

下文為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就 貴集團的物業權益於一九九九年十二月三十一日估值所發出的函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本售股章程內。



卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對華樂燃氣控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業權益於一九九九年十二月三十一日的公開市值的意見。

吾等之估值乃根據公開市值所作出的意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「於估值之日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售某項物業權益而可取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值當日之前，有一段合理期間（視乎物業的性質及市況而定）將物業權益在市場進行適當推銷，協議價格及條款並完成銷售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日物業的市道、價值水平及其他情況均與估值日相同；

(d) 不考慮具有特殊權益之準買家的任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知悉所有資料、持審慎態度及在並無受到強迫的情況下進行交易」。

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業出售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業的價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

除另有說明者外，在評估第一及第二類物業權益時，吾等假設有關於物業權益的各項特定年期的可轉讓土地使用權（須每年繳交名義土地使用費）已被授予，而且已全數支付應付的地價。吾等倚賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所就各項物業權益的業權及 貴集團在物業方面的權益所提供的意見。在對物業權益進行估值時，除另有說明者外，吾等假設 貴集團擁有該等物業權益有可強制執行業權，並在整個尚餘年期內擁有自由及不受干擾的權利去使用、佔有或轉讓物業權益。

由於第一類物業項下的大部分房屋及構築物乃按特定用途建造，現時市場上並無可資比較的交易實例，故該等房屋及構築物無法以直接比較基準予以評估，因此吾等已按折舊重置成本之基準估值。就此而言，吾等對「折舊重置成本」的定義為，吾等對土地在現有用途下的估值及房屋重新更換的成本（包括有關費用及財務費用）的預測，在扣除樓齡、樓宇狀況及功能退化等折舊因素後的成本值。一般而言，採用折舊重置成本方法，即使在欠缺可資比較的市場銷售個案的情況下，仍是提供物業估值最可靠的方法。

吾等評估第二類由 貴集團持有的在建物業，乃以估值當日現行成本水平及建築階段為基礎進行估值，吾等已假設所有發展建議所需的同意書、批文及牌照均已獲有關政府機關授出，且不會附帶任何影響該物業價值的繁重條件或不當延誤。

鑒於第三及第四類物業權益乃 貴集團分別在中國及香港租賃的物業，主要因該等物業為短期租約性質或缺乏可觀的租金溢利，故概無商業價值。

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件副本，如國有土地使用權、房屋所有權證及建設工程規劃許可證。然而，吾等並無審閱文件正本，以核實業權，亦未查核未載於交予吾等的副本中的任何修訂條款。在進行估值時，吾等在頗大程度上依賴由 貴集團及其

中國法律之法律顧問提供 貴集團之物業權益的資料，並已接納提供於吾等的有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、所有權、租賃情況、佔用詳情、合營合同、建築與地盤面積及一切其他有關資料。估值證書內所載的尺寸、量度及面積均根據提供予吾等的文件及租約所載資料，因此僅為約數。吾等未曾進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤與建築面積的準確性，而吾等假設獲提供的文件所顯示的地盤與建築面積均屬準確無誤。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值而言確屬重大的資料的真確性。吾等亦獲 貴集團通知，該等所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察各項物業的外貌，在可能情況下，亦視察其內部。然而，吾等未曾進行實地檢查，以釐定土地狀況及樓宇設施等是否適合將來發展。吾等的估值報告乃假設上述各方面情況均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以衡量是否構成或包括於有關物業的所有設備、廠房與機器及服務均已符合公元二千年規格。因此，吾等無法申報該等設備、廠房與機器及服務是否已符合公元二千年規格。就本估值而言，吾等已假設有關於物業權益將不會因公元二千年問題而受到不利影響。

吾等在估值中並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的任何繁重負擔、限制及支銷。

在編制本估值報告時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章條文所載的規定。

除另有說明者外，所有金額均以人民幣為單位。本估值報告採用的匯率為於估值日1元兌人民幣1.07元，於該日起至本函件發出日期內，該項匯率並無出現重大波動。

茲附隨估值概要及估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
駱克道483號  
銅鑼灣廣場第二期  
19樓1904室  
華榮燃氣控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
特許產業測量師  
ARICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
執行董事  
陳超國  
謹啟

二零零零年三月七日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，A.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.C.I.Arb.、R.P.S.(G.P.)，自一九八七年六月以來為卓德測計師行有限公司的合資格估值師。彼在評估香港物業方面擁有約15年經驗，而於評估中華人民共和國物業方面亦具豐富經驗。

| 估值概要                           |                                     |                  |                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| 物業                             | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 | 貴集團<br>應佔權益<br>% | 貴集團應佔<br>一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 |
| 第一類－貴集團在中國持有的物業權益              |                                     |                  |                                             |
| 1. 中國天津市武清縣<br>王慶坨鎮王慶坨儲運站      | 2,633,000                           | 90               | 2,369,700                                   |
| 2. 中國天津市寶坻縣<br>建設西路寶坻混氣站       | 1,545,000                           | 90               | 1,390,500                                   |
| 3. 中國天津市武清縣<br>楊村鎮廣廈里混氣站       | 3,166,000                           | 90               | 2,849,400                                   |
| 4. 中國天津市武清縣<br>栖仙住宅區栖仙混氣站      | 1,513,000                           | 90               | 1,361,700                                   |
| 5. 中國天津市武清縣<br>和平里住宅區和平里混氣站    | 993,000                             | 90               | 893,700                                     |
| 6. 中國天津市武清縣楊村鎮<br>育才路育才路氣化站    | 125,000                             | 90               | 112,500                                     |
| 7. 中國河北省香河縣<br>香五路香河混氣站        | 1,754,000                           | 90               | 1,578,600                                   |
| 8. 中國河北省三河市燕郊鎮<br>燕郊經濟開發區燕郊混氣站 | 3,492,000                           | 75               | 2,619,000                                   |
| 9. 中國天津市河西區<br>濱水南里住宅區體北氣化站    |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 10. 中國天津市南開區<br>盈江里住宅區南開氣化站    |                                     |                  | 無商業價值                                       |

| 物業                                        | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 | 貴集團<br>應佔權益<br>% | 貴集團應佔<br>一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| 11. 中國天津市河西區西樓後街<br>信昌大廈西樓氣化站             |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 12. 中國天津市河西區<br>台兒庄路台兒庄氣化站                |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 13. 中國天津市西青區<br>大寺鎮大寺氣化站                  |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 14. 中國天津市寧河縣建設路<br>濱新住宅區寧河氣化站             |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 15. 中國天津市大港區<br>中塘鎮正河村中塘氣化站               |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 16. 中國天津市西青區<br>大寺鎮王村王村氣化站                |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 17. 中國天津市西青區<br>謝庄謝庄氣化站                   |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 18. 中國河北省三河市<br>三河市國稅住宅區國稅氣化站             |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 19. 中國河北省三河市<br>燕郊鎮三河電廠住宅區氣化站             |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 20. 中國河北省三河市燕郊鎮<br>燕郊經濟開發區行宮住宅小區<br>行宮氣化站 |                                     |                  | 無商業價值                                       |

| 物業                                   | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 | 貴集團<br>應佔權益<br>% | 貴集團應佔<br>一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| 21. 中國河北省三河市<br>康居住宅區康居氣化站           |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 小計：                                  | 15,221,000                          |                  | 13,175,100                                  |
| 第二類－貴集團在中國持有的在建中物業權益                 |                                     |                  |                                             |
| 22. 中國天津市武清縣<br>武清經濟開發區<br>武清貯氣站連儲運站 | 4,934,000                           | 90               | 4,440,600                                   |
| 23. 中國山東省淄博市桓台縣<br>索鎮興桓路<br>桓台混氣站    | 2,197,000                           | 90               | 1,977,300                                   |
| 24. 中國山東省齊河縣<br>齊興大街齊河混氣站            | 1,633,000                           | 90               | 1,469,700                                   |
| 25. 中國河北省三河市<br>燕郊鎮洵河灣住宅區<br>洵河灣氣化站  |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 小計：                                  | 8,764,000                           |                  | 7,887,600                                   |

| 物業                                           | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 | 貴集團<br>應佔權益<br>% | 貴集團應佔<br>一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值<br>人民幣 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| 第三類－貴集團在中國租賃的物業權益                            |                                     |                  |                                             |
| 26. 中國天津市和平區<br>成都道116號<br>五間辦公室             |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 27. 中國河北省衡水市和平路<br>十間辦公室                     |                                     |                  | 無商業價值                                       |
| 第四類－貴集團在香港根據特許協議持有的物業權益                      |                                     |                  |                                             |
| 28. 香港銅鑼灣<br>駱克道483號<br>銅鑼灣廣場第二期<br>19樓1904室 |                                     |                  | 無商業價值                                       |
|                                              |                                     |                  |                                             |
| 總計：                                          | 23,985,000                          |                  | 21,062,700                                  |



估值證書

第一類－ 貴集團在中國持有的物業權益

| 物業                                    | 概況及年期                                                                                                                                                          | 佔用詳情                  | 於一九九九年                                                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                                |                       | 十二月三十一日<br>現況下的資本值                                         |
| 1. 中國<br>天津市<br>武清縣<br>王慶坨鎮<br>王慶坨儲運站 | 該物業為位於王慶坨鎮的一幅平整地盤，面積約6,666.70平方米（71,760平方呎）。<br><br>現時地盤上建有一座於一九九五年落成的儲運站，該座儲運站包括四幢磚混結構的單層房屋，總建築面積約372.66平方米（4,011平方呎）。<br><br>該物業的土地使用權乃於二零四九年十二月二日屆滿，作燃氣站用途。 | 該物業乃由 貴集團<br>用作燃氣站用途。 | 人民幣2,633,000元<br><br>( 貴集團應佔90%<br>權益，即 人民幣<br>2,369,700元) |

附註：

- (1) 根據武清縣規劃土地管理局（甲方）與天津華榮（其90%權益由 貴集團持有）（乙方）於一九九九年十一月二十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積6,666.7平方米的土地使用權，年期為50年，由發出國有土地使用權證的日期起計，用作燃氣站用途，代價為人民幣143,262元。國有土地使用權證已於一九九九年十二月二日簽發。
- (2) 根據天津市人民政府於一九九九年十二月二日發出的國有土地使用權證武單國用(1999更)字第016號，該物業（地盤面積為6,666.7平方米）註冊的土地使用者為天津華榮，至二零四九年十二月二日止，用作燃氣站用途。
- (3) 根據武清縣房地產管理局於一九九八年七月二日發出的房屋所有權證武清字第220001242號，上述房屋（總建築面積為372.66平方米）的業權乃由天津華榮持有。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：－
  - (i) 根據天津港保稅區管理委員會分別於一九九三年三月四日、一九九四年八月二十七日、一九九五年十月三十日及一九九九年七月十三日發出的批文津保管批第(1994)130、(1994)512、(1995)433及(1999)235號，以及國家工商管理局於一九九九年七月二十二日發出的營業執照企合津總字第000134號，天津華榮為一家由天津津聯（中方夥伴）及華榮燃氣（外方夥伴）成立的合營公司。中方夥伴與外方夥伴所佔之溢利比率為10:90。
  - (ii) 根據天津市人民政府於一九九九年十二月二日發出的國有土地使用權證武單國用(1999更)字第016號，天津華榮已獲授該物業（地盤面積為6,666.7平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九九年十二月二日起至二零四九年十二月二日止為期50年，作燃氣站用途。
  - (iii) 根據武清縣房地產管理局於一九九八年七月二日發出的房屋所有權證武清字第220001242號，該物業（總建築面積為372.66平方米）的業主是天津華榮。

- (iv) 該物業可由天津華樂轉讓、出租或抵押。
- (v) 該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 合營合同        | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |

|                                      |                                                                                                                                                                                       |                          | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| 物業                                   | 概況及年期                                                                                                                                                                                 | 佔用詳情                     |                                                          |
| 2. 中國<br>天津市<br>寶坻縣<br>建設西路<br>寶坻混氣站 | <p>該物業為位於建設西路一住宅區的一幅平整地盤，面積約2,213.50平方米（23,826平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九七年落成的燃氣站，該座燃氣站包括兩幢分別為磚混或鋼筋混凝土結構的單層及兩層房屋，總建築面積約464.33平方米（4,998平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃於二零四七年十一月十七日屆滿，作工業用途。</p> | <p>該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。</p> | <p>人民幣1,545,000元</p> <p>（ 貴集團應佔90%權益，即人民幣1,390,500元）</p> |

附註：

- (1)

根據寶坻縣規劃土地管理局（甲方）及天津華榮（乙方）於一九九九年十一月十二日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積為2,213.5平方米之土地使用權，年期由一九九七年十一月十八日起至二零四七年十一月十七日止，用作工業用途，代價為人民幣95,180.50元。
- (2)

根據天津市人民政府於一九九七年十一月十二日發出的國有土地使用權證中外合資國用(1999)字第005號，該物業（地盤面積為2,213.50平方米）註冊的土地使用者是天津華榮，至二零四七年十一月十七日止，用作工業用途。
- (3)

根據天津市房地產管理局於一九九九年九月二十日發出的房屋所有權證寶坻字第243001005號，上述房屋（總建築面積為464.33平方米）的業權乃由天津華榮持有。
- (4)

吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—

(i)

根據天津市人民政府於一九九九年十一月十二日發出的國有土地使用權證中外合資國用(1999)字第005號，天津華榮已獲授該物業（地盤面積為2,213.5平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九七年十一月十八日起至二零四七年十一月十七日止為期50年，用作工業用途。

(ii)

根據天津市房地產管理局於一九九九年九月二十日發出的房屋所有權證寶坻字第243001005號，該物業（總建築面積為464.33平方米）的業主是天津華榮。

(iii)

該物業可由天津華榮轉讓、出租或抵押。

(iv)

該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5)

根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

合營合同

國有土地使用權證

國有土地使用權出讓合同

房屋所有權證

營業執照

有

有

有

有

有

| 物業                                   | 概況及年期                                                                                                                                                                                 | 佔用詳情                          | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                                                                                                                                                                       |                               |                                                                    |
| 3. 中國<br>天津市<br>武清縣<br>楊村鎮<br>廣廈里混氣站 | <p>該物業為位於楊村鎮的一幅平整地盤，面積約5,812.00平方米（62,560平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九七年落成的燃氣站，該座燃氣站包括三幢單層房屋及一幢兩層樓宇，該等房屋均為磚混結構，總建築面積約734.04平方米（7,901平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃於二零四九年十一月五日屆滿，為期50年，作燃氣站。</p> | <p>該物業乃由 貴集團<br/>用作燃氣站用途。</p> | <p>人民幣3,166,000元</p> <p>（ 貴集團應佔<br/>90%權益，即<br/>人民幣2,849,400元）</p> |

附註：

- (1) 根據武清縣規劃土地管理局（甲方）與天津華榮（乙方）於一九九九年十一月十日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積4,830平方米的土地使用權，年期為50年，由發出國有土地使用權證日期起計，用作燃氣站用途，代價為人民幣219,000元。國有土地使用權證已於一九九九年十一月六日簽發。
- (2) 根據天津市人民政府於一九九九年十一月六日發出的國有土地使用權武單證武單國用(1999)字第014號，該物業（地盤面積為5,812.00平方米）註冊的土地使用者是天津華榮，至二零四九年十一月五日止為期50年，用作燃氣站。
- (3) 根據天津市房地產管理局於一九九九年九月二十八日發出的房屋所有權證武清字第220007491號，上述房屋（總建築面積為734.04平方米）的業權乃由天津華榮持有。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
  - (i) 根據天津市人民政府於一九九九年十一月六日發出的國有土地使用權證武單國用(1999)字第014號，天津華榮已獲授該物業（地盤面積為5,812平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九九年十一月六日起至二零四九年十一月五日止為期50年，用作燃氣站。
  - (ii) 根據天津市房地產管理局於一九九九年九月二十八日發出的房屋所有權證武清字第220007491號，該物業（總建築面積為734.04平方米）的業主是天津華榮。
  - (iii) 該物業可由天津華榮轉讓、出租或抵押。
  - (iv) 該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 合營合同        | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |

|                                       |                                                                                                                                                                                            |                          | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                             |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| 物業                                    | 概況及年期                                                                                                                                                                                      | 佔用詳情                     |                                                          |
| 4. 中國<br>天津市<br>武清縣<br>栖仙住宅區<br>栖仙混氣站 | <p>該物業為位於栖仙住宅區的一幅平整地盤，面積約2,450平方米（26,372平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九八年落成的燃氣站，該座燃氣站包括兩幢磚混或鋼筋混凝土結構的單層房屋，總建築面積約437.76平方米（4,712平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃由一九九七年九月二十六日起至二零四七年九月二十五日止為期50年，作工業用途。</p> | <p>該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。</p> | <p>人民幣1,513,000元</p> <p>（ 貴集團應佔90%權益，即人民幣1,361,700元）</p> |

附註：

- (1) 根據武清縣規劃土地管理局（甲方）與天津華樂（乙方）於一九九九年十一月十日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積2,450平方米的土地使用權，年期為50年，由發出國有土地使用權證日期起計，用作工業用途，代價為人民幣539,000元。國有土地使用權證已於一九九七年十月二十一日簽發。
- (2) 根據天津市人民政府於一九九七年十月二十一日發出的國有土地使用權證武國用(97)字第015號，該物業（地盤面積為2,450平方米）註冊的土地使用者是天津華樂，由一九九七年九月二十六日起至二零四七年九月二十五日止為期50年。
- (3) 根據武清縣房地產管理局於一九九八年七月二日發出的房屋所有權證武清第220001241號，上述房屋（總建築面積為437.76平方米）的業權乃由天津華樂持有。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
  - (i) 根據天津市人民政府於一九九七年十月二十一日發出的國有土地使用權證武國用(97)字第015號，天津華樂已獲授該物業（地盤面積為2,450平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九七年九月二十六日起至二零四七年九月二十五日止為期50年。
  - (ii) 根據武清縣房地產管理局於一九九八年七月二日發出的房屋所有權證武清字第220001241號，該物業（總建築面積為437.76平方米）的業主是天津華樂。
  - (iii) 該物業可由天津華樂轉讓、出租或抵押。
  - (iv) 該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 合營合同        | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |

|                                         |                                                                                                                                                                                      |                   | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 物業                                      | 概況及年期                                                                                                                                                                                | 佔用詳情              |                                               |
| 5. 中國<br>天津市<br>武清縣<br>和平里住宅區<br>和平里混氣站 | 該物業為位於和平里住宅區的一幅平整地盤，面積約2,075.30平方米（22,339平方呎）。<br><br>現時地盤上建有一座於一九九七年落成的燃氣站，該座燃氣站包括兩幢磚凝或鋼筋混凝土結構的單層房屋，總建築面積約163.57平方米（1,761平方呎）。<br><br>該物業的土地使用權乃由一九九九年一月三十一日至二零四九年一月三十日止為期50年，作燃氣站。 | 該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。 | 人民幣993,000元<br><br>( 貴集團應佔90%權益，即人民幣893,700元) |

附註：

- (1)

根據武清縣規劃土地管理局（甲方）與天津華樂（乙方）於一九九九年十一月二十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積2,075.3平方米的土地使用權，年期為50年，由發出國有土地使用權證日期起計，用作燃氣站用途，代價為人民幣107,250元。國有土地使用權證已於一九九九年一月三十一日簽發。
- (2)

根據天津市人民政府於一九九九年一月三十一日發出的國有土地使用權證武國用(1999更)字第027號，該物業（地盤面積為2,075.30平方米）註冊的土地使用者是天津華樂，由一九九九年一月三十一日起至二零四九年一月三十日止為期50年，作燃氣站。
- (3)

根據武清縣房產管理局於一九九九年十二月一日發出的房屋所有權證武清字第220008233號，上述（總建築面積為163.57平方米）的業權乃由天津華樂持有。
- (4)

吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—

(i)

根據天津市人民政府於一九九九年一月三十一日發出的國有土地使用權證武國用(1999更)字第027號，天津華樂已獲授該物業（地盤面積為2,075.3平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九九年一月三十一日起至二零四九年一月三十日止為期50年，作燃氣站。

(ii)

根據武清縣房產管理局於一九九九年十二月一日發出的房屋所有權證武清字第220008233號，該物業（總建築面積163.57平方米）的業主是天津華樂。

(iii)

該物業可由天津華樂轉讓、出租或抵押。

(iv)

該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5)

根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

合營合同

國有土地使用權證

國有土地使用權出讓合同

房屋所有權證

營業執照

有

有

有

有

有

|                                             |                                                                                                                                                                       |                          | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| 物業                                          | 概況及年期                                                                                                                                                                 | 佔用詳情                     |                                                      |
| 6. 中國<br>天津市<br>武清縣<br>楊村鎮<br>育才路<br>育才路氣化站 | <p>該物業為位於楊村鎮的一幅平整地盤，面積約198.80平方米（2,140平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九九年落成的燃氣站，該座燃氣站包括一幢鋼筋混凝土結構的單層房屋，總建築面積約62.18平方米（669平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃於二零四九年十一月五日屆滿，為期50年，作燃氣站。</p> | <p>該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。</p> | <p>人民幣125,000元</p> <p>（ 貴集團應佔90%權益，即人民幣112,500元）</p> |

附註：

- (1)

根據武清縣規劃土地管理局（甲方）與天津華樂（乙方）於一九九九年十一月十日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積553.32平方米的土地使用權，年期為50年，由發出國有土地使用權證日期起計，用作燃氣站用途，代價為人民幣30,000元。國有土地使用權證已於一九九九年十一月六日簽發。
- (2)

根據天津市人民政府於一九九九年十一月六日發出的國有土地使用權證武單國用(1999)字第013號，該物業（地盤面積為198.80平方米）註冊的土地使用者是天津華樂，至二零四九年十一月五日止，用作燃氣站。
- (3)

根據武清縣房地產管理局於一九九九年十月二十一日發出的房屋所有權證武清字第220007782號，上述房屋（總建築面積為62.18平方米）的業權乃由天津華樂持有。
- (4)

吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：－

(i)

根據天津市人民政府於一九九九年十一月六日發出的國有土地使用權證武單國用(1999)字第013號，天津華樂已獲授該物業（地盤面積為198.8平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九九年十一月六日起至二零四九年十一月五日止為期50年，用作燃氣站。

(ii)

根據武清縣房地產管理局於一九九九年十月二十一日發出的房屋所有權證武清字第220007782號，該物業（總建築面積為62.18平方米）的業主是天津華樂。

(iii)

該物業可由天津華樂轉讓、出租或抵押。

(iv)

該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5)

根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 合營合同        | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |

|                                     |                                                                                                                                                                            |                       | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                             |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| 物業                                  | 概況及年期                                                                                                                                                                      | 佔用詳情                  |                                                          |
| 7. 中國<br>河北省<br>香河縣<br>香五路<br>香河混氣站 | <p>該物業為位於香河縣的一幅平整地盤，面積約3,600.00平方米（38,750平方呎）。</p> <p>現時該地盤上建有一座於一九九九年十月落成的燃氣站，該座燃氣站包括兩幢單層及一幢兩層的磚混結構房屋，總建築面積約524.33平方米（5,644平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃於二零四八年十一月九日屆滿，作燃氣站。</p> | <p>該物業由 貴集團用作燃氣站。</p> | <p>人民幣1,754,000元</p> <p>（ 貴集團應佔90%權益，即人民幣1,578,600元）</p> |

附註：

- (1)

根據香河縣土地管理局（甲方）與天津華樂（乙方）於一九九八年十一月五日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積為3,602.84平方米的土地使用權，年期為50年，由國有土地使用權證簽發日期起計，用作燃氣站，代價為人民幣442,035元。國有土地使用權證已於一九九八年十一月十七日簽發。
- (2)

根據香河縣人民政府於一九九八年十一月十七日發出的國有土地使用權證香政征出國用（98）字第027158號，該物業地盤面積為5.4畝（3,600.00平方米）的註冊的土地使用者是天津華樂，年期於二零四八年十一月九日屆滿，用作燃氣站。
- (3)

根據一九九九年九月二十三日發出的房屋所有權證廊房權證香字第58號，上述房屋總建築面積為524.32平方米的業權乃由天津華樂持有。
- (4)

吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發表的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—

(i)

根據香河縣人民政府於一九九八年十一月十七日發出的國有土地使用權證香政征出國用（98）字第027158號，天津華樂已獲授該物業（地盤面積為5.4畝）的可轉讓土地使用權，由一九九八年十一月十七日起至二零四八年十一月九日止為期50年，用作燃氣站。

(ii)

根據香河縣房地產管理局發出的房屋所有權證廊房權證香字第58號，該物業（總建築面積為524.32平方米）的業主是天津華樂。

(iii)

該物業可由天津華樂轉讓、出租或抵押。

(iv)

該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。
- (5)

根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 合營合同        | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |



|                                                |                                                                                                                                                                                  |                          | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值                             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| 物業                                             | 概況及年期                                                                                                                                                                            | 佔用詳情                     |                                                          |
| 8. 中國<br>河北省<br>三河市<br>燕郊鎮<br>燕郊經濟開發區<br>燕郊混氣站 | <p>該物業為位於燕郊經濟開發的一幅平整地盤，面積約8,493.33平方米（91,422平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座燃氣站，該座燃氣站包括兩幢磚混或鋼筋混凝土結構的單層房屋，總建築面積約437.80平方米（4,712平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃由一九九九年七月二日起至二零四九年七月一日止為期50年，作燃氣站。</p> | <p>該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。</p> | <p>人民幣3,492,000元</p> <p>（ 貴集團應佔75%權益，即人民幣2,619,000元）</p> |

附註：

- (1) 根據三河市人民政府於一九九九年七月二日發出的國有土地使用權證三鎮國用(補出)字第1999-413號，該物業（地盤面積為8,493.33平方米）註冊的土地使用者是三河燕樂（其75%權益由 貴集團持有），由一九九九年七月二日起至二零四九年七月一日止為期50年，用作燃氣站。
- (2) 根據三河市人民政府於一九九九年五月二十七日發出的房屋所有權證第0410號，上述房屋（總建築面積為437.8平方米）的業權乃由三河燕樂持有。
- (3) 根據三河市土地管理局（甲方）與燕郊經濟技術開發總公司（「燕郊經濟」）（乙方）於一九九九年六月八日簽訂的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積為8,493.33平方米的土地使用權，用作燃氣站用途，代價為人民幣382,199.85元。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
  - (i) 根據燕郊經濟技術開發區管理委員會分別於一九九六年十月二十五日、一九九九年二月二十六日及一九九九年七月二十六日發出的批文，燕區經字燕區經字第(1996)34號、(1999)019號及(1999)079號，以及國家工商管理局於一九九九年十月二十六日發出的營業執照企合冀廊總副字第000472號，三河燕樂為一家由燕郊經濟技術（中方夥伴）及華樂燃氣（外方夥伴）成立的合營公司。中方夥伴與外方夥伴所佔之溢利比率為25:75。
  - (ii) 根據三河市人民政府於一九九九年七月二日發出的國有土地使用權證三鎮國用（補出）字第1999-413號，三河燕樂已獲授該物業（地盤面積為8,493.33平方米）的可轉讓土地使用權，由一九九九年七月二日起至二零四九年七月一日止為期50年，用作燃氣站用途。
  - (iii) 根據三河市人民政府於一九九九年五月二十七日發出的房屋所有權證第0410號，該物業（總建築面積為437.8平方米）的業主是天津華樂。
  - (iv) 該物業可由三河燕樂轉讓、出租或抵押。
  - (v) 該物業概無附帶任何按揭，且地價已全數支付。

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下： |   |
| 合營合同                                         | 有 |
| 國有土地使用權證                                     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同                                  | 有 |
| 房屋所有權證                                       | 有 |
| 營業執照                                         | 有 |

|                                                                                    |                                                                                                                                                          |                   | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值 |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 物業                                                                                 | 概況及年期                                                                                                                                                    | 佔用詳情              |                              |
| 9. 中國天津市<br>河西區<br>濱水南里住宅區<br>體北氣化站                                                | <p>該物業為位於濱水南里住宅區的一幅平整地盤，面積約166.40平方米（1,791平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九五年落成的燃氣站，該座燃氣站包括一幢磚混結構的單層房屋，建築面積約68.90平方米（742平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃劃撥作住宅配套公建設施。</p> | 該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。 | 無商業價值                        |
| 附註：                                                                                |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (1) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發表的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：－                               |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (i) 根據天津市土地管理局於二零零零年二月三日發出的文件，該物業的土地使用權乃於供氣合同有效期內劃撥予天津華樂，用作住宅配套公建設施，且毋需單獨辦理土地使用權證。 |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (ii) 燃氣站房屋乃由天津華樂建造，而天津華樂有永久使用權。                                                    |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (iii) 土地使用權及建於該地盤的燃氣站房屋概不得轉讓。                                                      |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (iv) 根據天津華樂的確認，該物業的地盤面積及總建築面積分別是166.4平方米及68.9平方米。                                  |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (2) 按照上述法律意見，該物業依法不得轉讓，故無商業價值。                                                     |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| (3) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：                                       |                                                                                                                                                          |                   |                              |
| 合營合同                                                                               |                                                                                                                                                          |                   | 有                            |
| 國有土地使用權證                                                                           |                                                                                                                                                          |                   | 不適用                          |
| 國有土地使用權出讓合同                                                                        |                                                                                                                                                          |                   | 不適用                          |
| 房屋所有權證                                                                             |                                                                                                                                                          |                   | 不適用                          |
| 營業執照                                                                               |                                                                                                                                                          |                   | 有                            |

|                                         |                                                                                                                                                     |                   | 於一九九九年<br>十二月三十一日<br>現況下的資本值 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 物業                                      | 概況及年期                                                                                                                                               | 佔用詳情              |                              |
| 10. 中國<br>天津市<br>南開區<br>盈江里住宅區<br>南開氣化站 | <p>該物業是盈江里住宅區的一幅平整地盤，面積約117.70平方米（1,267平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九六年落成的燃氣站，該座燃氣站包含一幢磚混結構的單層房屋，總建築面積約60平方米（646平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權乃劃撥作住宅配套公建設施。</p> | 該物業乃由 貴集團用作燃氣站用途。 | 無商業價值                        |

附註：

- (1)

吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：－
- (i)

根據天津市土地管理局於二零零零年二月三日發出的文件，該物業的土地使用權乃於供氣合同有效期內劃撥予天津華樂，用作住宅配套公建設施，且毋需單獨辦理土地使用權證。
- (ii)

燃氣站房屋乃由天津華樂建造，而天津華樂有永久使用權。
- (iii)

土地使用權及建於該地盤的燃氣站房屋概不得轉讓。
- (iv)

根據天津華樂的確認，該物業的地盤面積及總建築面積分別是117.7平方米及60平方米。
- (2)

按照上述法律意見，該物業依法不得轉讓，故無商業價值。
- (3)

根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- 合營合同

國有土地使用權證

國有土地使用權出讓合同

房屋所有權證

營業執照

有  
不適用  
不適用  
不適用  
有