

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司有關就 貴集團物業權益於2009年7月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



JONES LANG
LASALLE[®] SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對盈德氣體集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值，吾等確認已曾視察該等物業，作出相關查詢，並收集吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業權益於2009年7月31日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，代表吾等對市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買家及自願賣家經適當推銷後，於估值日達成物業易手的預計公允交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願交易。」

吾等已採用直接比較方法評估第一類物業的第1號物業的物業權益，假設該物業以現有狀況及以交吉形式出售，並參考相關市場可取得的可資比較銷售交易。

鑒於第一類物業的第2至14號物業的樓宇及建築物的性質及其所在位置，故不大可能出現可資比較的相關市場成交個案。物業權益乃以其折舊重置成本為基準進行估值。

所謂折舊重置成本，乃指「物業的現行重置（或重建）成本，按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減」。此乃根據對土地在現有用途下市場價值的估計，加上物業裝修的現行重置（或重建）成本，並再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對第二類物業的在建物業權益進行估值時，吾等假設其將會根據 貴集團向吾等提供

的最新發展方案發展及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已計入相關動工階段於估值日的建造成本及專業費用，以及完成發展項目預期產生的剩餘成本及費用。

第三類物業由 貴集團租出，由於其租約屬短期性質、對轉讓或轉租有所限制或缺乏可觀的租金溢利，故吾等認為該等物業權益並不具備商業價值。

吾等的估值乃假設賣家在市場上出售物業權益，而當中並無享有延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的權益。

吾等的報告並無就物業權益的任何抵押、按揭或所欠負的債項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出備抵。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守皇家特許測量員協會出版的RICS評估標準(第6版)；及由香港測量師學會刊發的香港物業估值準則(2005年第1版)所載的所有規定。

在進行估值時，吾等在頗大程度上有賴於 貴集團提供之資料，並接受有關年期、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃等所有相關事宜的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式規劃，並已進行相關查詢。吾等在可行情況下查閱文件正本，以核實該等中國物業的現有業權，以及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問就該等中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以證實有關物業面積的準確性，但已假設交予吾等的文件及正式圖則所載的面積乃屬正確。所有文件及合約僅供參考用途，而所有呎吋、量度及面積均為約數。吾等並無作出實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察各物業的內部。然而，吾等並無進行調查，以判定地質情況及物業設施是否合適。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且施工期間並無產生預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中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。吾等亦無對任何設施進行測試。

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。吾等亦已取得 貴集團的確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以人民幣為單位。

附錄四

物業估值

吾等的估值概要如下，隨函附奉估值證書。

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

此致

中華人民共和國
上海
浦東新區
民生路1518號
金鷹大廈A座
1702室
盈德氣體集團有限公司
董事會 台照

2009年 ● 月 ● 日

附註： 彭樂賢為特許測量師，在中國具有26年物業估值經驗，於香港、英國及亞太區亦具有29年物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2009年7月31日 貴集團現況下 應佔的資本值 人民幣
1.	中國 湖南省 株洲市天元區 長江北路 保利大廈 B座2207單元	488,000	100%	488,000
2.	中國 廣東省 珠海市臨港工業區 金州加工區三幅土地、 多幢樓宇及多個構築物	59,846,000	100%	59,846,000
3.	中國 湖南省 婁底市 漣源鋼鐵(集團) 有限公司內 四幢樓宇及多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
4.	中國 江蘇省 淮安市清浦區 西安南路18-2號 五幢樓宇及多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
5.	中國 天津 東麗區 無瑕路天津鋼管 有限公司內 四幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中國 陝西省 韓城市龍門鎮 龍鋼集團內 九幢樓宇及 多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
7.	中國 山東省 淄博市高新區 傅山工業園 七幢樓宇及多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年7月31日	貴集團	於2009年7月31日
		現況下的資本值 人民幣	應佔權益	貴集團現況下 應佔的資本值 人民幣
8.	中國 江蘇省 淮安市清浦區 西安南路18-2號 一幢綜合大樓	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國 山東省 日照市嵐山區 沿海路600號 八幢樓宇及多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
10.	中國 河北省 石家莊市 平山縣南甸鎮 六幢樓宇及多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
11.	中國 江蘇省 張家港市保稅區 揚子江國際化學工業園 長江路東側及日觸化工北側 一幅土地、多幢樓宇及多個 構築物	無商業價值	75%	無商業價值
12.	中國 山東省 萊蕪市 泰山鋼鐵工業區 外環西路以東及 龍潭西路以北 七幢樓宇及一個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
13.	中國 貴州省 福泉市 馬場坪鎮 天福化工 一幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2009年7月31日 貴集團現況下 應佔的資本值 人民幣
14.	中國 湖南省 株洲市 循環經濟工業區 湖南株冶火炬金屬 股份有限公司 西閘兩幢樓宇 及多個構築物	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		60,334,000		60,334,000

第二類 — 貴集團在中國持有的建設中物業權益

編號	物業	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2009年7月31日 貴集團現況下 應佔的資本值 人民幣
15.	中國 湖南省 衡陽市 大栗新村10號 衡陽鋼管廠內四幢樓宇	無商業價值	70%	無商業價值
16.	中國 江蘇省 揚州市 揚州經濟開發區 金山路北側兩幅土地、 三幢樓宇及多個構築物	9,956,000	100%	9,956,000
小計：		9,956,000		9,956,000

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
17.	中國 上海浦東新區 民生路1518號 金鷹大廈A座1702單元	無商業價值
18.	中國 上海浦東新區 浦東大道2123號 一幢樓宇3033單元	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
19.	中國 湖南省 株洲市天元區 長江北路 保利大廈B座 2114單元	無商業價值
20.	中國 浙江省 杭州市下城區 朝暉路 深藍廣場 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607及2608單元	無商業價值
21.	中國 湖南省 衡陽市 楊柳村二組18號 一幢樓宇的第2層及第3層	無商業價值
22.	中國 湖南省 衡陽市 衡陽鋼管廠居住小區第55號 大樓第1號單元202室	無商業價值
23.	中國 湖南省 衡陽市蒸湘區 大栗新村第65號 大樓第3號單元第4層	無商業價值
24.	中國 湖南省 衡陽市 衡陽鋼管廠居住小區第54號 大樓第1號單元202室	無商業價值
25.	中國 江蘇省 淮安市清浦區 武墩鎮普墩村 9組1號 一幅土地及一幢綜合大樓的七個單元	無商業價值
小計：		零
總計：		70,290,000

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 湖南省 株洲市天元區 長江北路 保利大廈B座 2207單元	該物業包括約於2004年竣工的一幢28層高辦公大樓的第22層的一個單元。 該物業的總樓面面積約為131.85平方米。 該物業的土地使用權經已出讓作商業用途，到期日為2042年12月29日。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	488,000 貴集團應佔100% 權益 人民幣 488,000元

附註：

- 根據保利(株洲)實業發展有限公司及湖南盈德氣體有限公司(「湖南盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)於2004年9月29日簽訂的商品房買賣合同，湖南盈德已訂約購入總樓面面積約為137.32平方米的物業，代價為人民幣442,170元。
- 根據由株洲市房產管理局於2007年11月14日發出的房屋所有權證 — 株房權證字第00227119號，總樓面面積約為131.85平方米的物業由湖南盈德擁有。
- 根據日期為2008年6月30日的國有土地使用權證 — 株國用(2008)第A0671號，物業的土地使用權已出讓予湖南盈德作商業用途，到期日為2042年12月29日。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 湖南盈德擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用、抵押、轉讓或出租該物業。
 - 該物業並不受任何第三方產權負擔所規限。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 廣東省 珠海市 臨港工業區 金州加工區 三幅土地、 多個樓宇及 構築物	<p>該物業包括三幅總佔地面積約為115,754.04平方米的士地，以及約於2004年竣工的四幢建築物及多個輔助性構築物。「已建物業」</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為2,508.23平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢綜合大樓、一幢控制大樓、一間水泵房及一間保安室。</p> <p>該等構築物主要包括道路、圍牆及場地。</p> <p>除上述土地的已建物業外，尚有兩幢樓宇仍在興建中（「在建工程」）。</p> <p>建成之後，在建工程的總樓面面積約為1,270平方米。在建工程計劃將於2009年10月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權按不同年期出讓作工業用途，到期日介乎2053年5月22日至2056年7月30日之間。</p>	<p>除興建中的兩幢樓宇外，該物業現時由貴集團佔用作辦公室及輔助用途。</p>	<p>59,846,000</p> <p>貴集團應佔100%權益 人民幣 59,846,000元</p>

附註：

- 根據珠海臨港工業區建設規劃國土局及珠海盈德氣體有限公司（「珠海盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2003年5月22日簽訂的國有土地使用權出讓合同—珠國土合字（臨港）（2003）第15號，佔地面積約為26,667平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予珠海盈德作工業用途，為期50年，由2003年5月22日起至2053年5月21日止，代價為人民幣26,667元。
- 根據珠海臨港工業區建設規劃國土局及珠海盈德於2003年7月29日簽訂的國有土地使用權出讓合同—珠國土合字（臨港）（2003）第26號，佔地面積約為40,001.5平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予珠海盈德作工業用途，為期50年，由2003年7月29日起至2053年7月28日止，代價為人民幣40,001.5元。
- 根據珠海市國土資源局及珠海盈德於2006年7月31日簽訂的國有土地使用權出讓合同—4404LG—2006—000037，佔地面積約為50,000平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予珠海盈德作工業用途，為期50年，由2006年7月31日起至2056年7月30日止，代價為人民幣4,000,000元。
- 根據廣東省人民政府於2008年1月11日發出的房地產權證—粵房地證字第C6098134號，佔地面積約為25,752.54平方米（「第1期」）的一幅土地的土地使用權已出讓予珠海盈德作工業用途，到期日為2053年5月22日。
- 根據廣東省人民政府於2008年1月15日發出的房地產權證—粵房地證字第C6099251號，佔地面積約為40,001.15平方米的一幅土地（第2期）的土地使用權已出讓予珠海盈德作工業用途，到期日為2053年7月28日。

附錄四

物業估值

6. 根據廣東省人民政府於2008年1月15日發出的房地產權證—粵房地證字第C6099252號，佔地面積約為50,000平方米的一幅土地(第3期)的土地使用權已出讓予珠海盈德作工業用途，到期日為2056年7月30日。
7. 根據廣東省人民政府發出的四份房地產權證，即日期為2008年1月14日的房地產權證—粵房地證字第C6098130號及日期為2008年1月11日的房地產權證—粵房地證字第C6098131號至第C6098133號，總樓面積約為2,508.23平方米的四幢樓宇由珠海盈德擁有。
8. 根據授予珠海盈德的建設工程規劃許可證—2007建珠字(高欄港)第065號，總樓面面積約為1,270平方米的兩幢樓宇已獲批准興建。
9. 根據授予珠海盈德的建設工程施工許可證，相關地方部門已允許展開在建工程的建設。
10. 據珠海盈德稱，在建工程的總建築成本估計約為人民幣2,850,000元，其中人民幣2,689,000元於估值日已支付。
11. 根據均於2009年6月24日訂立的貸款合同A11092402086及按揭合同，附註4所述佔地面積約為25,752.54平方米的一幅土地的土地使用權及附註7所述的樓宇已按揭予交通銀行股份有限公司珠海分行，作為一項為數人民幣40,000,000元貸款的抵押，為期一年，由2009年6月24日起至2010年6月23日止。
12. 吾等由 貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - (i) 珠海盈德擁有第1期、第2期及第3期的土地使用權，而土地使用權並不受任何第三方產權負擔所規限。根據有關中國法律，珠海盈德有權抵押、轉讓或出租該等土地使用權。
 - (ii) 就建於第1期的四幢樓宇而言，珠海盈德擁有此四幢樓宇的房屋所有權，且根據有關中國法律，珠海盈德有權佔用、使用、抵押、轉讓或出租該等樓宇。
 - (iii) 珠海盈德於在建工程樓宇完工及通過驗收後，在獲得在建工程樓宇的房屋所有權證的過程不存在實質性法律障礙。
 - (iv) 附註11所述的土地使用權及樓宇已按揭予交通銀行股份有限公司珠海分行，在未取得上述銀行批准的情況下，珠海盈德不得轉讓或再按揭。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 湖南省 婁底市 漣源鋼鐵(集團) 有限公司內 四幢樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括約於2003年竣工的四幢樓宇及多個輔助性構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為2,929.29平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢綜合大樓、一幢控制大樓、一間水泵房及一間保安室。</p> <p>構築物主要包括道路及圍牆。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室及輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據漣源鋼鐵集團有限公司(「漣源鋼鐵」)及湖南盈德氣體有限公司，(「湖南盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)於2006年10月25日簽訂的供氣協議，湖南盈德獲准於漣源鋼鐵持有的一幅土地上建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予漣源鋼鐵以滿足其生產需求，自湖南盈德開始供應氣體當日起生效，為期20年，年度土地佔用費用為人民幣100,000元(包括有關稅項)。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何有效所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣3,282,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 湖南盈德婁底分公司有權根據供氣協議使用土地。
 - 該等樓宇為供氣協議而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，則湖南盈德婁底分公司可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由湖南盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 江蘇省 淮安市 清浦區 西安南路18-2號 五幢樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括約於2004年竣工的五幢樓宇及多個輔助性構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為1,636.3平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢綜合大樓、一幢控制大樓、一間水泵房、一間鋼鐵儲存房及一間保安室。</p> <p>構築物主要包括道路及圍牆。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室及輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據南京鋼鐵集團淮鋼集團有限公司(「淮鋼」)、湖南盈德氣體有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)及江蘇盈德氣體有限公司(「江蘇盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)簽訂的供氣協議及轉讓協議，江蘇盈德獲准於淮鋼持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予淮鋼以滿足其生產需求，自江蘇盈德開始供應氣體當日起生效，為期20年，毋需支付任何代價。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何正式所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣2,747,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 江蘇盈德有權根據供氣協議使用土地。
 - 如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，江蘇盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由江蘇盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 天津 東麗區 無瑕路 天津鋼管 有限公司內 四幢樓宇	該物業包括約於2005年竣工 的四幢樓宇。 該等樓宇的總樓面面積約為 1,471.1平方米。 該等樓宇包括一間配電房、 一幢控制大樓、一間水泵房 及一間配套室。	該物業現時 由貴集團佔 用作輔助用 途。	無商業價值

附註：

- 根據天津鋼管有限公司(「天津鋼管」)及天津盈德氣體有限公司(「天津盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)於2007年4月10日簽訂的供氣協議，天津盈德獲准於天津鋼管持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予天津鋼管以滿足其生產需求，自協議日期起生效，為期25年。
- 根據天津鋼管投資控股有限公司與天津盈德於2007年11月1日簽訂的土地使用權租賃協議，天津盈德可租用佔地面積約為27,755.46平方米的一幅土地，自2004年7月2日起至2029年7月2日止，為期25年，年租為人民幣771,046.68元。據天津盈德稱，天津盈德亦獲提供總樓面面積約為470平方米的一幢辦公室大樓作辦公室用途，相關租金已包括於地租內。
- 為此物業估值時，吾等並無對由天津盈德建造，總樓面面積約為1,471.1平方米，且尚未獲得任何正式所有權證的該四幢樓宇賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該四幢樓宇(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣1,352,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 天津盈德有權根據供氣協議使用土地。未登記的土地使用權租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。
 - 樓宇為供氣協議而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無爭議，則天津盈德可根據供氣協議使用樓宇。
 - 由天津盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。
 - 倘若地方土地主管部門或土地使用權擁有人提出疑問，天津盈德可能無法使用附註3所述的樓宇。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 陝西省 韓城市 龍門鎮 龍鋼集團內 九幢樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括於2004年至2009年分階段峻工的九幢樓宇及多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為2,814平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢綜合大樓及一間保安室。</p> <p>構築物主要包括場地及圍牆。</p>	該物業現時由貴集團估用作辦公室及輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據陝西龍門鋼鐵集團有限公司(「陝西龍門」)及湖南盈德氣體有限公司(「湖南盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)於2003年1月18日及2008年8月28日簽訂的兩份供氣協議，湖南盈德獲准於陝西龍門持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予陝西龍門以滿足其生產需求，自協議日期起生效，為期20年，年度土地佔用費用為每年每平方米人民幣3元。湖南盈德已轉讓供氣協議項下的權利予陝西盈德氣體有限公司(「陝西盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何正式所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣3,830,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 陝西盈德有權根據供氣協議使用土地。
 - 樓宇為履行供氣協議的規定建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，則陝西盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由陝西盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 山東省 淄博市 高新區 傅山工業園 七幢樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括約於2007年竣工的七幢樓宇及多個輔助性構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為1,817.72平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢綜合大樓、一幢控制大樓、兩間水泵房及兩間保安室。</p> <p>構築物主要包括道路及圍牆。</p>	該物業現時由貴集團估用作辦公室及輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據傅山企業集團有限公司(「傅山集團」)、湖南盈德氣體有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)及淄博盈德氣體有限公司(「淄博盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)簽訂的供氣協議及補充協議，淄博盈德獲准於一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予傅山集團以滿足其生產需求，自2006年6月1日起生效，並於2028年5月31日屆滿。根據上述協議，物業位處佔地面積約42,000平方米的一幅土地，亦已售予淄博盈德作生產用途，年度土地佔用費用為人民幣283,900元。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何有效所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣2,630,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 根據供氣協議及補充協議，如淄博盈德因土地使用權擁有人尚未獲得該土地的土地使用權證而無法佔用該土地，淄博盈德有權要求傅山集團作出賠償。
 - 淄博盈德可根據供氣協議使用該物業。
 - 由淄博盈德擁有物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 江蘇省 淮安市 清浦區 西安南路18-2號 一幢綜合大樓	該物業包括約於2007年竣工的一幢綜合大樓。 該物業的總樓面面積約為1,538平方米。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據南京鋼鐵集團淮鋼集團有限公司(「淮鋼」)、湖南盈德氣體有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)及淮安盈達氣體有限公司(「淮安盈達」)(貴公司的間接全資附屬公司)簽訂的供氣協議及轉讓協議，淮安盈達獲准於淮鋼持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予淮鋼以滿足其生產需求，自淮安盈達開始供應氣體當日起生效，為期20年，毋需支付任何代價。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何正式所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該樓宇(不包括土地)已獲得全部相關的正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣1,730,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 淮安盈達有權根據供氣協議使用土地。
 - 該等樓宇為供氣協議而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，則淮安盈達可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由淮安盈達擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 山東省 日照市 嵐山區 沿海路600號 八幢樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括於2007年及2008年峻工的八幢樓宇及多個構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為5,807.25平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢辦公大樓、一幢控制大樓、兩間水泵房、一間配電房、一間配套室及兩間保安室。</p> <p>構築物主要包括道路及圍牆。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室及輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據日照鋼鐵有限公司(「日照鋼鐵」)、湖南盈德氣體有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)及日照盈德氣體有限公司(「日照盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)簽訂的供氣協議及轉讓協議，日照盈德獲准於日照鋼鐵持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予日照鋼鐵以滿足其生產需求，自日照盈德開始供應氣體當日起生效，為期20年。根據上述協議，物業位處佔地面積約25,000平方米的一幅土地，亦已售予日照盈德作生產用途，年度土地佔用費用為人民幣100,000元。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何正式所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部相關的正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣10,199,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 日照盈德有權根據供氣協議使用土地。
 - 該等樓宇為履行供氣協議的規定而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，則日照盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由日照盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
10.	中國 河北省 石家莊市 平山縣 南甸鎮 六幢樓宇及 一個構築物	<p>該物業包括於2007年及2009年峻工的六幢樓宇及多個構築物。</p> <p>該物業的總樓面面積約為4,548.7平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢辦公大樓、兩幢控制大樓、兩間水泵房及一間保安室。</p> <p>構築物主要包括道路及圍牆。</p>	除興建中的一幢樓宇外，該物業現時由貴集團估用作辦公室及輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據河北敬業鋼鐵有限公司(「河北敬業」)及湖南盈德氣體有限公司(「湖南盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)於2006年6月5日簽訂的供氣協議，湖南盈德獲准於河北敬業持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予河北敬業以滿足其生產需求，自湖南盈德開始供應氣體當日起生效，為期20年。湖南盈德已轉讓供氣協議項下的權利予河北盈德氣體有限公司(「河北盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)。
- 根據平山縣敬業焦酸有限公司與河北盈德於2007年11月7日簽訂的土地使用協議，佔地面積20,000平方米的一幅土地已租予河北盈德，為期20年，年租為人民幣1,000元。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何正式所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部相關的正式所有權證及其可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣6,067,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 根據供氣協議及土地使用協議，河北盈德有權就欠缺土地所有權證而要求河北敬業鋼鐵有限公司作出賠償。
 - 該等樓宇為履行供氣協議的規定而建造，如與地方部門及土地使用權擁人並無異議，則河北盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由河北盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
11.	中國 江蘇省 張家港市保稅區 楊子江國際 化學工業園 長江路東側及 日觸化工 北側的一幅 土地、多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括佔地面積約為68,055.4平方米的一幅土地及於2008年竣工的十二幢樓宇及多個輔助性構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為17,527.11平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢綜合大樓，一幢工業大樓及一間保安室。</p> <p>構築物主要包括道路、圍牆及場地。</p> <p>該物業的土地使用權經已出讓作工業用途，年期的到期日為2056年5月14日。</p>	該物業現時由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為2009年6月19日的國有土地使用權證 — 張國用(2009)第380015號，佔地面積約為68,055.4平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予張家港盈德氣體有限公司(「張家港盈德」)(貴公司擁有75%權益的附屬公司)作工業用途，為期50年，到期日為2056年5月14日。
- 根據日期為2009年5月21日的三份房屋所有權證 — 鄭房權證津字第0000160293號、0000160297號及0000160298號，總樓面面積約17,527.11平方米的十二幢樓宇由張家港盈德擁有。
- 為此物業估值時，由於土地出讓金尚未繳足，吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物的土地出讓金已經繳足及該等樓宇可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣63,630,000元。
- 吾等由 貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 張家港盈德已獲得國有土地使用權證(列於附註1)，其中部份土地出讓金尚未繳付。倘若張家港盈德清償未繳付之土地出讓金及所有相關稅項及罰款(如有)，而相關機構並無提出任何抗議，將不會存在政府終止出讓土地使用權之風險。
 - 張家港盈德擁有該物業的房屋所有權，並有權佔用、使用、抵押、轉讓或出租該物業的樓宇，惟須受限於附註4(i)所述情況產生之限制。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
12.	中國 山東省 萊蕪市 泰山鋼鐵工業區 外環西路以東及 龍潭西路以北的 七幢樓宇及 一個構築物	該物業包括於2008年竣工的 七幢樓宇及一個構築物。 該物業的總樓面面積約為 2,560.8平方米。 該等樓宇主要包括一幢辦公 室大樓，一幢員工宿舍及一 間保安室。 構築物包括圍牆。	該物業現時 由貴集團佔 用作辦公室及 輔助用途。	無商業價值

附註：

- 根據山東泰山鋼鐵集團有限公司(「泰山鋼鐵」)及盈德氣體投資有限公司(「盈德投資」)於2006年8月31日簽訂的供氣協議，盈德投資獲准於泰山鋼鐵持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予泰山鋼鐵以滿足其生產需求，自盈德投資開始供應氣體當日起生效，為期20年。盈德投資已轉讓供氣協議項下的權利予萊蕪盈德氣體有限公司(「萊蕪盈德」)(貴公司的間接全資附屬公司)。
- 根據萊蕪市規劃局於2007年5月15日授予萊蕪盈德的建設用地規劃許可證—(2007)萊規地字第038號，萊蕪盈德已獲授佔地面積約為72,411.4平方米的一幅土地的規劃許可。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及該物業可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣6,127,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 根據供氣協議，如萊蕪盈德因土地使用權擁有人尚未獲得該土地的土地使用權證而無法佔用該土地，萊蕪盈德有權要求山東泰山鋼鐵集團有限公司作出賠償。
 - 該等樓宇為履行供氣協議的規定而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，則萊蕪盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由萊蕪盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
13.	中國 貴州省 福泉市 馬場坪鎮 天福化工 一幢樓宇	該物業包括於2009年竣工的一幢辦公大樓。 該物業的總樓面面積約為1,533.55平方米。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴州天福化工有限責任公司（「天福化工」）及盈德氣體投資有限公司（「乙方」）於2006年11月10日簽訂的供氣協議，乙方獲准於天福化工持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予天福化工以滿足其生產需求，自2009年3月1日起生效，為期25年。根據上述協議，該廠房一旦竣工，盈德投資將轉讓協議予貴公司的全資附屬公司貴州盈德氣體有限公司（「貴州盈德」）。
2. 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何有效所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇（不包括土地）已獲得全部正式所有權證及該物業可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣2,125,000元。
3. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - (i) 貴州盈德有權根據供氣協議使用土地。
 - (ii) 該等樓宇為履行供氣協議的規定而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無異議，則貴州盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - (iii) 由貴州盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
14.	中國 湖南省株洲市 循環經濟工業區 湖南株冶火炬金屬股份有限公司 西閘兩幢樓宇 及多個構築物	該物業包括於2009年竣工的兩幢樓宇及多個構築物。 該物業的總樓面面積約為2,800.36平方米。 該等樓宇包括一幢綜合大樓及一間水泵房。 構築物主要包括道路及圍牆。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據湖南株冶火炬金屬股份有限公司(「株冶火炬金屬」)及盈德氣體投資有限公司(「盈德投資」)於2007年3月3日簽訂的供氣協議，盈德投資獲准於株冶火炬金屬持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予株冶火炬金屬以滿足其生產需求，自盈德投資開始供應氣體當日起生效，為期20年，年度土地佔用費用為人民幣80,000元。據貴公司的全資附屬公司株洲盈德氣體有限公司(「株洲盈德」)稱，該廠房一旦竣工，盈德投資將轉讓上述協議予株洲盈德。
- 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何有效所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇及構築物(不包括土地)已獲得全部正式所有權證及該物業可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣3,625,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 株洲盈德有權根據供氣協議使用土地。
 - 該等樓宇為履行供氣協議的規定而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無提出異議，則株洲盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - 由株洲盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持有的建設中物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
15.	中國 湖南省 衡陽市 大栗新村10號 衡陽鋼管廠內 四幢樓宇	該物業包括四幢在建樓宇。 該等樓宇計劃將於2009年10月竣工。 建成之後，該等樓宇的總樓面面積時將約為2,487平方米。	該物業現時尚在興建中。	無商業價值

附註：

1. 根據衡陽華菱連軋管有限公司（「衡陽華菱」）及盈德氣體投資有限公司（「盈德投資」）於2008年11月28日簽訂的供氣協議，盈德投資獲准於衡陽華菱持有的一幅土地建立氧氣廠房，以製造及供應氣體予衡陽華菱以滿足其生產需求。盈德氣體投資有限公司已轉讓供氣協議項下的權利予衡陽盈德氣體有限公司（「衡陽盈德」）（貴公司擁有70%權益的附屬公司）。
2. 據貴集團稱，該物業的總建築成本估計約為人民幣2,170,000元，其中人民幣1,887,900元於估值日已支付。
3. 為此物業估值時，吾等並無對尚未獲得任何有效所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，作參考用途，假設該等樓宇（不包括土地）已獲得全部正式所有權證及該物業可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣1,223,000元。
4. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - (i) 衡陽盈德有權根據供氣協議使用土地。
 - (ii) 該等樓宇為履行供氣協議的規定而建造，如與地方部門及土地使用權擁有人並無提出異議，則衡陽盈德可根據供氣協議使用該等樓宇。
 - (iii) 由衡陽盈德擁有的物業權益可能不受中國法律保障。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
16.	中國 江蘇省 揚州市 揚州經濟開發區 金山路北側 兩幅土地、 三幢樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括總佔地面積約35,362.3平方米的兩幅土地，以及在建的三幢樓宇及多個輔助性構築物。</p> <p>該物業計劃將於2009年10月竣工。</p> <p>建成之後，該等樓宇的總樓面積將約為2,296平方米。</p> <p>該物業的土地使用權經已出讓作工業用途，為期50年，到期日為2056年12月31日。</p>	該物業現時尚在興建中。	<p>9,956,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 人民幣 9,956,000元</p>

附註：

- 根據江蘇省揚州市國土資源局及揚州盈德氣體有限公司（「揚州盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2006年12月31日簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同——揚地開合字（2006）第58號及第109號，總佔地面積約為35,362平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予揚州盈德作工業用途，為期50年，總代價為人民幣4,950,680元。
- 根據日期為2008年4月1日的兩份國有土地使用權證——揚國用（2008）第0179及0180號，總佔地面積約為35,362.3平方米的兩幅土地的土地使用權已出讓予揚州盈德作工業用途，為期50年，到期日為2056年12月31日。
- 根據授予揚州盈德的四份建設工程規劃許可證——建字第3210002008K0101號及第3210002008K0020號至第3210002008K0022號，三幢樓宇及一個構築物已獲批准興建。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 揚州盈德擁有該物業的土地使用權，並有權根據相關中國法律抵押、轉讓或出租該物業的土地使用權。
 - 該物業並不受任何第三方產權負擔所規限。
 - 揚州盈德於該三幢樓宇完工及通過驗收後，在獲得其房屋所有權證的過程不存在實質性法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
17.	中國 上海 浦東新區 民生路1518號 金鷹大廈A座 1702單元	<p>該物業包括約於2005年竣工的21層高辦公大樓的第17層的一個單元。</p> <p>該物業的總樓面面積約為389.29平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予江蘇盈德氣體有限公司上海分公司，租約為期6年，由2006年8月20日起至2012年8月19日止，現時日租為每平方米人民幣4.9853元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據上海連興經濟發展合作有限公司及江蘇盈德氣體有限公司上海分公司（「江蘇盈德上海分公司」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2006年7月6日簽訂的租賃協議及補充協議，該物業由2006年8月20日起租予江蘇盈德上海分公司，租約為期6年，首兩年的日租為每平方米人民幣4.5321元，由第二年起為每平方米人民幣4.9853元，最後兩年則為每平方米人民幣5.4838元（不包括管理費及水電費）。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - 江蘇盈德上海分公司有權根據列於租賃協議的條款及按照符合房地產權證規定的物業用途使用該物業。
 - 未於房產行政機關登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
18.	中國 上海 浦東新區 浦東大道2123號 一幢樓宇 3033單元	<p>該物業包括約於1998年竣工的一幢28層高商業大樓的第3層的一個單元。</p> <p>該物業的總樓面面積約為30平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予江蘇盈德氣體有限公司上海分公司，租約由2006年10月18日起至2011年10月18日止，年租為人民幣18,000元。</p>	該物業現時由貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據上海名陽置業有限公司及江蘇盈德氣體有限公司上海分公司（「江蘇盈德上海分公司」）（貴公司的間接全資附屬公司）簽訂的租賃協議，該物業租予江蘇盈德上海分公司，租約由2006年10月18日起至2011年10月18日止，年租為人民幣18,000元。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - 江蘇盈德氣體有限公司上海分公司有權根據列於租賃協議的條款及按照符合房地產權證規定的物業用途使用該物業。
 - 未於房產行政機關登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
19.	中國 湖南省 株洲市 天元區 長江北路 保利大廈B座 2114單元	<p>該物業包括約於2004年竣工的一幢28層高商業大樓的第21層的一個單元。</p> <p>該物業的總樓面面積約為53平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予湖南盈德氣體有限公司，租約由2009年2月13日起至2009年12月31日止，年租為人民幣15,828元。</p>	該物業現時由貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據徐建靈及湖南盈德氣體有限公司（「湖南盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2009年2月23日簽訂的租賃協議，該物業由2009年2月13日起至2009年12月31日止租予湖南盈德，年租為人民幣15,828元。
2. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - (i) 湖南盈德有權根據列於租賃協議的條款及按照房屋所有權證規定的物業用途使用該物業。
 - (ii) 未於房屋管理部門登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
20.	中國 浙江省 杭州市 下城區 朝暉路 深藍廣場 第2601、2602、 2603、2605、 2606、2607及 2608單元	<p>該物業包括約於2004年竣工的一幢29層高辦公大樓的第26層全層共七個單元。</p> <p>該物業的總樓面面積約1,300.67平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予萊蕪盈德氣體有限公司，租約由2007年10月1日起至2010年9月30日止，日租為每平方米人民幣4.6元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據李紅、宣哲（「出租人」）及萊蕪盈德氣體有限公司（「萊蕪盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）簽訂的租賃協議，該物業租予萊蕪盈德，租約由2007年10月1日起至2010年9月30日止，日租為每平方米人民幣4.6元。
- 吾等已由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - 萊蕪盈德有權根據列於租賃協議的條款及按照房屋所有權證規定的物業用途使用該物業。
 - 未於房產行政機關登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
21.	中國 湖南省 衡陽市 楊柳村二組18號 一幢樓宇的第2層 及第3層	<p>該物業包括約於2004年竣工的一幢3層高住宅大樓的第2層及第3層。</p> <p>該物業的出租面積約為150平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予衡陽盈德氣體有限公司，租約由2009年4月1日起至2011年3月31日止，月租為人民幣960元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據劉本正及衡陽盈德氣體有限公司（「衡陽盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2009年4月1日簽訂的租賃協議，該物業租予衡陽盈德，租約由2009年4月1日起至2011年3月31日止，月租為人民幣960元（不包括水電費）。
- 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - 未於房屋管理部門登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。
 - 在有關主管部門及業主提出質疑的情況下，衡陽盈德可能無法使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
22.	中國 湖南省 衡陽市 衡陽鋼管廠 居住小區 第55號大樓第1號 單元202室	<p>該物業包括約於1998年竣工的一幢7層高住宅大樓第2層的一個單元。</p> <p>該物業的出租面積約為80平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予衡陽盈德氣體有限公司，租約由2009年3月1日起至2012年2月29日止，月租為人民幣600元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據陶永志及衡陽盈德氣體有限公司（「衡陽盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2009年3月9日簽訂的租賃協議，該物業租予衡陽盈德，租約由2009年3月1日起至2012年2月29日止，月租為人民幣600元（不包括水電費）。
2. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - (i) 未於房屋管理部門登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。
 - (ii) 在有關主管部門及業主提出質疑的情況下，衡陽盈德可能無法使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
23.	中國 湖南省 衡陽市蒸湘區 大栗新村 第65號大樓第3號 單元第4層	<p>該物業包括約於1996年竣工的一幢7層高住宅大樓第4層的一個單元。</p> <p>該物業的出租面積約為120平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予衡陽盈德氣體有限公司，租約由2009年3月5日起至2010年3月4日止，月租為人民幣940元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據譚家秀及衡陽盈德氣體有限公司（「衡陽盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2009年3月4日簽訂的租賃協議，該物業租予衡陽盈德，租約由2009年3月5日起至2010年3月4日止，月租為人民幣940元（不包括水電費）。
2. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - (i) 未於房屋管理部門登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。
 - (ii) 在有關主管部門及業主提出質疑的情況下，衡陽盈德可能無法使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
24.	中國 湖南省 衡陽市 衡陽鋼管廠居住 小區第54號 大樓第1號單元 202室	<p>該物業包括約於2001年竣工的一幢7層高住宅大樓第2層的一個單元。</p> <p>該物業的出租面積約為80平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予衡陽盈德氣體有限公司，租約由2009年9月1日起至2010年2月28日止，月租為人民幣900元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據朗聖傑及衡陽盈德氣體有限公司（「衡陽盈德」）（貴公司的間接全資附屬公司）於2009年3月1日簽訂的租賃協議，該物業租予衡陽盈德，租約由2009年9月1日起至2010年2月28日止，月租為人民幣900元（不包括水電費）。
2. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - (i) 未於房屋管理部門登記的租賃協議將不會影響租賃協議的法律效力。
 - (ii) 在有關主管部門及業主提出質疑的情況下，衡陽盈德可能無法使用該物業。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年7月31日 現況下的資本值 人民幣
25.	中國 江蘇省 淮安市清浦區 武墩鎮普墩村 9組1號 一幅土地及一幢 綜合大樓的七個 單元	<p>該物業包括面積約為4,973.36平方米的一幅土地，以及一幢約於2008年竣工的2層高綜合大樓1樓的三個單元及2樓的四個單元。</p> <p>該等單位的總出租面積約為150平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予江蘇盈德物流有限公司，租約由2009年4月6日起至2010年4月5日止，年租為人民幣96,004元。</p>	該物業現時由貴集團佔用作倉庫及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據淮安北方物流有限公司及江蘇盈德物流有限公司（「盈德物流」）（貴公司的間接全資附屬公司）簽訂的租賃協議，該物業租予盈德物流，租約由2009年4月6日起至2010年4月5日止，年租為人民幣96,004元。
2. 吾等由貴公司的中國法律顧問獲得有關物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - (i) 在有關主管部門及業主提出質疑的情況下，盈德物流可能無法使用該物業。