

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而就本集團的物業權益於2009年9月30日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



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，對勝利油氣管道控股有限公司（「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」）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2009年9月30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。吾等界定市場價值為「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」。

基於第一類物業權益的樓宇及構建物性質，以及其所處的特殊位置，故很可能並無相關可資比較的市場銷售個案，因此，物業權益是按其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，加有關改造的目前重置（或重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利能力而定。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

貴集團租用的第二類物業權益屬短期租用性質或不得分租，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於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從皇家特許測量師學會頒布的《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布的《香港測量師學會物業估值準則》(2005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，亦接納吾等所獲有關年期、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帶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天元律師事務所就位於中國的物業權益的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設所獲所有權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，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，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等進行估值時假設在此等方面均符合要求。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嚴重損毀。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。吾等並無檢驗任何設施。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

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大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands
勝利油氣管道控股有限公司
董事會 台照

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

[2009年 ●]

附註：彭樂賢先生為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值具有29年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號 物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於中國 山東省 日照市 經濟開發區 西寧路西側及上海路南側 的1幅土地、4幢樓宇及多個配套構築物	42,187,000
2. 位於中國 山東省 德州市 臨邑縣 恒源經濟開發區 遠徵路中段 的1幅土地、10幢樓宇及多個配套構築物	33,825,000
小計：	<u>76,012,000</u>

第二類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號 物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
3. 位於中國 山東省 淄博市 張店區 中埠鎮 鐵冶村西側 的3幅土地、17幢樓宇及1條鐵路線	無商業價值
小計：	<u>無</u>
總計：	<u>76,012,000</u>

估值證書

第一類— 貴集團於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9月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 山東省 日照市 經濟開發區 西寧路西側 及上海路 南側 的1幅土地、 4幢樓宇及 多個配套 構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約為66,606.61平方米的土地及4幢樓宇以及多個配套構築物，於2006年至2007年落成。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括1幢工業樓宇、1幢辦公樓宇、1幢住宅樓宇、1個倉庫、道路及牆。</p> <p>總建築面積約為18,829.77平方米的該物業的3幢樓宇及一個倉庫的部分建於該物業的土地上，而總建築面積約為5,485.90平方米的倉庫的餘下部分則於該物業地盤旁的土地上興建。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期50年，於2056年6月11日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	42,187,000

附註：

1. 山東勝利鋼管有限公司（「山東勝利」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為2006年6月12日的1份國有土地使用權出讓合約，1幅地盤面積約為66,606.61平方米的土地的土地使用權出讓予山東勝利，為期50年，於2056年6月11日屆滿，做工業用途。地價為人民幣11,323,124元。
3. 根據1份國有土地使用權證—日開國用(2009)第39號，1幅地盤面積約為66,606.61平方米的土地的土地使用權已授予山東勝利，為期50年，於2056年6月11日屆滿，作工業用途。
4. 根據4份房屋所有權證—日房權證市字第20090428036、20090428038、20090428040及20090910033號，總建築面積約為18,829.77平方米的該物業的3幢樓宇及一個倉庫的部分歸山東勝利所有。
5. 就該物業進行估值時，吾等並無賦予建築面積約5,485.90平方米的倉庫餘下部分樓宇任何商業價值，而該餘下樓宇並無取得任何正式業權。然而，就參考而言，吾等認為其於估值日期的折舊重置成本（不含土地部分）應為人民幣5,212,000元（假設已取得所有相關業權證且該樓宇可自由轉讓）。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，包括 (其中包括) 以下各項：
- a. 該物業的土地使用權由山東勝利合法擁有，山東勝利可於前述國有土地使用權證規定的年期內合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 附註4所述樓宇的房屋所有權由山東勝利合法擁有，且山東勝利可合法佔用及使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等樓宇；
 - c. 根據山東勝利與中國工商銀行股份有限公司淄博分行(「該銀行」)訂立的兩份按揭合同，該物業總建築面積約18,829.77平方米的3幢樓宇及一個倉庫的部分以及地盤面積約66,606.61平方米的一幅土地附帶兩項以該銀行為受益人的獨立按揭，作為人民幣15,000,000元的兩項貸款的抵押；及
 - d. 山東勝利並無合法權利建設附註5所述的部分樓宇，並可能須按相關政府行政部門要求遷拆該樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於中國 山東省 德州市 臨邑縣 恒源經濟 開發區 遠徵路中段 的1幅土地、 10幢樓宇及 多個配套 構築物	該物業包括1幅地盤面積約 117,332.55平方米土地，以及其 上建設的10幢樓宇及多個配套 構築物，於2004年落成。 該樓宇的總建築面積約 15,233.73平方米。 該等樓宇及構築物主要包括1幢 工業樓宇、1幢辦公樓宇、1幢 住宅樓宇、1個倉庫、道路及 門。 該物業已獲授出土地使用權， 為期50年，年期於2056年9月 26日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集 團估用作生產、辦公 及配套用途。	33,825,000

附註：

1. 山東勝利鋼管有限公司（「山東勝利」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據於2006年9月26日發出的國有土地使用權證，地盤面積約為117,332.55平方米的一幅土地的土地使用權已授予山東勝利德州分部作工業用途，為期50年，年期將於2056年9月26日到期。土地出讓金為人民幣11,263,924元。
3. 根據國有土地使用權證臨國用(2009)第0833號，地盤面積約為117,332.55平方米的一幅土地的土地使用權已授予山東勝利德州分部作工業用途，為期50年，年期將於2056年9月26日到期。
4. 根據10份房屋所有權 — 魯臨房權證城字第27169號至第27178號，總建築面積約15,233.73平方米的10幢樓宇乃由山東勝利德州分公司擁有。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業的土地使用權可由山東勝利合法擁有，山東勝利可於前述國有土地使用權證規定的年期內合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 該物業的樓宇的房屋所有權由山東勝利合法擁有，該等樓宇可由山東勝利合法估用及使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售；及
 - c. 該物業不受擔保、按揭或其他第三方權益限制。

估值證書

第二類一 貴集團於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9月30日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 山東省 淄博市 張店區 中埠鎮 鐵冶村西側 的3幅土地、 17幢樓宇 及1條鐵路線	<p>該物業包括3幅土地以及其上建設的16幢樓宇及一條鐵路線，於1974年至2000年分多個階段落成。（「租賃物業」）</p> <p>3幅土地的總地盤面積約為193,412.78平方米及16幢樓宇的總建築面積約為54,578.51平方米。該條鐵路線長1,100米。</p> <p>該物業亦包括該物業的土地上亦建設有1幢樓宇，建築面積約為7,632.4平方米，由山東勝利建造並於2008年落成。</p> <p>該租賃物業由關連人士勝利鋼管有限公司租予山東勝利，為期20年，於2028年12月31日屆滿，首三年的年租金為人民幣6,400,000元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 山東勝利鋼管有限公司（「山東勝利」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據山東勝利與勝利鋼管有限公司（「勝利鋼管」）訂立的1份租賃協議，3幅總地盤面積約為193,412.78平方米、16幢總建築面積約為54,578.51平方米的樓宇及土地上所建鐵路線由勝利鋼管租予山東勝利，為期20年，於2028年12月31日屆滿，首三年年租金為人民幣6,400,000元，不包括水、電、燃氣、通訊及其他費用，作工業用途，往後年度的租金可根據當時市場租金予以調整。此外，如考慮出售租賃物業，山東勝利對該物業擁有優先購買權。
3. 根據3份國有土地使用權證－淄國用(2006)第A00153、A00154及A00156號，該物業的土地使用權已授予勝利鋼管，為期50年，於2055年12月26日屆滿，作工業用途。
4. 根據8份房屋所有權證－淄博市房權證張店區字第02-1018451、02-1018454及02-1018456、02-1021393至02-1021395、02-1021398及01-104760號，租賃物業總建築面積約為54,578.51平方米的16幢樓宇歸勝利鋼管所有。
5. 就山東勝利興建建築面積約7,632.4平方米的1幢樓宇而言，山東勝利並未取得任何房屋所有權證。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，包括 (其中包括) 以下各項：
 - a. 租賃物業可合法租賃予山東勝利作生產及經營用途；
 - b. 租賃協議屬合法、有效及具約束性，而山東勝利根據租賃協議可使用租賃物業；
 - c. 勝利鋼管及山東勝利已完成有關租賃協議的註冊程序；及
 - d. 由於山東勝利並非附註3所述土地使用權的擁有人，且其無權在該土地上興建附註5所述建築面積約7,632.4平方米的該幢樓宇。因此，山東勝利可能會被相關政府行政部門要求拆卸該樓宇。