

以下為獨立估值師西門（遠東）有限公司就其對本集團物業權益於2006年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股書。誠如附件十「送呈公司註冊處及備查文件」一節所述，估值報告的全文可供公眾查閱。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22字樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國交通建設股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港及海外國家擁有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業權益於2006年9月30日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等將貴集團的物業權益分為六個主要類別及41個小組，而第一類物業（第1至31個小組）及第二類物業（第32至37個小組）乃按貴公司及其直接控股子公司的名稱進行分組。餘下的物業則按貴集團物業的性質或所在地進行分組。每個小組中的物業權益均由位於中國、香港、澳門及海外國家的直接控股子公司及其子公司佔用。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成物業交易的公平交易的估計金額。」

土地

中國並沒有永久業權土地和租賃權土地的概念。1950年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有權。此後，土地所有權的唯一形式是「社會主義公有制」，一般分為國有和集體所有兩類。土地由國家無償無限期「劃撥」予指定使用者（通常是國有企業）（「劃撥土地」），但土地使用者不

能以任何方式將土地轉讓給其他方。一般而言，在對此等土地進行估值時，吾等將此等土地視作「無商業價值」處理。

1995年1月，《中華人民共和國城市房地產管理法》生效，對此前所立法規作出補充，並確立了土地的商品地位。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。一般而言，為取得土地使用權，必須繳納土地出讓金，繳款後劃撥土地才可重新歸類為「出讓土地」。土地由國家出讓，土地出讓金則根據土地管理局設定的基準地價（會定期檢討）為基礎。該等土地的估值可參照各地的基準地價以及市場價格而釐定。

在特殊情況下，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。吾等將該等土地稱為「作價出資土地」。注資後，指明年期的作價出資土地的土地使用權將由該股份公司持有，而該股份公司將獲發出有關新土地使用權證。該股份制公司可按照中國有關出讓土地使用權的相關土地法規及法律轉讓、租賃及抵押土地使用權。

吾等對第一類部分及第二類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求售，並參考有關市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。

基於於中國的第一類部分物業內的樓宇及構築物的性質使然，現時並無同類市場銷售例子可資比較，因此，該等物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置（或重建）成本減就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。乃基於土地現行用途的估計市值，加上建構物及對土地的改造的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

吾等採用投資法對第三類及第四類物業權益進行估值，將該等物業從現有租賃產生的租金收入淨值資本化撥充資本計出價值，並考慮到租賃復歸價值。

由於 貴集團租用的第五及第六類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租值利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

於估值日， 貴集團在中國持有318幅土地，總地盤面積約8,573,970.86平方米。其中，76幅（總地盤面積約2,551,351.52平方米）為具有土地使用權證（「土地使用權證」）的出讓土地；220幅（總地盤面積約4,378,970.84平方米）為具有土地使用權證的劃撥土地；12幅土地（總地盤面積約95,031平方米）已訂約出讓或將訂約出讓予 貴集團；及8幅（總地盤面積約1,466,479.6平方米）土地並無正式業權證書；1幅地盤面積約36,110.1平方米的土地以拍賣方式購入，剩餘地盤面積約46,027.8平方米的土地為劃撥土地，將會被當地主管部門徵用。除上述土地外， 貴集團亦向多個獨立第三方租賃29幅土地，總地盤面積約2,792,407.89平方米。 貴集團目前於中國持有2,204幢

樓宇或單位，當中 1,659 幢（總建築面積約 1,651,983.24 平方米）樓宇或單位已取得房屋所有權證（「房屋所有權證」）或房地產權證（「房地產權證」），剩餘 545 幢（總建築面積約 599,601.35 平方米）樓宇或單位並未取得房屋所有權證或房地產權證。

貴集團目前還在香港及多個海外國家擁有 17 幅土地（總地盤面積約 95,546.16 平方米）及 130 幢（總樓面面積約 23,045.96 平方米）樓宇或單位。

貴集團亦在中國租賃 173 項物業，當中 100 項（總建築面積約 52,360.34 平方米）物業是向多個獨立第三方租賃，73 項（總建築面積約 113,812.28 平方米）物業是向中國交通建設集團有限公司（「中交集團」或「母公司」）租賃。貴集團還在多個海外國家租賃 31 項物業，總樓面面積約 11,990.96 平方米。

吾等的估價是假設賣方在市場上將該等物業權益求售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

吾等的估價報告並無考慮所估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行對 貴集團於香港根據在 1997 年 6 月 30 日期滿的政府租契持有的物業權益估價時，吾等已考慮《英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明》附件三及《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載條文，該等租契已延期至 2047 年 6 月 30 日而毋須補地價，以及由續批日期起，按應課差餉租值的百分之三繳交年租。

進行物業權益估價時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第 5 章及第 12 項應用指引（已就香港公司條例附表三第 34(2)段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 5.01 條、第 5.06 條、第 19A.27(4)條及第 16 項應用指引第 3(a)段申請並已獲准豁免者除外）；皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估價及估值準則》（2003 年 5 月第五版）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 1 月第一版）所載的一切規定。

由於 貴公司遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 16 項應用指引第 3(b)段，故此 貴公司已獲得豁免而毋須在本招股書內估值報告的估值證書中詳列個別租賃物業的詳情。該項豁免所涉及的物業權益概要載於租賃物業的估值概要及估值證書內。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、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項的意見。

吾等已就香港物業於香港土地註冊處進行查冊，並於可行情況下就海外物業的業權所有權進行查冊。吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，及確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問北京嘉源律師事務所提供的有關 貴集團於中國物業權益的業權有效性的意見。

吾等並無就該等物業進行詳細實地量度以核實地盤面積的真確性，惟吾等假設交予吾等的文件及正式圖則所示的地盤面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作出實地量度。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可賴以達致知情意見，且無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。吾等於估值時採用的匯率約為 1 港元兌人民幣 1.02 元、1,068 布隆迪法郎兌 1 美元、72 肯雅先令兌 1 美元、14.86 日圓兌人民幣 1 元、馬來西亞幣 1 元兌人民幣 2.1511 元、1 泰銖兌人民幣 0.2144 元及 1 美元兌人民幣 7.0987 元，與於估值日適用之匯率相若。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中華人民共和國
北京
北京市
東城區
安定門外大街丙 88 號
(郵編：100011)
中國交通建設股份有限公司
董事會 台照

代表
西門（遠東）有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2006 年 12 月 1 日

附註： 彭樂賢為特許測量師，在中國具有 23 年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有 26 年物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團在中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
1.	貴公司於中國北京、上海及新疆維吾爾自治區持有的 3 個辦公室單位	9,198,000	9,198,000
2.	中交第一公路工程局有限公司及其子公司於中國北京、天津、福建省及江蘇省持有的若干物業	102,316,000	102,001,000
3.	路橋集團國際建設股份有限公司及其子公司於中國陝西省西安持有的若干物業	無商業價值	無商業價值
4.	路橋集團橋樑技術有限公司及其子公司於中國北京及湖北省持有的 5 個辦公室單位	14,936,000	12,403,000
5.	中交水運規劃設計院有限公司及其子公司於中國北京、廣東省、遼寧省及海南省持有的若干物業	59,780,000	59,780,000
6.	中交公路規劃設計院有限公司及其子公司於中國北京、廣東省、雲南省及四川省持有的若干物業	144,967,000	132,854,000
7.	中國公路工程諮詢有限公司及其子公司於中國北京、海南省及湖北省持有的若干物業	35,165,000	28,031,000
8.	中國公路車輛機械有限公司於中國北京持有的 1 項物業	7,031,000	7,031,000

編號	物業	於 2006 年	於 2006 年
		9 月 30 日 現況下的 資本值	9 月 30 日 貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
9.	中交第一航務工程局有限公司及其子公司於中國天津、上海、江蘇省、山東省、遼寧省及河北省持有的若干物業	1,075,067,000	1,072,048,000
10.	中交天津航道局有限公司及其子公司於中國天津、海南省、河北省、山東省及廣東省持有的若干物業	373,423,000	373,423,000
11.	中交第一航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國天津、廣東省及福建省持有的若干物業	70,864,000	70,864,000
12.	天津振華物流集團有限公司及其子公司於中國天津、廣東省及福建省持有的若干物業	307,737,000	126,441,000
13.	中交天津工貿有限公司於中國天津持有的 3 個單位	2,754,000	2,754,000
14.	上海港口機械製造有限公司及其子公司於中國上海及江蘇省持有的若干物業	22,263,000	20,973,000
15.	上海振華港口機械（集團）股份有限公司於中國江蘇省及上海持有的若干物業	1,088,375,000	461,304,000
16.	上海江天實業有限公司於中國上海持有的江天賓館	228,367,000	228,367,000
17.	中交第三航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國上海、浙江省、江蘇省、廣東省及福建省持有的若干物業	95,330,000	95,330,000

編號	物業	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應佔的 資本值
		人民幣元	人民幣元
18.	中交上海航道局有限公司及其子公司於中國上海、江蘇省及浙江省持有的若干物業	436,144,000	436,144,000
19.	中交第三航務工程局有限公司及其子公司於中國上海、廣東省、福建省、海南省、江蘇省及浙江省持有的若干物業	785,416,000	782,517,000
20.	中交第四航務工程局有限公司及其子公司於中國廣東省、福建省、海南省及湖南省持有的若干物業	550,824,000	500,720,000
21.	中交廣州航道局有限公司及其子公司於中國廣東省、福建省、海南省及湖南省持有的若干物業	361,286,000	361,286,000
22.	中交第四航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國廣東省、廣西省、福建省及海南省持有的若干物業	60,100,000	60,100,000
23.	佛山四航廣明高速公路有限公司於中國廣東省持有的 6 個住宅單位	無商業價值	無商業價值
24.	中交第二公路工程局有限公司及其子公司於中國山西省、江蘇省及湖北省持有的若干物業	181,682,000	155,744,000
25.	中交第一公路勘察設計研究院有限公司及其子公司於中國重慶、山西省、江蘇省、廣東省、新疆維吾爾自治區及西藏自治區持有的若干物業	187,976,000	147,497,000

編號	物業	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
26.	中交第二航務工程局有限公司及其子公司 於中國重慶、上海、湖北省、海南省、廣東省、 江蘇省、安徽省、廣西壯族自治區及湖南省 持有的若干物業	356,605,000	356,425,000
27.	中交第二航務工程勘察設計院有限公司及 其子公司於中國湖北省、福建省及廣東省持有的 若干物業	46,174,000	46,174,000
28.	中交第二公路勘察設計研究院有限公司及 其子公司於中國重慶、湖北省、福建省、江蘇省及 浙江省持有的若干物業	100,241,000	100,241,000
29.	Azingo Limited 及其子公司於中國天津及廣東省 持有的若干物業	165,582,000	165,441,000
30.	中國港灣工程有限責任公司及其子公司於 中國廣東省持有的 14 項物業	6,036,000	5,800,000
31.	中國路橋工程有限責任公司及其子公司於 中國上海及廣東省持有的若干物業	164,583,000	164,583,000
	小計：	7,040,222,000	6,085,474,000

第二類－貴集團在香港、澳門及海外國家持有及估用的物業權益

編號	物業	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
32.	中交第一公路工程局有限公司於布隆迪布瓊布拉持有的若干物業	1,256,000	1,256,000
33.	中國港灣工程有限責任公司於香港、澳門、馬來西亞及泰國持有的若干物業	273,496,000	251,941,000
34.	中國路橋工程有限責任公司於香港、澳門、肯雅及盧旺達持有的若干物業	87,995,000	87,995,000
35.	中和物產株式會社於日本東京持有的 1 項物業	9,690,000	7,268,000
36.	中交第四航務工程局有限公司於澳門持有的若干物業	8,719,000	8,175,000
37.	中交第四航務工程勘察設計院有限公司於澳門持有的若干物業	1,926,000	1,926,000
	小計：	383,082,000	358,561,000

第三類－貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
38.	貴集團於中國持有的若干物業	552,819,000	428,697,000
	小計：	552,819,000	428,697,000

第四類－貴集團在香港持作投資的物業權益

編號	物業	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應估的 資本值
		人民幣元	人民幣元
39.	貴集團於香港持有的若干物業	102,300,000	102,300,000
	小計：	102,300,000	102,300,000

第五類－貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
	人民幣元
40. 位於中國的 173 項租賃物業	無商業價值
小計：	<u>無</u>

第六類－貴集團在海外國家租賃及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
	人民幣元
41. 位於新加坡、菲律賓、阿拉伯聯合 酋長國、緬甸、蘇丹、孟加拉、黎巴嫩、 安哥拉、埃塞俄比亞、也門、越南、 馬來西亞及吉爾吉斯的 31 項租賃物業	無商業價值
小計：	<u>無</u>

	於 2006 年 9 月 30 日 貴集團應佔的 資本值
	人民幣元
總計：	<u>6,975,032,000</u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
1.	貴公司於中國北京、上海及新疆維吾爾自治區持有的 3 個辦公室單位	該物業包括於 1991 年至 2002 年期間分期建成的 3 個辦公室單位。 該物業的總建築面積約 1,138.17 平方米。	該物業現由 貴集團估用作辦公室用途。	9,198,000 貴集團應佔 權益：人民幣 9,198,000 元

附註：

1. 根據多份房屋所有權證和 1 份房地產權證， 貴集團已取得 1 項總建築面積約 1,138.17 平方米的物業的房屋所有權及相關土地使用權。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 該物業由 貴集團合法擁有， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；
 - b. 貴集團正申請將房屋所有權證及房地產權證上的註冊名稱變更為 貴公司名稱。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - c. 該物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
2.	中交第一公路工程局有限公司及其子公司於中國北京、天津、福建省及江蘇省持有的若干物業	該等物業包括 6 幅土地（總地盤面積約 149,294.10 平方米），其上建有 64 幢樓宇或單位（總建築面積約 47,686.96 平方米）及多項構築物，並同時包括 3 個單位（總建築面積約 1,022.39 平方米）。	該等物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及其他配套設施用途。	102,316,000

該等樓宇或單位（總建築面積約 48,709.35 平方米）於 1977 年至 2004 年期間分期建成。

該等物業的用途及建築面積詳情如下：

用途	面積 (平方米)
辦公室	15,680.01
生產	5,800.43
住宅	12,117.16
配套	15,111.75
總計：	48,709.35

附註：

- 中交第一公路工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 根據於 2002 年至 2004 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同及土地使用權出讓合同，2 個單位（總建築面積約 816.29 平方米）及 1 幅土地（地盤面積約 5,553 平方米）以總代價人民幣 2,210,896 元購入。
- 6 幅土地中，總地盤面積約 29,658.2 平方米的 3 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 119,635.90 平方米的 3 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
- 根據多份房屋所有權證， 貴集團已取得 58 幢樓宇（總建築面積約 43,220.42 平方米）的房屋所有權。
- 至於其餘 9 幢樓宇或單位（總建築面積約 5,488.93 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出

- 資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
- c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向貴集團作出賠償；
 - d. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第一公路工程局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的樓宇或單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣 7,974,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元												
3.	路橋集團國際建設股份有限公司及其子公司於中國陝西省西安持有的若干物業	<p>該等物業包括 3 幅租賃土地（總地盤面積約 94,064.48 平方米），其上建有 35 幢樓宇（總建築面積約 44,306.22 平方米）及多項構築物，並同時包括 3 個單位（總建築面積約 2,830.65 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 47,136.87 平方米）於 1954 年至 2002 年期間分期建成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>4,641.56</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>31,236.15</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>7,513.70</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,745.46</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>47,136.87</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	4,641.56	生產	31,236.15	倉儲	7,513.70	配套	3,745.46	總計：	47,136.87	<p>該等物業現由 貴集團估用作生產、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟該等物業部分已出租予一個獨立第三方。（見附註 5）</p>	無商業價值
用途	面積 (平方米)															
辦公室	4,641.56															
生產	31,236.15															
倉儲	7,513.70															
配套	3,745.46															
總計：	47,136.87															

附註：

- 路橋集團國際建設股份有限公司為 貴公司擁有 64.07% 權益的子公司。
- 根據 1 份土地使用權租賃協議，1 幅已獲提供土地使用權證的土地（地盤面積約 80,063.48 平方米）的土地使用權已出租，租期由 2001 年 1 月 2 日起計，至 2010 年 1 月 1 日屆滿，年租人民幣 36 元/平方米，作工業用途。

根據 2 份土地使用權租賃協議，2 幅土地（總地盤面積約 14,001 平方米）的土地使用權已出租予 貴集團，為期一年，分別至 2006 年 12 月 1 日屆滿，年租總額人民幣 71,500 元，作工業用途。
- 根據多份房屋所有權證，31 幢樓宇或單位（總建築面積約 30,786.9 平方米）的房屋所有權已由 貴集團取得。
- 至於該等物業的其餘 7 幢樓宇（總建築面積約 16,349.97 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據 1 份租賃協議，1 幢建築面積約 2,830.65 平方米的工業大樓已出租予多個獨立第三方，租期由 2004 年 10 月 8 日起計，至 2011 年 6 月 19 日屆滿，年租總額人民幣 700,000 元，作生產用途。

6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 對於租賃土地，在其中，已獲發土地使用權證的 1 幅土地可以根據土地租賃協議合法使用，剩餘的 2 幅土地出租方未能提供土地使用權證，中交集團已承諾，就使用租賃土地的爭議所引致的任何損失、稅項及索償向 貴集團作出彌償保證，以確保 貴集團如常經營；及
 - b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
7. 對該等物業進行估值時，基於租賃土地的性質，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 45,863,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
4.	路橋集團橋樑技術有限公司及其子公司於中國北京及湖北省持有的 5 個辦公室單位	該物業包括 1 幢 29 層高樓宇 20 樓的 1 個辦公室單位及 1 幢 14 層高樓宇 6 樓的 4 個辦公室單位，該兩幢樓宇分別於 2004 年及 2005 年落成。 該物業的總建築面積約 2,098.91 平方米。	該物業現由 貴集團估用作辦公室用途。	14,936,000 貴集團應佔權益：人民幣 12,403,000 元

附註：

1. 路橋集團橋樑技術有限公司為 貴公司擁有 88% 權益的子公司。
2. 根據於 2004 年至 2005 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同，多個單位（總建築面積約 2,098.91 平方米）以總代價人民幣 14,803,000 元購入。
3. 根據 2 份土地使用權證，該物業（總分攤土地面積約 247.96 平方米）的土地使用權已經授出，年期不一，年期於 2052 年 6 月 13 日及 2041 年 7 月 31 日屆滿，作商業或綜合用途。
4. 根據 2 份房屋所有權證，該項總建築面積約 2,098.91 平方米的物業已由 貴集團取得房屋所有權。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；及
 - c. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元												
5.	中交水運規劃設計院有限公司及其子公司於中國北京、廣東省、遼寧省及海南省持有的若干物業	<p>該等物業包括 1 幅土地（地盤面積約 5,379.27 平方米），其上建有 10 幢樓宇或單位（總建築面積約 8,875.9 平方米），並同時包括 13 個單位（總建築面積約 1,071 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 9,946.90 平方米）於 1953 年至 1999 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>8,460.10</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>704.00</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>73.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>709.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>9,946.90</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	8,460.10	住宅	704.00	倉儲	73.00	配套	709.80	總計：	9,946.90	<p>該等物業現由 貴集團估用作辦公室、住宅、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 4）</p>	<p>59,780,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 59,780,000 元</p>
用途	面積 (平方米)															
辦公室	8,460.10															
住宅	704.00															
倉儲	73.00															
配套	709.80															
總計：	9,946.90															

附註：

1. 中交水運規劃設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 地盤面積約 5,379.27 平方米的 1 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
3. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 23 幢樓宇或單位（總建築面積約 9,946.90 平方米）的房屋所有權。
4. 根據 11 份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 866 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 370,800 元，作住宅或辦公室用途。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；

- c. 貴集團正申請將房屋所有權證及房地產權證上的註冊名稱變更為中交水運規劃設計院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
- d. 該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元								
6.	中交公路規劃設計院有限公司及其子公司於中國北京、廣東省、雲南省及四川省持有的若干物業	<p>該等物業包括 1 幅土地（地盤面積約 7,577.55 平方米），其上建有 11 幢樓宇或單位（總建築面積約 16,225 平方米），並同時包括 6 個單位及 6 個泊車位（總建築面積約 3,241.34 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位及 6 個泊車位（總建築面積約 19,466.34 平方米）於 1949 年至 2004 年期間分期建成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>17,417.44</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,048.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>19,466.34</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	17,417.44	配套	2,048.90	總計：	19,466.34	<p>該等物業現由 貴集團估用作辦公室及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 6）</p>	<p>144,967,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 132,854,000 元</p>
用途	面積 (平方米)											
辦公室	17,417.44											
配套	2,048.90											
總計：	19,466.34											

附註：

1. 中交公路規劃設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2004 年訂立的 1 份房屋購買合同，多個單位（總建築面積約 2,031.74 平方米）以總代價人民幣 20,178,052 元購入。
3. 根據 1 份土地使用權證，1 幅土地（地盤面積約 7,577.55 平方米）的土地使用權為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證，貴集團已取得 17 幢樓宇或單位（總建築面積約 19,174.14 平方米）的房屋所有權。
5. 至於其餘 6 個泊車位（建築面積約 292.2 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 根據 6 份租賃協議，該等物業的部分單位（總建築面積約 370.64 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 306,887.14 元，作辦公室用途。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有，貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外代價。貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；

- b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向貴集團作出賠償；
 - c. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交公路規劃設計院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的6個泊車位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等泊車位可自由轉讓，該等泊車位於估值日的資本值應為人民幣1,500,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值										
				人民幣元										
7.	中國公路工程諮詢有限公司及其子公司於中國北京、海南省及湖北省持有的若干物業	<p>該等物業包括於 1993 年至 2004 年期間分期建成的 23 個單位及兩個泊車位（總建築面積約 9,316.35 平方米）。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>8,947.50</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>235.85</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>133.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>9,316.35</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	8,947.50	住宅	235.85	配套	133.00	總計：	9,316.35	<p>該等物業現由 貴集團估用作辦公室、住宅及其他配套設施用途。</p>	<p>35,165,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 28,031,000 元</p>
用途	面積 (平方米)													
辦公室	8,947.50													
住宅	235.85													
配套	133.00													
總計：	9,316.35													

附註：

- 中國公路工程諮詢集團有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 根據於 2002 年至 2004 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同，多個單位（總建築面積約 5,834.6 平方米）以總代價人民幣 42,495,996.06 元購入。
- 根據多份房屋所有權證， 貴集團已取得 13 個單位（總建築面積約 3,966.4 平方米）的房屋所有權。
- 至於其餘 10 個單位及兩個泊車位（總建築面積約 5,349.95 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - 對於已獲發房屋所有權證的單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - 貴集團正申請將房屋所有權證上的註冊名稱變更為中國公路工程諮詢集團有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
- 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的 10 個單位及兩個泊車位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等物業於估值日的資本值應為人民幣 53,256,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
8.	中國公路車輛機械有限公司於中國北京持有的 1 項物業	該物業包括 1 幅土地（地盤面積約 4,494.1 平方米），其上建有於 1990 年至 1993 年期間分期建成的 7 幢樓宇及多項構築物（總建築面積約 2,883.50 平方米）。該等物業的用途及建築面積詳情如下：	該物業現由 貴集團估用作辦公室、倉儲及其他配套設施用途。	7,031,000 貴集團應佔權益：人民幣 7,031,000 元
		用途	面積 (平方米)	
		辦公室	2,611.80	
		倉儲	33.10	
		配套	238.60	
		總計：	2,883.50	

附註：

1. 中國公路車輛機械有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據 1 份土地使用權證，1 幅土地（地盤面積約 4,494.1 平方米）的土地使用權為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
3. 根據 1 份房屋所有權證，6 幢樓宇（總建築面積約 2,739.5 平方米）已由 貴集團取得房屋所有權。
4. 至於剩餘的樓宇（建築面積約 144.00 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - c. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證上的註冊名稱變更為中國公路車輛機械有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 83,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元																
9.	中交第一航務工程局有限公司及其子公司於中國天津、上海、江蘇省、山東省、遼寧省及河北省持有的若干物業	<p>該等物業包括 47 幅土地（總地盤面積約 1,335,311.36 平方米），其上建有 299 幢樓宇或單位（總建築面積約 241,073.95 平方米）及多項構築物，並同時包括 25 個單位（總建築面積約 10,549.06 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 251,623.01 平方米）於 1960 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p>	<p>該等物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方（見附註 6）。</p> <p>在建樓宇現正在建中。</p>	<p>1,075,067,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 1,072,048,000 元</p>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="472 872 523 903">用途</th> <th data-bbox="804 872 916 944">面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="472 965 549 990">辦公室</td> <td data-bbox="794 965 916 990">116,825.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 996 523 1021">商業</td> <td data-bbox="836 996 916 1021">252.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1027 523 1052">生產</td> <td data-bbox="804 1027 916 1052">84,772.69</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1058 523 1083">住宅</td> <td data-bbox="804 1058 916 1083">21,445.31</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1089 523 1114">倉儲</td> <td data-bbox="804 1089 916 1114">10,728.28</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1120 523 1145">配套</td> <td data-bbox="804 1120 916 1145">17,599.23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1172 539 1197">總計：</td> <td data-bbox="794 1172 916 1197">251,623.01</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	116,825.50	商業	252.00	生產	84,772.69	住宅	21,445.31	倉儲	10,728.28	配套	17,599.23	總計：	251,623.01		
用途	面積 (平方米)																			
辦公室	116,825.50																			
商業	252.00																			
生產	84,772.69																			
住宅	21,445.31																			
倉儲	10,728.28																			
配套	17,599.23																			
總計：	251,623.01																			

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號 物業

概況及年期

估用詳情

人民幣元

該等物業同時包括一幢於估值日仍在興建的工業大樓及構築物（「在建樓宇」）。有關工程預定分別於 2006 年 12 月及 2007 年 5 月完成。在建樓宇落成後的建築面積將約 18,000 平方米。建築總成本估計約人民幣 19,238,577 元，其中約人民幣 18,460,505 元於估值日已支付。

附註：

1. 中交第一航務工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2003 年至 2005 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同及土地使用權出讓合同，7 個單位（總建築面積約 4,401.72 平方米）以總代價人民幣 29,198,750.54 元購入。
3. 47 幅土地中，總地盤面積約 205,772.2 平方米的 5 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 1,043,935.16 平方米的 37 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；地盤面積約 46,027.8 平方米的 1 幅土地為劃撥土地，但由於該幅土地將被當地部門徵用，故不會以注資方式注入 貴公司；總地盤面積約 39,576.2 平方米的其餘 4 幅土地已簽約出讓。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 291 幢樓宇或單位（總建築面積約 227,627.68 平方米）的房屋所有權。
5. 至於剩餘 33 幢樓宇或單位（總建築面積約 23,995.33 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 12,703.56 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 5,293,695 元，作住宅或辦公室用途。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外代價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於根據合同訂約出讓的土地， 貴集團支付出讓合同的地價後，在取得土地使用權證方面將無重大障礙；

- 對於其所建房屋所有權證的樓宇，貴集團在取得土地使用權證後，有權按照中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而無須向相關主管部門支付任何額外成本及費用；
- d. 對於地方當局將徵用的劃撥土地及其上所建房屋所有權證的樓宇，由於地方當局將補償貴集團，貴集團的利益將不會受到損害；
 - e. 對於餘下已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向貴集團作出賠償；
 - f. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第一航務工程局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - g. 該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予33幢未獲發業權證書的樓宇或單位、根據合同訂約出讓的土地和被徵用的土地任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假定所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣76,244,000元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元														
10.	中交天津航道局有限公司及其子公司於中國天津、海南省、河北省、山東省及廣東省持有的若干物業	<p>該等物業包括 15 幅土地（總地盤面積約 491,583.56 平方米），其上建有 86 幢樓宇或單位（總建築面積約 47,495.09 平方米），並同時包括 14 個單位（總建築面積約 3,466.01 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 50,961.10 平方米）於 1970 年至 2006 年期間分期建成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>34,771.76</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>3,040.52</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>2,070.00</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>3,565.57</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>7,513.25</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>50,961.10</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	34,771.76	生產	3,040.52	住宅	2,070.00	倉儲	3,565.57	配套	7,513.25	總計：	50,961.10	<p>該等物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 6）</p>	<p>373,423,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 373,423,000 元</p>
用途	面積 (平方米)																	
辦公室	34,771.76																	
生產	3,040.52																	
住宅	2,070.00																	
倉儲	3,565.57																	
配套	7,513.25																	
總計：	50,961.10																	

附註：

- 中交天津航道局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 根據於 2004 年 4 月 1 日訂立的 2 份房屋購買合同及土地使用權出讓合同，2 個單位（總建築面積約 269.1 平方米）以總代價人民幣 150,000 元購入。
- 總地盤面積約 491,583.56 平方米的 15 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
- 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 81 幢樓宇或單位（總建築面積約 45,397.85 平方米）的房屋所有權。
- 至於剩餘 19 幢樓宇或單位（總建築面積約 5,563.25 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 4,462.38 平方米，總地盤面積約 58,697.5 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 9,292,430 元，作倉儲、生產及辦公室用途。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：

- a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - c. 貴集團正申請將房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交天津航道局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 19 幢未獲發業權證書的樓宇或單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣 5,870,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
11.	中交第一航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國天津、廣東省及福建省持有的若干物業	該等物業包括 2 幅土地（地盤面積約 52,581.10 平方米），其上建有 28 幢樓宇（總建築面積約 28,854.51 平方米）及多項構築物，並同時包括 17 個單位（總建築面積約 1,580.68 平方米）。	該等物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室、倉儲及其他配套設施用途。	70,864,000

該等樓宇或單位（總建築面積約 30,435.19 平方米）於 1975 年至 1997 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：

用途	面積 (平方米)
辦公室	24,225.25
生產	1,103.45
倉儲	1,885.22
配套	3,221.27
總計：	30,435.19

附註：

1. 中交第一航務工程勘察設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 總地盤面積約 52,581.1 平方米的 2 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
3. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 44 幢樓宇或單位（總建築面積約 29,855.19 平方米）的房屋所有權。
4. 至於剩餘的樓宇（建築面積約 580.00 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述

- 申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；及
- c. 貴集團正申請將房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交第一航務工程勘察設計院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 具有效業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，該樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 333,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元														
12.	天津振華物流集團有限公司及其子公司於中國天津、廣東省及福建省持有的若干物業	<p>該等物業包括 14 幅土地（總地盤面積約 359,080.69 平方米），其上建有 25 幢樓宇或單位（總建築面積約 83,116.37 平方米）及多項構築物，並同時包括 23 個單位（總建築面積約 5,743.56 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 88,859.93 平方米）於 1994 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p>	<p>該等物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分該等物業已出租予多個獨立第三方（見附註 6）。在建構築物現正在建中。</p>	<p>307,737,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 126,441,000 元</p>														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="472 872 523 901">用途</th> <th data-bbox="804 872 900 942">面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="472 963 549 992">辦公室</td> <td data-bbox="804 963 900 992">53,321.08</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 996 523 1025">生產</td> <td data-bbox="804 996 900 1025">1,952.55</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1029 523 1058">住宅</td> <td data-bbox="804 1029 900 1058">582.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1062 523 1091">倉儲</td> <td data-bbox="804 1062 900 1091">31,561.70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1096 523 1125">配套</td> <td data-bbox="804 1096 900 1125">1,442.6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1145 539 1174">總計：</td> <td data-bbox="804 1145 900 1174">88,859.93</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	53,321.08	生產	1,952.55	住宅	582.00	倉儲	31,561.70	配套	1,442.6	總計：	88,859.93		
用途	面積 (平方米)																	
辦公室	53,321.08																	
生產	1,952.55																	
住宅	582.00																	
倉儲	31,561.70																	
配套	1,442.6																	
總計：	88,859.93																	
		<p>該等物業同時包括 1 幢於估值日期仍未完工的構築物（「在建構築物」）。有關工程預定於 2006 年 12 月完成。建築總成本估計約為人民幣 23,150,000 元，其中約人民幣 17,452,464 元於估值日期已支付。</p>																

附註：

1. 天津振華物流集團有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2002 年至 2005 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同及土地使用權出讓合同，17 個單位（總建築面積約 5,254.71 平方米）以總代價人民幣 53,003,928 元購入。
3. 14 幅土地中，總地盤面積約 233,048.41 平方米的 11 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 126,032.28 平方米的 3 幅土地是向多個獨立第三方租用，年租總額人民幣 672,161.4 元。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證，貴集團已取得 31 幢樓宇或單位（總建築面積約 63,175.83 平方米）的房屋所有權。
5. 至於剩餘 17 幢樓宇（總建築面積約 25,684.1 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 2,357.53 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 2,239,702.21 元，作辦公室用途。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有，貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 對於租賃土地，由於出租方未能提供土地使用權證，中交集團已承諾，就使用租賃土地的爭議所引致的任何損失、稅項及索償向 貴集團作出彌償保證，以確保 貴集團如常經營；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；及
 - d. 該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 17 幢未獲發業權證書的樓宇及租賃土地以及建於其上的在建構物任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇及在建構物（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 79,744,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年
				9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
13.	中交天津工貿有限公司於中國天津持有的 3 個單位	該物業包括一幢 13 層高樓宇 9 樓及 10 樓的 2 個辦公室單位及 1 幢 6 層高樓宇 6 樓的 1 個住宅單位，分別於 1993 年至 1996 年期間建成，該物業的總建築面積約 659.62 平方米。	該物業現由 貴集團估用作辦公室及住宅用途。	2,754,000
				貴集團應佔權益：人民幣 2,754,000 元

附註：

1. 中交天津工貿有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據 2 份房屋所有權證 貴集團已取得 3 個單位（總建築面積約 659.62 平方米）的房屋所有權。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；
 - b. 貴集團正申請將房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交天津工貿有限公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - c. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
14.	上海港口機械製造有限公司及其子公司於中國上海及江蘇省持有的若干物業	該等物業包括 4 幅土地（總地盤面積約 661,277.60 平方米），其上建有於 1989 年至 2005 年期間分期建成的 7 幢樓宇或單位（總建築面積約 1,243.00 平方米）。該等物業的用途及建築面積詳情如下：	該等物業現由 貴集團估用作生產及其他配套設施用途。在建樓宇現正在建中。	22,263,000 貴集團應佔權益：人民幣 20,973,000 元

用途	面積 (平方米)
生產	675.00
配套	568.00
總計：	1,243.00

該等物業同時包括一幢仍未完工的工業大樓（「在建樓宇」）。有關工程預定於 2007 年 2 月完成。在建樓宇落成後的建築面積將約 186,800 平方米。建築總成本估計約為人民幣 150,000,000 元，其中約人民幣 1,020,141 元於估值日期已支付。

附註：

1. 中交上海港口機械製造廠有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 4 幅土地中，1 幅地盤面積約 45,176.8 平方米的土地為具有土地使用權證的出讓土地；1 幅地盤面積約 330 平方米的土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；1 幅地盤面積約 129,770.8 平方米的土地是按固定年期向一個獨立第三方租用，年租人民幣 1,968,404 元；其餘的 1 幅地盤面積約 486,000 平方米的土地並未取得任何業權證書。
3. 根據 1 份房屋所有權證， 貴集團已取得 1 幢樓宇（建築面積約 294 平方米）的房屋所有權。

4. 至於其餘6幢樓宇（總建築面積約949平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備法定權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於租賃土地，由於出租方未能提供土地使用權證，中交集團已承諾，就使用租賃土地的爭議所引致的任何損失、稅項及索償向 貴集團作出彌償保證，以確保 貴集團如常經營；
 - d. 對於沒有業權證書的土地， 貴集團有權根據中國的法律使用該土地，中交集團已承諾，將以 貴公司子公司的名義盡力申辦該等土地使用權證。然而，該地價須由 貴集團支付；
 - e. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - f. 貴集團正申請將房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交上海港口機械製造廠有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - g. 該等具有效業權證書物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予6幢未獲發業權證書的樓宇及在建樓宇及租賃土地任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇及在建樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣75,301,000元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
15.	上海振華港口機械(集團)股份有限公司於中國江蘇省及上海持有的若干物業	該等物業包括 34 幅土地(地盤面積約 4,599,113.43 平方米),其上建有於 1994 年至 2005 年期間分期建成的 157 幢樓宇或單位及多項構築物(總建築面積約 656,150.26 平方米)。該等物業的用途及建築面積詳情如下:	該等物業現由 貴集團佔用作生產、住宅、辦公室、倉儲及其他配套設施用途。	1,088,375,000 貴集團應佔權益:人民幣 461,304,000 元

用途	面積 (平方米)
辦公室	8,834.00
生產	411,491.14
住宅	87,248.40
倉儲	16,879.00
配套	131,697.72
總計:	656,150.26

該等物業同時包括一幢仍未完工的工業大樓(「在建樓宇」)。有關工程預定於 2007 年 2 月完成。在建樓宇落成後的建築面積將約 34,020 平方米。建築總成本估計約人民幣 39,973,500 元,其中約人民幣 11,992,050 元於估值日期已支付。

附註:

- 上海振華港口機械(集團)股份有限公司為 貴公司擁有 43.26% 權益的子公司。
- 根據於 2002 年 4 月 16 日訂立的 1 份土地使用權出讓合同, 1 幅土地(地盤面積約 4,128.6 平方米)已訂約出讓。地價為人民幣 8,628,770 元。
- 34 幅土地中,總地盤面積約 1,220,991.5 平方米的 9 幅土地為具有房地產權證的出讓土地;總地盤面積約 15,614 平方米的 2 幅土地為劃撥土地;總地盤面積約 960,872.6 平方米的 4 幅土地並未獲取任何業權證書;總地盤面積約

2,397,642.33 平方米的 18 幅土地是向多個獨立第三方租用，年期不一，年租總額人民幣 38,592,500 元。而剩餘一幅地盤面積約 3,993 平方米的土地並未取得正式業權證書，該土地部分為劃撥土地，而餘下部分則為出讓土地，年期不一，分別由 1995 年 2 月 17 日及 2001 年 5 月 3 日起，至 2045 年 2 月 16 日及 2051 年 5 月 2 日屆滿。

4. 根據多份房地產權證及房屋所有權證，貴集團已取得 87 幢樓宇（總建築面積約 357,732.94 平方米）的房屋所有權。
5. 至於其餘 70 幢樓宇（總建築面積約 298,417.32 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由貴集團合法擁有，貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 對於未獲發正式業權證書或任何業權證書的土地及劃撥土地，貴集團有權根據中國法律使用該等土地；中交集團已承諾，將以貴集團的名義盡力申辦該等土地使用權證。然而，貴集團應支付地價。
 - c. 對於租賃土地，在其中，已獲發土地使用權證的 12 幅土地（總地盤面積約 2,365,257.33 平方米）可以根據土地租賃協議合法使用，剩餘的 4 幅土地（總地盤面積約 32,385 平方米）出租方未能提供土地使用權證，中交集團已承諾，就使用租賃土地的爭議所引致的任何損失、稅項及索償向貴集團作出彌償保證，以確保貴集團如常經營；
 - d. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向貴集團作出賠償；及
 - e. 具有有效業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 70 幢未獲發業權證書的樓宇、劃撥土地及不具備有效業權證書的土地以及其上建有的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 438,680,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年
				9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
16.	上海江天實業有限公司於中國上海持有的江天賓館	該物業包括 1 幅土地（地盤面積約 6,732 平方米），其上建有 1 幢於 1997 年落成的 24 層高商用樓宇（總建築面積約 26,934.82 平方米）。	該物業現由 貴集團估用作辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 3）	228,367,000 貴集團應佔權益：人民幣 228,367,000 元

附註：

1. 上海江天實業有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據 1 份房地產權證，1 幅土地（地盤面積約 6,732 平方米）的出讓土地使用權及樓宇（總建築面積約 26,934.82 平方米）的房屋所有權由上海江天實業有限公司擁有。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分（總建築面積約 2,844 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 2,095,558 元。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按房地產權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；及
 - c. 該物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元										
17.	中交第三航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國上海、浙江省、江蘇省、廣東省及福建省持有的若干物業	<p>該等物業包括 3 幅土地（總地盤面積約 8,693 平方米），其上建有 2 幢樓宇（總建築面積約 15,156.62 平方米）及多項構築物，並同時包括 11 個單位（總建築面積約 1,800.66 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 16,957.28 平方米）於 1983 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">10,109.79</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">1,800.66</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td style="text-align: right;">5,046.83</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">16,957.28</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	10,109.79	住宅	1,800.66	倉儲	5,046.83	總計：	16,957.28	該等物業現由 貴集團估用作辦公室、住宅及倉儲用途。	<p>95,330,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 95,330,000 元</p>
用途	面積 (平方米)													
辦公室	10,109.79													
住宅	1,800.66													
倉儲	5,046.83													
總計：	16,957.28													

附註：

1. 中交第三航務工程勘察設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 總地盤面積約 8,373 平方米的 2 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；剩餘的 1 幅地盤面積約 320 平方米的土地，按固定年期向一個獨立第三方租用，年租人民幣 67,850 元。
3. 根據多份房地產權證或房屋所有權證， 貴集團已取得 12 幢樓宇或單位（總建築面積約 16,638.17 平方米）的房屋所有權。
4. 至於其餘的單位（建築面積約 319.11 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外代價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 對於租賃土地，由於出租方未能提供土地使用權證，中交集團已承諾，就使用租賃土地的爭議所引致的任何

- 損失、稅項及索償向 貴集團作出彌償保證，以確保 貴集團如常經營；
- c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房地產權證的單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - d. 貴集團正申請將房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交第三航務工程勘察設計院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 該等具有效業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的一個單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等單位可自由轉讓，該單位於估值日的資本值應為人民幣 2,074,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元																
18.	中交上海航道局有限公司及其子公司於中國上海、江蘇省及浙江省持有的若干物業	<p>該等物業包括 28 幅土地（總地盤面積約 384,005.18 平方米），其上建有 167 幢樓宇或單位（總建築面積約 97,302.11 平方米）及多項構築物，並同時包括 14 個單位（總建築面積約 1,664.17 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 98,966.28 平方米）於 1965 年至 2006 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>33,734.03</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>38,784.32</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>41.10</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,764.86</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>15,409.61</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>9,232.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>98,966.28</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	33,734.03	生產	38,784.32	商業	41.10	住宅	1,764.86	倉儲	15,409.61	配套	9,232.36	總計：	98,966.28	<p>該等物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室、倉儲及其他配套设施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。</p> <p>（見附註 6）。</p>	<p>436,144,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 436,144,000 元</p>
用途	面積 (平方米)																			
辦公室	33,734.03																			
生產	38,784.32																			
商業	41.10																			
住宅	1,764.86																			
倉儲	15,409.61																			
配套	9,232.36																			
總計：	98,966.28																			

附註：

- 中交上海航道局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 根據於 2003 年至 2006 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同及土地使用權出讓合同，3 個單位（總建築面積約 346.89 平方米）及 1 幅土地（地盤面積約 22,028 平方米）以總代價人民幣 941,697 元購買或出讓。
- 28 幅土地中，總地盤面積約 22,994 平方米的 2 幅出讓土地已獲授土地使用權證及總地盤面積約 361,011.18 平方米的 26 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
- 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 168 幢樓宇或單位（總建築面積約 94,929.81 平方米）的房屋所有權。
- 至於其餘 13 幢樓宇（總建築面積約 4,036.47 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 10,849.48 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租

總額人民幣 4,885,200 元，作住宅及辦公室用途。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - d. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交上海航道局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 該等具有有效業權證書物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 13 幢未獲發業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 8,815,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元														
19.	中交第三航務工程局有限公司及其子公司於中國上海、廣東省、福建省、海南省、江蘇省及浙江省持有的若干物業	<p>該等物業包括 49 幅土地（地盤面積約 928,658.79 平方米），其上建有 326 幢樓宇或單位（總建築面積約 244,527.6 平方米）及多項構築物，並同時包括 13 個單位（總建築面積約 2,401.71 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 246,929.31 平方米）於 1958 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="470 839 917 1143"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>88,202.11</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>82,526.57</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,854.69</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>12,664.81</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>56,681.13</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>246,929.31</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	88,202.11	生產	82,526.57	住宅	6,854.69	倉儲	12,664.81	配套	56,681.13	總計：	246,929.31	<p>該等物業現由 貴集團佔用作生產、住宅、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 5）。</p>	<p>785,416,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 782,517,000 元</p>
用途	面積 (平方米)																	
辦公室	88,202.11																	
生產	82,526.57																	
住宅	6,854.69																	
倉儲	12,664.81																	
配套	56,681.13																	
總計：	246,929.31																	

附註：

1. 中交第三航務工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 49 幅土地中，總地盤面積約 87,080 平方米的 2 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 837,653.79 平方米的 46 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；剩餘 1 幅地盤面積約 3,925 平方米的土地為劃撥土地，將簽約出讓。
3. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 177 幢樓宇或單位（總建築面積約 165,483.57 平方米）的房屋所有權。
4. 至於其餘 162 幢樓宇或單位（總建築面積約 81,445.74 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 根據多份租賃協議，該等物業的部分單位（總建築面積約 26,364.77 平方米，總地盤面積約 12,962 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 5,710,255.15 元，作辦公室及倉儲用途。

6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於屬劃撥土地而將簽約出讓的土地， 貴集團於訂立出讓合同及支付地價後，在取得土地使用權證方面將無重大法律障礙；對於其上所建房屋所有權證的樓宇， 貴集團在取得土地使用權證後，有權按照中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而無須向相關主管部門支付任何額外成本及費用；
 - d. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - e. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第三航務工程局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - f. 具有效業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 162 幢未獲發業權證書的樓宇或單位及未獲發業權證書的劃撥土地。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣 77,194,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
20.	中交第四航務工程局有限公司及其子公司於中國廣東省、福建省、海南省及湖南省持有的若干物業	<p>該等物業包括 69 幅土地（總地盤面積約 1,183,901.3 平方米），其上建有 256 幢樓宇或單位（總建築面積約 156,582.01 平方米）及多項構築物，並同時包括 36 幢樓宇或單位（總建築面積約 14,171.74 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 170,753.75 平方米）於 1965 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p>	<p>該等物業現由 貴集團估用作生產、住宅、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 6）。</p>	<p>550,824,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 550,720,000 元</p>

用途	面積 (平方米)
辦公室	50,979.08
商業	8,298.54
生產	20,904.60
住宅	25,116.91
倉儲	18,125.78
配套	47,328.84
總計：	170,753.75

附註：

1. 中交第四航務工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2004 年至 2005 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同，13 個單位（總建築面積約 2,109.46 平方米）以總代價人民幣 7,756,310 元購入。
3. 69 幅土地中，總地盤面積約 247,172.95 平方米的 20 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 889,772.35 平方米的 45 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；1 幅地盤面積約 2,378 平方米的土地已簽約出讓，而總地盤面積約 44,578 平方米的剩餘 3 幅土地已租自多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 800,348.85 元。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證，貴集團已取得 191 幢樓宇或單位（總建築面積約 107,886.95 平方米）的房屋所有權。
5. 至於其餘 101 幢樓宇或單位（總建築面積約 62,866.8 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 64,119.73 平方米，總地盤面積約 188,523.88 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 5,712,000 元，作住宅及辦公室用途。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於已簽約出讓的土地， 貴集團支付出讓合同的地價後，在取得土地使用權證方面將無重大法律障礙。對於其上所建房屋所有權證的樓宇， 貴集團在取得土地使用權證後，有權按照中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而無須向相關主管部門支付任何額外成本及費用；
 - d. 對於租賃土地，當中已獲提供土地使用權證的一幅地盤面積約 4,250 平方米的土地可根據土地租賃協議合法使用，而餘下兩幅土地由於出租方未能提供土地使用權證，中交集團已承諾，就使用租賃土地的爭議所引致的任何損失、稅項及索償向 貴集團作出賠償，以確保 貴集團如常經營；
 - e. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位（附註 7(g)所述及受約於抵押權人同意的已抵押樓宇除外），而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - f. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第四航務工程局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - g. 根據一份抵押合同，一幢辦公大樓（建築面積約 5,682.66 平方米）的房屋所有權以人民幣 5,000,000 元按揭予招商銀行股份有限公司廣州海珠分行。除上述者外，具有效業權證書的餘下物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 101 幢未獲發業權證書的樓宇或單位、未獲發土地使用權證的土地及租賃土地任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等物業可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣 35,681,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值																
				人民幣元																
21.	中交廣州航道局有限公司及其子公司於中國廣東省、福建省、海南省及湖南省持有的若干物業	<p>該等物業包括 6 幅土地（總地盤面積約 373,330.45 平方米），其上建有 51 幢樓宇或單位（總建築面積約 34,905.32 平方米）及多項構築物，並同時包括 18 個單位（總建築面積約 11,753.7 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 46,659.03 平方米）於 1972 年至 2006 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>14,859.95</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>395.29</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>27,426.70</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>2,864.33</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>547.26</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>565.5</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>46,659.03</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	14,859.95	商業	395.29	生產	27,426.70	住宅	2,864.33	倉儲	547.26	配套	565.5	總計：	46,659.03	<p>該等物業現由 貴集團估用作生產、辦公室、住宅、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方（見附註 6）。</p>	<p>361,286,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 361,286,000 元</p>
用途	面積 (平方米)																			
辦公室	14,859.95																			
商業	395.29																			
生產	27,426.70																			
住宅	2,864.33																			
倉儲	547.26																			
配套	565.5																			
總計：	46,659.03																			

附註：

- 中交廣州航道局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 根據於 2002 年至 2005 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同，2 個單位（總建築面積約 4,006.73 平方米）以總代價人民幣 9,843,477.93 元購入。
- 6 幅土地中，總地盤面積約 289,554.00 平方米的 3 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 83,776.45 平方米剩餘的 3 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
- 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 59 幢樓宇或單位（總建築面積約 41,327.09 平方米）的房屋所有權。
- 至於剩餘 10 幢樓宇（總建築面積約 5,331.94 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 93,061.64 平方米，總地盤面積約 78,363 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額為人民幣 7,064,343.33 元，作住宅及辦公室用途。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - d. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交廣州航道局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 該等具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 10 幢未獲發業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 12,196,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值												
				人民幣元												
22.	中交第四航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國廣東省、廣西省、福建省及海南省持有的若干物業	<p>該等物業包括 6 幅土地（總地盤面積約 11,484.68 平方米），其上建有 6 幢樓宇或單位（總建築面積約 16,919.53 平方米），並同時包括 26 個單位（總建築面積約 2,713.32 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 19,632.85 平方米）於 1967 年至 2004 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="470 839 909 1108"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>14,938.61</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>1,818.22</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>2,800.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>76.02</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>19,632.85</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	14,938.61	生產	1,818.22	倉儲	2,800.00	配套	76.02	總計：	19,632.85	<p>該等物業現由 貴集團估用作生產、辦公室、倉儲及其他配套设施用途。</p>	<p>60,100,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 60,100,000 元</p>
用途	面積 (平方米)															
辦公室	14,938.61															
生產	1,818.22															
倉儲	2,800.00															
配套	76.02															
總計：	19,632.85															

附註：

1. 中交第四航務工程勘察設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2004 年 9 月 28 日訂立的房屋購買合同，1 個單位（建築面積約 141.25 平方米）以代價人民幣 274,856 元購入。
3. 6 幅土地中，地盤面積約 6,072 平方米的 1 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 5,412.68 平方米剩餘的 5 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 30 幢樓宇或單位（總建築面積約 16,623.94 平方米）的房屋所有權。
5. 至於剩餘 2 幢樓宇或單位（總建築面積約 3,008.91 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價

- 出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
- c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向貴集團作出賠償；
 - d. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第四航務工程勘察設計院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的樓宇或單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇或單位可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣 4,736,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
23.	佛山四航廣明高速公路有限公司於中國廣東省持有的 6 個住宅單位	該物業包括位 1 幢 9 層高住宅樓 1 至 3 及 5 至 8 樓的 6 個住宅單位（總建築面積約 1,066.71 平方米），該住宅樓於 2005 年落成。	該物業現由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 佛山四航廣明高速公路有限公司為 貴公司擁有的子公司。
2. 根據於 2005 年 5 月 1 日訂立的 6 份房屋購買合同，6 個單位（總建築面積約 1,066.71 平方米）以總代價人民幣 2,421,559 元購入。
3. 至於 6 個住宅單位（總建築面積約 1,006.71 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 中交集團已承諾，將盡力申辦該物業的業權證書，並自 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償。
5. 對該物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值應為人民幣 2,469,300 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元												
24.	中交第二公路工程局有限公司及其子公司於中國山西省、江蘇省及湖北省持有的若干物業	<p>該等物業包括 4 幅土地（總地盤面積約 33,056.8 平方米），其上建有 26 幢樓宇或單位（總建築面積約 33,954.21 平方米）及多項構築物，並同時包括 22 幢樓宇或單位（總建築面積約 10,686.28 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 44,640.49 平方米）於 1975 年至 2004 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>33,792.67</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,924.8</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>3,402.71</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>5,520.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>44,640.49</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	33,792.67	商業	1,924.8	住宅	3,402.71	配套	5,520.31	總計：	44,640.49	<p>該等物業現由 貴集團估用作商業、辦公室及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方（見附註 6）。</p>	<p>181,682,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 155,744,000 元</p>
用途	面積 (平方米)															
辦公室	33,792.67															
商業	1,924.8															
住宅	3,402.71															
配套	5,520.31															
總計：	44,640.49															

附註：

1. 中交第二公路工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2002 年至 2004 年期間分階段訂立的 6 份房屋購買合同，6 個單位（總建築面積約 5,817.96 平方米以總代價人民幣 26,220,789 元購入。
3. 4 幅土地中，地盤面積約 10,562.4 平方米的 1 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 16,680.4 平方米的 2 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；地盤面積約 5,814.00 平方米剩餘的 1 幅土地已簽約出讓予 貴集團。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 37 幢樓宇或單位（總建築面積約 34,863.86 平方米）的房屋所有權。
5. 至於剩餘 11 幢樓宇或單位（總建築面積約 9,776.63 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 6,027.72 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 2,354,152 元，作住宅及辦公室用途。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於已簽約出讓的土地， 貴集團支付出讓合同的地價後，在取得土地使用權證方面將無重大法律障礙；
 - d. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - e. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第二公路工程局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - f. 具有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 11 幢未獲發業權證書的樓宇（不包括土地）或單位及未獲發土地使用權證的土地連同其上建有的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇或單位可自由轉讓，該等樓宇或單位於估值日的資本值應為人民幣 24,522,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
25.	中交第一公路勘察設計研究院有限公司及其子公司於中國重慶、山西省、江蘇省、廣東省、新疆維吾爾自治區及西藏自治區持有的若干物業	<p>該等物業包括 5 幅土地（總地盤面積約 67,749.85 平方米），其上建有 16 幢樓宇或單位（總建築面積約 39,578.57 平方米）及多項構築物，並同時包括 45 個單位（總建築面積約 14,015.29 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 53,593.86 平方米）於 1966 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p>	<p>該等物業現由 貴集團佔用作生產、住宅、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 6）。在建樓宇現正興建中。</p>	<p>187,976,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 147,497,000 元</p>

用途	面積 (平方米)
辦公室	23,178.64
商業	9,253.68
生產	15,849.46
住宅	3,372.12
倉儲	1,336.81
配套	603.15
總計：	53,593.86

該等物業同時包括 2 幢仍在興建的樓宇（「在建樓宇」）。有關工程預定於 2006 年 12 月完成。在建樓宇落成後的建築面積將約 7,607 平方米。總建築成本估計約為人民幣 16,800,000 元，其中約人民幣 6,354,092 元於估值日已支付。

附註：

1. 中交第一公路勘察設計研究院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據於 2003 年至 2005 年期間分階段訂立的多份房屋購買合同及土地使用權出讓合同，30 個單位（總建築面積約 7,372.03 平方米）及 1 幅土地（地盤面積約 403,852 平方米）以總代價人民幣 42,767,498 元購買或出讓。
3. 5 幅土地中，總地盤面積約 20,634.65 平方米的 2 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 11,005.1 平方米的 2 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；剩餘 1 幅土地（地盤面積約 36,110.1 平方米）以拍賣方式購入，且並未取得正式的業權證書。
4. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 30 幢樓宇或單位（總建築面積約 47,802.31 平方米）的房屋所有權。
5. 至於剩餘 31 幢樓宇或單位（總建築面積約 5,791.55 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
6. 根據 1 份建築工程施工許可證，有關當地機構已批准興建在建樓宇（建築面積約 7,607 平方米）。
7. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 3,968.5 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額為人民幣 1,597,619.83 元，作住宅及辦公室用途。
8. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於以拍賣方式購入的土地，在以 貴公司子公司名義取得土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - d. 對於具有房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位（附註 8(f) 所述及受約於抵押權人同意的已抵押單位除外），而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - e. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第一公路勘察設計研究院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - f. 根據 1 份抵押合同，1 個單位（建築面積約 1,868.78 平方米）的房屋所有權以人民幣 4,460,000 元抵押予中國工商銀行有限公司西安市朱雀大街支行。除上述者外，獲發有效業權證書剩餘的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
9. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 31 幢未獲發業權證書的樓宇（不包括土地）或單位及在建樓宇及以拍賣方式購入的土地任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇或單位及在建樓宇可自由轉讓，該等樓宇或單位及在建樓宇於估值日的資本值應為人民幣 21,862,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
26.	中交第二航務工程局有限公司及其子公司於中國重慶、上海、湖北省、海南省、廣東省、江蘇省、安徽省、廣西壯族自治區及湖南省持有的若干物業	<p>該等物業包括 35 幅土地（總地盤面積約 485,061.09 平方米），其上建有 160 幢樓宇或單位（總建築面積約 141,305.03 平方米）及多項構築物，並同時包括 31 幢樓宇或單位（總建築面積約 6,528.21 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 147,833.24 平方米）於 1970 年至 2006 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p>	<p>該等物業現由 貴集團估用作生產、辦公室、住宅、倉儲及其他配套設施用途，惟部分物業已出租予多個獨立第三方。（見附註 5）。</p>	<p>356,605,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 356,425,000 元</p>

用途	面積 (平方米)
辦公室	67,573.86
商業	9,503.27
生產	40,799.21
住宅	12,737.43
倉儲	12,855.24
配套	4,364.23
總計：	147,833.24

附註：

1. 中交第二航務工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 35 幅土地中，總地盤面積約 36,806.9 平方米的 8 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 404,916.39 平方米的 22 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）；總地盤面積約 43,337.8 平方米剩餘的 5 幅土地已簽約出讓予 貴集團。
3. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 168 幢樓宇或單位（總建築面積約 140,301.77 平方米）的房屋所有權。
4. 至於剩餘 23 幢樓宇或單位（總建築面積約 7,531.47 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 2,525.1 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額為人民幣 466,420.8 元，作住宅及辦公室用途。

6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
- a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何地價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - c. 對於已簽約出讓的土地， 貴集團支付出讓合同的額外地價後，在取得土地使用權證方面將無重大障礙。對於其上所建房屋所有權證的樓宇， 貴集團在取得土地使用權證後，有權按照中國法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而無須向相關主管部門支付任何額外成本及費用；
 - d. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - e. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第二航務工程局有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - f. 該等具有有效業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的 23 幢樓宇（不包括土地）或單位及土地任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇或單位可自由轉讓，該等樓宇或單位於估值日的資本值應為人民幣 16,689,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元
27.	中交第二航務工程勘察設計院有限公司及其子公司於中國湖北省、福建省及廣東省持有的若干物業	該等物業包括 2 幅土地（總地盤面積約 11,633.5 平方米），其上建有於 1976 年至 2005 年期間分期建成的 11 幢樓宇（總建築面積約 16,875.02 平方米）。該等物業的用途及建築面積詳情如下：	該等物業現由 貴集團估用作生產、倉儲及其他配套設施用途。	46,174,000 貴集團應佔權益：人民幣 46,174,000 元
		用途	面積 (平方米)	
		生產	15,212.33	
		倉儲	708.59	
		配套	954.1	
		總計：	16,875.02	

附註：

1. 中交第二航務工程勘察設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 總地盤面積約 11,633.5 平方米的 2 幅土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
3. 根據多份房屋所有權證， 貴集團已取得 9 幢樓宇（總建築面積約 16,137.02 平方米）的房屋所有權。
4. 至於剩餘 2 幢樓宇（總建築面積約 738 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外代價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，在 貴集團註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；
 - c. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證上的註冊名稱變更為中交第二航務工程勘察設計院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 獲發有效業權證書的該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予 2 幢未獲發業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣 428,000 元。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元												
28.	中交第二公路勘察設計研究院有限公司及其子公司於中國重慶、湖北省、福建省、江蘇省及浙江省持有的若干物業	<p>該等物業包括 5 幅土地（總地盤面積約 41,729.14 平方米），其上建有 16 幢樓宇或單位（總建築面積約 52,659.22 平方米）及多項構築物，並同時包括 12 個單位（總建築面積約 2,057.57 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 54,716.79 平方米）於 1972 年至 2005 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>52,222.90</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>830.00</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>19.60</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,644.29</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>54,716.79</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	52,222.90	住宅	830.00	倉儲	19.60	配套	1,644.29	總計：	54,716.79	該等物業現由 貴集團佔用作辦公室、倉儲及其他配套設施用途。	<p>100,241,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 100,241,000 元</p>
用途	面積 (平方米)															
辦公室	52,222.90															
住宅	830.00															
倉儲	19.60															
配套	1,644.29															
總計：	54,716.79															

附註：

- 中交第二公路勘察設計研究院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 5 幅土地中，總地盤面積約 25,671.36 平方米的 2 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地；總地盤面積約 16,057.78 平方米剩餘的 3 幅土地為劃撥土地，其土地使用權擬於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
- 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 20 幢樓宇或單位（總建築面積約 23,609.5 平方米）的房屋所有權。
- 至於剩餘 8 幢樓宇（總建築面積約 31,107.29 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按國有土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價

- 出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外地價。貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
- c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的樓宇，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向貴集團作出賠償；
 - d. 貴集團正申請將土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱變更為中交第二公路勘察設計研究院有限公司及其子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 獲發有效業權證書的該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣42,711,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值								
				人民幣元								
29.	Azingo Limited及其子公司於中國天津及廣東省持有的若干物業	<p>該等物業包括 5 幅土地（總地盤面積約 63,424.15 平方米）。當中總地盤面積約 59,999.94 平方米的 4 幅土地現時空置，而地盤面積約 3,424.21 平方米的 1 幅土地上正在興建 1 幢樓宇。該等物業同時包括於 1989 年至 2004 年期間分期建成的 15 個單位（總建築面積約 6,014.74 平方米）。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,516.41</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>498.33</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>6,014.74</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	5,516.41	住宅	498.33	總計：	6,014.74	<p>該等物業現由 貴集團估用作生產、辦公室、倉儲及其他配套設施用途，惟該等物業的部分出租予多個獨立第三方。4 幅土地目前乃空置。（見附註5）。在建樓宇現正興建中。</p>	<p>165,582,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 165,441,000 元</p>
用途	面積 (平方米)											
辦公室	5,516.41											
住宅	498.33											
總計：	6,014.74											

該等物業同時包括 1 幢於估值日仍在興建的樓宇（「在建樓宇」）。工程預計於 2008 年 5 月完工。在建樓宇落成後的建築面積將約 31,360 平方米。總建築成本估計約為人民幣 380,000,000 元，其中約人民幣 10,642,041.85 元於估值日已支付。

附註：

1. Azingo Limited 為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 總地盤面積約 63,424.15 平方米的 5 幅土地為具有土地使用權證的出讓土地。
3. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 14 個單位的房屋所有權（總建築面積約 4,485.49 平方米）。
4. 對於剩餘單位（建築面積約 1,529.25 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 137.9 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 7,200 元，作住宅及辦公室用途。
6. 根據 1 份建設工程規劃許可證，建築面積約 31,360 平方米的在建樓宇獲准興建。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團有權按土地使用權證及中國法律所規定的有效期，佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權證的單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；及
 - c. 該等具有效物業權證的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

8. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的 1 個單位及在建樓宇任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該單位及在建樓宇可自由轉讓，該等單位及在建樓宇（不包括土地）及單位於估值日的資本值應為人民幣 22,876,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
30.	中國港灣工程有限責任公司及其子公司於中國廣東省持有的 14 項物業	該等物業包括於 1993 年至 2005 年期間分期建成的 14 幢樓宇或單位（總建築面積約 1,170.97 平方米）。 該等物業的用途及建築面積詳情如下：	該等物業現由 貴集團佔用作辦公室、商業及住宅用途。	6,036,000 貴集團應佔權益：人民幣 5,800,000 元
		用途	面積 (平方米)	
		辦公室	130.48	
		住宅	881.17	
		商業	159.32	
		總計：	1,170.97	

附註：

1. 中國港灣工程有限責任公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 14 幢樓宇或單位（總建築面積約 1,170.97 平方米）的房屋所有權。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；及
 - b. 該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

於 2006 年
9 月 30 日
現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元														
31.	中國路橋工程有限責任公司及其子公司於中國上海及廣東省持有的若干物業	<p>該等物業包括 1 幅土地（地盤面積約 7,161.58 平方米），其上建有 11 幢樓宇或單位（總建築面積約 6,088.7 平方米），並同時包括 20 幢樓宇或單位（總建築面積約 21,691.93 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總建築面積約 27,780.63 平方米）於 1977 年至 1999 年期間分期建成。該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>16,366.5</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,745.55</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>109.68</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>5,035.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>523.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>27,780.63</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	16,366.5	商業	5,745.55	住宅	109.68	倉儲	5,035.00	配套	523.90	總計：	27,780.63	<p>該等物業現由 貴集團估用作辦公室、商業及其他配套設施用途，惟該等物業總建築面積約 2,621 平方米的部分出租予多個獨立第三方。 (見附註 5。)</p>	<p>164,583,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 164,583,000 元</p>
用途	面積 (平方米)																	
辦公室	16,366.5																	
商業	5,745.55																	
住宅	109.68																	
倉儲	5,035.00																	
配套	523.90																	
總計：	27,780.63																	

附註：

1. 中國路橋工程有限責任公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 1 幅地盤面積約 7,161.58 平方米的土地為劃撥土地，其土地使用權已於重組過程中以注資方式注入 貴公司（「作價出資土地」）。
3. 根據多份房屋所有權證或房地產權證， 貴集團已取得 29 幢樓宇或單位（總建築面積約 11,943.93 平方米）的房屋所有權。
4. 至於剩餘的 2 幢樓宇或單位（總建築面積約 15,836.7 平方米），吾等並無獲提供任何業權證書。
5. 根據多份租賃協議，該等物業的部分（總建築面積約 2,621 平方米）已出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 3,098,128 元，作住宅及辦公室用途。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 作價出資土地的土地使用權將由 貴公司持有， 貴公司將具備合法權利，在取得國土資源部批文及作價出資土地使用權證後，按照中國法律及法規的規定轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須支付任何額外代價。 貴公司在取得該等土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；至於未獲發房屋所有權

- 證或房地產權證的樓宇或單位，中交集團已承諾，將盡力申辦該等業權證書，並將在 貴公司註冊成立起一年內，就上述申辦手續所引致的任何損失及索償向 貴集團作出賠償；及
- c. 獲發有效業權證書的該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無賦予未獲發業權證書的 2 幢樓宇或單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該 2 幢樓宇或單位可自由轉讓，該 2 幢樓宇（不包括土地）或單位於估值日的資本值應為人民幣 166,111,000 元。

估值證書

第二類－貴集團在香港、澳門及海外國家持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年
				9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
32.	中交第一公路工程局有限公司於布隆迪布瓊布拉持有的若干物業	該等物業包括總地盤面積約 16,389 平方米的 2 幅土地，其上建有於 1982 年至 1995 年期間分期建成的 9 幢樓宇（總樓面面積約 1,505 平方米）。	該等物業現由 貴集團估用作配套設施用途。	1,256,000
		該等樓宇主要包括一幢宿舍、診所、一個實驗室、一個食堂及平房。		貴集團應佔 權益：人民幣 1,256,000 元

附註：

1. 中交第一公路工程局有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 該等物業的登記業主為中交第一公路工程局有限公司的子公司（前稱路橋集團第一公路工程局有限公司）。
3. 達致估值結果時，吾等已參照 Emmanuel NDAMWUMVANEZA（合資格房地產專業人士，於布隆迪擁有相關物業估值經驗）作出的估值報告。
4. 吾等對該等物業的估值所採用的匯率為 1 美元兌 1,068 布隆迪法郎及 1 美元兌人民幣 7.9087 元，與於估值日適用的匯率相若。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值								
				人民幣元								
33.	中國港灣工程有限責任公司於香港、澳門、馬來西亞及泰國持有的若干物業	該等物業包括總地盤面積約 18,530.77 平方米的 7 幅土地及於 1991 年至 1999 年期間分期建成的 62 幢樓宇或單位（總樓面面積約 7,554.74 平方米）。該等物業的用途及樓面面積詳情如下：	該等物業現由 貴集團估用作辦公室、住宅及配套設施用途。	273,496,000								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,708.75</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>2,845.99</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>7,554.74</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	住宅	4,708.75	辦公室	2,845.99	總計：	7,554.74		貴集團應佔權益：人民幣 251,941,000 元
用途	面積 (平方米)											
住宅	4,708.75											
辦公室	2,845.99											
總計：	7,554.74											

附註：

1. 中國港灣工程有限責任公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據多份業權文件，總地盤面積約 18,530.77 平方米的 7 幅土地及 62 幢樓宇或單位（總樓面面積約 7,554.74 平方米）的登記業主為中國港灣工程有限責任公司的子公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值										
				人民幣元										
34.	中國路橋工程有限責任公司於香港、澳門、肯雅及盧旺達持有的若干物業	<p>該等物業包括 6 幅土地（總地盤面積約 56,695.44 平方米），其上建有 20 幢樓宇（總樓面面積約 7,606.75 平方米），並同時包括 6 個單位（總樓面面積約 2,241.93 平方米）。</p> <p>該等樓宇或單位（總樓面面積約 9,848.68 平方米）於 1979 年至 2005 年期間分期落成。</p> <p>該等樓宇主要包括宿舍、診所、一個實驗室、一個食堂及平房。</p> <p>該等物業的用途及樓面面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業及配套</td> <td>7,606.75</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,124.32</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>117.61</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>9,848.68</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	工業及配套	7,606.75	商業	2,124.32	住宅	117.61	總計：	9,848.68	<p>該等物業現由 貴集團估用作住宅、辦公室、工業及配套設施用途。</p>	<p>87,995,000 元</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 87,995,000 元</p>
用途	面積 (平方米)													
工業及配套	7,606.75													
商業	2,124.32													
住宅	117.61													
總計：	9,848.68													

附註：

1. 中國路橋工程有限責任公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 該等物業的登記業主為中國路橋工程有限責任公司的子公司。
3. 就於肯雅的該等物業達致估值結果時，吾等已參照 G.G. Waburi（合資格房地產專業人士，於肯雅擁有相關物業估值經驗，為肯雅測量師學會的會員）作出的估值報告。
4. 就於盧旺達的該等物業達致估值結果時，吾等已參照 Pierre Claver Uwimana（合資格房地產專業人士，於盧旺達擁有相關物業估值經驗）作出的估值報告。
5. 吾等對該等物業的估值所採用的匯率為 1 美元兌 72 肯雅先令及 1 美元兌人民幣 7.9087 元，與於估值日適用的匯率相若。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
35.	中和物產株式會社於日本東京持有的 1 項物業	該物業包括 1 幅土地（地盤面積約 104.95 平方米），其上建有 1 幢於 1988 年落成的樓宇（樓面面積約 626.94 平方米）。	該物業現由 貴集團估用作辦公室用途。	9,690,000
				貴集團應佔權益：人民幣 7,268,000 元

附註：

1. 中和物產株式會社為 貴公司擁有 75% 權益的子公司。
2. 根據 1 份業權文件，該幢樓面面積約 626.94 平方米的樓宇及 1 幅地盤面積約 104.95 平方米的土地的登記業主為中和物產株式會社。
3. 達致該物業的估值結果時，吾等已參照 Kiyoshi Sato（合資格房地產專業人士，於日本擁有相關物業估值經驗）作出的估值報告。
4. 吾等對該物業的估值所採用的匯率為 14.86 日圓兌人民幣 1 元，與於估值日適用的匯率相若。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值										
				人民幣元										
36.	中交第四航務工程局有限公司於澳門持有的若干物業	該等物業包括於 1988 年至 1999 年期間分期建成的 14 個單位（總樓面面積約 1,043.08 平方米）。該等物業的用途及樓面面積詳情如下：	該等物業現由 貴集團估用作商業、住宅及配套用途。	8,719,000										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>944.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>65.20</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>33.75</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,043.08</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	住宅	944.13	商業	65.20	配套	33.75	總計：	1,043.08		貴集團應佔權益：人民幣 8,175,000 元
用途	面積 (平方米)													
住宅	944.13													
商業	65.20													
配套	33.75													
總計：	1,043.08													

附註：

1. 中交第四航務工程局有限公司為 貴公司擁有 93.75% 權益的子公司。
2. 根據多份業權文件，14 個單位（總樓面面積約 1,043.08 平方米）的登記業主為中港第四航務工程局有限公司（前稱中港第四航務工程局）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值
				人民幣元
37.	中交第四航務工程勘察設計院有限公司於澳門持有的若干物業	該等物業包括於 1968 年至 1989 年期間分期建成的 3 個單位（總樓面面積約 245.46 平方米）。	該等物業現時由 貴集團估用作住宅用途。	1,926,000 貴集團應佔權益：人民幣 1,926,000 元

附註：

1. 中交第四航務工程勘察設計院有限公司為 貴公司擁有 100% 權益的子公司。
2. 根據多份業權文件，3 個單位（總樓面面積約 245.46 平方米）的登記業主為中交第四航務勘察設計院有限公司（前稱中交第四航務工程勘察設計院）。

估值證書

第三類－貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值 人民幣元
38.	貴集團於中國持有的若干物業	該等物業包括於 1995 年至 2002 年期間分期建成的多幢商業樓宇或單位。 該等樓宇或單位的總建築面積約 50,430.32 平方米。	該等物業現已出租予多個獨立第三方，惟部分物業目前乃空置。	552,819,000 貴集團應佔權益：人民幣 428,697,000 元

附註：

1. 根據多份房屋所有權證或房地產權證，貴集團已取得該等物業（總建築面積約 50,430.32 平方米）的房屋所有權。
2. 根據 81 份租賃協議，該等總建築面積約 31,141.65 平方米的部分物業已出租予多個獨立第三方，年期不一，租金總額人民幣 35,865,815.2 元。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團有權根據中國的法律轉讓、捐贈、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須向有關機構支付任何額外費用及開支；
 - b. 貴集團正申請將房屋所有權證或房地產權證上的註冊名稱更改為 貴公司的相關子公司。完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - c. 該等物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

第四類－貴集團在香港持作投資的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>估用詳情</u>	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值								
				人民幣元								
39.	貴集團於香港持有的若干物業	<p>該等物業包括 2 幅土地（總地盤面積約 3,826 平方米），同時包括於 1988 年至 1994 年期間分期建成的另外 15 幢樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總樓面面積約 2,222.06 平方米。</p> <p>該等物業部分按 75 年年期持有，可再續期 75 年。</p> <p>該等物業的用途及樓面面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>用途</u></th> <th style="text-align: right;"><u>面積</u> (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">281.60</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">1,940.46</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">2,222.06</td> </tr> </tbody> </table>	<u>用途</u>	<u>面積</u> (平方米)	住宅	281.60	商業	1,940.46	總計：	2,222.06	<p>該等物業部分現由貴集團出租予多個獨立第三方，年期不一，年租總額人民幣 4,660,375.08 元，該等物業的餘下部分現正空置。</p>	<p>102,300,000</p> <p>貴集團應佔權益：人民幣 102,300,000 元</p>
<u>用途</u>	<u>面積</u> (平方米)											
住宅	281.60											
商業	1,940.46											
總計：	2,222.06											

附註：

- 中國港灣工程有限責任公司為貴公司擁有 100% 權益的子公司。
- 根據 17 份業權文件，15 幢樓宇或單位（總樓面面積約 2,222.06 平方米）及 2 幅土地（總地盤面積約 3,826 平方米）的登記業主為中國港灣工程有限責任公司的子公司。
- 根據多份租賃協議，該等物業已出租予多個獨立第三方，年期不一，於 2006 年至 2009 年間屆滿，年租總額人民幣 4,660,375.08 元。

估值證書

第五類－貴集團在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 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值																
				人民幣元																
40.	位於中國的 173 項租賃物業	<p>該等物業包括主要於 1980 年代至 2000 年代期間分期建成的 173 幢樓宇或單位，總建築面積約 166,172.62 平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>99,634.34</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>341.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>22,510.93</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>3,526.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>18,552.30</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>21,608.05</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>166,172.62</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業是由多個獨立第三方及中交集團（「出租方」）出租予 貴公司的子公司，租期不一。</p>	用途	面積 (平方米)	辦公室	99,634.34	生產	341.00	商業	22,510.93	倉儲	3,526.00	住宅	18,552.30	配套	21,608.05	總計：	166,172.62	該等物業現由 貴集團估用作辦公室、住宅、生產及配套用途。	無商業價值
用途	面積 (平方米)																			
辦公室	99,634.34																			
生產	341.00																			
商業	22,510.93																			
倉儲	3,526.00																			
住宅	18,552.30																			
配套	21,608.05																			
總計：	166,172.62																			

附註：

- 根據 貴公司前身或其子公司與多個獨立第三方訂立的多份租賃協議，100 幢樓宇或單位（總建築面積約 52,360.34 平方米）是由 貴集團向多個獨立第三方租用，租期不一，年租總額人民幣 26,924,448.96 元，作住宅及辦公室用途。
- 根據 1 份租賃協議，73 幢樓宇或單位（總建築面積約 113,812.28 平方米）乃向中交集團租用，租期由 2006 年 10 月 8 日起至 2009 年 10 月 7 日屆滿，年租為人民幣 10,212,957.07 元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括：
 - 對於總建築面積約 101,892.17 平方米的 98 幢樓宇，相關出租人已提供有效業權文件，而 貴集團根據中國法律及該租賃協議，具有合法權利使用該等物業。
 - 對於總建築面積約 64,280.45 平方米的 75 幢樓宇或單位，相關出租人並無提供有效業權文件。中交集團已承諾會解決因租賃物業業權爭議引起的任何問題，並將對 貴集團由此產生的任何費用、開支、索償及任何其他損失負責。

估值證書

第六類－貴集團在海外國家租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2006 年 9 月 30 日 現況下的 資本值												
				人民幣元												
41.	位於新加坡、菲律賓、阿拉伯聯合酋長國、緬甸、蘇丹、孟加拉、黎巴嫩、安哥拉、埃塞俄比亞、也門、越南、馬來西亞及吉爾吉斯的 31 項租賃物業	<p>該等物業包括主要於 1961 年至 2005 年期間分期建成的 31 幢樓宇或單位，總樓面面積約 11,990.96 平方米。</p> <p>該等物業的用途及樓面面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,471.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>378.26</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>1,851.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,290.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>11,990.96</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業是由多個獨立第三方（「出租方」）出租予貴公司的子公司，租期不一。</p>	用途	面積 (平方米)	辦公室	5,471.70	商業	378.26	倉儲	1,851.00	住宅	4,290.00	總計：	11,990.96	該等物業現由貴集團佔用作辦公室、住宅及生產用途。	無商業價值
用途	面積 (平方米)															
辦公室	5,471.70															
商業	378.26															
倉儲	1,851.00															
住宅	4,290.00															
總計：	11,990.96															

附註：

- 根據貴公司的前身公司及其子公司與多個獨立第三方訂立的多份租賃協議，31 幢樓宇或單位（總樓面面積約 11,990.96 平方米）乃向該等出租方租用，租期不一，年租總額人民幣 4,788,000 元，作辦公室、住宅及生產用途。