

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業權益於2009年11月30日的價值的意見而編製，以供收錄於本文件的函件全文、估值概要及估值證書。



第一太平戴維斯估值
及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下的指示，對國際煤機集團（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2009年11月30日（「估值日」）的價值的意見。

吾等對各物業的估值代表吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日買賣一項物業的估計金額。」

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素）而增加或減少的估計價格。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

在進行吾等的估值時，除另有說明外，吾等假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。吾等亦假設該物業業主擁有

該物業的可強制執行業權，可於各獲批年期屆滿前的整段期間內不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

第一類物業乃為 貴集團於中國持作自用的物業。於對第7號物業估值時，吾等採用「直接比較法」，並參考市場上的可比較交易，假設以交吉形式出售物業進行估值。就第一類的其餘物業而言，由於所建的樓宇及構建物具備特定用途，故並無現成可比較市場案例，因而無法以直接比較法對該等樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本，包括專業費用及財務費用，並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無已知的可比較出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠度的物業價值的意見。

對第二類 貴集團於中國持有發展中物業進行估值時，吾等對其作出估值乃基於其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完成。吾等假設該等計劃皆已獲得相關政府部門的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已視乎物業的性質，採用折舊重置成本法對其進行估值。

對第三類 貴集團於中國租賃的物業進行估值時，由於該等物業不得轉租或分租或缺乏可觀的租金回報，故此吾等認為並無商業價值。

吾等獲提供有關 貴集團該等物業的業權文件副本(其中包括國有土地使用證及房屋所有權證)。然而，吾等並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的物業業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、發展建議、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲 貴集團所提供的資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對吾等的估值而言屬重要的資料的真實性和準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等編製估值報告時，已遵守相關監管機關頒佈的規定以及香港測量師學會頒佈的物業估值標準(2005年第1版)。

除另有說明外，本報告所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

國際煤機集團
中國
北京朝陽區
望京開發區
愛慕大廈
A座3樓
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

2010年1月[●]日

附註：

陳超國為合資格估值師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP)，在評估香港物業方面擁有約25年經驗，並於中國物業估值方面擁有約20年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於2009年11月30日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於2009年11月30日現況下 貴集團應佔資本值
第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益				
1.	中國 黑龍江省 雞西市雞冠區 向陽辦紅旗路2號 一幢工業綜合樓	人民幣90,900,000元	100%	人民幣90,900,000元
2.	中國 黑龍江省 雞西市雞冠區 向陽辦窯地委 一幢樓宇	人民幣960,000元	100%	人民幣960,000元
3.	中國 黑龍江省 雞西市雞冠區 南山辦南星街87號 一幢工業綜合樓	人民幣1,880,000元	100%	人民幣1,880,000元
4.	中國 黑龍江省 雞西市雞冠區 向陽辦中心塔社區 一幢工業綜合樓	人民幣29,100,000元	100%	人民幣29,100,000元
5.	中國 黑龍江省 雞西市雞冠區 向陽辦紅旗路2號 一幢樓宇	人民幣370,000元	100%	人民幣370,000元
6.	中國 黑龍江省 佳木斯市永紅區 64委 一幢工業綜合樓	人民幣137,000,000元	100%	人民幣137,000,000元
7.	中國 黑龍江省 佳木斯市向陽區 臨江花園 銀鼎公寓16樓5室	人民幣480,000元	100%	人民幣480,000元
	小計	人民幣260,690,000元		人民幣260,690,000元

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年11月30日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於2009年11月30日現況下 貴集團應佔資本值
第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益				
8.	中國 安徽省 淮南市 淮南經濟技術開發區 振興路東面一幅土地	人民幣63,300,000元	100%	人民幣63,300,000元
	小計	人民幣63,300,000元		人民幣[63,300,000]元
第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益				
9.	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 中山路70號 新華大廈1212至1215室	無商業價值		無商業價值
10.	中國 北京市 朝陽區 望京開發區 利澤中園2區 218號301B室	無商業價值		無商業價值
11.	中國 安徽省 淮南市 田家庵區 國慶東路3號 一幢工業綜合樓	無商業價值		無商業價值
12.	中國 北京市 朝陽區 望京開發區 利澤西園109號樓 23樓2308室	無商業價值		無商業價值
	小計	零		零
	總計	人民幣323,990,000元		人民幣[323,990,000]元

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年11月30日 現況下的資本值												
1.	中國 黑龍江省 雞西市 雞冠區 向陽辦紅旗路2號 一幢工業綜合樓	該物業包括於1960年至2008年期間分期落成及建於兩幅總地盤面積約為172,647.00平方米(1,858,372平方呎)的土地上的43座樓宇及多個建構物。 該物業總建築面積約為79,604.75平方米(856,866平方呎)，分析如下：	該物業現由貴集團用作生產、辦公及倉庫。	人民幣90,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣90,900,000元)												
		<table border="1"><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>生產：.....</td><td>61,169.08</td></tr><tr><td>辦公：.....</td><td>14,862.47</td></tr><tr><td>倉庫：.....</td><td>2,012.57</td></tr><tr><td>其他：.....</td><td>1,560.63</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td><u>79,604.75</u></td></tr></tbody></table>	用途	建築面積 (平方米)	生產：.....	61,169.08	辦公：.....	14,862.47	倉庫：.....	2,012.57	其他：.....	1,560.63	總計：.....	<u>79,604.75</u>		
用途	建築面積 (平方米)															
生產：.....	61,169.08															
辦公：.....	14,862.47															
倉庫：.....	2,012.57															
其他：.....	1,560.63															
總計：.....	<u>79,604.75</u>															
		該物業所獲授的土地使用權，於2058年1月14日屆滿，作工業用途。														

附註：

- 根據由雞西市人民政府發出的2份國有土地使用證 — 一直一國用(2008)第800005及第800007號，雞西煤礦機械有限公司(以下稱為「雞西機械」)獲授該物業(總地盤面積為172,647.00平方米)的土地使用權，於2058年1月14日屆滿，作工業用途。
- 根據全部由雞西市房產管理局發行的28份房屋所有權證，雞西機械持有該物業的42座樓宇(總建築面積為78,044.12平方米)的房屋所有權。
- 貴集團中國法律顧問就該等物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 雞西機械已合法獲授該物業的土地使用權；
 - 該物業的土地使用權受兩項按揭規限，倘於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權，雞西機械須獲得承按人的事先書面同意；
 - 雞西機械已合法獲授該物業的部分(面積約為78,044.12平方米)的房屋所有權；
 - 於附註(3)(iii)所述的該物業的部分(建築面積約為55,234.84平方米)受多項按揭規限，倘於按揭期間轉讓、租賃或加按該物業的該部分，雞西機械須獲得承按人的事先書面同意；

- (v) 如附註(3)(iii)所述，雞西機械有權佔用、轉讓、租賃或按揭該物業的部分(總建築面積為22,809.28平方米)；
 - (vi) 雞西機械尚未取得部分該等樓宇(總建築面積為1,560.63平方米)的房屋所有權證；及
 - (vii) 附註(3)(vi)所述之物業之部份可能因並未取得房屋所有權證而被視為非法建築及被相關部門要求清拆。如雞西機械所告知，清拆該物業不會對營運造成重大影響，倘被要求清拆該物業，則彼等可輕易物色替代物業。
- (4) 於估值過程中，吾等未賦予附註(3)(vi)中所述部分物業任何商業價值。倘已取得相關的房屋所有權證，則於2009年11月30日該部分的資本值為人民幣1,650,000元。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年11月30日 現況下的資本值
2.	中國 黑龍江省 雞西市 雞冠區 向陽辦窯地委 一幢樓宇	該物業包括一幢建於一幅總地盤面積約為4,555.00平方米(49,030平方呎)的土地上並於1959年落成的單層樓宇。 該物業建築面積約為356.39平方米(3,836平方呎)。 該物業所獲授的土地使用權，於2058年1月24日屆滿，作工業用途。	該物業現由貴集團用作配套用途。	人民幣960,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣960,000元)

附註：

1. 根據由雞西市人民政府發出的國有土地使用證 — 直一國用(2008)第200004號，雞西煤礦機械有限公司(以下稱為「雞西機械」)獲授該物業(地盤面積為4,555.00平方米)的土地使用權，於2058年1月24日屆滿，作工業用途。
2. 根據雞西市房產管理局發出的房屋所有權證 — 雞冠房字第S200701330號，雞西機械持有該物業(建築面積為356.39平方米)的房屋所有權。
3. 貴集團中國法律顧問就該等物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - (i) 雞西機械已合法獲授該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (ii) 該物業的土地使用權及其房屋所有權受已被按揭，倘於按揭期間轉讓、租賃或加按該物業的土地使用權及房屋所有權，雞西機械須獲得承按人的事先書面同意。

附錄四

物業估值

於2009年11月30日現況下

編號	物業	概況及年期	估用詳情	的資本值
3.	中國黑龍江省雞西市雞冠區南山辦南星街87號一幢工業綜合樓	該物業包括於1958年至1988年期間分期落成及建於一幅地盤面積約為10,563.00平方米(113,700平方呎)的土地上的7座樓宇及多個建構物。 該物業總建築面積約為1,982.30平方米(21,337平方呎)，分析如下：	該物業現由貴集團用作生產、辦公及倉庫。	人民幣1,880,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,880,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		生產：.....	1,048.59	
		辦公：.....	532.00	
		倉庫：.....	401.71	
		總計：.....	1,982.30	
		該物業所獲授的土地使用權，於2058年1月15日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據由雞西市人民政府發出的國有土地使用證——直一國用(2008)第800003號，雞西煤礦機械有限公司(以下稱為「雞西機械」)獲授該物業(地盤面積為10,563.00平方米)的土地使用權，於2058年1月15日屆滿，作工業用途。
- 根據全部由雞西市房產管理局發行的7份房屋所有權證——雞冠房字第S200701310、S200701311、S200701312、S200701313、S200701343、S200701365及S200701373號，雞西機械持有該物業的7座樓宇(總建築面積為1,982.30平方米)的房屋所有權。
- 根據雞西機械與雞西華晨房地產開發有限公司(「華晨」)於2008年7月7日訂立一份合同，該物業已訂約售予華晨，代價為人民幣8,300,000元。
據貴集團表示，現正辦理轉讓該物業的業權予華晨的事宜。
- 貴集團中國法律顧問就該物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 雞西機械已合法獲授該物業的土地使用權及有權轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權；
 - 雞西機械已合法獲授該物業的房屋所有權證及有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇；
 - 該物業不受任何按揭規限；
 - 上述附註3中所述的合同為合法及有效；及
 - 現正辦理將該物業的所有權由雞西機械移交予華晨的事宜。於完成轉讓擁有權前，該物業的土地使用權及房屋所有權屬雞西機械所有。

附錄四

物業估值

				於2009年11月30日
編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
4.	中國 黑龍江省 雞西市 雞冠區 向陽辦中心塔社區 一幢工業綜合樓	該物業包括於1938年至2006年期間分期落成及建於一幅地盤面積約為84,976.00平方米(914,682平方呎)的土地上的45座樓宇及多個建構物。 該物業的總建築面積約為29,011.15平方米(312,278平方呎)，分析如下：	該物業現由貴集團用作生產、辦公、倉庫、宿舍及配套用途。	人民幣29,100,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣29,100,000元)
		用途	建築面積	
			(平方米)	
		生產：.....	19,339.60	
		辦公：.....	4,093.04	
		倉庫：.....	5,259.59	
		配套：.....	318.92	
		總計：.....	29,011.15	
		該物業所獲授的土地使用權，於2058年1月24日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據由雞西市人民政府發出的國有土地使用證——直一國用(2008)第800006號，雞西煤礦機械有限公司(以下稱為「雞西機械」)獲授該物業(地盤面積為84,976.00平方米)的土地使用權，於2058年1月24日屆滿，作工業用途。
2. 根據全部由雞西市房產管理局發出的42份房屋所有權證，雞西機械持有該物業的43幢樓宇(總建築面積為28,021.55平方米)的房屋所有權。
3. 根據雞西機械與哈爾濱福豐達貿易有限公司(「福豐達」)於2008年12月15日訂立的一份合約，該物業已訂約售予福豐達，代價為人民幣15,465,700元。
據貴集團表示，現正辦理轉讓該物業的業權予福豐達的事宜。
4. 貴集團中國法律顧問就該物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - (i) 雞西機械已合法獲授該物業的土地使用權及有權轉讓、租賃或按揭上述的土地使用權；
 - (ii) 雞西機械已合法獲授該物業(總建築面積為28,021.55平方米)的房屋所有權證及有權轉讓、租賃或按揭上述樓宇；

- (iii) 該物業不受任何按揭規限；
 - (iv) 現正辦理將該物業的所有權由雞西機械移交予福豐達的事宜。於完成轉讓擁有權前，該物業的土地使用權及房屋所有權屬雞西機械所有。
 - (v) 雞西機械尚未取得部分樓宇（總建築面積為989.60平方米）的房屋所有權證；
 - (vi) 附註(4)(v)所述之物業之部份可能因並未取得房屋所有權證而被視為非法建築及被相關部門要求清拆。如附註(3)所述之合同所訂明，福豐達信納該物業的業權。儘管被要求清拆所述物業之部份，雞西機械承擔違反合同的責任的風險輕微。
5. 於估值過程中，吾等未賦予附註(4)(v)中所述物業的2幢樓宇任何商業價值。倘已取得相關的房屋所有權證，則於2009年11月30日該部分的資本值為人民幣280,000元。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年11月30日 現況下的資本值
5.	中國 黑龍江省 雞西市 雞冠區 向陽辦紅旗路2號 一幢樓宇	該物業包括一幢建於1幅地盤面積約為1,178.00平方米(12,680平方呎)的土地上並於2006年落成的單層樓宇。 該物業建築面積約為84.00平方米(904平方呎)。 該物業所獲授的土地使用權，於2058年1月14日屆滿，作工業用途。	該物業現由貴集團用作辦公室。	人民幣370,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣370,000元)

附註：

1. 根據由雞西市人民政府發出的國有土地使用證 — 直一國用(2008)第800004號，雞西煤礦機械有限公司(以下稱為「雞西機械」)獲授該物業(地盤面積為1,178.00平方米)的土地使用權，於2058年1月14日屆滿，作工業用途。
2. 根據雞西市房產管理局發出的房屋所有權證雞冠房字第047170號，雞西機械持有該物業(建築面積為84.00平方米)的房屋所有權，作辦公用途。
3. 貴集團中國法律顧問就該物的業權益向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - (i) 雞西機械已合法獲授該物業的土地使用權；
 - (ii) 該物業的土地使用權受一項按揭規限，倘於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權，雞西機械須獲得承按人的事先書面同意；及
 - (iii) 雞西機械已合法獲授該物業的房屋所有權及有權佔用、轉讓、租賃或按揭樓宇。

附錄四

物業估值

		於2009年11月30日		
編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
6.	中國 黑龍江省 佳木斯市 永紅區 64委 一幢工業綜合樓	該物業包括於1957年至2008年期間分期落成及建於1幅地盤面積約為264,800.36平方米(2,850,311平方呎)的土地上的71座樓宇及多個建構物。 該物業總建築面積約為93,220.14平方米(1,003,422平方呎)，分析如下：	該物業現由貴集團用作生產、辦公、倉庫及配套用途。	人民幣137,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣137,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		生產：.....	61,434.42	
		辦公：.....	12,109.88	
		倉庫：.....	15,203.06	
		配套：.....	4,472.78	
		總計：.....	93,220.14	
		該物業所獲授的土地使用權，於2056年5月14日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據由佳木斯市人民政府發出的國有土地使用證—佳市國用(08)第200800126號，佳木斯煤礦機械有限公司(以下稱為「佳木斯機械」)獲授該物業(地盤面積為264,800.36平方米)的土地使用權，於2056年5月14日屆滿，作工業用途。
- 根據全部由佳木斯房產管理局發行的57份房屋所有權證，佳木斯機械持有該物業69幢樓宇(總建築面積為91,076.23平方米)的房屋所有權。
- 貴集團中國法律顧問就該物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 佳木斯機械已合法獲授該物業的土地使用權；
 - 佳木斯機械有權佔用、轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權；
 - 佳木斯機械已合法獲授該物業的部分(總建築面積為91,076.23平方米)的房屋所有權；

- (iv) 附註(3)(iii)所述該等樓宇的部分(總建築面積約為80,961.45平方米)受按揭規限，倘於按揭期間轉讓、租賃或加按該部分物業，佳木斯機械須獲得承按人的事先書面同意；
 - (v) 佳木斯機械有權佔用、轉讓、租賃或按揭附註(3)(iii)所述物業的部分樓宇(總建築面積為10,114.78平方米)；
 - (vi) 佳木斯機械尚未取得部分樓宇(總建築面積為2,143.91平方米)的房屋所有權證；及
 - (vii) 附註(3)(vi)所述之物業之部份可能因並未取得房屋所有權證而被視為非法建築及被相關部門要求清拆。如雞西機械所告知，清拆該物業不會對營運造成重大影響，倘被要求清拆該物業，則彼等可輕易物色替代物業。
4. 於估值過程中，吾等未賦予附註(3)(vi)中所述物業的2幢樓宇任何商業價值。倘已取得相關的房屋所有權證，則於2009年11月30日該部分的資本值為人民幣2,160,000元。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年11月30日 現況下的資本值
7.	中國 黑龍江省 佳木斯市 向陽區 臨江花園 銀鼎公寓 16樓5室	該物業包括一幢於2004年落成的24層高住宅大樓中16樓的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為139.74平方米(1,504平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	人民幣480,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣480,000元)

附註：

- (1) 根據佳木斯市房產管理局發出的房屋所有權證佳房權證向字第2006026671號，佳木斯煤礦機械有限公司(「佳木斯機械」)持有該物業(建築面積為139.74平方米)的房屋所有權。
- (2) 貴集團中國法律顧問就該物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - (i) 佳木斯機械已合法取得該物業的房屋所有權，有獲權佔用、轉讓、出租或按揭該物業。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年11月30日
				現況下的資本值
8.	中國 安徽省 淮南市 淮南經濟技術開發區 振興路東面 一幅土地	該物業包括兩幅土地，總地盤面積約為168,528.67平方米(1,814,043平方呎)。 根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業將發展成為一幢工業綜合大樓，將於2010年落成。落成後，該發展項目的總建築面積將達26,857.00平方米(289,089平方呎)。 該物業的土地使用權，分別於2057年9月30日及2058年12月24日屆滿，作工業用途。	該物業正在興建。	人民幣63,300,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣63,300,000元)

附註：

- 根據淮南市人民政府發出的兩份國有土地使用權證淮國用(2009)第020037號及淮國用(2009)第020048號，該物業(總地盤面積168,528.67平方米)的土地使用權已各自授予淮南長壁煤礦機械有限公司(下文簡稱為「淮南長壁」)，分別於2057年9月30日及2058年12月24日屆滿，作工業用途。
- 淮南長壁已取得淮南城市規劃局就該物業發出的建設用地規劃許可證地字第340402(2009)25號。
- 根據建築工程規劃許可證建字第340401(2009)76號，該物業的建築規模(總建築面積為26,857平方米)已獲許可。
- 據 貴集團表示，於2009年11月30日，將會花費約人民幣27,880,000元的未支付建築成本以完成該物業。
- 假設該物業於2009年11月30日已落成，則其資本值為人民幣91,200,000元。
- 貴集團中國法律顧問就該物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 淮南長壁已合法取得該物業的土地使用權；
 - 該物業的部分(地盤面積為156,886.87平方米)受一項按揭規限。淮南長壁有權佔用該部分。淮南長壁於加按該物業部分前須取得承按人的事先書面同意，且有權於投資其25%總投資額後轉讓上述部分；及
 - 淮南長壁有權佔用或按揭該物業的該部分(地盤面積為11,641.8平方米)，並有權於投資其25%總投資額後轉讓上述部分；及
 - 淮南長壁已就建築工程取得所有相關批准。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年11月30日
				現況下的資本值
9.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 中山路70號 新華大廈 1212至1215室	該物業包括於2007年落成的1幢21層樓宇的第12樓的4個辦公單位。 該物業總建築面積約為225.65平方米(2,429平方呎)。 該物業租予 貴集團，租期自2008年8月1日起至2010年7月31日屆滿，年租金為人民幣159,740元。	該物業現由 貴集團用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 獨立第三方劉繼寬(「出租人」)將該物業租予 貴公司之全資附屬公司佳木斯煤礦機械有限公司。
- 貴集團中國法律顧問就該物業的業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 出租人已獲授該物業的房屋所有權證及有權租賃該物業；
 - 該租賃已登記；及
 - 該租賃為合法及有效。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2009年11月30日 現況下的資本值
10.	中國 北京市 朝陽區 望京開發區 利澤中園2區 208號301B室	該物業包括於1995年落成的1座 10層樓宇的第3樓的1個辦公單 位。 該物業建築面積約為330.00平 方米(3,552平方呎)。 該物業租予 貴集團，租期 自2006年9月1日起至2010年5 月14日屆滿，年租金為人民幣 347,580元。	該物業現由 貴 集團用作辦公用 途。	無商業價值

附註：

- 獨立第三方北京愛慕內衣有限公司(「出租人」)將該物業租予 貴公司之全資附屬公司佳木斯煤礦機械有限公司(「佳木斯機械」)。
- 貴集團中國法律顧問就該物業業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 出租人已獲授該物業的房屋所有權證及有權租賃該物業；及
 - 租賃協議仍未登記，但不影響租賃協議的有效性。

附錄四

物業估值

於2009年11月30日現況下

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	的資本值
11.	中國 安徽省 淮南市 田家庵區 國慶東路3號 1幢工業綜合樓	該物業包括1幢於1958年及1986年期間落成的工業綜合樓，其中包括20幢1至4層樓高的樓宇，總建築面積約為21,175.99平方米(227,938平方呎)。 該物業租予 貴集團，租期自2007年11月21日起至2010年6月30日屆滿，年租金為人民幣3,000,000元。	該物業現由 貴集團用作生產、辦公、宿舍及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 淮南長壁煤礦機械有限責任公司(「淮南長壁」)的前合營方淮南奔牛機械有限責任公司(「出租人」)將該物業租予 貴公司的全資附屬公司淮南長壁。
2. 貴集團中國法律顧問就該物業業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - (i) 出租人已獲授該物業的房屋所有權證及有權租賃該物業；及
 - (ii) 租賃合法及有效。

附錄四

物業估值

				於2009年11月30日
編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	現況下的資本值
12.	中國 北京市 朝陽區 望京開發區 利澤西園109號樓 23樓2308室	該物業包括於2001年落成的1座 24層住宅大樓的第23樓的1個住 宅單位。 該物業建築面積約為97.00平方 米(1,044平方呎)。 該物業租予 貴集團，租期自 2009年11月15日起至2010年11 月14日屆滿，年租金為人民幣 44,400元。	該物業部分(建築 面積為35.00平方 米)的租約年期由 1997年7月10日起 至2016年7月10日 止，年租金為人 民幣15,000元， 作配套用途。 該物業餘下部分 為 貴集團持作 宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 獨立第三方將該物業租予 貴公司之全資附屬公司佳木斯煤礦機械有限公司。
2. 貴集團中國法律顧問就該物業業權向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - (i) 出租人已獲授該物業的房屋所有權證及有權租賃該物業；及
 - (ii) 租賃協議仍未登記，但不影響租賃協議的有效性。