

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截至二零零七年九月三十日的估值而編製，以供收錄於本招股章程的函件全文、估值概要及估值證書。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環

交易廣場2座23樓

地產代理牌照：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對安東油田服務集團（「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截至二零零七年九月三十日的價值的意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業的估值均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期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）令估計價格增加或減少。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。

吾等在對位於中國的物業進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設該等物業已按每年名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付土地出讓

金。吾等依賴有關各物業之所有權之資料。除另有指明者外，吾等進行物業估值時假設貴集團擁有物業的可強制執行所有權，且於獲授的整段相關未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

在對 貴集團持作業主自用的第一類物業進行估值時，由於該等物業的樓宇及構築物乃因應特別用途建成，並無市場交易實例可資比較，樓宇及構築物均不能按直接比較基準進行估值，因而採用折舊重置成本基準估值。吾等對「折舊重置成本」所下的定義，是吾等認為有關土地的現有用途價值，以及吾等對有關樓宇及構築物的全新重置成本（包括專業費用及財務開支）的估計，並就樓齡、物業狀況和功能過時作出調減。在欠缺可資比較銷售的既有市場的情況下，折舊重置成本法一般為最可靠的物業估值指標。

對於由 貴集團持作發展的第二類物業，吾等對其的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 貴集團租用及佔用的第三類物業權益，由於該等物業不得轉租或分租或缺乏租金回報及/或各租約的短期性質，故此吾等認為並無商業價值。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問天元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、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、估計建築成本、估計完成日期、地盤面積及樓面面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值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。吾等認為已獲提供達至知情意見的足夠資料。

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。吾等亦無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

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項應用指引以及香港測量師學會頒佈的物業估值標準(二零零五年第一版)所載的規定。

除另有說明外，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

中國  
北京  
朝陽區  
花家地東路5號  
利景名門3樓  
安東油田服務集團  
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

二零零七年十二月三日

附註： 陳超國 (MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)) 為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約23年經驗，並於中國物業估值方面擁有約18年經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團於中國持作業主自用的物業

編號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
1.	位於中國新疆維吾爾自治區巴音郭楞蒙古自治州輪台縣341國道東部開發區的多棟樓宇及構築物	人民幣28,730,000元
		_____
	小計	人民幣28,730,000元

## 第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業

2.	位於中國北京懷柔區雁栖經濟開發區永樂大街9號的一個工業綜合項目	人民幣34,070,000元
3.	位於中國新疆維吾爾自治區庫爾勒市開發區(經一路南側、緯七路西側、218輔道東側、經二路南側)的兩棟工業大樓	人民幣200,190,000元
		_____
	小計	人民幣234,260,000元

於二零零七年

九月三十日

現況下的資本值

編號 物業

## 第三類— 貴集團於中國租用及佔用的物業

- |    |  |       |
|----|--|-------|
| 4. | 中國<br>北京<br>朝陽區花家地東路5號<br>利景名門大廈3樓301、302、303、305、306及<br>307室，6樓605室及11樓1107室 | 無商業價值 |
| 5. | 中國<br>北京<br>朝陽區酒仙橋路21號<br>國賓大廈3樓316室   | 無商業價值 |
| 6. | 中國北京<br>豐台區朱家墳五里5號一幢工廠大廈   | 無商業價值 |
| 7. | 中國<br>黑龍江省<br>大慶市讓胡路區西景街<br>龍南康樂小區1-0-1-202號                                   | 無商業價值 |
| 8. | 中國<br>河北省<br>唐山市唐海縣海運花園1棟2單元<br>402室及3棟2單元5號地庫                                 | 無商業價值 |

編號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
9.	中國 四川省 成都市雙林路388號 富臨大廈19樓A-19-B-1	無商業價值
10.	中國北京豐台區長辛店 鎮長興工業區的一幢工業大樓	無商業價值
11.	中國 北京朝陽區 芳園路11號44棟4163室	無商業價值
12.	中國 北京阜成路22號 西釣魚台招待所318室	無商業價值
13.	中國 北京朝陽區 翠屏西路8號樓	無商業價值
14.	中國 北京朝陽區 將台村酒仙橋路21號 佳麗飯店316室	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
15.	中國 北京朝陽區 慧中北里 新榮家園C座9C室	無商業價值
16.	中國 新疆維吾爾自治區 庫爾勒市 康博花園2棟2單元201室	無商業價值
17.	中國 四川省成都 新華路308號 北樓 206至214單位	無商業價值
18.	中國 河北省滄州 南皮縣 烏馬營工業開發區的工業用樓宇	無商業價值
19.	中國 北京海淀區 中關村 昌平科技園 白浮泉路10號 北控科技大廈的三個單位	無商業價值
20.	中國 北京昌平區 鄧庄南 北京平北機械廠的多個部分	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
21.	中國 北京 昌平區 南口鎮東大街4號 北京市汽車鋼圈總廠 33號以北辦公及工業大樓的一部分	無商業價值
22.	中國 北京 昌平區 南口鎮東大街4號 北京市汽車鋼圈總廠 34號以北工業大樓的一部分	無商業價值
23.	中國 北京 昌平區 南口鎮東大街4號 北京市汽車鋼圈總廠 34號以南工業大樓的一部分	無商業價值
		<hr/>
		小計 零
		總計 <u>人民幣262,990,000元</u>



## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作業主自用的物業

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
1. 位於中國新疆維吾爾自治區巴音郭楞蒙古自治州輪台縣341國道東部開發區的多棟樓宇及構築物	<p>該物業包括於二零零三年至二零零七年分階段落成的6棟磚塊及鋼框結構的單層至雙層樓宇以及多個構築物。</p> <p>該物業的總樓面面積約為6,994.54平方米(75,289平方呎)，分析如下：</p>	該物業現時由貴集團佔用作車間、辦公室、宿舍、倉庫及其他附屬用途。	人民幣 28,730,000元

**概約**  
**總樓面面積**

	平方米	平方呎
--	-----	-----

車間	4,761.19	51,249
辦公室	565.14	6,083
宿舍	1,141.94	12,292
其他	526.27	5,665
<b>總計</b>	<b>6,994.54</b>	<b>75,289</b>

上述樓宇及構築物建於一幅地盤面積約為87,719.81平方米(944,216平方呎)的土地上。該物業包括面積約為44,588.78平方米(479,954平方呎)的另一塊空置土地。

該物業獲授的土地使用權分別於二零五三年九月五日及二零五六年十二月十四日屆滿，用作工業用途。

## 附註：

- 根據國有土地使用證輪國土資(2005)第296號，一幅地盤面積為87,719.81平方米的土地的土地使用權被授予新疆通奧油田技術服務有限公司(「新疆通奧」)，於二零五三年九月五日屆滿，用作工業用途。
- 根據國有土地使用證輪台縣國用(2006)第172號，一幅地盤面積為44,588.78平方米的土地的土地使用權被授予新疆通奧，於二零五六年十二月十四日屆滿，用作工業用途。
- 根據六份房地產業權證(房權證輪房權字第20030498、20030499、20030500、20050297、20070010及20070009號)，該物業中總樓面面積為6,994.54平方米的六棟樓宇的房屋所有權歸屬於新疆通奧。

4. 吾等已獲提供由 貴集團的法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 新疆通奧已取得國有土地使用證並獲授該物業兩幅土地的土地使用權，有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該土地的土地使用權；
  - (ii) 該物業中地盤面積為44,588.78平方米的土地不附帶任何產權負擔；
  - (iii) 該物業中地盤面積為87,719.81平方米的土地已按揭予中國農業銀行輪台縣分行，於二零零八年九月十九日屆滿；
  - (iv) 新疆通奧已取得該物業中總樓面面積為6,994.54平方米的六棟樓宇的房地產業權證及房屋所有權證，有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該等樓宇；及
  - (v) 該物業中總樓面面積為6,994.54平方米的六棟樓宇已按揭予中國農業銀行輪台縣分行，於二零零八年三月二十三日屆滿。

## 第二類一 貴集團於中國持作發展的物業

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
2. 位於中國北京懷柔區雁栖經濟開發區永樂大街9號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括一個地盤面積約為40,168.64平方米(432,375平方呎)的地盤，其上擬興建一座工業綜合大樓。</p> <p>落成後，該工業綜合大樓將容納5棟樓宇，總樓面面積約為10,268.68平方米(110,532平方呎)。</p> <p>建議發展項目預期於二零零八年中竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五六年十二月八日屆滿，用作工業用途。</p>	該物業正在興建。	人民幣 34,070,000元

## 附註：

- 根據國有土地使用證京懷國用(2007出)第0062號，一幅地盤面積為40,168.64平方米的土地的土地使用權被授予北京安東新材料技術有限公司(「安東新材料」)，於二零五六年十二月八日屆滿，用作工業用途。
- 根據二零零七年一月十一日頒發的建設用地規劃許可證2007規(懷)地字0002號，安東新材料獲准將一幅地盤面積為40,168.645平方米的土地用於發展工業項目。
- 根據二零零七年一月二十二日頒發的建設工程規劃許可證2007規(懷)建字0001號，安東新材料獲准興建一個總樓面面積為10,268.68平方米的工業項目。
- 根據所提供的資料，於估值日期的完成物業已產生及未支付的建設成本分別約為人民幣19,980,000元及人民幣4,092,000元。
- 於估值日期物業完成時的資本值為人民幣40,760,000元。
- 吾等已獲提供由 貴集團的法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - 安東新材料已取得國有土地使用證並獲授該物業土地的土地使用權，有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該土地的土地使用權；
  - 於完成建設工程及安東新材料取得該物業樓宇的相關房屋所有權證後，安東新材料有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該土地的土地使用權；及
  - 該物業不附帶任何產權負擔。

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
3. 位於中國新疆維吾爾自治區庫爾勒市開發區(經一路南側、緯七路西側、218輔道東側、經二路南側)的兩棟工業大樓	<p>該物業包括地盤面積分別約為400,029.47平方米(4,305,917平方呎)及428,017.00平方米(4,607,175平方呎)的兩幅土地，一座單層工業大樓已於二零零五年竣工，另一座單層工業大樓正在興建。</p> <p>該物業中已落成的樓宇的總樓面面積約為2,468.36平方米(26,569平方呎)，在建樓宇的規劃總樓面面積約為8,030.00平方米(86,435平方呎)。</p> <p>在建樓宇預期於二零零八年中落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於二零五五年九月十七日及二零五六年十月七日屆滿，用作工業用途。</p>	該物業中已落成的樓宇現時佔用作車間，餘下樓宇則正在興建。	人民幣 200,190,000元

## 附註：

1. 根據日期為二零零六年八月十五日的國有土地使用證巴國用(2006)第014號，一幅面積為400,029.47平方米的土地的土地使用權被授予安東通奧科技產業有限公司(「安東通奧」)，於二零五五年九月十七日屆滿，用作工業用途。
2. 根據國有土地使用證巴國用(2007)第002號，一幅面積為428,017平方米的土地的土地使用權被授予安東通奧，於二零五六年十月七日屆滿，用作工業用途。
3. 根據兩份建設用地規劃許可證[2005]第234號及[2006]第002號，安東通奧獲准將該物業中地盤面積為400,029.538平方米及428,018.18平方米的土地用於發展工業項目。
4. 根據建設工程規劃許可證[2005]第35號，安東通奧獲准興建一座總樓面面積為2,468.36平方米的工業大樓。
5. 根據建設工程施工許可證第2007-09號，安東通奧獲准開始建設一座規劃總樓面面積為8,030平方米的工業大樓。
6. 根據所提供的資料，於估值日期的完成物業所需的全部及未支付的建設成本分別約為人民幣8,430,000元及人民幣3,910,000元。
7. 於估值日期物業完成時的資本值為人民幣201,912,000元。
8. 吾等已獲提供由 貴集團的法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 安東通奧已取得國有土地使用證並獲授該物業土地的土地使用權，有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該土地的土地使用權；
  - (ii) 安東通奧在辦妥該物業已落成樓宇的建設工程竣工檢驗程序方面並無任何法律障礙。於辦妥程序並取得相關房屋所有權證後，安東通奧有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該樓宇；
  - (iii) 於完成在建樓宇的建設工程及安東通奧取得該樓宇的相關房屋所有權證後，安東通奧有權依法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該樓宇；及
  - (iv) 該物業的土地不附帶任何產權負擔。

## 第三類 — 貴集團於中國租用或佔用的物業

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年九月三十日現況下的資本值
4. 中國北京朝陽區花家地東路5號利景名門大廈3樓301、302、303、305、306及307室，6樓605室及11樓1107室	<p>該物業包括一座於二零零零年落成的21層住宅樓宇(附有一個2層地庫)的八個單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,128.97平方米(12,152平方呎)。</p> <p>1107室租賃予 貴集團，自二零零六年十二月一日起及於二零零七年十一月三十日屆滿，年租金為人民幣48,000元，不包括管理費及開支。</p> <p>該物業其餘的7個單位各自訂有協議，可按零代價佔用直至二零零七年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 301、302、303、305、605及1107室由安東石油技術(集團)有限公司(「安東石油」)佔用；306室由北京中基恆通油井技術有限責任公司佔用，307室則由北京安東風雷機械有限責任公司佔用。該物業1107室的出租人孫書奎為本公司的獨立第三方，301、302、303、305、306、307及605室的業主(分別為郭正清、馬建民、羅林、賀志剛及李嫻)為安東石油的代名人(參閱附註(2))，而該物業的佔用人／承租人為 貴公司的全資附屬公司。
- 安東石油於二零零零年至二零零四年期間指定了若干代名人代表安東石油收購該物業的301、302、303、305、306、307及605室。其後，於二零零七年六月三十日，安東石油與代名人訂立多份協議，並同意於達致(其中包括)以下條款後，解除該代名人關係：
  - 代名人將成為該物業的業主；
  - 安東石油將獲償還該物業的收購成本；及
  - 目前的佔用人將有權佔用該物業直至二零零七年十二月三十一日，其毋須支付租金。

根據 貴集團法律顧問的意見，上述協議有效及具有法律約束力。
- 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - 該物業1107室的出租人已取得有關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - 該物業1107室的租約合法、有效並具有法律約束力。該租約尚未註冊，但這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - 該等物業目前用作辦公用途符合其指定用途；及
  - 301、302、303、305、306、307及605室須受各自的協議所規限，而所述單位的現有佔用人可按零代價佔用所述單位至二零零七年十二月三十一日屆滿。據佔用人確認，彼等將於二零零八年一月一日從該等單位搬出。所述協議合法有效及具有法律拘束力。佔用人可將該物業用作辦公用途。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若佔用人於所述佔用期內無法佔用所述單位，或於所述佔用期屆滿後無法找到替代物業，其將承擔佔用人的任何損失或費用及將向彼等提供替代物業。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
5. 中國北京朝陽區酒仙橋路21號國賓大廈3樓316室	<p>該物業包括一座於一九九五年落成的17層商業樓宇3樓上的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為25.00平方米(269平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零六年十二月十日開始至二零零九年十二月九日屆滿，年度租金為人民幣43,200元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由該物業的代理人及本公司獨立第三方北京市國賓大廈租賃予 貴公司全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的業主已取得該物業的有關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該租約合法、有效並具有法律約束力；
  - (iii) 該等物業目前用作辦公用途符合其指定用途；
  - (iv) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；及
  - (v) 該物業並無任何抵押。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
6. 中國北京豐台區朱家墳五里5號的工廠大廈	<p>該物業包括一座於二零零三年落成的單層工業大樓。</p> <p>該物業的總樓面面積約為280.00平方米(3,014平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零七年九月六日開始至二零零八年九月六日屆滿，年度租金為人民幣30,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由一名獨立第三方北京北方燕興達機械製造有限公司租賃予 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人尚未取得房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業；
  - (ii) 該等物業目前用作廠房及倉庫用途符合其指定用途；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；及
  - (iv) 該物業並無任何抵押。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
7. 中國黑龍江省 大慶市讓胡路 區西景街龍南 康樂小區 1-0-1-202號	<p>該物業包括一座於二零零三年落成的3層住宅樓宇2樓上的一個單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為152.00平方米(1,636平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零七年七月一日開始至二零零八年七月一日屆滿，年度租金為人民幣30,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由一名獨立第三方張麗紅租賃予 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 出租人已取得該物業的有關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該租約合法、有效並具有法律約束力；
  - (iii) 該等物業目前用作辦公用途符合其指定用途；
  - (iv) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；及
  - (v) 該物業並無任何抵押。



			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
8. 中國河北省唐山市唐海縣海運花園1棟2單元402室及3棟2單元5號地庫	<p>該物業包括一座於二零零三年落成的5層住宅樓宇4樓上的兩個單位及1號地庫。</p> <p>該物業的總樓面面積約為117.45平方米(1,264平方呎)。</p> <p>該物業根據兩份租約租賃予 貴集團，分別自二零零六年十二月十六日及二零零七年一月三日起及於二零零七年十二月十五日及二零零八年一月三日屆滿，年度租金總額為人民幣17,440元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業分別由獨立第三方祁金玲及陳季英租賃予 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業402室的出租人已取得該物業的房屋所有權證並有權出租402室；
  - (ii) 該物業402室的租約合法、有效並具有法律約束力。該租約尚未註冊，但這不會影響租約的有效性；
  - (iii) 該物業5號地庫的出租人尚未取得房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業。該租約尚未註冊，但這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途；及
  - (v) 該物業並無任何抵押。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
9. 中國四川省成都市雙林路388號富臨大廈19樓 A-19-B-1	<p>該物業包括一座於二零零二年落成的32層住宅樓宇(附有一個2層地庫)19樓上的一個住宅單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為123.94平方米(1,334平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零五年十二月一日開始至二零零八年五月三十一日屆滿，年度租金總額為人民幣28,200元。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由一名獨立第三方案立明租賃予符道霞。根據委託授權書， 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司已授權符道霞代表彼等租賃該物業。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該租約合法有效；
  - (ii) 該物業目前用作員工宿舍用途符合其指定用途；及
  - (iii) 該物業的出租人為該物業的業主並已將該物業抵押予銀行。倘若出租人無法按期償還按揭及銀行行使其按揭權利，本公司於租約下的權利將不受法律保護。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
10. 位於中國北京豐台區長辛店鎮長興工業區的一幢工業大樓	<p>該物業包括於二零零零年落成的一座單層工廠大樓，總樓面面積約為1,502.05平方米(16,168平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零三年十二月一日開始至二零零八年十一月三十日屆滿，年度租金為人民幣200,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由一名獨立第三方王世宏租賃予 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人尚未取得國有土地使用證及該物業的房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業；
  - (ii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iii) 該物業目前用作廠房用途符合其指定用途；
  - (iv) 該物業並無任何抵押；及
  - (v) 經安東石油技術(集團)有限公司確認，該物業內的生產活動將被搬遷至位於北京懷柔區的工業物業(物業2)內。

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
11. 中國北京朝陽區芳園路11號44棟4163室	該物業包括一座於一九九二年落成的21層住宅樓宇16樓上的一個辦公室單位。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
	該物業的總樓面面積約為59.45平方米(640平方呎)。		
	該物業租賃予 貴集團，於二零零六年六月十五日開始至二零零九年六月十四日屆滿，年度租金為人民幣20,000元。		

## 附註：

1. 該物業由一名獨立第三方宋春紅租賃予 貴公司的全資附屬公司北京佛友工程技術有限責任公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 出租人已取得該物業的有關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該物業的租約合法、有效並具有法律約束力；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途；及
  - (v) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下的資本值
12. 中國北京阜成路22號西釣魚台招待所318室	<p>該物業包括一座於一九九五年落成的6層商業樓宇3樓上的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為45.00平方米(484平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零五年九月一日開始至二零零八年八月三十一日屆滿，年度租金為人民幣20,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由一名獨立第三方北京航天西釣魚台招待所租賃予 貴公司的全資附屬公司北京通盛威爾工程技術有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人尚未取得該物業的房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業；
  - (ii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iii) 該物業並無任何抵押；及
  - (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途。

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
13. 中國北京朝陽區翠屏西路8號樓	<p>該物業包括一座於二零零二年落成的2層寫字樓。</p> <p>該物業的總樓面面積約為4,104.60平方米(44,182平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，期限為自二零零七年九月一日開始及於二零一二年八月三十一日屆滿，其租金於附註1內概述。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的每日租金如下：

	每日租金 (按總樓面面積)
(i) 二零零七年九月一日至二零零七年十二月二十九日	不收取租金
(ii) 二零零七年十二月三十日至二零零九年八月三十一日	每平方米人民幣2.85元
(iii) 二零零九年九月一日至二零一零年八月三十一日	每平方米人民幣3.10元
(iv) 二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日	每平方米人民幣3.30元
(v) 二零一一年九月一日至二零一二年八月三十一日	每平方米人民幣3.50元

2. 該物業由獨立第三方北京望京新興產業區綜合開發公司租賃予 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
3. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 出租人已取得該物業的有關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 租約合法、有效並具有法律約束力；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約的有效性；及
  - (iv) 該物業目前用途符合其指定用途。

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下的資本值
14. 中國北京朝陽區將台村酒仙橋路21號佳麗飯店316室	<p>該物業包括一座於一九八五年落成的5層酒店樓宇的一間客房。</p> <p>該物業的總樓面面積約為18.00平方米(194平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零六年一月一日開始至二零零八年十二月三十一日屆滿，年度租金為人民幣19,716元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由一名獨立第三方北京朝陽佳麗飯店租賃予北京西管安通檢測技術有限責任公司( 貴公司擁有51%權益的附屬公司)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人尚未取得該物業的房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業；
  - (ii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iii) 該物業並無任何抵押；及
  - (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途。

物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
15. 中國北京朝陽區慧中北里新榮家園C座9C室	<p data-bbox="459 414 879 521">該物業包括一座於一九九九年前後落成的27層綜合用途樓宇9樓上的一個單位。</p> <p data-bbox="459 573 879 640">該物業的總樓面面積約為142平方米(1,528平方呎)。</p> <p data-bbox="459 692 879 837">該物業租賃予 貴集團，於二零零六年九月一日開始至二零零九年八月三十一日屆滿，年度租金為人民幣72,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業中一名獨立第三方秦剛租賃予北京西管安通檢測技術有限責任公司( 貴公司擁有51%權益的附屬公司)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人尚未取得該物業的房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若出租人無權向承租人出租該物業及承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業；
  - (ii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iii) 該物業並無任何抵押；及
  - (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途。



物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
16. 中國新疆維吾 爾自治區庫爾 勒市康博花園 2棟2單元201 室	<p data-bbox="461 416 879 521">該物業包括一座於二零零六年前後落成的6層住宅樓宇2樓上的一個單位。</p> <p data-bbox="461 573 879 640">該物業的總樓面面積約為103.18平方米(1,111平方呎)。</p> <p data-bbox="461 692 879 837">該物業租賃予 貴集團，於二零零六年十一月二十日開始至二零零七年十一月二十日屆滿，年度租金為人民幣4,800元。</p>	該物業由 貴集團佔用作宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由一名獨立第三方蔡同生租賃予 貴公司的全資附屬公司新疆佛友石油工程建設有限責任公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 租約合法有效；
  - (ii) 該物業目前用作宿舍用途符合其指定用途；及
  - (iii) 該物業的出租人為該物業的業主並已將該物業抵押予銀行。出租人有權出租該物業。倘若出租人無法按期償還按揭及銀行行使按揭權利，本公司於租約下的權利將不受法律保護。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若 貴公司無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向 貴公司提供替代物業。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
17. 中國四川省 成都 新華路308號 北樓 206至214單位	<p>該物業包括位於約於一九九五年落成的賓館大廈第二層的9個單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為270平方米(2,906平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，於二零零七年七月一日起至二零零九年六月三十日止，年度租金為人民幣80,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由一名獨立第三方西安石油學院駐成都辦事處招待所租賃予 貴公司的全資附屬公司安東石油技術(集團)有限公司。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 出租人已取得該物業的有關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該租約合法、有效並具有法律約束力；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途；及
  - (v) 該物業並無任何抵押。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
18. 中國 河北省 滄州 南皮縣 烏馬營工業開 發區的工業用 樓宇	<p>該物業包括多幢建造於地盤面積約39,142.29平方米(421,328平方呎)的一幅土地上的單層混合結構工業用樓宇，於二零零六年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為3,229.1平方米(34,758平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權的租賃期限自二零零六年十二月四日開始至二零五六年十一月四日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作廠房用途	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的土地乃由一名獨立第三方馬營村民委員會租賃予滄州海能海特石油科技發展有限公司(本公司擁有66.67%權益的附屬公司)，期限自二零零六年十二月四日開始至二零五六年十一月四日屆滿，年租金約人民幣37,870元。根據滄州海能與河北衡紳汽車電子有限公司(「河北衡紳」，本公司的一名獨立第三方)於二零零七年九月二十三日訂立的轉讓協議，滄州海能已停止租賃該土地並將該土地上的樓宇轉讓予河北衡紳，而河北衡紳將向馬營村民委員會租賃該土地。河北衡紳同意允許滄州海能以零代價佔用有關物業，直至二零零八年底。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 滄州海能海特石油科技發展有限公司(「滄州海能」)自馬營村民委員會(出租人)租賃該物業的土地。根據滄州海能與河北衡紳於二零零七年九月二十三日訂立的轉讓協議，滄州海能將終止租賃該土地，並將坐落於該土地上的樓宇轉讓予河北衡紳，而河北衡紳將自出租人租賃該土地。河北衡紳同意讓滄州海能於二零零八年年底搬出該物業前免費佔用該物業；
  - (ii) 該物業的樓宇乃由滄州海能建造。然而，概無就有關建築工程提出任何申請程序及概無獲取任何所有權證；
  - (iii) 河北衡紳並無取得該物業的相關所有權證及無權向滄州海能提供該物業以供其佔用，且佔用權無效並不受法律保護。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若滄州海能無法佔用該物業，其將承擔任何損失及成本並向滄州海能提供替代物業；
  - (iv) 該物業的現有用途符合其指定用途；及
  - (v) 該物業並無任何抵押。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
19. 中國 北京 海淀區 中關村 昌平科技園 白浮泉路10號 北控科技大廈 的三個單位	該物業包括一幢於二零零四年落成的一幢12層寫字樓中的三個寫字樓單位。  該物業的總樓面面積約為318.81平方米(3,432平方呎)。  該物業根據三份租約租賃予 貴集團，其條款於附註1內概述。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由獨立第三方北京北控高科技孵化器有限公司分別租賃予 貴公司的全資附屬公司及擁有66.67%的附屬公司北京海能海特石油科技發展有限公司及北京華瑞美爾石油科技有限公司，租約詳情載列如下。

房間號碼	開始日期	屆滿日期	年租金
2-207 .....	二零零六年八月十八日	二零零九年八月十七日	人民幣74,565元
7-702 .....	二零零六年五月二十五日	二零零九年五月二十四日	人民幣56,000元
7-707A .....	二零零七年四月十六日	二零一零年四月十五日	人民幣55,909元

2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該物業的出租人已取得該物業的有關房屋所有權證並有權出租該物業。
- (ii) 該物業的租約合法、有效並具有法律約束力；
- (iii) 該等租約尚未註冊，但這不會影響租約在中國法律下的有效性；
- (iv) 該物業目前用作辦公用途符合其指定用途；及
- (v) 該物業並無任何抵押。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
20. 中國 北京 昌平區 鄧庄南 北京平北機械 廠的多個部分	該物業包括一幢於一九九四年至二零零四年落成的6幢單層至2層工業用樓宇。  該物業的總樓面面積約為6,064.40平方米(65,277平方呎)。  該物業根據多份租約租賃予 貴集團，其條款於附註1內概述。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由獨立第三方北京平北機械廠租賃予 貴公司的全資附屬公司北京海能海特石油科技發展有限公司及北京華瑞美爾石油科技有限公司，租約詳情載列如下。

部分	開始日期	屆滿日期	年租金
一幢寫字樓的L1部分	二零零七年三月一日	二零一三年十二月三十一日	人民幣6,000元
一幢寫字樓的L1部分	二零零七年三月一日	二零一三年十二月三十一日	人民幣3,600元
一幢寫字樓的L2部分	二零零五年八月一日	二零一三年十二月三十一日	人民幣14,720元
一幢寫字樓的L2部分	二零零六年一月十九日	二零一三年十二月三十一日	人民幣18,410元
一幢工業用樓宇的部分	二零零五年八月一日	二零一三年十二月三十一日	人民幣160,000元
一幢工業用樓宇的部分	二零零五年八月一日	二零一三年十二月三十一日	人民幣168,704元
一幢工業用樓宇的部分	二零零七年四月二十五日	二零一三年十二月三十一日	人民幣48,000元
一幢工業用樓宇的部分	二零零七年四月十二日	二零零八年四月十一日	人民幣61,000元

2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 該物業的出租人尚未取得該物業的房屋所有權證。倘存在爭議，該租約可能會判定為無效。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失或費用及將向承租人提供替代物業；
  - (ii) 該租約尚未註冊，但這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iii) 該物業並無任何抵押；及
  - (iv) 該物業目前用作廠房及辦公用途符合其指定用途。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
21. 中國北京昌平區南口鎮東大街4號北京市汽車鋼圈總廠33號以北辦公及工業大樓的一部分	<p>該物業包括一棟單層工業樓宇的一部分及一棟於一九八六年落成的三層辦公樓宇三樓的一部分。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,421.70平方米(36,831平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，期限為二零零七年十月一日至二零一五年九月三十日，年租金為人民幣626,639元。</p>	該物業將由 貴集團佔用作辦公及車間用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由北京市汽車鋼圈總廠(本公司的一名獨立第三方)租賃予北京海能海特石油科技發展有限公司(本公司的全資附屬公司)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人已取得該物業的相關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該物業的租約合法、有效並具法律約束力；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iv) 出租人已將該物業抵押予一名第三方。倘若出租人無法按期償還按揭及銀行行使其按揭權利，承租人於租約下的權利將不受法律保護。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失及費用並將向承租人提供替代物業；及
  - (v) 該物業的現有用途符合其指定用途。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
22. 位於中國北京 昌平區南口鎮 東大街4號北 京市汽車鋼圈 總廠34號以北 的工業大樓	<p>該物業包括一棟於一九八六年落成的單層工業樓宇的一部分。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,525.23平方米(16,418平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，期限為二零零七年十月一日至二零一五年九月三十日，年租金為人民幣194,848元。</p>	該物業將由 貴集團佔用作車間用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由北京市汽車鋼圈總廠(本公司的一名獨立第三方)租賃予滄州海能海特石油科技發展有限公司(本公司擁有66.67%權益的附屬公司)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人已取得該物業的相關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該物業的租約合法、有效並具法律約束力；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iv) 出租人已將該物業抵押予一名第三方。倘若出租人無法按期償還按揭及銀行行使其按揭權利，承租人於租約下的權利將不受法律保護。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失及費用並將向承租人提供替代物業；及
  - (v) 該物業的擬定用途符合其指定用途。

			於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
23. 位於中國北京 昌平區南口鎮 東大街4號北 京市汽車鋼圈 總廠34號以南 的工業大樓	<p>該物業包括一棟於一九八六年落成的單層工業樓宇的一部分。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,525.23平方米(16,418平方呎)。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，期限為二零零七年十月一日至二零一五年九月三十日，年租金為人民幣194,848元。</p>	該物業將由 貴集團佔用作車間用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由北京市汽車鋼圈總廠(本公司的一名獨立第三方)租賃予北京華瑞美爾石油科技有限公司(本公司擁有66.67%權益的附屬公司)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業的出租人已取得該物業的相關房屋所有權證並有權出租該物業；
  - (ii) 該物業的租約合法、有效並具法律約束力；
  - (iii) 該租約尚未註冊，但是這不會影響租約在中國法律下的有效性；
  - (iv) 出租人已將該物業抵押予一名第三方。倘若出租人無法按期償還按揭及銀行行使其按揭權利，承租人於租約下的權利將不受法律保護。 貴集團的執行董事羅林已作出個人擔保，倘若承租人無法佔用該物業，其將承擔任何損失及費用並將向承租人提供替代物業；及
  - (v) 該物業的擬定用途符合其指定用途。