均為 2002 年 7 月 26 日），總建築面積約 30,486 平方米的住宅樓宇已竣工，並通過驗收。
- 對該物業進行估值時，我們認為未獲有效產權證的該物業並無商業價值。但僅就參考而言，假設該物業可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 1,617,000 元。
- 根據中冶置業（安徽）有限責任公司（「出租人」）與獨立第三方楊子電器維修服務有限公司（「承租人」）於 2009 年 4 月 1 日訂立的一項租賃協議，出租人同意自 2009 年 4 月 1 日起至 2010 年 4 月 1 日止期間出租總面積為 135.51 平方米的物業，年租金為人民幣 20,400 元。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值  人民幣元
11.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 兩山區 西園路與長青路交 叉口的怡心花園內 的五個車庫	該物業包括怡心花園住宅及商業開發項 目的五個未售車庫，該項目於 2003 年前 後竣工。  該物業的總建築面積約為 177.85 平方 米。  該物業的土地使用權為 50 年，於 2051 年 12 月屆滿，可用於綜合用途。	該物業目前空置。	無商業價值

#### 附註：

1. 馬鞍山十七冶房地產開發有限責任公司（「馬鞍山十七冶房地產」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 66.7% 的權益。馬鞍山十七冶房地產已更名為中冶置業（安徽）有限責任公司。
2. 根據一項國有土地使用證（馬國用(2001)字第 9914 號），一幅佔地面積約 9,787.43 平方米土地（怡心花園位於其上）的土地使用權已授予馬鞍山十七冶房地產，為期 50 年，於 2051 年 12 月屆滿，可用於綜合用途。
3. 根據一項《建設工程竣工驗收許可證》（2003 驗收第 49 號、日期為 2003 年 1 月 19 日），總建築面積約 10,543 平方米的樓宇已竣工，並通過驗收。
4. 對該物業進行估值時，我們認為未獲任何產權證的該物業並無商業價值。但僅就參考而言，假設該等車庫可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 469,000 元。
5. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
12.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 康樂路與花園路交 叉口的康樂家園內 的一個零售單位	該物業包括建築面積約 297.85 平方米位 於一幢樓宇一至四層的一個零售單位， 該單位位於一個名為康樂家園的住宅及 商業開發項目內，該項目於 2005 年前後 竣工。  該物業的土地使用權為 50 年，於 2053 年 10 月 13 日屆滿，可用於住宅及商業用 途。	除建築面積為 148.93 平方米的部分 物業出租予獨立 第三方外，該物業 目前為空置。	無商業價值

#### 附註：

1. 馬鞍山十七冶房地產開發有限責任公司（「馬鞍山十七冶房地產」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 66.7% 的權益。馬鞍山十七冶房地產已更名為中冶置業（安徽）有限責任公司。
2. 根據一項國有土地使用證（馬國用(2003)字第 13818 號），一幅佔地面積約 35,148.89 平方米土地（康樂家園位於其上）的土地使用權已授予馬鞍山十七冶房地產，為期 50 年，於 2053 年 10 月 13 日屆滿，可用於住宅及商業用途。
3. 根據一項《建設工程竣工驗收許可證》（2005 驗收 063 號，日期為 2005 年 10 月 25 日），總建築面積約 65,700 平方米的樓宇已竣工，並通過驗收。
4. 對該物業進行估值時，由於該物業未獲有效產權證，因此我們認為該物業並無商業價值。但僅就參考而言，假設該物業可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 1,306,000 元。
5. 根據中冶置業（安徽）有限責任公司（「出租人」）與獨立第三方汪傳霞（「承租人」）於 2009 年 7 月 1 日訂立的一項租賃協議，出租人同意自 2009 年 7 月 1 日起至 2010 年 6 月 30 日止期間出租建築面積為 148.93 平方米的物業部分，年租金為人民幣 36,000 元。
6. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出用、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
13.	中國 河北省 唐山市 南堡經濟開發區 興源路 濱海花園一期內的 未售部分	該物業包括濱海花園一期的未售部分， 主要包括 473 個住宅單位及 20 個零售單 位，該項目於 2007 年竣工。  該物業的總建築面積為 47,585.35 平方 米。詳情載列如下：	該物業目前為空 置。	109,551,000
				貴集團應佔 90% 的權益： 人民幣 98,596,000 元
		<b>建築面積</b>		
		<b>(平方米)</b>		
		住宅	39,514.19	
		零售	1,775.19	
		停車位	492.66	
		地庫	5,803.31	
		<b>總計：</b>	<b>47,585.35</b>	
		該物業的土地使用權作住宅用途，於 2073 年 5 月 20 日屆滿。		

#### 附註：

- 唐山宏遠房地產開發有限公司（「唐山宏遠」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 90% 的權益。
- 根據一項國有土地使用證（冀唐國用(2007)第 0183 號），一幅佔地面積約 109,574.94 平方米土地的土地使用權已授予唐山宏遠作住宅用途，於 2073 年 5 月 20 日屆滿。該土地包括該物業及第 28 號物業（濱海花園二期）所佔土地，佔地面積約 39,365 平方米。
- 根據向唐山宏遠發出的三項《預售許可證》（(唐)房預售證 371、385 及 466 號）， 貴集團有權出售該物業。
- 根據河北省唐山市南堡經濟技術開發區管理委員會建築工程質量監督站全部於 2008 年 12 月 26 日簽發的 22 項建設工程竣工驗收許可證，濱海花園一期總建築面積約 105,035 平方米的 20 幢住宅樓宇及 2 幢商業樓宇已竣工，並通過驗收。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業土地的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - 貴集團有權根據預售許可證自由出售該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
14.	中國 北京 西城區 金融街 20 及 22 號 航宇大廈	<p>該物業包括佔地面積約 8,227.80 平方米的一幅土地以及其上於 2008 年竣工的一幢 24 層辦公樓。</p> <p>該樓宇的建築面積約為 93,382.59 平方米，其中包括建築面積為 19,213.86 平方米的地庫。</p> <p>該物業的土地使用權為 50 年，於 2054 年 3 月 6 日屆滿，可用於綜合用途。</p>	該物業目前為空置。	<p>2,117,500,000</p> <p>貴集團應佔 90% 的權益： 人民幣 1,905,750,000 元</p>

#### 附註：

1. 北京哈工大亞太空間置業有限公司（「北京哈工大亞太空間」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 90% 的權益。
2. 根據一項國有土地使用證（京西國用(2005)更第 20236 號），一幅佔地面積約 8,227.80 平方米的土地的土地使用權已授予北京哈工大亞太空間，為期 50 年，於 2054 年 3 月 6 日屆滿，可用於綜合用途。
3. 根據一項《建設工程竣工驗收許可證》（20080001 號，日期為 2008 年 1 月 4 日），建築面積約 99,780 平方米的樓宇已竣工，並通過驗收。
4. 根據向北京哈工大亞太空間發出的《預售許可證》（京房售證字(2007) 215 號）， 貴集團有權出售該物業。
5. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業土地的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - b. 貴集團有權根據預售許可證自由出售該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
15.	位於中國 安徽省 宿州市 北關沱河北岸及 人民路東側的 天鵝灣國際濱水 社區一期的第 17、 18、20 和 21 幢五個 住宅單位	該物業包括名為天鵝灣國際濱水社區一期的住宅及商業開發項目第 17、18、20 和 21 幢的五個住宅單位。  該物業的建築面積約為 754.67 平方米，於 2009 年 4 月及 5 月竣工。  該物業的土地使用權為 50 年，於 2058 年 2 月屆滿，可用於住宅用途。	該物業目前為空置。	1,760,000  貴集團應佔 48.09% 的權益： 人民幣 846,000 元

#### 附註：

- 五冶坤泰（宿州）置業有限公司（「五冶坤泰宿州」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 48.09% 的權益。
- 根據宿州市國土資源局與五冶坤泰宿州於 2008 年 2 月 2 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》（第 2008-311 號），五幅總佔地面積約為 335,798.87 平方米土地的土地使用權已簽約授予五冶坤泰宿州，為期 50 年，可用於住宅用途。總土地出讓金為人民幣 123,909,783 元。其包括該物業及第 30 號和第 48 號物業的土地。
- 根據國有土地使用證（宿州國用(2008)第 0810019 號），一幅佔地面積約 112,263.87 平方米土地的土地使用權已授予五冶坤泰宿州，為期 50 年，於 2058 年 2 月屆滿，可用於住宅用途。據 貴集團所告知，佔地面積約為 7,361 平方米的土地區部分已開發用於建造天鵝灣國際濱水社區一期的第 17、18、20 及 21 幢。餘下部分已納入第 36 號及第 54 號物業。
- 根據向五冶坤泰宿州發出的四項預售許可證（(宿)預售證第 2008-214 至 2008-216、2008-218、2009-004 至 2009-007、2009-015、2009-016、2009-019 及 2009-020 號），其有權自由出售總建築面積約 10,535 平方米的該四幢樓宇。
- 根據一項建設工程竣工驗收許可證（2009 驗收 096 及 099 號，日期為 2009 年 4 月 30 日至 2009 年 5 月 4 日期間），總建築面積約為 11,186.8 平方米的樓宇已竣工，並通過驗收。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此， 貴集團有權佔有、使用、出租、轉讓或以其他方式處理相關土地使用權；及
  - 貴集團有權向預售許可證規定下的買家自由出售該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
16.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 花園路北側 欣新東南名苑內的 四個零售單位	該物業包括名為欣新東南名苑住宅及商業開發項目內一幢住宅樓宇一層的四個單位，該項目於 2007 年竣工。  該物業建築面積約為 309.07 平方米。  該物業的土地使用權為 50 年，於 2053 年 10 月 13 日屆滿，可用於住宅及商業用途。	該物業目前為空置。	無商業價值

#### 附註：

- 馬鞍山十七冶房地產開發有限責任公司（「馬鞍山十七冶房地產」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 66.7% 的權益。馬鞍山十七冶房地產已更名為中冶置業（安徽）有限責任公司。
- 根據馬鞍山十七冶房地產、馬鞍山市欣新房地產開發有限公司（「馬鞍山欣新」，獨立第三方）與馬鞍山市國土局於 2004 年 4 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約為 50,237.23 平方米土地的土地使用權已簽約授予馬鞍山欣新作住宅用途。土地出讓金為人民幣 31,247,557 元。
- 根據馬鞍山欣新與馬鞍山十七冶房地產訂立的一份協議，雙方協定，該土地（總佔地面積約為 14,461.77 平方米）的 25% 將由馬鞍山十七冶房地產進行開發。
- 根據一項國有土地使用證（馬國用(2004)第 14053 號），一幅佔地面積約 50,237.23 平方米土地的土地使用權已授予馬鞍山欣新和馬鞍山十七冶房地產開發作住宅用途，於 2074 年 4 月 6 日屆滿，為期 70 年。
- 根據一項建設工程竣工驗收許可證（2007 驗收 109 號，2007 年 1 月簽發），總建築面積約為 14,875 平方米的樓宇已竣工，並通過驗收。
- 對該物業進行估值時，由於該物業未獲有效的產權證，因此我們認為該物業並無商業價值。但僅就參考而言，假設該物業可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 1,543,000 元。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此， 貴集團有權佔有、使用、出租、轉讓或以其他方式處理相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
17.	中國 北京 崇文區 安樂林路 景泰西里的七個住宅單位及 23 個零售單位	該物業包括景泰西里住宅開發項目的 7 個住宅單位及 23 個零售單位，該項目於 2006 年竣工。  該物業的總建築面積約為 12,206.11 平方米。詳情載列如下：	該物業目前為空置。	280,480,000
				貴集團應佔 99.01% 的權益： 人民幣 277,703,000 元
			<b>建築面積</b>	
			<b>(平方米)</b>	
		住宅	1,532.71	
		零售	10,673.40	
		<b>總計：</b>	<b>12,206.11</b>	
		該物業土地使用權作住宅用途的部分於 2073 年 12 月 3 日屆滿，為期 70 年，作停車位用途的部分於 2053 年 12 月 3 日屆滿，為期 50 年，以及作附屬用途的部分於 2043 年 12 月 3 日屆滿，為期 40 年。		

#### 附註：

1. 中冶置業有限責任公司（「中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 99.01% 的權益。
2. 根據兩項國有土地使用證（京崇國用(2006)第0048號及京崇國用(2007出)字第0001號），兩幅總佔地面積約45,184.48平方米（景泰西里位於其上）的土地使用權已授予中冶置業，作住宅用途的部分於2073年12月3日屆滿，為期70年，作停車位用途的部分於2053年12月3日屆滿，為期50年，以及作附屬用途的部分於2043年12月3日屆滿，為期40年。
3. 根據五項房屋所有權證（京房權證崇股字第00372、00497、00499、00500及00501號），總建築面積約12,206.11平方米的七個住宅單位及23個零售單位乃由中冶置業所有。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
18.	位於中國 北京市 朝陽區 望京 B 區 11-1 號悠 樂滙的未售部分	該物業包括悠樂滙的未售部分，包括 98 個零售單位、78 個辦公單位及 455 個地下停車位。悠樂滙是一幢商業綜合樓，於 2009 年 6 月竣工。  該物業的總建築面積約為 66,841.64 平方米，詳情載列如下：	該物業目前為空置。	640,133,000
				貴集團應佔 99.01% 的權益： 人民幣 633,796,000 元
			<b>建築面積</b>	
			<b>(平方米)</b>	
		辦公	22,787.46	
		零售	18,467.89	
		停車位	25,586.29	
		<b>總計：</b>	<b>66,841.64</b>	
		該物業土地使用權作商業用途的部分於 2044 年 8 月 30 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途的部分於 2054 年 8 月 30 日屆滿，為期 50 年。		

#### 附註：

- 北京聖鵬房地產開發有限公司（「北京聖鵬」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 99.01% 的權益。
- 根據北京市國土資源局與北京聖鵬於 2004 年 8 月 31 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》（京地出合字(2004)第 1221 號），佔地面積約 35,400 平方米的悠樂滙的土地使用權已簽約授予北京聖鵬，其中作商業用途部分於 2044 年 8 月 30 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途部分於 2054 年 8 月 30 日屆滿，為期 50 年。該土地出讓金為人民幣 10,974,000 元。
- 根據一項國有土地使用證（京朝其國用（2005 出）第 0221 號），一幅佔地面積約 35,211.57 平方米土地的土地使用權已授予北京聖鵬，其中作商業用途部分於 2044 年 8 月 30 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途部分於 2054 年 8 月 30 日屆滿，為期 50 年。
- 根據向北京聖鵬發出的兩項建設工程規劃許可證（2006 規建字 0443 號及 2007 規建字 0309 號），九幢總建築面積約為 213,057.30 平方米的樓宇已獲批准建造。
- 根據向北京聖鵬發出的兩項建築工程施工許可證（(2006)施（朝）建字 0094 號及 0118 號），有關地方主管部門已批准開工建造上述樓宇。
- 根據向北京聖鵬發出的兩項預售許可證（京房售證字(2006)458 號及京房售證字(2007)414 號）， 貴集團有權出售該物業。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業土地的國有土地使用證，因此， 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - 貴集團有權自由向買家出售該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類－貴集團於中國持有的開發中的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
19.	中國 北京 通州區 梨園鎮梨園村的 在建的新通國際花園	該物業包括佔地面積約 79,504.39 平方米的一幅土地以及正在其上施工的 15 幢住宅樓宇及三幢附屬樓宇。  據 貴集團所告知，該物業（稱為新通國際花園）計劃於 2010 年 1 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 225,320.00 平方米，詳情載列如下：	該物業目前正在建設中。	1,440,107,000  貴集團應佔 90% 的權益： 人民幣 1,296,096,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		<b>(平方米)</b>		
		住宅	179,851.00	
		零售	9,074.00	
		停車位	31,931.00	
		其他	4,463.98	
		<b>總計：</b>	<b>225,319.98</b>	
		據 貴集團所告知，施工總成本預計約為人民幣 646,457,000 元，其中人民幣 392,342,000 元已於估值日期支付。		
		該物業的土地使用權為 70 年，於 2072 年 2 月 10 日屆滿，可用於住宅用途。		

#### 附註：

- 北京華成通房地產有限公司（「北京華成通」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 90% 的權益。
- 根據一項國有土地使用證（京通國用（2003 出）字第 027 號），一幅佔地面積約 79,504.39 平方米的土地的土地使用權已授予北京華成通，為期 70 年，於 2072 年 2 月 10 日屆滿，可用於住宅用途。
- 根據向北京華成通發出的九項建設工程規劃許可證及六份《建設工程規劃通知書》（2007 規（通）建字 0038 號及 2007 規（通）復函字 0092 號、2007 規（通）建字 0056 號、2007 規（通）復函字 0091 號、2007 規（通）建字 0065 號、2007 規（通）復函字 0088 號、2007 規（通）建字 0087 號、2007 規（通）復函字 0090 號、2007 規（通）建字 0088 號、2007 規（通）復函字 0089 號、2007 規（通）建字 0113 號、2007 規（通）復函字 0087 號、2007 規（通）建字 0128 號、2008 規（通）建字 0054 號及 2008 規（通）建字 0155 號），總建築面積約 225,319.98 平方米的 18 幢樓宇已獲批准建造。
- 根據向北京華成通發出的九項建築工程施工許可證（(2007)施建字 1306、1814 及 1815 號、(2008)施建字 0028、0029、1198 及 1228 號、(2009)施建字 0183 及 0184 號），有關地方主管部門已批准建築該物業。
- 根據向北京華成通發出的四項預售許可證（京房銷證字(2008)137、244、366 號及京房售證字(2009)168 號）， 貴集團有權出售總建築面積約 123,350.52 平方米的該開發項目的各個部分。
- 根據一項《建設工程竣工驗收許可表》（2009 通字 052 號），總建築面積約 30,852 平方米的三幢住宅樓宇及一處會所已竣工並通過驗收。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

7. 據 貴集團所告知，包含不同住宅單元總建築面積為 86,320.77 平方米的物業部分，已按人民幣 714,103,706 元的總代價簽約出售，但尚未交付予買家。在我們的估值過程中，我們已考慮該等物業部分的前述訂約代價。
8. 根據北京華成通與中國建設銀行北京市分行經濟技術開發區支行（「抵押權人」）訂立的抵押協議，佔地面積約 79,504.39 平方米的物業土地使用權及總建築面積約 160,257.59 平方米的開發項目部分受最高人民幣 450,000,000 元的貸款抵押規限，期限為自 2009 年 2 月 17 日起至 2011 年 8 月 16 日。
9. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此在獲得抵押權人同意後， 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 貴集團有權根據預售許可證自由出售部分該物業。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
20.	中國 天津 津南區 咸水沽鎮 建國大街北 在建的沽上江南	<p>該物業包括一幅佔地面積約 184,738.77 平方米的土地，計劃用於分三期開發多幢住宅和零售樓宇，名為沽上江南，而一期正在其上施工。</p> <p>一期位於一幅佔地面積約 32,384.10 平方米的土地上。據 貴集團所告知，一期計劃於 2010 年 12 月竣工。竣工後，一期的總建築面積約為 77,445.17 平方米，詳情載列如下：</p>	<p>一期目前正在建設中，該土地的其餘部分總佔地面積約 152,354.67 平方米，仍為空置狀態。</p>	<p>144,707,000</p> <p>貴集團應佔 28.53% 的權益： 人民幣 41,285,000 元</p>
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		住宅	73,445.17	
		零售	1,800.00	
		附屬設施	2,200.00	
		<b>總計：</b>	<b>77,445.17</b>	
		<p>據 貴集團所告知，一期總建築成本預計約為人民幣 235,030,000 元，其中，人民幣 19,356,000 元已於估值日期支付。</p> <p>一期的土地使用權作商業用途的部分於 2048 年 7 月 22 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2078 年 7 月 22 日屆滿，為期 70 年。</p>		

#### 附註：

1. 天津中冶新華置業有限責任公司（「天津中冶新華」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 28.53% 的權益。
2. 根據天津津南區規劃和國土資源局與天津中冶新華於 2007 年 7 月 31 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 184,738.77 平方米土地的土地使用權已簽約授予天津中冶新華，用於住宅用途部分為期 70 年，用於商業用途部分為期 40 年。土地出讓金總額為人民幣 589,900,000 元。根據該出讓合同，天津中冶將獲支付合共人民幣 335,610,000 元，用於完成遷移該物業土地的原住居民。同時，整個物業土地發展項目中總建築面積約為 101,700 平方米的部分將轉讓予上述原住居民。
3. 據 貴集團所告知，除人民幣 74,277,200 元的城市基礎建設費部分外，天津中冶新華估值日期已支付前述於合共人民幣 515,622,800 元的土地代價。並且，根據天津市津南區建設管理委員會簽發的確認函，按當地政府刺激政策，一期開發項目的城市基礎建設費人民幣 11,038,800 元已獲豁免。
4. 根據一項國有土地使用證（津南國用(2008) 109 號），一幅佔地面積約 32,384.10 平方米土地的土地使用權已授予天津中冶新華，作商業用途的部分於 2048 年 7 月 22 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2078 年 7 月 22 日屆滿，為期 70 年。
5. 根據向天津中冶新華發出的建設工程規劃許可證（2008 津南建證 104），總計劃建築面積約 73,445.17 平方米的一期 10 幢樓宇已獲批准建造。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

6. 根據向天津中冶新華發出的建築工程施工許可證（12112021200812017），有關地方主管部門已批准一期開發項目工程動工。
7. 據 貴集團所告知，天津中冶新華將於有關政府機關完成土地的清理工作後，獲得開發物業土地空置部分所需的土地使用權證及其他相關許可證。
8. 根據中國農業銀行天津分行和平支行與天津中冶新華於 2009 年 5 月 14 日之間訂立的抵押協議第 112060900010 號，一期開發項目佔地面積約 32,384.1 平方米的土地已作為抵押，以獲取最高金額為人民幣 150,000,000 元的貸款，期限為自 2009 年 5 月 20 日起至 2009 年 5 月 19 日。
9. 對該物業進行估值時，由於物業土地的空置部分未獲任何產權證，因此我們認為該土地並無商業價值。但僅就參考而言，假設該等物業可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 533,044,000 元。
10. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業一期的國有土地使用證，因此在獲得抵押權人同意後， 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業一期所必需的批文。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
21.	中國 河北省 秦皇島市 海港區 海陽路西與北環路南 在建的玉帶灣 一期	該物業包括一幅佔地面積約 46,106 平方米的土地部分以及正在其上施工的 6 幢樓宇及其他附屬設施。  據 貴集團所告知，開發項目（稱為玉帶灣一期）將於 2011 年 6 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 110,097.79 平方米，詳情載列如下：	該物業目前正在建設中。	197,815,000
				貴集團應佔 55.94% 的權益：
				人民幣 110,658,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅		89,766.38
		附屬設施		830.30
		停車位		12,590.91
		儲藏室		6,910.20
		<b>總計</b>		<b>110,097.79</b>
		據 貴集團所告知，施工總成本預計約為人民幣 249,442,000 元，其中，人民幣 36,448,000 元已於估值日期支付。		
		該物業的土地使用權作商業用途的部分於 2047 年 8 月 28 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2077 年 8 月 28 日屆滿，為期 70 年。		

#### 附註：

- 秦皇島中冶夏都房地產開發有限公司（「秦皇島中冶夏都」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 55.94% 權益。
- 根據秦皇島市國土資源局與秦皇島中冶夏都於 2007 年 8 月 28 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 115,054.86 平方米土地的土地使用權已簽約授予秦皇島中冶夏都，作商業用途部分於 2047 年 8 月 28 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2077 年 8 月 28 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金為人民幣 343,439,700 元。
- 根據一項國有土地使用證（秦籍國用(2008)字第 169 號），一幅佔地面積約 115,054.86 平方米土地的土地使用權已授予秦皇島中冶夏都，作商業用途部分於 2047 年 8 月 28 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2077 年 8 月 28 日屆滿，為期 70 年。該土地包括物業所佔土地及第 49 號物業所佔部分土地，佔地面積約為 68,948.86 平方米。
- 根據向秦皇島中冶夏都發出的建設工程規劃許可證（建字第 130302200803062 號），總建築面積約為 109,759 平方米的六幢樓宇已獲批准施工。
- 根據向秦皇島中冶夏都發出的建築工程施工許可證（第 130301S08105-01-02-01 號），有關地方主管部門已批准總計劃建築面積約 109,758 平方米的開發項目動工。
- 根據向秦皇島中冶夏都發出的《預售許可證》（(秦房) 預售字(2009)第 022 號）， 貴集團有權出售總計劃建築面積 89,766.38 平方米的物業住宅部分。
- 根據中國工商銀行秦皇島濱海支行與秦皇島中冶夏都之間訂立的抵押協議第 112060900010 號，佔地面積約 105,000.57 平方米的土地使用權已作為抵押，以獲取最高人民幣 248,000,000 元的貸款，期限為自 2009 年 3 月 19 日起至 2012 年 9 月 19 日。這包括該物業的土地及第 43 號物業的土地部分。

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

8. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 (其中包括) 以下各項：
- a. 貴集團已獲得該物業土地的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 本集團有權按預售許可證自由出售該物業的任何部分。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
22.	中國 河北省 唐山市 南堡經濟開發區 南源路西側 在建的濱海花園 二期	<p>該物業包括佔地面積約 39,365 平方米的 土地部分及正在其上施工的 14 幢住宅樓 宇。</p> <p>據 貴集團所告知，開發項目（稱為濱 海花園二期）計劃於 2009 年 12 月竣工。 竣工後，開發項目的總建築面積約為 60,765 平方米。詳情載列如下：</p>	該物業目前正在建 設中。	<p>91,867,000</p> <p>貴集團應佔 90% 的權益： 人民幣 82,680,000 元</p>
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		住宅	56,814	
		零售	2,953	
		附屬設施	998	
		<b>總計：</b>	<b>60,765</b>	
		<p>施工總成本預計約為人民幣 85,884,000 元，其中，人民幣 46,670,000 元已於估值 日期支付。</p> <p>該物業的土地使用權作住宅用途，於 2073 年 5 月 20 日屆滿。</p>		

#### 附註：

1. 唐山宏遠房地產開發有限公司（「唐山宏遠」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 90% 的權益。
2. 根據唐山翠力房地產開發有限公司與唐山宏遠訂立的《國有土地使用權轉讓合同》，一幅佔地面積約 109,574.94 平方米土地的土地使用權已簽約轉讓予唐山宏遠作住宅用途，於 2073 年 5 月 20 日屆滿。該土地轉讓金為人民幣 18,233,800 元。
3. 根據一項國有土地使用證（冀唐國用（2007）第 0183 號），一幅佔地面積約 109,574.94 平方米土地的土地使用權已授予唐山宏遠作住宅用途，於 2073 年 5 月 20 日屆滿。該土地包括該物業及第 13 號物業所佔土地。
4. 根據向唐山宏遠發出的建設工程規劃許可證（GR2000070618007），總計劃建築面積約為 60,765 平方米的 14 幢樓宇已獲批准施工。
5. 根據向唐山宏遠發出建築工程施工許可證（130222X0702201），有關地方主管部門已批准建築工程動工。
6. 根據向唐山宏遠發出的《預售許可證》（（唐）房預售證第 478 號）， 貴集團有權出售該開發項目。
7. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 貴集團有權根據預售許可證自由出售部分該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
23.	中國 河北省 唐山市路北區 友誼路東、 大理路西、 裕華道南及朝陽路 北在建的梧桐大道 一到三期	該物業包括一幅佔地面積約 175,851.10 平方米的土地以及正在其上施工（一期、二期及三期）的多幢住宅及零售樓宇及附屬設施。  據 貴集團所告知，竣工後，開發項目（稱為梧桐大道）總建築面積約為 301,054.54 平方米。詳情載列如下：	該物業目前正在建設中，該土地的其餘部分佔地面積約 78,626.82 平方米，仍為空置狀態。	1,331,067,000  貴集團應佔 94.41% 的權益： 人民幣 1,256,660,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅	202,189.64	
		零售	16,548.76	
		停車位	52,413.00	
		其他	29,903.14	
		<b>總計：</b>	<b>301,054.54</b>	
		貴集團告知，包括三期的開發項目將於 2010 年 7 月竣工。		
		據 貴集團所告知，開發項目的施工總成本預計約為人民幣 1,151,709,000 元，其中，人民幣 261,751,000 元已於估值日期支付。		
		該物業土地使用權獲批不同年期，作商業用途部分於 2046 年 12 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2076 年 12 月 29 日屆滿，為期 70 年。		

#### 附註：

1. 唐山中冶置業房地產開發有限公司（「唐山中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 94.41% 的權益。
2. 根據唐山市國土資源局與唐山中冶置地於 2006 年 12 月 30 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 175,851.10 平方米土地的土地使用權已簽約授予唐山中冶置地，作商業用途的部分於 2046 年 12 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2076 年 12 月 29 日屆滿，為期 70 年。該土地代價為人民幣 991,800,204 元。
3. 根據一項國有土地使用證（冀唐國用(2007)字第 3332 號），一幅佔地面積約 175,851.10 平方米的土地使用權已授予唐山中冶置地，作商業用途的部分於 2046 年 12 月 29 日屆滿，作住宅用途的部分於 2076 年 12 月 29 日屆滿。
4. 根據向唐山中冶置地發出的三項建設工程規劃許可證（(2007)第 110 號、052 號及(2009)第 10 號），總建築面積約 301,054.54 平方米的各幢樓宇已獲批准建造。
5. 根據向唐山中冶置地發出的兩項建築工程施工許可證（市 2008-6 及市 2008-44），有關地方主管部門已批准總計劃建築面積約 191,074.63 平方米的一期及二期的建築工程動工。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

6. 根據向唐山中冶置地發出的五項《預售許可證》（（唐）房預售證第 454、465、435、482 及 457 號），貴集團有權出售總計劃建築面積為 145,167 平方米的部分開發項目。
7. 據貴集團所告知，總建築面積為 88,412.63 平方米的物業部分，已按人民幣 747,303,510 元的總售價簽約出售，但尚未交付予買家。在我們的估值過程中，我們已考慮該等物業部分的訂約售價。
8. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發一期及二期所必需的批文；及
  - c. 貴集團有權根據預售許可證自由出售部分該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
24.	中國山西省 太原市 杏花嶺區 新建路西及 北大街南 柳溪花園長春苑 在建的 D、E、F 及 G 座	<p>該物業包括四幅土地的一部分總佔地面積約 16,376 平方米，其上四幢樓宇和其他連帶商舖和停車位正在施工。</p> <p>據 貴集團所告知，開發項目計劃於 2009 年 12 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 97,872 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前仍在建設中。	39,447,000
				貴集團應佔 98% 的權益：
				人民幣 38,658,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		住宅	77,610.00	
		零售	17,192.00	
		停車位	8,808.00	
		<b>總計：</b>	<b>103,610.00</b>	
		據 貴集團所告知，施工總成本預計約為人民幣 197,915,000 元，其中，人民幣 111,085,000 元已於估值日期支付。		
		該物業的土地使用權作商業用途的部分於 2048 年 7 月屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2058 年 7 月屆滿，為期 50 年。		

#### 附註：

- 山西中冶置業房地產開發有限公司（「山西中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 98% 的權益。
- 根據太原國土資源局與山西中冶 2008 年 7 月 5 日訂立的 2 項《國有土地使用權出讓合同》，兩幅佔地總面積為 25,730.72 平方米土地的土地使用權已簽約授予山西中冶，作商業用途部分於 2048 年 7 月屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2058 年 7 月屆滿，為期 50 年。該土地出讓金總額為人民幣 48,404,525 元。
- 根據四項國有土地使用證（並政地國用(2008)第 00269、00271、00272 及 00273 號），總佔地面積約 25,730.72 平方米的四幅土地的土地使用權已授予山西中冶，作商業用途部分於 2048 年 7 月屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2058 年 7 月屆滿，為期 50 年。  
據 貴集團所告知，佔地面積約 7,449.09 平方米的上述土地部分已開發，其上建造的樓宇已出售予不同買家。因此，我們並未將該部分納入估值。
- 根據四項建設工程規劃許可證（並規建證新字(2009)第 0054 至 0056 號及 0059 號），該總計劃建築面積約為 97,872 平方米的物業的開發已獲批准動工。
- 在對該物業估值時，我們認為該物業所佔土地有商業價值，而在建樓宇無商業價值，由於 貴集團尚未獲得任何施工許可證。但僅就參考而言，假設已獲得所有相關施工許可證且可自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值（該土地除外）為人民幣 137,986,000 元。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
25.	位於中國 上海 嘉定區 南翔鎮 紅翔村 207/2 丘在建的祥騰 城市廣場一期	該物業包括佔地面積約 7,371.70 平方米的一幅土地以及正在建設的各種樓宇和構築物。  據 貴集團所告知，開發項目（稱為祥騰城市廣場一期）計劃於 2010 年 1 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積（包括地下部分）約為 21,007 平方米。詳情載列如下：	該物業目前仍在建設中。	54,706,000
				貴集團應佔 48.30% 的權益： 人民幣 26,423,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		住宅	13,297.00	
		零售	1,446.00	
		地下室	5,722.00	
		其他	542.00	
		<b>總計：</b>	<b>21,007.00</b>	
		總建築成本預計約為人民幣金 102,285,000 元，其中，人民幣 20,046,000 元已於估值日期支付。		
		該物業土地使用權作商業用途部分於 2048 年 8 月 15 日屆滿，為期 40 年，作辦公用途部分於 2058 年 8 月 15 日屆滿，為期 50 年，作住宅用途部分於 2078 年 8 月 15 日屆滿，為期 70 年。		

#### 附註：

- 上海中冶祥佳投資有限公司（「上海中冶祥佳」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 48.30% 的權益。
- 根據上海市嘉定區房屋土地管理局與上海中冶祥佳於 2008 年 8 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，兩幅總佔地面積約為 53,630.90 平方米土地的土地使用權已簽約按不同年期授予上海中冶祥佳，作商業用途部分為期 40 年，作辦公用途部分為期 50 年，作住宅用途部分為期 70 年。其包括該物業以及第 53 項物業的土地。
- 根據《上海房地產權證》（滬房地嘉字(2009)第 003384 號），一幅佔地面積約為 7,371.70 平方米土地的土地使用權按不同年期授予上海中冶祥佳，作商業用途部分於 2048 年 8 月 15 日屆滿，為期 40 年，作辦公用途部分於 2058 年 8 月 15 日屆滿，為期 50 年，作住宅用途部分於 2078 年 8 月 15 日屆滿，為期 70 年。
- 根據向上海中冶祥佳發出的建設工程規劃許可證（滬嘉建(2009)第 FA31011420090265 號），總建築面積約 21,007 平方米的各種樓宇已獲批准建造。
- 根據向上海中冶祥佳發出的建築工程施工許可證（第 0801JD002901 310114200809101419 號），有關地方主管部門已批准建築工程動工。
- 根據中國建設銀行上海閔行分行與上海中冶祥佳之間訂立的抵押協議第 506127309003 號，佔地面積 7,371.70 平方米的土地使用權及總建築面積約 15,243.74 平方米的開發項目已作為抵押，以獲取最高金額為人民幣 68,000,000 元的貸款，期限為自 2009 年 5 月 5 日至 2012 年 5 月 4 日。

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## **附錄四：**

## **物業估值**

---

7. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 *(其中包括)* 以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的土地使用權證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
26.	位於中國 上海 浦東新區 高行鎮 16 街坊 20/2、20/3 丘（東至經二路， 南至緯五路，北至 洲海路，西至萊陽 路）在建的中冶尚 城	該物業包括總佔地面積約為 83,297 平方 米的兩幅土地，該土地正在建設住宅樓 宇。  據 貴集團所告知，發展項目（稱為中 冶尚城）計劃於 2010 年 12 月竣工。竣工 後發展項目總建築面積約為 157,304.76 平 方米（包括約 157,015.66 平方米。詳情載 列如下：	該物業目前仍在建 設中。	904,291,000
				貴集團應佔 86.36% 的權益：
				人民幣 780,946,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				<b>(平方米)</b>
		住宅	119,954.83	
		零售	9,364.93	
		停車位	20,107.01	
		附屬設施	7,588.89	
		<b>總計：</b>	<b>157,015.66</b>	
		總建築成本預計約為人民幣 542,473,000 元，其中，人民幣 111,654,000 元已於估 值日期支付。		
		該物業土地使用權作商業用途部分於 2047 年 5 月 27 日屆滿，為期 40 年，以及 作住宅用途部分於 2077 年 5 月 27 日屆 滿，為期 70 年。		

#### 附註：

- 上海中冶新域置業有限公司（「上海中冶新域」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 86.36% 的權益。
- 根據浦東新區建設和交通委員會和上海中冶新域於 2007 年 7 月 28 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業土地使用權已簽約按不同年期授予上海中冶新域，作商業用途部分為期 40 年，作住宅用途部分為期 70 年。土地出讓金總額為人民幣 348,000,000 元。
- 根據兩項《上海房地產權證》（滬房地浦字(2008)第 000054 號），兩幅總佔地面積約 83,297 平方米土地的土地使用權已按不同年期授予上海中冶新域，作商業用途部分於 2054 年 5 月 27 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2077 年 5 月 27 日屆滿，為期 70 年。
- 根據向上海中冶新域發出的三項建設工程規劃許可證（滬浦規建外(2008)第 15080905F80172、15080905F80235 和 15080905F80236 號），該物業開發的總建築面積約為 157,051.66 平方米已獲批准建造。
- 根據向上海中冶新域發出的兩項建築工程施工許可證，有關地方主管部門已批准建築工程動工。
- 根據向上海中冶新域發出的三項《預售許可證》（浦東新區房地(2009)預字第 0000094 號、第 0000211 號及第 0000436 號）， 貴集團有權自由向當地及海外買家出售部分發展項目，總建築面積約 60,504.31 平方米。
- 根據上海中冶新域提供的最新施工計劃，施工後，該發展項目的總計劃建築面積估計約為 157,383.65 平方米。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

8. 根據上海中冶新域提供的最新銷售計劃，估計該物業的總可銷售面積約為 127,982.39 平方米，而可銷售地下停車位約為 150 個。
9. 根據向上海中冶新域發出的《預售許可證》(浦東新區房地(2009)預字第0000094號、第0000211號及第0000436號)，貴集團有權出售部分物業，總計劃建築面積為60,504.31平方米。
10. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 本集團有權按預售許可證自由出售該物業的任何部分。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2008 年											
				12 月 31 日 現況下的資本值											
				人民幣元											
27.	中國 重慶市 南岸區 白鶴路 130 號 在建的林蔭大道	<p>該物業包括總佔地面積約 40,081.20 平方米的四幅土地以及建於其上的 12 幢在建樓宇。</p> <p>據 貴集團所告知，該發展項目（稱為林蔭大道）計劃於 2009 年 9 月竣工。總計劃建築面積約為 171,253 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="497 714 943 984"> <thead> <tr> <th colspan="2">計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>133,405.19</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,415.56</td> </tr> <tr> <td>停車位及地庫</td> <td>15,584.14</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,848.11</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>171,253.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本預計約為人民幣 376,949,000 元，其中，人民幣 294,713,000 元已於估值日期支付。</p> <p>該物業土地使用權作住宅用途部分於 2057 年 1 月 14 日屆滿，作商業用途部分於 2047 年 1 月 14 日屆滿。</p>	計劃建築面積 (平方米)		住宅	133,405.19	零售	16,415.56	停車位及地庫	15,584.14	附屬設施	5,848.11	<b>總計：</b>	<b>171,253.00</b>	<p>該物業目前仍在建設中。</p> <p>690,500,000</p> <p>貴集團應佔 79.41% 權益： 人民幣 548,326,000 元</p>
計劃建築面積 (平方米)															
住宅	133,405.19														
零售	16,415.56														
停車位及地庫	15,584.14														
附屬設施	5,848.11														
<b>總計：</b>	<b>171,253.00</b>														

#### 附註：

- 中冶置業重慶有限責任公司（「中冶置業重慶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 79.41% 的權益。
- 根據重慶房屋土地管理局與中冶置業重慶於 2007 年 1 月 15 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 50,340 平方米的土地的使用權，其中包括佔地面積約 9,755 平方米的土地部分已簽約分配予中冶置業重慶，而餘下佔地面積約 40,585 平方米的部分已簽約按不同年期授予中冶置業重慶，作住宅用途部分於 2057 年 1 月 14 日屆滿，為期 50 年，作商業用途部分於 2047 年 1 月 14 日屆滿，為期 40 年。土地出讓金為人民幣 145,100,000 元。
- 根據重慶房屋土地管理局發出的四項《房地產權證》（111 D 房地證 2007 字第 07017 至 07020 號），總佔地面積約 40,081.20 平方米的四幅土地的土地使用權分別按不同年期授予中冶置業重慶，作住宅用途部分於 2057 年 1 月 14 日屆滿，為期 50 年，作商業用途部分於 2047 年 1 月 14 日屆滿，為期 40 年。
- 根據向中冶置業重慶發出一項建設工程規劃許可證（渝規地證(2007)經開字第 0329 號），總計劃建築面積約 172,247.88 平方米的 13 幢樓宇已獲准開工建造。
- 根據向中冶置業重慶發出的兩項建築工程施工許可證（510214200711270101 及 510214200711270201 號），有關地方主管部門已批准計劃建築面積分別為 32,602.91 平方米和 139,644.97 平方米的物業動工。
- 根據向中冶置業重慶發出的四項《預售許可證》（渝國土房管(2008)預字第 289 號、第 398 號及第 622 號以及渝國土房管(2009)預字第 034 號）， 貴集團有權出售計劃建築面積分別約 40,769.87 平方米、21,441.43 平方米、14,929.66 平方米及 56,264.23 平方米的物業部分。
- 據中冶置業南京確認，總建築面積約 39,671.38 平方米的物業的 502 個住宅單位已按人民幣 152,495,743 元的總售價簽約出售，但於估值日期尚未交付予買家。在我們的估值過程中，我們已考慮該等物業部分的上述訂約售價。

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

**附錄四：****物業估值**

---

8. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文以及根據中國法律出售物業所需的相關預售許可證。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
28.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 韋陀巷 在建的鐘鼎山莊	該物業包括三幅總佔地面積約 184,977.90 平方米的土地以及建於其上的在建商住兩用綜合樓（稱為鐘鼎山莊）。  據 貴集團所告知，物業計劃於 2011 年 4 月竣工。竣工後發展項目總建築面積約為 280,391.71 平方米。詳情載列如下：	該物業目前仍在建設中。	1,797,508,000
				貴集團應佔 80.94% 的權益： 人民幣 1,454,903,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅	151,971.63	
		酒店式公寓	5,993.98	
		酒店	24,605.47	
		附屬設施	4,228.39	
		停車位	43,400.79	
		儲藏室	19,071.12	
		其他	31,120.33	
		<b>總計：</b>	<b>280,391.71</b>	
		總建築成本預計約為人民幣 838,908,000 元，其中，人民幣 161,364,000 元已於估值日期支付。		
		該物業土地使用權作住宅用途、酒店式公寓與商業用途以及辦公用途部分均自 2006 年 7 月 30 日開始計算，分別為期 70 年、65 年以及 40 年。		

#### 附註：

- 中冶置業南京有限公司（「中冶置業南京」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 80.94% 的權益。
- 根據中冶置業南京與南京國土資源局於 2006 年 6 月 5 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業土地使用權已簽約按不同年期授予中冶置業南京，自 2006 年 7 月 30 日開始計算，作住宅用途、酒店式公寓與商業用途以及辦公用途部分分別為期 70 年、65 年以及 40 年。土地代價為人民幣 1,290,000,000 元。
- 根據三項國有土地使用證（寧玄國用(2007)字第 12311、12312 號及寧玄國用(2008)字第 02774 號），三幅總佔地面積約 184,977.90 平方米土地的土地使用權授予中冶置業南京，作住宅用途、酒店式公寓與商業用途以及辦公用途部分均自 2006 年 7 月 30 日開始計算，分別為期 70 年、65 年以及 40 年。
- 根據向中冶置業南京發出的三項建設工程規劃許可證（寧規城中建築 2007 第 0102、建字第 320102200810106 及 320102200811126 號），總建築面積約 236,979.56 平方米（包括地下部分）的 54 幢樓宇已獲准開工建造。
- 根據向中冶置業南京發出的兩項建築工程施工許可證（寧建基許(2008)第 069 及 194 號），有關地方主管部門已批准總計劃建築面積約 131,249.86 平方米的建築工程動工。
- 根據向中冶置業南京發出的《預售許可證》（寧房銷字 200810159W 號）， 貴集團有權根據該許可證出售總計劃建築面積約 17,145.34 平方米的發展項目部分。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

7. 據 貴集團所告知，物業總建築面積為 10,779.35 平方米的部分已訂約按人民幣 140,010,604.90 元的總代價出售，但尚未交付予買家。在我們的估值過程中，我們已考慮上述物業部分的合同中規定的代價。
8. 根據中國民生銀行南京分行與中冶置業南京之間訂立的四份抵押協議，三幅總佔地面積約 162,667.50 平方米的土地及總建築面積約 31,552.88 平方米的開發項目已作為抵押，以獲取最高金額為人民幣 1,000,000,000 元的貸款，期限為自 2009 年 4 月 24 日至 2012 年 4 月 24 日。
9. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 (其中包括) 以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此在獲得抵押權人同意後， 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文以及根據中國法律出售物業所需的相關預售許可證。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
29.	位於中國 湖北省 武漢市 青山區倒口湖在建 的新奧依江畔園	<p>該物業包括一幅佔地面積約 70,954.81 平方米的土地，以及建於其上的 11 幢在建住宅樓和各種附屬設施。</p> <p>貴集團告知，發展項目計劃於 2009 年 9 月竣工。竣工後，物業總建築面積約為 167,596.89 平方米。詳情載列如下：</p>	該物業目前仍在建設中。	668,988,000
				貴集團應佔 77.35% 的權益： 人民幣 517,462,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				<b>(平方米)</b>
		住宅	153,467.28	
		附屬設施	4,129.61	
		停車位	10,000.00	
		<b>總計：</b>	<b>167,596.89</b>	
<p>據 貴集團所告知，住宅單元部分總計劃建築面積約為 18,390.05 平方米，已確定由當地政府按固定及優惠價以總價款人民幣 51,472,560 元購買，用以重新安置原住居民。</p> <p>總建築成本預計為人民幣 416,294,000 元，其中，約人民幣 308,556,000 元已於估值日期支付。</p> <p>該物業的土地使用權作住宅用途，於 2077 年 4 月 17 日屆滿，為期 70 年。</p>				

#### 附註：

- 中冶新奧（武漢）房地產開發有限公司（「中冶新奧（武漢）」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 77.35% 的權益。
- 根據武漢市土地資源和房產管理局與中冶新奧（武漢）於 2007 年 4 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》(WCG-2007-014)，佔地面積約 35,832 平方米物業的土地使用權已簽約授予中冶新奧（武漢），用於住宅用途，於 2077 年 4 月 17 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金總額為人民幣 109,330,000 元。
- 根據武漢市土地資源和房產管理局於 2007 年 4 月 18 日發出的國有土地使用證（武國用(2007) 287 號），佔地面積約 70,954.81 平方米物業的土地使用權授予中冶新奧（武漢），用於住宅用途，於 2077 年 4 月 17 日屆滿，為期 70 年。
- 根據武漢市規劃局（青山）向中冶新奧（武漢）發出的建設工程規劃許可證（武規青建證字(2007) 003 號），總計劃建築面積約 156,101 平方米的 11 幢樓宇已獲批准建造。
- 根據武漢市建設委員會向中冶新奧（武漢）發出的兩項建築工程施工許可證（第 4201072005122300314BJ4002 號及第 4201072008020300314BJ4001 號），總計劃建築面積為 169,780.08 平方米的開發項目已獲得動工批准。
- 根據武漢市開發管理辦公室發出的兩項《預售許可證》（武開管預售(2008) 165 號及武開管預售(2009)102 號），總建築

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

面積約 153,467.28 平方米的九幢住宅樓宇已獲准預售。約 18,390.05 平方米需由當地政府買回。並且中冶新奧（武漢）已與當地政府簽約將按每平方米人民幣 2,800 元出售該部分物業。

7. 據 貴集團所告知，住宅樓宇內總建築面積約 60,618 平方米的 730 個住宅單位已售予各方，於估值日期總代價為人民幣 277,113,434 元。在我們的估值過程中，我們已考慮該等物業部分的上述訂約售價。
8. 根據交通銀行武漢青山分行與中冶新奧（武漢）訂立的抵押合同，該物業一幅佔地面積約 70,954.81 平方米土地的土地使用權的國有土地使用證（武國用(2007) 287 號）已作為最高達人民幣 120,000,000 元的貸款金額的抵押，抵押期限為 2007 年 6 月 26 日至 2009 年 6 月 26 日期間。
9. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此在獲得抵押權人同意後， 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 貴集團有權根據預售許可證自由出售該物業部分。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
30.	位於中國 安徽省 宿州市 墉橋區 西昌北路西側、人民路東側在建的天鵝灣國際濱水社區一期（不包括第 17、18、20 和 21 幢）	該物業包括兩幅總佔地面積約 57,532.19 平方米的土地部分，以及建於其上的 27 幢在建樓宇及各種構築物。  據 貴集團所告知，該物業計劃將於 2009 年 12 月竣工。竣工後，發展項目總建築面積約為 50,311 平方米。詳情載列如下：	該物業目前仍在建設中。	59,894,000
				貴集團應佔 48.09% 的權益：
				人民幣 28,803,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		公寓	34,106	
		聯排別墅	5,722	
		半獨立式別墅	10,483	
		<b>總計：</b>	<b>50,311</b>	
		施工總成本預計約為人民幣 91,717,000 元，其中，人民幣 32,841,000 元已於估值日期支付。		
		該物業的土地使用權作住宅用途，於 2058 年 2 月屆滿，為期 50 年。		

#### 附註：

- 五冶坤泰（宿州）置業有限公司（「五冶坤泰宿州」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 48.09% 的權益。
- 根據宿州市國土資源局與五冶坤泰宿州於 2008 年 2 月 2 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，五幅總佔地面積約 335,798.87 平方米土地的土地使用權已簽約授予五冶坤泰宿州，為期 50 年，可用於住宅用途。總土地出讓金為人民幣 123,909,783 元。其包括該物業及第 15 號及第 48 號物業的土地。
- 根據國有土地使用證（宿州國用(2008)第 0810018 號），一幅佔地面積約 25,661.19 平方米土地的土地使用權已授予五冶坤泰宿州，為期 50 年，於 2058 年 2 月屆滿，可用於住宅用途。
- 根據國有土地使用證（宿州國用(2008)第 0810019 號），一幅佔地面積約 112,263.87 平方米土地的土地使用權授予五冶坤泰宿州，為期 50 年，於 2058 年 2 月屆滿，可用於住宅用途。佔地面積約 31,871 平方米的土地部分已包括在該物業中，用於建造 27 幢樓宇。餘下部分已納入第 21 號及第 54 號物業。
- 根據向五冶坤泰宿州發出的 27 項建設工程規劃許可證（宿建規用第 2007-146 至 2007-149 號以及建字 341301200800200 至 341301200800211 號），27 幢樓宇已獲批准建造。
- 根據向五冶坤泰宿州發出的三項建築工程施工許可證（第 220009030017 號、220009060029 號及 220008119072 號），有關地方主管部門已批准總建築面積約 44,155 平方米的建築工程動工。
- 根據向五冶坤泰宿州發出的 12 項預售許可證（(宿)預售證第 2008-214 至 2008-216、2008-218、2009-004 至 2009-007、2009-015、2009-016、2009-019 號及 2009-020 號），其有權自由出售總建築面積約 33,604 平方米的該等部分發展項目。
- 據五冶坤泰宿州所告知，物業總建築面積為 24,451.67 平方米的部分已預售予各第三方，總代價為人民幣 63,900,921.93 元。

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

9. 據五冶坤泰宿州告知，於估值日期，總計劃建築面積約 8,501 平方米的 12 套聯排別墅尚未動工。
10. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 (其中包括) 以下各項：
  - a. 貴集團已獲得附註 3 及 4 所述該物業的兩項國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 本集團有權按預售許可證自由出售該物業的任何部分。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年														
				6 月 30 日 現況下的資本值														
				人民幣元														
31.	位於中國 四川省 都江堰市 胥家鎮 桂花村二環路的 在建項目中冶堰景	<p>該物業包括一幅佔地面積約 117,413.10 平方米的土地以及正在建設的名為「中冶堰景」的補貼住宅開發項目。</p> <p>據 貴集團告知，該開發項目計劃於 2010 年 4 月竣工。據 貴集團所告知，該開發項目的總計劃建築面積約為 234,997.99 平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">計劃建築面積</th> </tr> <tr> <th colspan="2">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>182,361.35</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,942.64</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,530.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>32,164.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>234,997.99</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本預計約為人民幣 429,026,000 元，其中，於估值日期已支付人民幣 50,477,000 元。</p> <p>該物業的土地使用權已簽訂出讓合同，為期 70 年，用作住宅用途。</p>	計劃建築面積		(平方米)		住宅	182,361.35	零售	4,942.64	停車位	15,530.00	其他	32,164.00	<b>總計：</b>	<b>234,997.99</b>	該物業目前仍在建設中。	無商業價值
計劃建築面積																		
(平方米)																		
住宅	182,361.35																	
零售	4,942.64																	
停車位	15,530.00																	
其他	32,164.00																	
<b>總計：</b>	<b>234,997.99</b>																	

#### 附註：

1. 成都中冶堰景置業有限公司（「成都中冶堰景」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 94.30% 的權益。
2. 根據都江堰市國土資源局與成都中冶堰景於 2008 年 4 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 117,413.10 平方米的土地的使用權已簽約授予成都中冶堰景，為期 70 年，用於住宅用途。該土地代價為人民幣 232,478,400 元。
3. 根據向成都中冶堰景發出的建設用地規劃許可證（第 510181200821072 號），批准成都中冶堰景對佔地面積約 117,413.10 平方米的物業土地進行規劃。
4. 根據向成都中冶堰景發出的三項建設用地規劃許可證（都規說明(2008)第 23、24 和 26 號），獲准建造總建築面積約 28,595.62 平方米的樓宇。
5. 根據都江堰市人民政府與成都中冶堰景訂立的合作協議，政府與成都中冶堰景將合作建設限價商品住宅。儘管土地出讓金固定為每畝人民幣 6,000,000 元，住宅的售價仍可由雙方進一步確定，主要基於實際建築成本和 8% 的投資回報。
6. 據成都中冶堰景確認，截至估值日期，已支付的土地出讓金總額為人民幣 116,239,200 元。
7. 於估值日期，成都中冶堰景尚未獲得該物業的土地使用權。因此，我們認為該物業無商業價值。但僅就參考而言，如果成都中冶堰景已取得有關產權證，且成都中冶堰景有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，我們認為該物業於估值日期的資本值為人民幣 262,408,000 元。
8. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已訂立國有土地使用權出讓合同，並支付部分土地出讓金，因此 貴集團取得相關國有土地使用證並無重大法律障礙。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
32.	位於中國 吉林省 吉林市 龍潭區 濱江東路在 建的 青山碧水	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約 48,067.84 平方米的土地，其上正在建造各類樓宇。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目（稱為青山碧水）計劃於 2011 年 12 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 271,730 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前仍在建設中。	<p>130,771,000</p> <p>貴集團應佔 94% 的權益： 人民幣 122,925,000 元</p>
				<b>計劃建築面積</b>
				<b>(平方米)</b>
		住宅		229,277.00
		零售		1,788.00
		停車位		36,950.00
		其他		3,715.00
		<b>總計：</b>		<b>271,730.00</b>
		<p>據 貴集團所告知，施工總成本預計約為人民幣 599,950,000 元，直至估值日期已支付其中人民幣 17,306,000 元。</p> <p>該物業土地使用權作商業用途的部分於 2048 年 3 月 10 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2078 年 3 月 10 日屆滿，為期 70 年。</p>		

#### 附註：

1. 吉林市中冶京冶房地產有限公司（「吉林市中冶京冶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 94% 的權益。
2. 根據吉林市國土資源局與吉林市中冶京冶於 2008 年 3 月 10 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》及吉林市龍潭區人民政府與吉林市中冶京冶於 2007 年 10 月 22 日訂立的《建設補充協議》，一幅佔地面積約 48,067.84 平方米土地的土地使用權已簽約授予吉林市中冶京冶，作商業用途部分的於 2048 年 3 月 10 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分的於 2078 年 3 月 10 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金為人民幣 18,393,800 元。
3. 根據兩項國有土地使用證（吉市國用(2008)第 220203001568 及 220203001567 號），總佔地面積約 48,067.84 平方米的兩幅土地的土地使用權已授予吉林市中冶京冶，作商業用途部分的於 2048 年 3 月 10 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分的於 2078 年 3 月 10 日屆滿，為期 70 年。
4. 根據向吉林市中冶京冶發出一項建設工程規劃許可證（即吉市建規字(2008)龍第 014-1、014-2 及 014-3 號），總建築面積約 271,811 平方米的發展項目已獲批准建造。
5. 根據建築工程施工許可證（第 220204200906040101 號），有關地方主管部門已批准總計劃建築面積約 101,115 平方米的建築工程動工。
6. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證。因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
33.	位於中國 吉林省 長春市 綠園區 春城路 68 號在 建的新奧藍城 三期和四期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約 124,011 平方米的土地，該物業計劃分兩期開發，稱為新奧藍城三期和四期，其中三期正在建造中。</p> <p>三期位於一幅佔地面積約 59,611 平方米的土地。據 貴集團告知，三期計劃於 2010 年 12 月竣工。竣工後，三期的總建築面積將達到 136,571.34 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前為仍在建設中。	269,370,000
				貴集團應佔 77.87% 的權益：
				人民幣 209,758,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅		112,666.00
		其他		23,905.34
		<b>總計：</b>		<b>136,571.34</b>
		<p>據 貴集團所告知，三期的施工總成本預計約為人民幣 292,787,000 元，其中人民幣 19,999,000 元已於估值日期支付。此外，四期將佔用佔地面積約 64,400 平方米的土地，並計劃於 2013 年 12 月竣工。</p>		
		<p>該物業的土地使用權作住宅用途部分的於 2055 年 6 月 14 日屆滿，為期 50 年。</p>		

#### 附註：

- 中冶新奧（長春）房地產有限公司（「中冶新奧長春」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 77.87% 的權益。
- 根據長春市國土資源局與中冶新奧長春於 2007 年 5 月 22 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》及《土地安置及賠償協議》，一幅佔地面積約 238,343 平方米土地的土地使用權已簽約授予中冶新奧長春，用作商業及住宅用途的部分均於 2055 年 6 月 14 日屆滿，為期 50 年。土地出讓金總額為人民幣 273,500,000 元。該合同項下的土地包括新奧藍城一期至四期的土地。
- 根據一項國有土地使用證（長國用(2008)字第 060018248 號），一幅佔地面積約 124,011 平方米的土地使用權已授予中冶新奧長春，作住宅用途，於 2055 年 6 月 14 日屆滿，為期 50 年。
- 根據向中冶新奧長春發出的兩項建設用地規劃許可證（建字第 220000200800304 及 220000200800305 號），總計劃建築面積約 136,571.16 平方米的三期開發項目已獲批准建造。
- 根據四項建築工程施工許可證（長建工字(2009)第 06023 至 06026 號），有關地方主管部門已批准總計劃建築面積約 40,999.65 平方米的建築工程動工。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的土地使用權證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
34.	中國 上海市 浦東新區 北蔡鎮 南新村 錦繡路西與高青路 北的在建項目 紫翠•高青苑	<p>該物業包括一幅佔地面積約 23,819 平方米的土地，以及於估值日其上正在建造的多幢住宅樓宇和附屬設施。</p> <p>據 貴集團所告知，開發項目（稱為紫翠•高青苑）計劃於 2010 年 4 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 45,583.20 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前空置。	111,198,000
				貴集團應佔
				94.93% 的權益：
				人民幣
				105,560,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		<b>(平方米)</b>		
		住宅	38,051.10	
		停車位	6,932.28	
		附屬設施	599.82	
		<b>總計：</b>	<b>45,583.20</b>	
		<p>施工總成本預計約為人民幣 98,234,000 元，直至估值日期已支付其中人民幣 11,762,000 元。</p> <p>該物業的土地使用權作住宅用途部分，屆滿日期為 2076 年 4 月 29 日，為期 70 年。</p>		

#### 附註：

1. 上海浦峰置業有限公司（「上海浦峰」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 94.93% 的權益。
2. 根據浦東新區建設和交通委員會與上海浦峰於 2006 年 4 月 30 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已簽約授予上海浦峰，作商業用途部分的於 2076 年 4 月 29 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金總額為人民幣 11,923,065 元。
3. 根據《上海市房地產權證》（滬房地浦字(2006)第 089033 號），一幅佔地面積約 23,819 平方米土地的土地使用權已簽約授予上海浦峰，作住宅用途部分的屆滿日期為 2076 年 4 月 29 日，為期 70 年。
4. 根據向上海浦峰發出的建設工程規劃許可證（即滬浦規建三(2008)第 15080306F80059 號），建築面積約 45,651.67 平方米的開發項目已獲批准建造。
5. 根據向上海浦峰發出的日期為 2009 年 2 月 18 日的建築工程施工許可證（0502PD0242D02第 3102242006080818109 號），有關地方主管部門已批准建築工程動工。
6. 根據上海浦東土地資源儲備中心（「買方」）與上海浦峰於 2008 年 9 月 18 日訂立的供貨協議，開發項目的住宅單位部分（總計劃建築面積約為 3,718.4 平方米）將由買方按每平方米人民幣 5,790 元的單價簽約購買。
7. 根據上海浦東建設管理有限公司（「買方」）與上海浦峰於 2008 年 9 月 22 日訂立的供貨協議，開發項目的住宅單位部分（總計劃建築面積約為 34,332.70 平方米）將由買方按每平方米人民幣 5,790 元的單價簽約購買。
8. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
35.	位於中國 重慶 九龍坡區 石坪橋 冶金三村 6 號 在建的韻動 365	該物業包括一幅佔地面積約 11,700 平方米的土地，以及於估值日其上正在建造的三幢住宅樓宇  據 貴集團所告知，該開發項目（稱為韻動 365）將於 2010 年 12 月完工。 貴集團告知，該開發項目總計劃建築面積約為 80,608.10 平方米，詳情載列如下：	該物業目前仍在建設中。	70,770,000
				貴集團應佔 100% 的權益： 人民幣 70,770,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅		60,689.30
		零售		701.00
		停車位		17,091.50
		其他		2,126.30
		<b>總計：</b>		<b>80,608.10</b>
		總建築成本預計約為人民幣 142,352,000 元，其中，於估值日期，已支付人民幣 19,997,000 元。		
		該物業的土地使用權已簽訂出讓合同，用作住宅用途的為期 50 年，於 2058 年 7 月屆滿，用作商業用途的為期 40 年，於 2048 年 7 月屆滿。		

#### 附註：

1. 中冶建工重慶房地產有限公司（「中冶建工重慶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 100% 的權益。
2. 根據重慶房屋土地管理局與中冶建工重慶於 2008 年 7 月 15 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 11,700 平方米土地的土地使用權已授予中冶建工重慶，用作住宅用途的部分為期 50 年，至 2058 年 7 月 14 日屆滿，用作商業用途的部分為期 40 年，至 2048 年 7 月 14 日屆滿。該土地出讓金為人民幣 69,320,000 元。
3. 根據國有土地使用證（105D 房地證 2009 字第 06523 號），一幅佔地面積約 10,700 平方米土地的土地使用權已授予中冶建工重慶，用作住宅用途的部分為期 50 年，至 2058 年 7 月屆滿，用作商業用途的部分為期 40 年，至 2048 年 7 月屆滿。
4. 根據向中冶建工重慶發出的建設工程規劃許可證（建字第建 5001072009100021 號），總計劃建築面積約 80,608.10 平方米的開發項目已獲批准建造。
5. 根據向中冶建工重慶發出的建築工程施工許可證（510202200904170101），有關地方主管部門已批准該建築工程動工。
6. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔用、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。
  - b. [●]

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
36.	位於中國 上海市 閘北區 滬太路 1108 號的 一幅土地及兩幢 正在建造的樓宇 (Shanghai Automobile Square)	<p>該物業包括一幅佔地面積約 10,345.7 平方米的土地，其上正在建造一幢裙樓及兩幢樓宇。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業計劃於 2011 年 5 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 40,013 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前正在建造。	216,100,000
				貴集團應佔 37.72% 的權益： 人民幣 81,513,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		零售	19,091.00	
		商業	6,773.00	
		其他	163.00	
		地下室	13,986.00	
		<b>總計</b>	<b>40,013.00</b>	
		<p>施工總成本預計約為人民幣 161,041,000 元，於估值日期已支付人民幣 7,669,000 元。</p> <p>該物業的土地使用權作商業與辦公用途授出，於 2058 年 1 月 15 日屆滿，為期 50 年。</p>		

#### 附註：

- 上海聯合汽車大道開發建設有限公司（「上海聯合」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 37.72% 的權益。
- 根據上海聯合與閘北土地資源管理局於 2008 年 1 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 10,345.7 平方米土地的土地使用權已簽約授予上海聯合，可用於商業及辦公用途。土地代價為人民幣 209,300,000 元
- 根據上海五冶建設有限公司與上海聯合汽車集團有限公司（「上海聯合汽車集團」）於 2006 年 7 月 7 日訂立的一份協議，雙方協定，該土地的 51%（佔地面積約為 20,666 平方米）將由上海聯合汽車集團進行開發。據告知，上海聯合汽車集團將上述股份比例調整為 40%。據 貴集團所告知，一幅佔地面積為 10,345.7 平方米的土地已授予上海聯合。餘下部分的土地將於開發項目完成 25% 時由上海聯合汽車集團轉讓予上海聯合。
- 根據一項國有土地使用證（滬房地閘字 007598 號），一幅佔地面積約為 10,345.7 平方米土地的土地使用權已授予上海聯合，作商業及辦公用途，於 2058 年 1 月 15 日屆滿，為期 50 年。
- 根據向上海聯合發出一項建設工程規劃許可證（閘地(2008)08080718E00847 號），總計劃建築面積約 13,986 平方米的開發項目已獲得地下建築工程動工批准。
- 根據向上海聯合發出一項建築工程施工許可證(0801ZB0012D01 及 310108200807280601)，有關地方主管部門已批准地下建築工程的動工。
- 在對物業進行估值時，我們認為尚未獲得相關規劃許可證的物業無商業價值。但僅就參考而言，假設該幅土地可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 15,498,000 元。

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

**附錄四：****物業估值**

---

8. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已獲得該物業土地的國有土地使用權證，因此 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
37.	位於中國 北京 崇文區 大都市街在建的 金魚池項目二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約 39,432.55 平方米的土地，該土地上有一座四合院、一幢公寓樓、三幢住宅樓宇及一幢辦公樓正在施工。</p> <p>據 貴集團所告知，該開發項目（稱為金魚池項目二期）預計於 2009 年 12 月竣工（四合院除外，四合院已於 2008 年 12 月竣工）。竣工後，該開發項目總建築面積約為 124,820.63 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前仍在建設中（四合院除外）。	1,516,467
				貴集團應佔 99.01% 的權益： 人民幣 1,501,454,000 元
				<u>計劃建築面積</u>
				(平方米)
		公寓		54,661.60
		四合院		3,955.24
		住宅		50,134.90
		辦公樓		16,068.89
		<b>總計：</b>		<b>124,820.63</b>
		施工總成本估計約人民幣 727,020,000 元，其中人民幣 270,302,000 元已於估值日期支付。		
		該物業土地使用權作商業用途的部分於 2044 年 8 月 27 日屆滿，為期 40 年，作辦公及地下停車位用途的部分於 2054 年 8 月 27 日屆滿，為期 50 年，以及作住宅用途的部分於 2074 年 8 月 27 日屆滿，為期 70 年。		

#### 附註：

- 中冶置業有限公司（「中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 99.01% 的權益。
- 根據北京市國土資源局與北京新奧房地產有限公司於 2004 年 8 月 28 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業土地使用權已簽約授予北京新奧房地產有限公司（前身為中冶置業），作商業用途的部分於 2044 年 8 月 27 日屆滿，為期 40 年，作辦公及地下停車位用途的部分於 2054 年 8 月 27 日屆滿，為期 50 年，以及作住宅用途的部分於 2074 年 8 月 27 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金為人民幣 122,608,198 元。
- 根據一項國有土地使用證（京崇國用(2006)第 0047 號），一幅佔地面積約 39,432.55 平方米土地的土地使用權已授予中冶置業，作商業用途的部分於 2044 年 8 月 27 日屆滿，為期 40 年，作辦公及地下停車位用途的部分於 2054 年 8 月 27 日屆滿，為期 50 年，以及作住宅用途的部分於 2074 年 8 月 27 日屆滿，為期 70 年。
- 根據向中冶置業發出的三項建設用地規劃許可證（2006 規（崇）建字第 0082 號、2007 規（崇）建字第 0031 號及 2007 規（崇）建字第 0051 號），總建築面積約 124,820.63 平方米的六幢樓宇已獲批准建造。
- 根據向中冶置業發出的三項建築工程施工許可證（(2007)施建字第 0444 號、(2007)施建字第 1370 號及 (2008)施建字第 0232 號），有關地方主管部門已批准建築工程動工。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

6. 根據向中冶置業發出的兩項預售許可證（京房售證字(2008)第 426 號及京房售證字(2009)第 48 號），貴集團有權出售計劃建築面積分別約 53,515.40 平方米及 56,009.67 平方米的物業部分。
7. 據中冶置業告知，包含不同住宅單元總建築面積為 15,736.30 平方米的物業部分，已按人民幣 373,117,430 元的總售價簽約出售，但尚未交付予買家。在得出我們對該物業的資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約售價。
8. 根據中冶置業與中國銀行北京崇文支行（「抵押權人」）之間訂立的抵押協議 2007 Nian 12RLD 字第 038 號，國有土地使用證（京崇國用(2006)字第 0047 號）項下物業的土地使用權已作為抵押，以獲取人民幣 500,000,000 元的貸款，抵押期為 3 年，至 2010 年 7 月 10 日屆滿。
9. 根據一項《建設工程竣工驗收許可表》（崇峻備字 [2009]第 002 號），總建築面積約 3,995.24 平方米的四合院已竣工並通過驗收。
10. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；
  - b. 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文；及
  - c. 貴集團有權自由出售預售許可證下的物業部分。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
38.	位於中國 北京 朝陽區 霞光里 15 號在 建的 華麟科技大廈	該物業包括一幅佔地面積約 9,800 平方米的土地，該土地上於估值日期有一幢辦公樓正在施工。  據 貴集團所告知，該開發項目（稱為華麟科技大廈）預計於 2009 年 11 月竣工。竣工後，該辦公樓建築面積約為 59,598 平方米，詳情載列如下：	該物業目前仍在建設中。	593,000,000
				貴集團應佔 99.01% 的權益： 人民幣 587,129,000 元
		<b>用途</b>	<b>計劃建築面積</b>	
			<b>(平方米)</b>	
		辦公	50,340.00	
		零售	1,856.00	
		停車位	7,402.00	
		<b>總計：</b>	<b>59,598.00</b>	
		該物業土地使用權作商業用途的部分於 2034 年 9 月 15 日屆滿，為期 40 年，以及作辦公用途的部分於 2044 年 9 月 15 日屆滿，為期 50 年。		

#### 附註：

- 北京欣安房地產開發有限公司（「北京欣安」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 99.01% 的權益。
- 根據一項國有土地使用證（京市朝其國用(2004 出)第 10190 號），一幅佔地面積約 9,800 平方米土地的土地使用權已授予北京欣安，作商業用途的部分於 2034 年 9 月 15 日屆滿，為期 40 年，以及作辦公用途的部分於 2044 年 9 月 15 日屆滿，為期 50 年。
- 根據向北京欣安發出一項建設工程規劃許可證（2005 規建字第 0285 號），一幢建築面積 59,598 平方米的樓宇（包括地下室）已獲批准建造。
- 根據向北京欣安發出一項建築工程施工許可證（京建開字(94)第 02062 號），有關地方主管部門已批准建築工程動工。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - 貴集團已從相關政府機構獲得開發所必需的批文。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
39.	位於中國 北京市 朝陽區 曙光西里甲 1 號在建 的雪蓮大廈二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約 9,414.05 平方米的土地，該土地上有一幢辦公樓正在施工。</p> <p>據 貴集團所告知，開發項目（稱為雪蓮大廈）計劃於 2009 年 9 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 92,700 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前仍在建設中。	1,223,000,000
				貴集團應佔 99.01% 的權益： 人民幣 1,210,892,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		辦公		63,297.00
		零售		1,703.00
		停車位／地下室		27,700.00
		<b>總計：</b>		<b>92,700.00</b>
		<p>據 貴集團所告知，估計施工總成本約為人民幣 681,970,000 元，其中，人民幣 381,296,000 元已於估值日期支付。</p> <p>樓宇的主體結構已竣工，且正在進行內部安裝工程。</p> <p>該物業土地使用權作商業用途的部分於 2042 年 11 月 26 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途的部分於 2052 年 11 月 26 日屆滿，為期 50 年。</p>		

#### 附註：

- 北京廣源利房地產開發有限公司（「北京廣源利」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 99.01% 的權益。
- 根據一項國有土地使用證（京朝國用（2003 出）第 0089 號），一幅佔地面積約 9,414.05 平方米土地的土地使用權已授予北京廣源利，其中作商業用途部分於 2042 年 11 月 26 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途部分於 2052 年 11 月 26 日屆滿，為期 50 年。
- 根據向北京廣源利發出的兩項建設工程規劃許可證（2006 規建字 0505 號及 0506 號），一幢總建築面積約為 92,700 平方米的樓宇已獲批准建造。
- 根據向北京廣源利發出的兩項建築工程施工許可證（(2006)施（朝）建字 0199 號及 0283 號），有關地方主管部門已批准開工建造上述樓宇。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此在獲得抵押權人同意後， 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
40.	位於中國 北京市 海澱區 馬甸橋 在建的冠城中心	<p>該物業包括一幅佔地面積約 16,769.78 平方米的土地，該土地上於估值日期有一幢辦公及商業樓宇正在施工。</p> <p>據 貴集團所告知，開發項目（稱為冠城中心）計劃於 2009 年 10 月竣工。竣工後，開發項目的計劃建築面積約為 143,492 平方米，詳情載列如下：</p>	該物業目前仍在建設中。	2,016,583,000
				貴集團應佔 99.01% 的權益：
				人民幣 1,996,619,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		辦公	54,281.00	
		零售	13,955.00	
		酒店式公寓	50,464.00	
		停車位／地下室	24,792.00	
		<b>總計：</b>	<b>143,492.00</b>	
		據 貴集團所告知，估計施工總成本約為人民幣 809,150,000 元，其中，人民幣 433,987,000 元已於估值日期支付。		
		該物業土地使用權作商業用途的部分於 2047 年 5 月 11 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途的部分於 2057 年 5 月 11 日屆滿，為期 50 年。		

#### 附註：

- 北京海科房地產開發有限公司（「北京海科」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 99.01% 的權益。
- 根據一項國有土地使用證（京海國用（2003 轉）字第 2485 號），一幅佔地面積約 16,769.78 平方米土地的土地使用權已授予北京海科，其中作商業用途部分於 2047 年 5 月 11 日屆滿，為期 40 年，作辦公及停車位用途部分於 2057 年 5 月 11 日屆滿，為期 50 年。
- 根據向北京海科發出一項建設工程規劃許可證（2006 規建字 0423 號），一幢建築面積約為 143,492 平方米的樓宇已獲批准建造。
- 根據向北京海科發出一項建築工程施工許可證（(2006)施建字 2239 號），有關地方主管部門已批准開工建造上述樓宇。
- 根據北京海科與中國工商銀行北京南禮士路支行及廣東發展銀行北京中關村支行（「抵押權人」）之間簽訂的抵押協議 2007 Nian Lishi Haike Yin Tuan Di 字第 01 號，該佔地面積約 16,769.78 平方米物業的土地使用權已作為抵押，以獲取最高金額為人民幣 600,000,000 元的貸款；期限為自 2007 年 11 月 30 日起至 2010 年 11 月 29 日。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此在獲得抵押權人同意後， 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業所必需的批文。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
41.	位於中國 江蘇省 南京市 建邺區 蓮花村的四幅土地 及各種在建樓宇 (河西蓮花村項目)	該物業包括總佔地面積約 141,614.40 平方米的四幅土地，該等土地正在建設經濟適用住宅開發項目。  據 貴集團所告知，開發（稱為蓮花村）項目計劃於 2010 年 12 月竣工。竣工後，開發項目的總建築面積約為 374,212.52 平方米，詳情截列如下：	該物業目前仍在建設中。	238,000,000
				貴集團應佔 59.41% 的權益：
				人民幣 141,396,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		住宅	310,877.87	
		停車位/地下室	63,334.65	
		<b>總計：</b>	<b>374,212.52</b>	
		總建築成本預計約為人民幣 719,468,000 元。由於剛開始建設，因此於估值日期並無支付任何建築成本。		
		總佔地面積約 105,329.70 平方米的三幅土地的土地使用權為期 70 年，於 2078 年 6 月 30 日屆滿，可用於住宅和其他用途。		
		餘下一幅土地的土地使用權已簽約授出，用作住宅用途，為期 70 年。		

#### 附註：

- 南京中冶正興置業有限責任公司（「南京中冶正興」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 59.41% 的權益。
- 根據南京中冶正興與南京市國土資源局於 2007 年 11 月 1 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，四幅總佔地面積約 141,614.40 平方米土地的土地使用權已簽約授予南京中冶正興，為期 70 年，可用於住宅和其他用途。土地出讓金總額為人民幣 320,000,000 元。根據出讓合同，竣工後，開發項目的住宅和零售單位應按每平方米人民幣 3,980 元的固定單價出售。
- 根據三項國有土地使用證（甯建國用(2008)第 08031 至 08033 號），總佔地面積約 105,329.70 平方米的三幅土地的土地使用權已授予南京中冶正興，為期 70 年，於 2078 年 6 月 30 日屆滿，可用於住宅和其他用途。
- 在對物業進行估值時，由於尚未獲提供一幅佔地面積約 36,284.70 平方米土地的有關國有土地使用證，我們認為其無商業價值。但僅就參考而言，假設該幅土地可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 82,000,000 元。

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

**附錄四：****物業估值**

---

5. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 *(其中包括)* 以下各項：
- a. 貴集團已獲得附註 3 所述部分物業土地的三項國有土地使用證，因此 貴集團有權佔用、開發、轉讓、租用、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；和
  - b. 貴集團已就物業土地的餘下部分訂立國有土地使用權出讓合同。付清土地出讓金並獲得有效的土地使用權證後， 貴集團將有合法權利佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類－貴集團於中國持有作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
42.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區 安康胡同 3 號的 一幅土地（新世紀 廣場一期）	該物業包括一幅計劃用於開發商業和住宅綜合樓佔地面積約 11,068.90 平方米的土地（名為新世紀廣場一期）。  該物業土地使用權作商業用途部分的於 2047 年 9 月 23 日屆滿，為期 40 年，作其他用途部分的於 2057 年 9 月 23 日屆滿，為期 50 年，作住宅用途部分的於 2077 年 9 月 23 日屆滿，為期 70 年。	該物業目前為空置。	42,380,000
				貴集團應佔 55.94% 的權益： 人民幣 23,707,000 元

#### 附註：

- 齊齊哈爾中冶置業有限責任公司（「齊齊哈爾中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 55.94% 的權益。
- 根據齊齊哈爾市國土資源局與齊齊哈爾中冶置業於 2007 年 9 月 24 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》（齊土掛(2007)第 6 號），一幅佔地面積約 9,784.20 平方米土地的土地使用權已簽約授予齊齊哈爾中冶置業，作商業用途部分的於 2047 年 9 月 23 日屆滿，為期 40 年，作其他用途部分的於 2057 年 9 月 23 日屆滿，為期 50 年，及作住宅用途部分的於 2077 年 9 月 23 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金為人民幣 22,837,770 元。
- 根據一項國有土地使用證（齊土籍國用(2008)第 0100409 號，一幅總佔地面積約 11,068.90 平方米土地的土地使用權已授予齊齊哈爾中冶置業，作商業用途部分的於 2047 年 9 月 23 日屆滿，為期 40 年，作其他用途部分的於 2057 年 9 月 23 日屆滿，為期 50 年，及作住宅用途部分的於 2077 年 9 月 23 日屆滿，為期 70 年。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的土地使用權證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
43.	位於中國 河北省 秦皇島市海港區 海陽路西與北環路 南的兩幅土地（玉 帶灣二期）	該物業包括一幅佔地面積約 68,948.86 平方 米的土地部分，及一幅計劃用於開發 的佔地面積約 30,893.50 平方米的土地， 名為玉帶灣二期。  貴集團告知，計劃該開發項目的總計劃 建築面積約為 481,657.30 平方米，詳情載 列如下：	該物業目前為空 置。	465,722,000
				貴集團應佔 55.94% 的權益：
				人民幣 260,525,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅		389,956.25
		零售		16,462.48
		停車位		42,206.09
		地下室		29,050.46
		其他		3,982.04
		<b>總計：</b>		<b>481,657.30</b>
		該物業土地使用權作商業用途的部分於 2047 年 8 月 28 日屆滿，為期 40 年，作住 宅用途部分的於 2077 年 8 月 28 日屆滿， 為期 70 年。		

#### 附註：

- 秦皇島中冶夏都房地產開發有限公司（「秦皇島中冶夏都」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 55.94% 的權益。
- 根據秦皇島市國土資源局與秦皇島中冶夏都於 2007 年 8 月 28 日訂立的兩份《國有土地使用權出讓合同》，兩幅佔地面積分別約 115,054.86 平方米及 30,893.50 平方米土地的土地使用權已簽約授予秦皇島中冶夏都，作商業用途的部分於 2047 年 8 月 28 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2077 年 8 月 28 日屆滿，為期 70 年。土地代價總額為人民幣 435,565,680 元。
- 根據兩項國有土地使用證（秦籍國用(2008)字第 194 及 169 號），佔地面積分別約 115,054.86 平方米及 30,893.50 平方米的兩幅土地的土地使用權已授予秦皇島中冶夏都，其中作商業用途的部分於 2047 年 8 月 28 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2077 年 8 月 28 日屆滿，為期 70 年。該土地包括物業所佔土地及佔地面積約為 46,106 平方米土地的第 21 號物業。
- 根據中國工商銀行秦皇島濱海支行與秦皇島中冶夏都之間訂立的抵押協議（2009 Nian Binhai（第）字 0002 號），佔地面積約 105,000.57 平方米的土地使用權已作為抵押，以獲取最高人民幣 248,000,000 元的貸款，期限為自 2009 年 3 月 19 日起至 2012 年 9 月 19 日。這包括一幅土地的部分及第 21 號物業的土地。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
44.	位於中國 山東省 青島市 黃島區 長江東路以南 濱海大道以北的 三幅土地（未名島 小區）	該物業包括三幅計劃用於開發的總佔地面積約 86,668 平方米的土地，名為未名島小區。  該物業土地使用權作住宅用途的部分於 2051 年 6 月 6 日屆滿，為期 50 年。	該物業目前為空置。	211,961,000  貴集團應佔 48.94% 的權益： 人民幣 103,734,000 元

#### 附註：

- 青島金澤華帝房地產有限公司（「青島金澤華帝」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 48.94% 的權益。
- 根據青島國土資源局與青島金澤房地產有限公司（青島金澤華帝的股東之一）分別於 2001 年 7 月 1 日及 2006 年 10 月 17 日訂立的三項《國有土地使用權出讓合同》，三幅總佔地面積約為 86,668 平方米土地（其中約 31,574 平方米土地已劃為規劃區，用作美化環境、道路和設施）的土地使用權已簽約授予青島金澤，為期 50 年，可用於住宅用途。總土地出讓金為人民幣 45,500,700 元。
- 根據三項《房地產權證》（青房地權市字第 20078385 至 20078387 號），三幅總佔地面積約 86,668 平方米的土地使用權已授予青島金澤華帝，為期 50 年，於 2051 年 6 月 6 日屆滿，可用於住宅用途。
- 根據向青島金澤華帝發出一項建設工程規劃許可證（建字第 370200200817121 號），總建築面積約為 77,183.75 平方米的一期六幢樓宇已獲批准建造。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已全額支付物業地盤相關土地出讓金並已獲得該物業的《房地產權證》，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；及
  - 貴集團已從相關政府機構獲得開發該物業一期所必需的批文。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
45.	位於中國 重慶市 江北區 肖家坪 五江支路的 一幅土地（重慶早晨）	該物業包括一幅計劃用於開發多幢住宅和辦公樓宇佔地面積約 12,053.90 平方米的土地。  據 貴集團所告知，計劃該開發項目（稱為重慶早晨）的總計劃建築面積約為 110,900 平方米，詳情載列如下：	該物業目前為空置。	144,140,000
				貴集團應佔 70% 的權益： 人民幣 100,898,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅	97,057.2	
		零售	2,112.9	
		辦公	10,020.5	
		其他	1,709.4	
		<b>總計：</b>	<b>110,900.00</b>	
		該物業的土地使用權作住宅用途的部分於 2058 年 6 月 6 日屆滿，作商業用途的部分於 2048 年 6 月 6 日屆滿。		

#### 附註：

- 中冶置業重慶城韶有限責任公司（「中冶置業重慶城韶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 70% 的權益。
- 根據重慶房屋土地管理局與中冶置業重慶城韶於 2008 年 6 月 6 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 13,248 平方米土地的土地使用權已簽約授予中冶置業重慶城韶，包括簽約分配予中冶置業重慶城韶佔地面積約 1,195 平方米作住宅用途的一幅土地部分於 2058 年 6 月 6 日屆滿，為期 50 年，以及佔地面積約 12,053.90 平方米剩餘作商業用途的部分於 2048 年 6 月 6 日屆滿，為期 40 年。土地出讓金為人民幣 98,780,000 元。
- 根據重慶房屋土地管理局頒發的房地產權證（即 113 房地證 2008 字第 19276 號），一幅佔地面積約 12,053.9 平方米土地的土地使用權已簽約授予中冶置業重慶城韶，作住宅用途的部分於 2058 年 6 月 6 日屆滿，為期 50 年，作商業用途的部分於 2048 年 6 月 6 日屆滿，為期 40 年。
- 根據全國新聞播音培訓中心與中冶置業重慶城韶於 2007 年 4 月 22 日訂立的一份協議，中冶置業重慶城韶向全國新聞播音培訓中心支付人民幣 62,240,000 元，用作搬遷費用和補償。此外，全國新聞播音培訓中心將於竣工後，在物業獲得總計劃建築面積 7,500 平方米的住宅、零售和停車位。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；和
  -

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
46.	位於中國 重慶市 北新區 經開園 鴛鴦組團的五幅土地 (北麓原)	該物業包括五幅計劃用於開發住宅開發 項目總佔地面積約 124,399.10 平方米的土 地。  據 貴集團所告知，開發項目（稱為北 麓原）計劃的總計劃建築面積約為 292,935.15 平方米，詳情載列如下：	該物業目前為空 置。	440,030,000
				貴集團應佔 79.41% 的權益：
				人民幣 349,428,000 元
				<b>計劃建築面積</b>
				(平方米)
		住宅	190,149.66	
		停車位	47,093.68	
		附屬設施	55,691.81	
		<b>總計：</b>	<b>292,935.15</b>	
		總建築成本預計約為人民幣 673,150,000 元，直至估值已支付其中人民幣 14,118,000 元。		
		該物業的土地使用權作住宅用途的部分 於 2057 年 6 月 8 日屆滿，作商業用途的 部分於 2047 年 6 月 8 日屆滿。		

#### 附註：

- 中冶置業重慶有限公司（「中冶置業重慶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 79.41% 的權益。
- 根據重慶房屋土地管理局與中冶置業重慶於 2007 年 6 月 9 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 138,461.90 平方米土地的土地使用權已簽約授予中冶置業重慶，包括簽約分配予中冶置業重慶佔地面積約 14,062.90 平方米作住宅用途的部分於 2057 年 6 月 8 日屆滿為期 50 年，以及佔地面積約 124,399 平方米剩餘作商業用途的部分於 2047 年 6 月 8 日屆滿為期 40 年。土地代價為人民幣 242,013,397 元。
- 根據重慶房屋土地管理局頒發的五項房地產權證（113 房地證 2008 字第 02274 至 02278 號），五幅總佔地面積分別約為 124,399.10 平方米土地的土地使用權授予中冶置業重慶，作住宅用途的部分於 2057 年 6 月 8 日屆滿，為期 50 年，作商業用途的部分於 2047 年 6 月 8 日屆滿，為期 40 年。
- 根據向中冶置業重慶發出的建設工程規劃許可證（建字第 500139200900007 號），總計劃建築面積約 278,435.76 平方米的開發項目已獲批准建造。
- 根據向中冶置業重慶發出的建築工程施工許可證（北部新區第 2008100 號），有關地方主管部門已批准清理該地盤。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
47.	位於中國 江蘇省 昆山市開發區 太湖路西側、震川 路北側和前進東路 南側的三幅土地 (昆山中冶國際廣 場)	該物業包括計劃用於開發商業和住宅綜 合樓總佔地面積約 33,453 平方米的三幅 土地。  據 貴集團所告知，開發項目(稱為昆 出中冶國際廣場)地面以上的總計劃建 築面積約為 117,356.67 平方米，詳情載列 如下：	該物業目前為空 置。	85,136,000
				貴集團應佔 72.21% 的權益： 人民幣 61,477,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		公寓	67,478.07	
		零售／俱樂部會所	10,931.70	
		公寓(小型辦公室)	22,150.90	
		公寓(酒店)	16,796.00	
		<b>總計：</b>	<b>117,356.67</b>	
		該物業的土地使用權按不同年期授出， 分別於 2045 年 10 月 9 日、2047 年 3 月 14 日和 2047 年 12 月 9 日屆滿，可用於商 業用途，為期 40 年。		

#### 附註：

- 中冶置業(昆山)有限公司(「中冶置業昆山」)為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 72.21% 的權益。
- 根據中冶置業昆山與昆山市國土資源局分別於 2006 年 12 月 15 日和 2007 年 12 月 10 日訂立的兩份《國有土地使用權出讓合同》(即昆地讓合(2006)字第 77 號和昆地讓存合(2007)第 95 號)，兩幅總佔地面積約為 26,786 平方米土地的土地使用權按不同年期已簽約授予中冶置業昆山，分別於 2047 年 3 月 14 日和 2047 年 12 月 9 日屆滿。土地出讓金總額為人民幣 80,221,655 元。
- 根據昆山中瑞鑫聯科技發展有限公司(「甲方」)與中冶置業昆山(「乙方」)於 2007 年 7 月 25 日訂立的《國有土地使用權轉讓合同》(即(2007)轉第 40 號)，一幅佔地面積約為 6,667 平方米土地的土地使用權已簽約轉讓予乙方，作商業／辦公用途，為期 40 年，轉讓價為人民幣 8,557,700 元。
- 根據三項國有土地使用證(即昆國用(2007)第 120071001099 和 120071001156 號以及昆國用(2008)第 120081001077 號，三幅總佔地面積約為 33,453 平方米土地的土地使用權已授予中冶置業昆山，作商業用途，為期 40 年，分別於 2045 年 10 月 9 日、2047 年 3 月 14 日和 2047 年 12 月 9 日屆滿。
- 據 貴集團所告知，現正向相關政府機構申請該物業開發立項的批文。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
48.	位於中國 安徽省 宿州市 墉橋區西昌北路西 側與人民路東側的 三幅土地和一幅土 地的部分（天鵝灣 國際濱水社區二期 至五期）	該物業包括計劃用於開發住宅和零售綜 合樓多個樓層總佔地面積約 270,950.68 平 方米的三幅土地和一幅土地的部分。  據 貴集團所告知，該開發項目（稱為 天鵝灣國際濱水社區二期至五期）計劃 的總計劃建築面積約為 344,954 平方米。 詳情載列如下：	該物業目前空置。	127,172,000
				貴集團應佔 48.09% 的權益： 人民幣 61,157,000 元
		<b>計劃建築面積</b>		
		(平方米)		
		住宅	290,985.00	
		零售	32,000.00	
		地下室	7,629.00	
		附屬設施	14,340.00	
		<b>總計：</b>	<b>344,954.00</b>	
		該物業的土地使用權作住宅用途，於 2058 年 2 月屆滿，為期 50 年。		

#### 附註：

- 五冶坤泰（宿州）置業有限公司（「五冶坤泰宿州」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 48.09% 的權益。
- 根據宿州市國土資源局與五冶坤泰宿州於 2008 年 2 月 2 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，五幅總佔地面積約 335,798.87 平方米土地的土地使用權已簽約授予五冶坤泰宿州，作住宅用途，為期 50 年。土地出讓金總額為人民幣 123,909,783 元。其包括該物業和第 15 號物業以及第 30 號物業的土地。
- 根據三項國有土地使用證（宿州國用(2008)第 0810016、0810017 和 0810020 號），三幅總佔地面積約 197,873.81 平方米土地的土地使用權已授予五冶坤泰宿州，作住宅用途，於 2058 年 2 月屆滿，為期 50 年。
- 根據一項國有土地使用證（宿州國用(2008)地第 0810019 號），一幅佔地面積約 112,263.87 平方米土地的土地使用權已授予五冶坤泰宿州，作住宅用途，於 2058 年 2 月屆滿，為期 50 年。該物業包括該土地面積約 62,795.81 平方米的一部分。其餘佔地面積 31,871 平方米及 7,361 平方米分別包括於第 30 號物業號及第 15 號物業號中。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得附註 3 和 4 所述該物業的四項國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值  人民幣元
49.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 花園路北側 東南名苑的 未開發土地部分	該物業包括一幅佔地面積約為 50,237.23 平方米的土地中佔地面積約為 2,388 平方米的未開發部分。  據 貴集團所告知，計劃於該物業土地建造一幢綜合樓宇。  開發項目計劃的總計劃建築面積約為 6,215 平方米。詳情載列如下：	除某些將拆除的現有樓宇，該物業目前空置。	4,211,000  貴集團應佔 66.7% 的權益： 人民幣 2,809,000 元
			<u>計劃建築面積</u> (平方米)	
			零售 2,469.00	
			辦公 2,410.00	
			停車位 1,336.00	
			<b>總計： 6,215.00</b>	
		總建築成本預計約為人民幣 7,120,000 元。		
		該物業的土地使用權作住宅用途，於 2074 年 4 月 6 日屆滿，為期 70 年。		

#### 附註：

- 馬鞍山十七冶房地產開發有限責任公司（「馬鞍山十七冶房地產」）為 貴公司子公司， 貴公司擁有其 66.7% 的權益。馬鞍山十七冶房地產已更名為中冶置業（安徽）有限責任公司。
- 根據馬鞍山十七冶房地產、馬鞍山市欣新房地產開發有限公司（「馬鞍山欣新」，獨立第三方）與馬鞍山市國土局於 2004 年 4 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約為 50,237.23 平方米土地的土地使用權已簽約授予馬鞍山欣新作住宅用途。土地出讓金為人民幣 31,247,557 元。
- 根據獨立第三方馬鞍山欣新與馬鞍山十七冶房地產訂立的一份協議，雙方協定，該土地（總佔地面積約為 14,461.77 平方米）的 25% 將由十七冶房地產進行開發。
- 根據一項國有土地使用證（馬國用(2004)第 14053 號），一幅佔地面積約 50,237.23 平方米土地的土地使用權已授予馬鞍山欣新和十七冶房地產開發作住宅用途，於 2074 年 4 月 6 日屆滿，為期 70 年。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值																	
				人民幣元																	
50.	位於中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 長江路北、潤欣花 園南的兩幅土地 (中冶虞山尚園)	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約 136,329 平方米的土地，計劃用於分兩期開發多幢住宅樓和附屬設施。</p> <p>據 貴集團所告知，開發項目（稱為中冶虞山尚園）一期和二期計劃的總計劃建築面積分別約為 70,872 平方米和 129,089 平方米（不包括地下部分），詳情載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="497 714 943 1011"> <thead> <tr> <th></th> <th>計劃建築 面積一期 (平方米)</th> <th>計劃建築 面積二期 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>62,057.00</td> <td>111,323.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,831.00</td> <td>10,402.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,169.00</td> <td>1,125.00</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>2,815.00</td> <td>6,239.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>70,872.00</b></td> <td><b>129,089.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業一幅佔地面積為 50,441 平方米的土地的土地使用權已按不同年期授出，用作商業用途部分為期 40 年，於 2047 年 10 月 17 日屆滿，用作住宅用途部分為期 70 年，於 2077 年 10 月 17 日屆滿。</p>		計劃建築 面積一期 (平方米)	計劃建築 面積二期 (平方米)	住宅	62,057.00	111,323.00	零售	4,831.00	10,402.00	附屬設施	1,169.00	1,125.00	地下室	2,815.00	6,239.00	<b>總計：</b>	<b>70,872.00</b>	<b>129,089.00</b>	<p>該物業的一幅土地目前空置，另一幅土地上目前已建有若干樓宇（待拆除）。</p> <p>122,673,000</p> <p>貴集團應佔 86.36% 的權益： 人民幣 105,940,000 元</p>
	計劃建築 面積一期 (平方米)	計劃建築 面積二期 (平方米)																			
住宅	62,057.00	111,323.00																			
零售	4,831.00	10,402.00																			
附屬設施	1,169.00	1,125.00																			
地下室	2,815.00	6,239.00																			
<b>總計：</b>	<b>70,872.00</b>	<b>129,089.00</b>																			

#### 附註：

- 常熟中冶寶潤置業有限公司（「常熟寶潤」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 86.36% 的權益。
- 根據 貴公司的子公司上海寶冶建設有限公司（「上海寶冶」）與常熟市國土資源局於 2007 年 9 月 13 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業總佔地面積約 136,329 平方米的土地使用權已簽約授予上海寶冶，作住宅和商業用途，分別為期 70 年及 40 年。土地代價總額為人民幣 404,900,000 元，其中人民幣 161,960,000 元於估值日期已支付。  
此外，上述土地佔地面積的 40% 於 2007 年 10 月 18 日之前交付予上海寶冶，土地佔地面積的 30% 於 2008 年 3 月 14 日之前交付，餘下 30% 於 2008 年 9 月 14 日交付。
- 根據日期為 2008 年 2 月 21 日的補充合同，上述土地使用權受讓人變更為常熟寶潤。
- 根據向常熟寶潤發出的建設用地規劃許可證（地字第 320581200800077 號），批准常熟寶潤對佔地面積約 136,329 平方米的物業進行規劃。
- 根據一項國有土地使用證（常國用(2009)字第 000247 號），一幅佔地面積約 50,441 平方米土地的土地使用權已按不同年期授予常熟寶潤，作商業用途部分為期 40 年，於 2047 年 10 月 17 日屆滿，作住宅用途部分於 2077 年 10 月 17 日屆滿，為期 70 年。
- 根據一項建設工程規劃許可證（常熟總第 20090011 號），已批准審核該開發項目一期。
- 據常熟寶潤所告知，於估值日期，該物業一幅佔地面積為 85,888 平方米的土地尚未交付予常熟寶潤，目前被若干待拆除的現有樓宇佔據。經常熟寶潤確認，這些樓宇的拆遷開支將由當地政府支付，常熟寶潤無須亦無責任支付此費用。此外，一期的建造於 2009 年 7 月末開始。
- 在對物業進行估值時，由於常熟中冶寶潤尚未就一幅佔地面積為 85,888 平方米的土地取得任何適當的產權證，我們認

**本資料集為草擬本**，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄四：

## 物業估值

---

為該幅土地無商業價值。但僅就參考而言，假設已取得所有適當的產權證，該土地可以自由轉讓，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 221,438,000 元。

9. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 (其中包括) 以下各項：
- a. 貴集團已獲得附註 5 所述部分物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權；和
  - b. 貴集團已就物業土地的餘下部分訂立國有土地使用權出讓合同。付清土地出讓金並獲得有效的土地使用權證後， 貴集團將有合法權利佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
51.	位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 馬洋溪生態旅遊區 十里村石墩的兩幅 土地(Haixi International City)	該物業包括兩幅總佔地面積約 80,000 平方 米的土地。  該物業土地使用權作商業用途的部分於 2048 年 7 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住 宅用途的部分於 2078 年 7 月 29 日屆滿， 為期 70 年。	該物業目前空置。	33,702,000
				貴集團應佔 70.50% 的權益： 人民幣 23,760,000 元

#### 附註：

1. 中冶（福建）房地產開發有限公司（「中冶（福建）房地產」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 70.50% 的權益。
2. 根據長泰縣國土資源局與中冶（福建）房地產於 2008 年 7 月 29 日訂立的兩份《國有土地使用權出讓合同》，兩幅土地的土地使用權已簽約授予中冶（福建）房地產，作商業用途的部分於 2048 年 7 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2078 年 7 月 29 日屆滿，為期 70 年。土地代價總額為人民幣 33,100,000 元。
3. 根據兩項國有土地使用證（Tai 國用(2008)字地第 01134 和 01135 號），兩幅總佔地面積約 80,000 平方米土地的土地使用權已授予中冶（福建）房地產，作商業用途的部分於 2048 年 7 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2078 年 7 月 29 日屆滿，為期 70 年。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
52.	位於中國 湖北省 安陸市 經濟開發區 何崗村的一幅土地 (安陸華府)	該物業包括一幅佔地面積約為 44,912.50 平方米的土地，計劃用於發展二期（稱為安陸華府）多幢住宅和零售樓宇。  據 貴集團所告知，開發項目的總計劃建築面積將為約 73,961.16 平方米，詳情載列如下。  該物業土地使用權作商業用途的部分於 2045 年 12 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2075 年 12 月 29 日屆滿，為期 70 年。	該物業目前空置。	31,248,000  貴集團應佔 77.35% 的權益： 人民幣 24,170,000 元

#### 附註：

1. 安陸市中冶新奧華府置業有限公司（「安陸中冶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 77.35% 的權益。
2. 根據安陸市國土資源局於 2008 年 5 月 6 日頒發的國有土地使用證（安土國用(2008)第 0424 號），該物業（佔地面積約 44,912.50 平方米）的土地使用權已簽約授予安陸中冶，作商業用途的部分於 2045 年 12 月 29 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2075 年 12 月 29 日屆滿，為期 70 年。
3. 根據建設工程規劃許可證（(2009)第 009 號），已批准建造總計劃建築面積約為 23,834.63 平方米的一期六幢樓宇。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

附錄四：

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				6月30日
				現況下的資本值
				人民幣元
53.	位於中國 上海 嘉定區 南翔鎮 紅翔村 207/2 丘的一幅土地（祥騰城市廣場二期）	該物業包括一幅佔地面積約 46,259.20 平方米的土地，計劃用於發展多幢零售、辦公和住宅樓宇。  據 貴集團所告知，開發項目（稱為祥騰城市廣場二期）計劃的總計劃建築面積將為約 177,814 平方米。詳情載列如下：	該物業目前空置。	454,000,000
				貴集團應佔 48.3% 的權益： 人民幣 219,282,000 元
			<b>計劃建築面積</b>	
			(平方米)	
		住宅	44,564.00	
		辦公	37,948.00	
		商業	33,378.00	
		停車位	40,990.00	
		其他	20,934.00	
		總計：	177,814.00	
		總建築成本預計約為人民幣 714,000,000 元。		
		該物業的土地使用權獲批不同年期，作商業用途部分於 2048 年 8 月 15 日屆滿，為期 40 年，作辦公用途部分於 2058 年 8 月 15 日屆滿，為期 50 年，作住宅用途部分於 2078 年 8 月 15 日屆滿，為期 70 年。		

附註：

1. 上海中冶祥佳投資有限公司（「上海中冶祥佳」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 48.30% 的權益。
2. 根據上海市嘉定區房屋土地管理局與上海中冶祥佳投資有限公司於2008年8月16日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，兩幅總佔地面積約為 53,630.90 平方米土地的土地使用權已簽約按不同年期授予上海中冶祥佳，用作商業、辦公和住宅用途部分的年期分別為 40 年、50 年和 70 年。其包括該物業和第 25 號物業所佔土地。
3. 根據向上海中冶祥佳發出的建設用地規劃許可證（滬嘉第(2008)24082008E1239 號），批准上海中冶祥佳對佔地面積約 53,630.90 平方米的標的土地進行規劃。
4. 根據一項上海房地產權證（滬房地嘉字(2009)第 007155 號），一幅佔地面積約為 46,259.2 平方米土地的土地使用權已按不同年期授予上海中冶祥佳，作商業用途部分於 2048 年 8 月 15 日屆滿，為期 40 年，作辦公用途部分於 2058 年 8 月 15 日屆滿，為期 50 年，作住宅用途部分於 2078 年 8 月 15 日屆滿，為期 70 年。
5. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
54.	位於中國 湖南省 長沙市 岳麓區 桐梓坡西路的 一幅土地 (麓谷景園)	該物業包括一幅佔地面積約 120,000.08 平方米的土地，計劃用於建造住宅開發項目。  據 貴集團所告知，竣工後，開發項目(稱為麓谷景園)的總建築面積約為 216,000 平方米，詳情載列如下：	該物業目前空置。	142,311,000
				貴集團應佔 91.66% 的權益： 人民幣 130,442,000 元
			<b>計劃建築面積</b>	
			(平方米)	
		住宅	190,000.00	
		地下室	23,000.00	
		附屬設施	3,000.00	
		<b>總計：</b>	<b>216,000.00</b>	
		該物業的土地使用權已授出，於 2078 年 11 月 20 日屆滿，為期 70 年，用作住宅用途。		

#### 附註：

- 長沙中冶麓谷景園置業有限公司(「長沙中冶麓谷景園」)為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 91.66% 的權益。
- 根據長沙市國土資源局與長沙中冶麓谷景園於 2008 年 11 月 20 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 120,000.08 平方米土地的土地使用權已簽約授予長沙中冶麓谷景園，為期 70 年，用於住宅用途。該土地代價為人民幣 152,880,000 元。
- 根據長沙土地管理局頒發的一項國有土地使用證(常國用(2009)第 004172 號)，一幅佔地面積約 120,000.08 平方米土地的土地使用權已按不同年期授予長沙中冶麓谷景園，作住宅用途部分於 2078 年 11 月 20 日屆滿，為期 70 年。
- 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
  - 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
55.	位於中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏街 環湖路南側的 一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約 26,319.08 平方米的土地，計劃建造住宅及商業開發項目（稱為愛尚東城）。	該物業目前空置。	45,596,000
				貴集團應佔 54.15% 的權益：
				人民幣 24,688,000 元

#### 附註：

1. 武漢奧鑫置業有限責任公司（「武漢奧鑫」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 54.15% 的權益。
2. 根據武漢市（新洲區）國土資源局與武漢奧鑫於 2009 年 1 月 13 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已簽約授予武漢奧鑫，作商業用途部分於 2049 年 1 月 12 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途部分於 2079 年 1 月 12 日屆滿，為期 70 年。土地出讓金總額為人民幣 51,504,070 元。
3. 根據一項國有土地使用證（武新國用(2009)第轉第 004 號），一幅佔地面積約 26,319.08 平方米土地的土地使用權已按不同年期授予武漢奧鑫，作商業用途部分於 2049 年 1 月 12 日屆滿，為期 40 年，作住宅用途的部分於 2079 年 1 月 12 日屆滿，為期 70 年。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得物業土地使用權證， 因此貴集團有權佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
56.	位於中國 山東省 青島市 城陽區 和陽路南及 青威路東的 一幅土地（中冶• 聖喬維斯）	該物業包括計劃用於發展的一幅佔地面積約 88,217 平方米的土地（稱為中冶•聖喬維斯）。	該物業目前空置。	188,035,000
				貴集團應佔 97.87% 的權益：
				人民幣 184,030,000 元

#### 附註：

1. 中冶置業（青島）有限責任公司（「中冶置業（青島）」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 97.87% 的權益。
2. 根據青島市國土資源局與中冶置業（青島）於 2008 年 8 月 13 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，一幅佔地面積約 88,217 平方米土地的土地使用權已簽約授予中冶置業（青島），為期 70 年，於 2078 年 8 月 13 日屆滿，用作住宅用途。該土地出讓金為人民幣 172,552,452 元。
3. 根據一項《房地產權證》（青房權市字第 200912629 號），一幅佔地面積約 88,217 平方米土地的土地使用權已授予中冶置業（青島）作住宅用途，於 2078 年 8 月 13 日屆滿，為期 70 年。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已全額支付物業地盤相關土地出讓金並已獲得該物業的《房地產權證》，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權；

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
57.	位於中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏街 新坳村平江東路的 兩幅土地	該物業包括兩幅佔地面積分別約為 25,312.52 平方米及 4,215.17 平方米的土 地。  該物業的土地使用權獲批不同年期，用 作商業用途部分為期 40 年，用作住宅用 途部分為期 70 年。	該物業目前空置。	12,195,000  貴集團應佔 54.15% 的權益： 人民幣 6,604,000 元

#### 附註：

1. 武漢中奧鑫置業有限公司（武漢中奧鑫）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 54.15% 的權益。
2. 根據武漢局（新洲）頒發的兩項國有土地使用證（武新國用(2009)第更 017 號及 028 號），一幅佔地面積約 25,312.52 平方米土地的土地使用權已授予武漢中奧鑫，作住宅用途，於 2077 年 6 月 25 日屆滿，為期 70 年，而另一幅佔地面積約 4,215.17 平方米土地的土地使用權已授予武漢中奧鑫，作零售及住宅用途，分別為期 40 及 70 年。
3. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴集團房地產開發及其他業務持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元
58.	位於中國 北京 崇文區 安樂林路的 一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約2,973.05平方 米的土地。  該物業的土地使用權已授出，於2046年 8月9日屆滿，為期40年，用作商業用 途。	該物業目前空置。	18,538,000  貴集團應佔 99.01%的權益： 人民幣 18,354,000元

#### 附註：

1. 中冶置業有限責任公司（「中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其99.01%的權益。
2. 根據北京市國土資源局與中冶置業於2006年8月10日訂立的《國有土地使用權出讓合同》（京地出（合）字第0429號），該物業的土地使用權已簽約授予中冶置業，至2046年8月9日屆滿，為期40年，用作商業用途。該土地出讓金為人民幣38,151,600元。
3. 根據一項國有土地使用證（京崇國用（2009出）第00075號），一幅佔地面積約2,973.05平方米土地的土地使用權已授予中冶置業，作商業用途，於2046年8月9日屆滿，為期40年。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證，因此 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
59.	中國 北京 朝陽區 霄雲路 28 號 的一幅土地及一幢 樓宇（華園飯店項 目）	<p>該物業包括佔地面積約 9,394.426 平方米的一幅土地，及於 1999 年前後竣工的一幢建於該土地上的樓宇。</p> <p>該樓宇的建築面積約為 22,052.29 平方米。除該樓宇外，於估值日期還有另外兩幢建於該土地之上的樓宇，貴集團計劃拆除這兩幢樓宇，以便未來對該土地進行再開發。據貴集團所告知，竣工後，該開發項目的總建築面積約為 35,789.17 平方米（不包括總建築面積約為 22,052.29 平方米的樓宇）。</p> <p>該物業的土地使用權為 40 年，於 2045 年 8 月屆滿，可用於商業用途。</p>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>408,819,000</p> <p>貴集團應佔 99.01% 的權益： 人民幣 404,772,000 元</p>

#### 附註：

1. 北京華園飯店有限公司為貴公司的子公司，貴公司擁有其 99.01% 的權益。
2. 根據一項國有土地使用證（京朝國用（2006 出）第 0090 號），一幅佔地面積約 9,394.426 平方米的土地的土地使用權已授予北京華園飯店有限公司，為期 40 年，於 2045 年 8 月屆滿，可用於商業用途。
3. 根據一項《房屋所有權證》（京房權證朝其 07 字第 002272 號），總建築面積約 22,052.29 平方米的一幢綜合樓宇乃由北京華園飯店有限公司所有。
4. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證，因此貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第六類－貴集團於中國將予收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
60.	位於中國 湖北省 黃石市 磁湖北岸中部的 一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約 232,850.43 平方米的 土地，計劃用於開發一幢商業和住宅綜合樓（稱為磁湖北岸）。  該物業的土地使用權已簽訂出讓合同，獲批不同年期，用作商業用途部分為期 40 年，用作住宅用途部分為期 70 年。	該物業目前空置。	無商業價值

#### 附註：

1. 黃石中冶置業有限公司（「黃石中冶」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 77.35% 的權益。
2. 根據黃石市國土資源局與黃石中冶於 2008 年 10 月 10 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已簽約授予黃石中冶，作商業用途部分為期 40 年，作住宅用途部分為期 70 年。土地出讓金總額為人民幣 379,681,254 元。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予 貴集團，故 貴集團尚未取得該物業的產權證。因此，我們認為該物業無商業價值。但僅就參考而言，假設已取得所有有關產權證，我們認為該物業於估值日期的資本值為人民幣 389,359,000 元。
4. 據 貴集團所確認，於估值日期，土地出讓金共計約人民幣 189,840,000 元已悉數付清。
5. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已就物業土地訂立國有土地使用權出讓合同。付清土地出讓金並獲得有效的土地使用權證後， 貴集團將有合法權利佔有、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關土地使用權。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				6 月 30 日 現況下的資本值
				人民幣元
61.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區 卜奎南大街東側的 一幅土地	該物業包括一幅計劃用於開發多幢零售 及住宅樓宇的佔地面積約 49,620.50 平方 米的土地。  該物業土地使用權作零售用途部分的為 期 40 年，作住宅用途部分的為期 70 年。	該物業目前空置。	無商業價值

#### 附註：

1. 齊齊哈爾中冶置業有限責任公司（「齊齊哈爾中冶置業」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 55.94% 的權益。
2. 根據齊齊哈爾市國土資源局與齊齊哈爾中冶置業於 2009 年 4 月 16 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》（齊土派(2009) 第 1 號），一幅佔地面積約 49,620.5 平方米土地的土地使用權已簽約授予齊齊哈爾中冶置業，作商業用途部分的為期 40 年，作其他用途部分的為期 50 年，及作住宅用途部分的為期 70 年。土地代價為人民幣 55,000,000 元。
3. 對該物業進行估值時，由於該物業未獲任何產權證，因此我們認為該物業並無商業價值。但僅就參考而言，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 56,244,000 元。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已訂立國有土地使用權合同，並全額支付土地出讓金，因此 貴集團取得該物業的國有土地使用證並無重大法律障礙。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
62.	位於中國 天津市 塘沽區 騰飛大道南面的 兩幅土地	該物業包括總佔地面積約 58,985 平方米及 62,787.4 平方米的兩幅土地，用作住宅及商業用途。  該物業的土地使用權已簽訂出讓合同，作零售用途部分為期 50 年，作住宅用途部分為期 70 年。	該物業目前空置。	無商業價值

#### 附註：

1. 天津濱海金塘建設發展有限公司（「天津濱海金塘」）為 貴公司的子公司， 貴公司擁有其 88.2% 的權益。
2. 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局與天津濱海金塘於 2009 年 2 月 27 日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，佔地面積分別約為 58,985 平方米及 62,787.4 平方米的兩幅土地的土地使用權已簽約授予天津濱海金塘，作住宅用途部分為期 70 年，作零售用途部分為期 40 年。土地總售價為人民幣 487,090,000 元。竣工後，開發項目的所有住宅部分按每平方米人民幣 5,000 元的單價售予曾居住於開發區域的原住居民。當地政府將購買全部零售及附屬設施部分。
3. 據 貴集團所告知，於估值日期，天津濱海金塘共支付土地出讓金人民幣 487,090,000 元。
4. 根據向天津濱海金塘發出的兩項建設用地規劃許可證（2009 塘沽地證 0011 號及 0010 號），已批准天津濱海金塘對佔地面積約為 58,985 平方米及 62,787.4 平方米的兩幅土地進行規劃。
5. 於估值日，該物業仍未授予 貴集團， 貴集團亦未獲得該物業的產權證。因此我們認為該物業並無商業價值。但僅就參考而言，假設已取得所有有關產權證，我們認為其於估值日期的資本值為人民幣 490,577,000 元。
6. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團已就物業土地訂立國有土地使用權出讓合同，並已付清土地出讓金，因此， 貴集團在獲取該物業的國有土地使用證方面再無任何重大法律障礙。



本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第七類－貴集團於中國租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
63.	貴集團於中國租用的 391 項物業	<p>該物業包括總建築面積約為 355,874.93 平方米的 384 幢樓宇或單位，已於 1968 年至 2007 年期間不同階段完工。</p> <p>該物業還包含七幅總佔地面積約 236,031.87 平方米的土地。</p> <p>該等物業由多個獨立第三方及關連人士租予 貴集團，年期長短不一，按每年租金總額為人民幣 23,505,879 元。</p>	該物業目前由 貴集團佔有，作生產、辦公、附屬設施和其他用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據 貴集團與多個獨立第三方訂立的多項租賃協議， 貴集團租用總建築面積約 84,949.24 平方米的 27 幢樓宇或單位，以及總佔地面積約 26,579 平方米的一幅土地作生產、辦公、附屬設施和其他用途，年期長短不一，年租金總額為人民幣 8,990,245 元。
2. 根據 貴集團與母公司訂立的多項租賃協議， 貴集團租用建築面積約 270,925.69 平方米的 357 幢樓宇或單位及總佔地面積約 209,452.87 平方米的六幅土地作生產、辦公、附屬設施和其他用途，年期長短不一，年租金總額為人民幣 14,515,634 元。
3. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括 (其中包括) 以下各項：
  - a. 對於總建築面積約 94,181.63 平方米的 74 幢樓宇或單位，以及總佔地面積約 4,739 平方米的一幅土地，相關出租人已提供有效的所有權證，根據中國法律和租賃協議， 貴集團擁有合法權使用這些樓宇或單位以及土地；及
  - b. 對於總建築面積約 261,693.30 平方米的 310 幢樓宇，以及總佔地面積約 231,291.97 平方米的六幅土地，相關出租人並無提供有效的所有權證。母公司保證，會解決因已出租物業的所有權異議產生的任何問題，並對 貴集團產生的任何費用、開支、索賠及任何其他損失負責；概不會因上述情況而對 貴集團的正常運營造成任何重大不利影響和法律風險。

本資料集為草擬本，所載資料並不完整，亦可能會作出變動。本資料集必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四：

## 物業估值

### 估值證書

#### 第八類－貴集團於海外國家租賃及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於 2009 年 6 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
64. 貴集團於新加坡、巴布亞新幾內亞及澳大利亞租用的七項物業	該等物業包含七個單位，總建築面積為 1,378.22 平方米，分別於 1990 年至 2006 年期間不同時期竣工。  該等物業由不同的獨立第三方出租予 貴集團，年期不一。	貴集團目前佔用該等物業作辦公及住宅用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據 貴集團與各獨立第三方訂立的多份租賃協議， 貴集團租用總建築面積約為 1,378.22 平方米的九個單位作辦公及住宅用途，年期長短不一，年租金總額為人民幣 6,891,658.47 元。
2. 我們估值時就該等物業所採用的匯率包括有 1 新元兌人民幣 4.7139 元、1 澳元兌人民幣 5.5426 元、1 巴布亞新幾內亞基那兌 0.3704 美元及 1 美元兌人民幣 6.8319 元，與於估值日期當日的匯率相若。