

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司為載入本招股章程而就本集團之物業權益於二零零七年十二月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com



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

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對宏華集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及美國持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已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二零零七年十二月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等以直接比較法，對部份第一類及第二類物業的物業權益進行估值，假設物業權益按現況下即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較的銷售交易。

由於該等物業的樓宇及構築物的性質並無可資比較的市場銷售個案，故此 貴集團第一類及第二類物業的餘下部份乃按折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「物業的目前重置(或重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，再加建構物及對土地的改造的目前重置(或重建)成本，再減去實際損耗及所有相關陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否足夠的潛在盈利能力而定。

就第一類物業權益中現時在建部份進行估值時，我們假設將按 貴集團向吾等提供的最近期開發計劃開發及完工。達致吾等的估值意見時，吾等已顧及估值日與興建階段相關的興建成本及專業費用，以及就完成開發項目而須支銷的其餘成本及費用。

貴集團租用的第三類物業權益屬短期租用性質、不得轉讓及分租，或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並無賦予其商業價值。

吾等的估值乃假設賣方可在市場出售該等物業權益，且無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等估值時並無考慮該等物業權益所涉及的任何抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則等多項業權文件的副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正文，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所就 貴集團位於中國的物業權益業權的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業的地盤面積是否準確，但吾等假設所獲文件及正式圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地勘察，釐定土地情況及設施等方面是否適合進行任何開發項目。吾等的估值已假設這方面令人滿意。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。吾等估值所採納的匯率約為估值日當日的通行匯率1美元=人民幣7.3046元。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

宏華集團有限公司
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

二零零八年二月二十五日

附註：彭樂賢先生為特許專業測量師，擁有25年中國物業估值經驗，並累積28年香港、英國、美國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	貴集團	
		於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣	於二零零七年 十二月三十一日 應佔資本值 人民幣
第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益			
1.	位於中國 四川省 廣漢市 中山大道南段 的九塊土地、多幢樓宇及構築物	110,562,000	100% 110,562,000
2.	位於中國 四川省 廣漢市 廣東路 東一段宏華苑 的46個單位	4,869,000	100% 4,869,000
3.	位於中國 四川省 廣漢市 中山大道南二段 廣油苑 的12個單位	2,265,000	100% 2,265,000
4.	位於中國 四川省 成都市金牛區 創業北一路 的兩塊土地、多幢樓宇及構築物	54,084,000	80% 43,267,000
5.	位於中國 四川省 成都市青羊區 同德街9號 的一個單位	334,000	80% 267,000
6.	位於中國 四川省 廣漢市 三亞路一段 的兩塊土地、多幢樓宇及構築物	21,971,000	80% 17,577,000
小計：			178,807,000

編號	物業	貴集團	
		於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣	於二零零七年 十二月三十一日 應佔權益 應佔資本值 人民幣
第二類 — 貴集團在美國持有及佔用的物業權益			
7.	位於 8300 McHard Road, Houston TX 77053 The United States 的一塊土地、 多幢樓宇及構築物	25,566,000	80% 20,453,000
8.	位於 Orchid Creek Drive, Pearland TX, 77854 The United States 的三幢房屋	6,939,000	80% 5,551,000
小計：			26,004,000
第三類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益			
9.	位於中國 四川省 廣漢市 廣東路 東一段一號 宏泰商貿辦公樓的部份	無商業價值	100% 無商業價值
小計：			無
總計：			204,811,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
1. 位於中國四川省廣漢市中山大道南段的九塊土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為278,940.43平方米的9塊土地，在其上興建於一九九零年至二零零七年間落成的15幢樓宇及多座配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為63,908.94平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括車間、辦公室大樓及飯堂等。</p> <p>構築物主要包括圍欄、道路、閘門等。</p> <p>該物業亦包括一幢興建中的工業樓宇。</p> <p>該幢工業樓宇預計將於二零零八年二月完工，總建築成本估計約為人民幣23,567,633.7元，截至估值日為止已耗費其中的人民幣16,850,351.7元。完工時，該幢工業樓宇的總建築面積將約為23,660平方米。</p> <p>7塊土地獲授為期50年的土地使用權，有效期於二零四八年十二月三十一日至二零五七年八月二十八日期間屆滿，餘下2塊土地的土地使用權已訂約授予貴集團作工業用途。</p>	該物業現由貴集團佔用，作生產用途，一塊佔地約43,975平方米的土地(現時空置)除外。	110,562,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 110,562,000元

附註：

1. 根據分別於二零零三年一月二十二日、二零零一年二月二十八日、二零零二年六月十八日、二零零一年五月二十八日及一九九九年三月九日發出的5份國有土地使用權證 — 廣國用(2003)字第1114號、廣國用(2001)字第245號、廣國用(2002)字第3077號、廣國用(2001)字第2601號及於廣國用(99)字第0249號，地盤面積約為83,532.53平方米的5塊土地的土地使用權已授予川油廣漢宏華有限公司，有效期為期五十年，於二零四八年十二月三十一日至二零五三年一月十三日期間屆滿，作工業用途。

2. 川油廣漢宏華有限公司乃 貴公司全資擁有的附屬公司四川宏華石油設備有限公司（「宏華公司」）的前身。
3. 根據於二零零七年六月十二日發出的國有土地使用權證 — 廣國用(2007)字第16694號，地盤面積約為56,508.9平方米的土地已授予宏華公司，有效期為五十年（至二零五六年八月二十三日屆滿），僅作工業用途。
4. 根據廣漢市統一征地辦公室及川油廣漢宏華有限公司之間訂立的協議，一塊地盤面積約為12,232平方米的土地將以代價人民幣5,500,000元授予川油廣漢宏華有限公司。誠如 貴公司所告知，已全數支付該土地的購買費，而相關土地授予程序仍在進行中。因此，吾等並無為該塊土地賦予任何商業價值。
5. 根據廣漢市統一征地辦公室及川油廣漢宏華有限公司之間訂立的協議，一塊地盤面積約為126,667平方米的土地將以代價人民幣22,480,000元授予川油廣漢宏華有限公司。誠如 貴公司所告知，已全數支付該土地的購買費。另根據於二零零七年九月二十五日的國有土地使用權證—廣國用(2007)第18579號，該塊土地中地盤面積約為82,692平方米的部份的土地使用權已授予宏華公司，為期50年，於二零五七年八月二十八日屆滿，作工業用途。至於該塊土地中地盤面積約為43,975平方米的部份方面，吾等尚未獲提供任何土地使用權證。經 貴公司告知，相關土地授予程序仍在進行中。因此，吾等並無為該塊土地賦予任何商業價值。
6. 根據分別於二零零五年五月二十日、二零零六年九月二十七日及一九九九年十二月三十一日發出的3份房屋所有權證 — 房權證廣權字第39910號、房權證廣權字第42534號及房權證廣權字第1091-1號，總建築面積約為27,249.63平方米的3幢樓宇由川油廣漢宏華有限公司擁有。
7. 根據分別於二零零七年四月二十五日、二零零七年四月二十日及二零零七年四月二十五日發出的5份房屋所有權證 — 房權證廣權字第44544號、房權證廣權字第39907-1號、房權證廣權字第44545號、房權證廣權字第46549及46550號，總建築面積約為36,659.31平方米的12幢樓宇由宏華公司擁有。
8. 根據向宏華公司發出的建設用地規劃許可證 — 廣規建第2007-70號，一幢建築面積約23,660平方米的工業樓宇已獲批准興建。為該幢工業樓宇估值時，由於尚未取得建設工程施工許可證，吾等並無就此賦予任何商業價值。然而，僅供參考，假設已取得一切相關建設批文，且可自由轉讓，吾等認為該幢工業樓宇於估值日的資本值會是人民幣17,000,000元。
9. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據土地使用權證所述條款， 貴集團合法擁有附註1、附註3所述土地及附註5所述部份已取得

- 土地使用權證的土地(總地盤面積約222,733.43平方米)的土地使用權,並可合法轉讓、轉租、抵押或處置;
- b. 就附註4所提及土地及附錄5所述部份尚未取得土地使用權證的土地(總地盤面積約56,207平方米),貴集團在獲得相關土地使用權證書之前並無受中國法律之合法保護以佔有及使用該土地;
- c. 就附註6和附註7所提及樓宇,貴集團可合法轉讓、轉租、抵押或處置該等樓宇;
- d. 川油廣漢宏華有限公司乃四川宏華石油設備有限公司的前身。就於川油廣漢宏華有限公司名下註冊的所有房屋所有權證及土地使用權證而言,貴集團就該物業更改註冊所有權並無重大法律障礙。
- e. 該物業內的工業樓宇仍在興建中,宏華公司已取得建設用地規劃許可證。尚未向相關當局取得興建該物業中該幢樓宇的有效批文,仍在進行相關手續。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
2. 位於中國 四川省 廣漢市 廣東路東一段 宏華苑 的46個單位	該物業包括若干於一九九九年至二 零零四年期間落成的六層高住宅樓 宇中1至6樓的46個單位。 該物業的總建築面積約為3,869.8125 平方米。 該物業的土地使用權獲授為期50年 的土地使用權，有效期於二零四三 年十月一日至二零五二年五月三十 日期間屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作 住宅用途。	4,869,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,869,000元

附註：

1. 根據7份國有土地使用權證 — 廣國用(2006)第12190及12404至12407號、廣國用(2000)第054號及廣國用(2005)第7083號，地盤面積約為4,826.98平方米的7塊土地已授予川油廣漢宏華有限公司，有效期於二零四三年十月一日至二零五二年五月三十日期間屆滿，為期五十年，作住宅用途。
2. 根據5份房屋所有權證 — 房權證廣權字第33893、33894、33895、33897號及房權證廣權字第5922-1號，總建築面積約為3,869.8125平方米的46個單位由川油廣漢宏華有限公司擁有。
3. 川油廣漢宏華有限公司乃 貴公司擁有全部權益的附屬公司的四川宏華石油設備有限公司(「宏華公司」)的前身。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團可合法轉讓、轉租、抵押或處置該物業；
 - b. 川油廣漢宏華有限公司乃宏華公司的前身。就於川油廣漢宏華有限公司名下註冊的所有房屋所有權證及土地使用權證而言， 貴集團就該物業更改所有權註冊並無重大法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
3. 位於中國 四川省 廣漢市 中山大道南二段 廣油苑 的12個單位	該物業包括若干於二零零六年落成的六層高住宅樓宇中一至六樓的12個單位。 該物業的總建築面積約為1,641.58平方米。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	2,265,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,265,000元
	該物業已獲授出為期70年的土地使用權，將於二零七四年六月二十九日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 廣國用(2007)第16042號，地盤面積約為269.05平方米的1塊土地已授予四川宏華石油設備有限公司(「宏華公司」)，於二零七四年六月二十九日屆滿，為期七十年，作住宅用途。
2. 根據房屋所有權證 — 房權證廣權字第44694號，總建築面積約為1,641.58平方米的12個單位由宏華公司擁有。
3. 宏華公司乃 貴公司的全資附屬公司。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：

貴集團可合法轉讓、轉租、抵押或處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
4. 位於中國 四川省 成都市 金牛區 創業北一路 的兩塊土地、多 幢樓宇及構築物	該物業包括總地盤面積約為 48,529.14平方米的2塊土地，在其上 興建於二零零六年落成的4幢樓宇及 多座配套構築物。	該物業現由 貴集團佔用作 生產用途。	54,084,000元
	該等樓宇的總建築面積約為 11,236.85平方米。		貴集團應佔 80%權益： 人民幣 43,267,000元
	該等樓宇主要包括車間、兩棟辦公 室大樓及警衛室。		
	構築物主要包括圍欄、道路、閘門 等。		
	該物業亦包括一幢興建中的工業樓 宇。		
	該幢工業樓宇預計將於二零零八年 五月完工，總建築成本估計約為人 民幣15,766,369元，截至估值日為止 已耗費其中的人民幣9,942,580.5元。 完工時，該幢工業樓宇的總建築面 積將約為16,158.9平方米。		
	該物業獲授為期50年的土地使用 權，將於二零五五年三月二十八日 及二零五六年十二月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據2份分別於二零零五年五月十七日及二零零七年一月三十日發出的國有土地使用權證—成國用(2005)第542號及成國用(2007)第122號，地盤面積約為48,529.14平方米的土地的使用權已授予成都宏天電傳工程有限公司(「宏天公司」)，為期50年，將於二零五五年三月二十八日及二零五六年十二月三十日屆滿，作工業用途。
2. 根據3份房屋所有權證—成房權證監證字第1565985、1565973及1566992號，總建築面積約為11,236.85平方米的4幢樓宇由宏天公司擁有。
3. 宏天公司乃 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。

4. 根據 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司四川宏華國際科貿有限公司與宏天公司所訂租賃協議，樓宇中建築面積約3,500平方米的部份已以人民幣840,000元的年租金(含管理費及水電費)租予四川宏華國際科貿有限公司，為期五年。
5. 根據向宏天公司發出的建設用地規劃許可證 — 廣規建組第2007-310號，一幢建築樓面面積約16,158.9平方米的工業樓宇已獲批准興建。
6. 根據向宏天公司發出的建設工程施工許可證 — 第510100200709250201號，相關地方當局已批准該建設工程動工。
7. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據土地使用權證所述條款， 貴集團合法擁有土地使用權，並可合法轉讓、轉租、抵押或處置；
 - b. 貴集團可合作轉讓、轉租、抵押或處置該等樓宇；
 - c. 四川宏華國際科貿有限公司可按租賃協議所列條款，合法使用附註4所述物業。
 - d. 該物業內的工業樓宇仍在興建中，宏天公司已取得該物業中該幢樓宇的建設用地規劃許可證及建設工程施工許可證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
5. 位於中國 四川省 成都市 青羊區 同德街9號 的一個單位	該物業包括一幢於二零零一年落成的9層高大廈中7樓的1個單位。 該物業的建築面積約為83.35平方米。 該物業已獲授出土地使用權，有效期將於二零七零年十二月十四日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	334,000元 貴集團應佔 80%權益： 人民幣267,000元

附註：

1. 根據於二零零五年十二月十四日發出的國有土地使用權證 — 青羊國用(2005)第15200號，分配土地面積約為8.81平方米的1塊土地的土地使用權已授予成都宏天電傳工程有限公司（「宏天公司」）為期65年的土地使用權，將於二零七零年十二月十四日屆滿，作住宅用途。
2. 根據房屋所有權證 — 青房建證字第0963914號，建築面積約為83.35平方米的1個單位由宏天公司擁有。
3. 宏天公司乃 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：

貴集團可合法轉讓、轉租、抵押或處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
6. 位於中國四川省廣漢市三亞路一段的兩塊土地、多幢房屋及構築物	該物業包括一塊地盤面積約為38,943.2平方米的土地，在其上興建於二零零六年至二零零七年期間落成的5幢樓宇及多座配套構築物。	一塊建築面積約38,943.2平方米的土地及建於其上的5幢樓宇現時為 貴集團所佔用，作生產用途。另一塊面積約43,333平方米的土地現為空置。	21,971,000元 貴集團應佔 80%權益： 人民幣 17,577,000元
	該等大廈主要包括兩個車間、一幢辦公室大樓、一幢綜合大樓及一個保安室。		
	構築物主要包括圍欄、道路、閘門等。		
	該物業已獲授為期50年的土地使用權，有效期將於二零五七年六月二十七日屆滿。		
	該物業亦包括一塊地盤面積約為43,333平方米，現時空置的土地。		
	該物業的土地使用權乃屬集體擁有。		

附註：

1. 根據四川省廣漢市國土資源局與廣漢市友信有限責任公司（「友信公司」）於二零零七年六月二十八日訂立的國有土地使用權轉讓合同第2007-00614號，一塊佔地約38,940.2平方米的土地的土地使用權已訂約轉讓予友信公司，由土地轉授當日起計為期五十年，作工業用途。土地使用權溢價為人民幣32,709,600元。
2. 根據國有土地使用權證—廣國用(2007)第19819號，一塊佔地約38,943.2平方米的土地的土地使用權已轉讓予友信公司作工業用途，為期五十年，將於二零五七年六月二十七日屆滿。
3. 根據四川省廣漢經濟發展區管理委員會及川油廣漢宏華有限公司之間訂立的投資協議，一塊地盤面積約為65畝（43,333平方米）的土地將以代價每畝人民幣110,000元授予廣漢市友信有限責任公司。誠如貴公司所告知，已就購買該土地付款，而相關土地授予程序仍在進行中。

4. 根據 貴公司的意見，一塊佔地約43,333平方米的土地的土地使用權於估值當日仍屬集體擁有。因此，吾等並無為該幅土地賦予任何商業價值。
5. 根據2份房屋所有權證一房權證廣權字第47360及47361號，5幢樓宇（總建築面積約為16,949.22平方米）由友信公司擁有。
6. 友信公司乃 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
7. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 就附註2所述的土地，貴集團可於土地使用權證所列的限期內合法擁有該土地的使用權，而 貴集團可合法轉讓、轉租、抵押或處置該幅土地的土地使用權；
 - b. 就附註3所述的土地，貴集團在獲得相關土地使用權證書之前並無受中國法律的合法保護以佔有及使用該土地。
 - c. 貴集團可合法轉讓、轉租、抵押或處置附註5所述的樓宇。

估值證書

第二類 — 貴集團在美國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
7. 位於 8300 McHard Road, Houston TX 77053 The United States 的一塊土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為80,937平方米(20英畝)的1塊土地，及在其上興建於二零零六年期間落成的一幢樓宇及多座配套構築物。</p> <p>該樓宇的建築面積約為7,065平方米(76,046平方呎)。</p> <p>該樓宇主要包括辦公室及倉庫。</p> <p>構築物主要包括圍欄、道路、閘門等。</p> <p>該物業現時以完全所有權方式持有。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及倉庫用途。	25,566,000元 貴集團應佔 80%權益： 人民幣 20,453,000元

附註：

1. 該物業的註冊持有人為宏華美國有限責任公司。
2. 宏華美國有限責任公司為 貴公司間接持有80%權益的附屬公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
8. 位於 Orchid Creek Drive, Pearland TX, 77854 The United States 的三幢房屋	該物業由三幢房屋組成，約於二零 零六年建成。 該物業的總建築面積約為981平方米 (10,558平方呎)。 該物業現時以完全所有權方式持 有。	該物業現由 貴集團佔用作 住宅用途。	6,939,000元 貴集團應佔 80%權益： 人民幣 5,551,000元

附註：

1. 該物業的註冊持有人為 New Continental Equipment Co., LLC。
2. New Continental Equipment Co., LLC (宏華美國有限責任公司之前身) 為 貴公司間接持有80%權益的附屬公司。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 十二月三十一日 現況下資本值 人民幣
9. 位於中國 四川省 廣漢市 廣東路 東一段一號 宏泰商貿辦公樓 的部份	該物業由一幢約於二零零四年落成的7層高綜合大樓的1樓及2樓多個單位組成。 該物業的總建築面積約為1,698.11平方米。 該物業由一名關連人士租予 貴集團，最後屆滿日期為二零零八年十二月三十一日。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據廣漢市宏泰商貿有限責任公司及四川宏華石油設備有限公司(「宏華公司」)之間訂立的租賃協議，總建築面積約為1,040.94平方米的多個單位已租予宏華公司，為期一年，於二零零八年十一月三十日屆滿，年租為人民幣192,000元(不包括煤氣費、水費及電費)。
2. 根據廣漢市宏泰商貿有限責任公司及宏華公司之間訂立的租賃協議，總建築面積約為607.17平方米的多個單位已租予宏華公司，為期一年，於二零零八年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣91,200元(不包括煤氣費、水費及電費)。
3. 根據廣漢市宏泰商貿有限責任公司及宏華公司之間訂立的租賃協議，建築面積約為50平方米的一個單位已租予宏華公司，為期一年，於二零零八年四月三十日屆滿，年租為人民幣6,000元(不包括煤氣費、水費及電費)。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：

貴集團可根據租賃協議所載條款合法使用物業。