

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於二零零九年十一月三十日對本集團物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
物業測量師
機器及設備估值師
商業及金融服務估值師

謹請讀者留意，以下報告乃根據由國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則（二零零七年第八版）（「國際估值準則」）及香港測量師學會（「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）（「香港測量師學會準則」）訂定的指引編製。該兩套準則均授權估值師作出可能有關進一步調查的假設，而假設經（譬如由讀者的法律代表）進一步調查可能證實為不準確。任何例外已於下文明確列出。加入標題僅供方便參考，並無限制或擴大有關標題所提述段落的文字。倘可獲得額外文件及事實，估值師保留修改本報告及其結論的權利。

香港
中環
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據珠江石油天然氣鋼管控股有限公司（以下稱為「貴公司」）管理層對吾等的指示，為貴公司或其附屬公司（連同貴公司以下統稱「貴集團」）目前於香港及中華人民共和國（以下稱為「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已經進行實地視察及作出相關查詢，並已取得吾等認為必需的進一步資料，以支持吾等就物業於二零零九年十一月三十日（以下稱為「估值日期」）作出的估值意見，以供貴公司內部管理人員參考及併入貴公司的通函供其股東參考。

吾等明白，貴公司將使用吾等的報告（不論呈列方式）作為其文件的一部份，而吾等並未受聘作出特定的買賣推薦意見。吾等亦明白，使用吾等的工作報告，對於在達致有關物業的業務決定時，不會取代理性投資者應進行的其他盡職審查。

估值基準及假設

根據國際估值準則（香港測量師學會準則亦遵從其規定），估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。吾等對物業的估值乃按市值基準進行。

國際估值準則及香港測量師學會準則將「市值」定義為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易而所換取的估計金額」。

於按絕對業權基準計算物業的市值時，一般採納三種方法，即市場法、成本法及收入法。

經考慮第一類第1項物業的一般及本身特性後，吾等已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，此乃成本法於對與該第一類物業類似的特定物業進行估值的應用。使用此方法須按現有用途估計土地使用權的市值，並考慮到地盤工程成本以及將有關估值物業連接公用設施的費用，而估計樓宇及其他地盤工程的新的重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出適當扣減。該物業的土地使用權的市值乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售額或放盤而取得的市場證據而釐定。

該物業的估值乃基於假設該等物業已經過詳細考慮到所用資產總值及營運性質所具備的業務進行充足盈利潛力測試。

透過採用此方法，須假設土地獲得重置現有樓宇的規劃批准，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展的方式，且其實現土地全部潛在價值的程度。當考慮一個假想的重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同的實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值的實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇的全部重置成本須考慮從一個新地盤至樓宇落成後，可於估值日期提供適宜作及可佔用作當時用途所需的一切事宜。估計該等成本並非將來興建樓宇的成本，而是指其工程已於某個適宜時間施工，於估值日期可佔用的樓宇的成本。

吾等有必要申明，吾等對第一類第1項物業的估值意見，並非有意表明在公開市場以零碎基準出售該等物業的土地使用權或若干樓宇可能變現的金額。

吾等獲告知，該等物業的若干部份受多份公司之間的租賃所規限。然而，根據香港測量師學會準則，任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值。因此，在吾等的估值中，吾等視整項物業為自用。

附錄四

物業估值

對第一類第2項物業及第3項物業及第二類第4項物業進行估值時，吾等採用市場法的可比較銷售法（又稱銷售比較法），假設該等物業於估值日期以交吉狀況出售而計算。可比較銷售法考慮類似或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算理性投資者就擁有相若用途及絕對產權的同類物業所須支付的價值。

吾等對第一類及第二類物業進行估值時，乃假設

1. 各物業的合法擁有人以該物業的現有狀況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提升該物業的價值；
2. 各物業的合法擁有人必須有權可於整段獲授而未屆滿的土地使用權期限內自由及不受限制地使用或轉讓該物業權益，且已全數支付任何應繳地價；及
3. 該等物業於估值日期可於市場自由出售及轉讓（而概無任何產權負擔）予本地及海外買家作其現行或其他用途，且毋須向政府支付任何地價。

如非以上情況，將對所呈報的估值有負面影響。

有關在中國的第一類物業所需主要批文、同意書或執照的現況載列如下：

物業	文件／批文		
	企業法人 營業執照	國有土地 使用權證	樓宇 所有權證
第1項物業	有	有	有
第2項物業	有	有	有
第3項物業	有	有	有

第三類物業由 貴集團於中國租賃且並無任何商業價值，主要原因是租賃協議屬短期性質或禁止出讓或分租或缺乏可觀溢利租金。

可能影響呈報估值的事項

吾等於估值時並無考慮該等物業所涉及的任何抵押、按揭或欠款。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於本文件的最後可行日期，吾等並無發現任何有關該等物業而可能影響吾等工作報告所呈報價值的任何不利消息。因此，吾等不宜就該等消息對該等物業的影響（如有）作出報告及評論。然而，倘稍後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留調整本報告內所載估值的權利。

業權的確立

鑒於估值的市值基準，貴公司管理層已向吾等提供必要文件，以支持貴集團有權自由及不受干擾地出讓、抵押或出租第一類及第二類物業（於此情況下，指絕對業權）而並無附有任何產權負擔，且任何應付地價已悉數支付或未完成的程序亦已完成。然而，吾等的估值程序（已獲貴公司管理層同意）並無要求吾等對貴集團向有關機構獲取該等物業的方式的合法性及手續進行合法盡職審查。

為進行估值，吾等已獲提供有關第一類物業的業權文件副本及有關第三類物業的租賃協議副本。然而，吾等並無核查文件正本，以核實所有權及產權負擔或核實交予吾等的副本中可能並未列出的任何租賃修訂。所披露的所有文件（如有）乃僅供參考，故並不會就有關所估物業的法律業權及權利（如有）的任何法律事項承擔責任。吾等不會就錯誤解釋有關文件負上任何責任。然而，由於中國土地註冊制度的既有缺陷，吾等無法向有關部門核查所存檔第一類物業的文件正本，以核實所有權或核實交予吾等的副本中可能並未列出的任何修訂。吾等有必要申明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不合資格確定該等物業的業權，亦不能報告是否有任何已登記的產權負擔。然而，吾等已遵守〔●〕及純粹依賴貴公司提供的文件副本及貴公司就有關該等物業的現有業權提供的中國法律意見的文本。吾等獲悉中國法律意見是由中國合資格法律顧問競天公誠律師事務所於〔●〕年〔●〕月〔●〕日編製（「法律意見」）。吾等對該等法律意見概不承擔任何責任或法律責任。

吾等已就有關第二類物業向土地註冊處進行查冊。吾等對調查所含資料並不承擔任何責任亦不對於吾等調查時並未記錄的物業承擔任何責任。吾等估值時，吾等假設該等物業並無附帶一切產權負擔。

吾等估值時，吾等假設該等物業的合法擁有人已向有關部門獲得所有批文及／或認可，及假設合法擁有人在繼續獲取該等物業擁有權時不存在任何法律障礙（尤其是來自監管機構）。如非以上情況，將對本報告中吾等的結論造成重大影響。吾等建議閣下自行就該等問題進行法律盡職審查工作。吾等概不負責或承擔任何責任。

根據香港測量師學會準則VS4對該等物業的視察及調查

吾等曾視察該等物業的外部，在可能的情況下亦視察物業內部，並已就此獲得吾等進行估值所需資料。吾等無法視察該等物業被覆蓋、遮閉、隔開或無法進入的部份，並假設該等部份乃處於合理狀況下。吾等無法就該等物業的狀況發表任何意見或建議，而隨附的估值證書不得視作有關該等物業狀況的任何暗示聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、調查或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現視查的該等物業有任何嚴重缺陷。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缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設備（若有），吾等亦無法鑒定該等被覆蓋、遮閉或無法進入的樓宇設備。

吾等估值時，乃假設並無對該等物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而有關視察及本報告的使用不應視作為對該等物業的建築測量。吾等假設該等物業並無腐朽及內在危險或不適用的材料及技術。

倘 貴公司管理層願意就該等物業狀況取得彼等信納的資料，彼等應獲取樓宇測量師的詳細視察報告。

吾等並無進行實地測量以查證該等物業的面積是否正確，惟吾等假設於有關文件及交付吾等的資料所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等的任聘及對該等物業的協議估值程序並不包括進行獨立土地測量以核實該等物業的法定地界。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等不宜查證或確定交付吾等的文件所示該等物業的法定地界是否準確。吾等對此概不負責。 貴公司管理層或該等物業的實益擁有人士應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等未有安排進行任何調查，以確定該等物業的建築是否使用或加入有害或危險的物料。因此，吾等概不就該等物業的此等風險作出報告。就此估值而言，吾等假設該等調查並不能對該等物料的存在作出重大披露。

吾等並不知悉是否有就該等物業進行的任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染的可能性。於吾等履行職責時，吾等按指示假設該等物業並不曾用作污染或會導致污染的用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地過往或現時的用途進行調查，以確定該等物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等處所曾經或目前用於會產生污染的用途，則現時所報告的估值或會下降。

資料來源及根據香港測量師學會準則VS5對其實行的核實

吾等僅依賴 貴公司管理層或其委任人員所提供的資料，未有再行核實，並已全部採納所獲提供有關規劃批文或法定通告、位置、所有權、地役權、年期、佔用情況、出租、租賃、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項的意見。

估值範圍乃經參考 貴公司管理層所提供的物業清單而釐定。清單所列的所有物業已載於吾等的估值文件內。 貴公司管理層已向吾等確認， 貴公司並無擁有交予吾等的清單所列以外的物業權益。

除另有指明外，吾等並無以再發展為基礎進行任何估值或對可能以另一方式發展進行研究，而有關的經濟利益並非吾等工作結果的範疇。

吾等的估值僅依據吾等可獲得建議及資料而編製。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度的一般查詢，吾等不可能核實與查明有關人士所提出的建議是否準確無誤。吾等概不承擔任何責任或法律責任。

其他人士所提供的資料乃吾等工作結果全部或部份的依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。吾等的估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或對所獲資料的編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果的任何數據、建議、意見或估計數字的準確性作出任何保證或承擔任何法律責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、提供數據的外界人士及 貴公司管理層提供的工作結果，當中彼等所採納以得出彼等數字的假設及重要事項亦適用於吾等的估值。吾等進行的程序毋須提供於審核工作中所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，吾等不會發表任何審核意見。

就吾等所知，隨附估值證書所載的一切數據均屬真實準確。雖然收集自可靠的資料來源，然而，吾等概不就由其他人士提供用作編製該隨附估值證書的任何數據、意見或估計數字的準確性作出任何保證或承擔任何法律責任。

吾等並不就 貴公司管理層或其委任人士未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得 貴公司管理層或其委任人士確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據 貴公司已向吾等全面披露可能對估值構成影響的重大及潛在事實而進行。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元為單位。吾等進行物業估值時所採用的匯率乃為估值日期的現行匯率，即1.14港元兌人民幣1.00元，且自估值日期至本報告日期內並無出現重大匯率波動。

本報告的規限條件

吾等於本報告內對該等物業的估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所列的 貴公司使用。估值師或其人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂隨附估值證書以反映本報告日期後出現或吾等才獲知的事件或情況。

在未取得吾等的書面允許前，本報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示的形式及內容收納於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於致 貴公司股東的本文件內刊載本報告。

吾等就是次受聘提供服務所承擔的最大責任（不論是由於合約、疏忽或其他原因而採取的法律行動），僅局限於引致吾等須承擔責任的服務或工作結果的有關部份而向吾等所支付的費用。無論如何，吾等不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

貴公司須就吾等被追討、支付或承擔任何與本報告有關及根據其有關資料而引致的任何索償、負債、費用及開支（包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間）向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等的人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、毀損或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於此項委聘終止（不論任何原因）後仍然有效。

聲明

隨附估值證書乃根據〔●〕及應用指引第12號所載的規定及香港測量師學會準則所載的指引而編製。該等估值由符合估值資格的估值師（見附註）（作為外界估值師）進行。

吾等將保留本報告的副本，連同編製該文件的數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，執法機關或法院頒令則作別論。此外，吾等會將 貴公司資料列入客戶檔案，以供日後參考。

吾等謹此證明，估值費並不會因估值結論而更改，而吾等於該等物業、 貴公司、 貴集團或所申報的估值中概無擁有任何重大利益。

謹此隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
廣東省
廣州市
番禺區石碁鎮
清河路
郵編：511450
珠江石油天然氣鋼管控股有限公司
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事總經理
何展才
B.Sc. Pg Dip RPS (GP)

董事
吳紅梅
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

謹啟

參與估值師：

馮志衡 B.Sc. M.Sc.

〔●〕年〔●〕月〔●〕日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、澳洲、芬蘭、德國、蘇格蘭、阿根廷、圭亞那、加拿大及美國為不同行業進行資產估值（包括房地產物業）及顧問工作。彼在中國大陸的房地產物業估值方面有逾十九年經驗。彼為香港測量師學會會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師。
2. 吳紅梅女士自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，而在中國大陸物業估值方面擁有逾十年經驗。現時，彼為香港測量師學會會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 – 貴集團根據長期業權證於中國持有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	於(二零零九年十一月三十日) 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
1. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 清河路 工業區的 多幢樓宇及構築物	310,060,000 (100%權益)
2. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 大龍村沙下的一幅空地	3,760,000 (100%權益)
3. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 岐山中路3區的 多幢樓宇的23個不同住宅單位	4,400,000 (100%權益)
	<hr/>
	小計： 318,220,000港元

第二類 – 貴集團於香港擁有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	於(二零零九年十一月三十日) 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
4. 香港 九龍 上海街383號 華興商業中心 16樓A及B辦公室	[3,000,000] (100%權益)
	<hr/>
	小計： [3,000,000]港元

附錄四

物業估值

第三類 – 貴集團於中國按多份經營租約佔用的物業

物業	於〔二零零九年十一月三十日〕 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
5. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 大龍村 沙塘街3巷4號的 多個住宅單位	〔無商業價值〕
6. 稱為中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 基龍西路69號 202房號的一個住宅單位	〔無商業價值〕
7. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 龍基北路4巷12號的 一套住宅	〔無商業價值〕
8. 位於中華人民共和國 江蘇省 江陰市 申港街道 濱江村 的一個車間	〔無商業價值〕
	小計： _____ 〔零〕港元
	總計： <u>321,220,000</u> 港元

估值證書

第一類 – 貴集團根據長期業權證於中國持有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於(二零零九年十一月三十日) 貴集團應佔現況下的估值金額 港元
1. 位於中華人民共和國廣東省廣州市番禺區石碁鎮清河路工業區的多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括11幅相毗鄰的土地，總地盤面積約為461,001.40平方米，其上建有16幢不同主要樓宇及構築物。</p> <p>該等主要樓宇及構築物包括多幢1至2層高的生產廠房、倉庫、辦公室及其他配套輔助設施。該等樓宇及構築物乃於一九九四年至二零零九年間落成，總樓面面積約為72,718.97平方米。(見下文附註2及3)</p> <p>該物業受屆滿日期最遲為二零五三年五月二十八日的土地使用權規限，作工業用途。(見下文附註1)</p>	吾等已視察並獲 貴集團確認，該物業於估值日期由 貴集團佔有作為生產、配套辦公室及其他支援用途。(見下文附註4)	310,060,000 (100%權益)

附註：

1. 該土地的擁有權屬國家所有，而該土地的使用權已由國家以下列方式授予 貴公司的全資附屬公司番禺珠江鋼管有限公司(以下稱「番禺珠江鋼管」)：
 - (i) 一幅地盤面積約55,199平方米的土地

根據日期為一九九七年八月二十八日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約55,199平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，用作工業用途，期限為50年；及

根據由番禺市人民政府於一九九八年六月八日發出的國有土地使用權證(番府國用總字第08-01006號或番府國用字(1998)第08-00058號)，一幅地盤面積約55,199平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為一九九七年八月二十六日至二零四七年八月二十五日。
 - (ii) 一幅地盤面積約33,324.8平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月三日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約33,325平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，用作工業用途，期限為50年，代價為人民幣333,250元；及

根據由廣州市番禺區人民政府於二零零三年三月三十一日發出的國有土地使用權證(番府國用(2003)字第G08-000962號)，一幅地盤面積約33,324.8平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四八年十二月三日止。
 - (iii) 一幅地盤面積約33,290.9平方米的土地

根據日期為一九九八年十月二十六日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約33,290平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣332,900元；及

根據由廣州市番禺區人民政府於二零零三年三月三十一日發出的國有土地使用權證(番府國用(2003)字第G08-000963號)，一幅地盤面積約33,290.9平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四八年十月二十六日止。
 - (iv) 兩幅總地盤面積約54,181.6平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月二日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約54,181平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，用作工業用途，期限為50年，代價為人民幣541,810元；及

根據廣州市番禺區人民政府於二零零三年三月三十一日發出的國有土地使用權證（番府國用(2003)字第G08-000964號），一幅地盤面積約20,873.3平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四八年十二月三日止。

根據廣州市番禺區人民政府於二零零三年三月三十一日發出的國有土地使用權證（番府國用(2003)字第G08-000965號），一幅地盤面積約33,308.3平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四八年十二月三日止。

(v) 兩幅總地盤面積約65,378平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月三日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約65,378平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣653,780元。

根據廣州市番禺區人民政府於二零零三年三月三十一日發出的國有土地使用權證（番府國用(2003)字第G08-000966號），一幅地盤面積約54,604.2平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四八年十二月三日止。

根據廣州市番禺區人民政府於二零零三年三月三十一日發出的國有土地使用權證（番府國用(2003)字第G08-000967號），一幅地盤面積約10,773.8平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四八年十二月三日止。

(vi) 一幅地盤面積約45,824.1平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月十五日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約45,824平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣458,240元；及

根據廣州市人民政府於二零零三年六月二十五日發出的國有土地使用權證(G08-001129)，一幅地盤面積約45,824.1平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零五三年五月二十八日止。

(vii) 一幅地盤面積約60,566平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月十五日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約50,004平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣500,040元；及

根據廣州市人民政府於二零零三年六月二十五日發出的國有土地使用權證(G08-001130)，一幅地盤面積約60,566平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零五三年五月二十七日。根據該證書，該土地面積包括10,362平方米的作公路用途的備用土地面積。

(viii) 一幅地盤面積約57,897平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月十五日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約57,897平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣578,970元；及

根據廣州市人民政府於二零零三年六月二十五日發出的國有土地使用權證(G08-001131)，一幅地盤面積約57,897平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零五三年五月二十七日止。

(ix) 一幅地盤面積約55,340平方米的土地

根據日期為一九九八年十二月十五日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約55,340平方米的土地的土地使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣553,400元；及

根據廣州市人民政府於二零零三年六月二十五日發出的國有土地使用權證(G08-001132)，一幅地盤面積約55,340平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零五三年五月二十七日止。

附錄四

物業估值

2. 根據六份房屋所有權證（番禺市人民政府發出的粵房地證字第0915865號、第0915866號、第0915867號、第0915868號及第0915869號，及廣州市國土資源和房屋管理局於二零零四年三月十二日發出的粵房地證字第C2030798號），以下總樓面面積約為45,416.97平方米的樓宇的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管。上述房屋所有權證項下各主要樓宇的面積分析如下：

	總樓面面積 (平方米)
(i) 一幢單層焊管車間	18,000.00
(ii) 一幢單層空氣壓縮機車間	95.94
(iii) 一幢單層配電車間	332.69
(iv) 一幢單層水泵車間	96.99
(v) 一幢2層綜合樓	2,745.65
(vi) 一幢單層UOE車間	24,145.70
	<hr/>
總計：	45,416.97
	<hr/> <hr/>

3. 根據吾等進行的現場調查，該幅土地上建有十幢總樓面面積為約27,302平方米的並無任何房地產權證的支援樓宇及構建物。彼等列示如下：

	總樓面面積 (平方米)
(i) 一幢單層備用車間	15,000.00
(ii) 一幢單層舊防腐生產車間	3,700.00
(iii) 一幢單層保安室	33.00
(iv) 一幢單層培訓室	64.00
(v) 一幢單層電阻焊鋼管附屬車間	94.00
(vi) 一幢單層RBE車間	5,530.00
(vii) 一幢單層地磅室	18.00
(viii) 一幢單層實驗室	393.00
(ix) 一幢單層食堂	1,464.00
(x) 一幢單層活動室及儲藏室	160.00
	<hr/>
總計：	27,302.00
	<hr/> <hr/>

4. 根據廣州市番禺區建設工程招標管理辦公室於二零零九年六月九日發出的文件，番禺珠江鋼管獲准興建一個樓面面積約9,993.60平方米的車間。根據 貴公司管理層提供的資料，誠如上文附註1所述，該幅土地上將會興建建議的樓宇及構建築物。

根據 貴公司管理層提供的資料，該在建工程項目所產生的成本於估值日期約為人民幣4,675,763.42元。在吾等的估值中，該在建工程項目乃按估值日期所動用的成本報告。

5. 吾等獲悉，該物業的若干部份受五份公司間訂立的不同租約規限。該等租約日期為二零零八年一月十日、二零零八年四月十日或二零零八年七月二十日，最遲租期至二零一三年五月三十一日止，涉及總樓面面積約為28,300平方米，總月租為人民幣56,815元，作工業用途。

根據四份名為變更房屋租賃合同申請表並均於二零零九年九月二十五日送呈廣州市國土資源和房屋管理局番禺區分局登記的文件，上述租賃協議的多個租期已改為二零零九年九月一日至二零一二年九月一日，租金亦不變。

附錄四

物業估值

根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業受以下租賃協議所限：

	面積 (平方米)	承租人 (附註)	月租 (人民幣)	租期
(i)	1,800.00	廣州珍珠河石油套管有限公司	2,500.00	二零零九年九月一日至二零一二年九月一日
(ii)	2,500.00	廣州珍珠河石油鋼管有限公司	2,800.00	二零零九年九月一日至二零一二年九月一日
(iii)	12,000.00	廣州珍珠河石油鋼管防腐有限公司	11,000.00	二零零九年九月一日至二零一二年九月一日
(iv)	3,000.00	廣州珍珠河石化管件有限公司	3,400.00	二零零九年九月一日至二零一二年九月一日
(v)	9,000.00	廣州珍珠河石油鋼管有限公司	37,115.00	二零零八年六月一日至二零一三年五月三十一日

然而，根據香港測量師學會準則，公司根據集團內公司間租賃協議佔有的任何物業應被評估為自用物業。因此，在進行估值時，吾等已認為整項物業為自用。

6. 根據 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：

- (i) 番禺珠江鋼管乃一間於中國註冊成立的有限責任公司，持有有效企業法人營業執照；
- (ii) 番禺珠江鋼管已獲得該物業的使用權，且為該物業的唯一合法擁有權益人士。因此及根據相關國有土地使用權證，番禺珠江鋼管有權佔有、使用、出租、轉讓及抵押該物業；
- (iii) 就上文附註1(vii)所述國有土地使用權證所涉及的一幅地盤面積為10,362平方米的土地而言，番禺珠江鋼管有權使用留作公路用途的該部份土地。然而，番禺珠江鋼管無權於其上建造任何永久性構建物。倘政府應未來需要及城市規劃要求收回該土地以擴建公路，番禺珠江鋼管應交還該塊土地而不會得到任何補償。於該土地使用權期限內，番禺珠江鋼管有權使用該部份土地，並可在獲得政府的相關批准後，轉讓、出租或抵押該部份土地；
- (iv) 除上述附註6(iii)所述的一部份土地外，該物業已予抵押。於抵押期間，在取得銀行事先批准後，抵押人可出售、贈送、搬遷、出租、轉讓、交換、轉押，或以任何方式轉讓該經抵押物業。於抵押期間，番禺珠江鋼管仍有權佔有及使用該物業；及
- (v) 就上文附註3所載未取得任何房屋所有權證的樓宇及構建物而言，廣州市番禺區建設局或會要求番禺珠江鋼管作出糾正並於獲得相關證書前支付相當於建築合約總額2%至4%的罰金。番禺珠江鋼管正在申請各房屋所有權證。於 貴公司取得相關房屋所有權證後，番禺珠江鋼管有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓樓宇及構建物。

7. 經參考上文附註6(v)所述的中國法律意見，及據 貴公司管理層所告知，最高罰金估計約人民幣400,000元。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
2. 位於 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮大龍村 沙下的一幅 空地	該物業包括一幅空置土地，擁有地盤面積約9,103.3平方米（13.669畝）。 該物業的土地使用權為工業用途，期限至二零四九年三月二十四日止。（見下文附註1）	吾等已視察並獲 貴集團確認，該物業於估值日期空置。	3,760,000 (100%權益)

附註：

1. 該土地的擁有權屬國家所有，而該土地的使用權已由國家以下列方式授予 貴公司的全資附屬公司番禺珠江鋼管有限公司（以下稱「番禺珠江鋼管」）：
 - (i) 根據日期為一九九八年十二月的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約9,103平方米的的土地的使用權被授予番禺珠江鋼管，作工業用途，期限為50年，代價為人民幣2,275,825元；及
 - (ii) 根據由廣州市番禺區人民政府於二零零零年十二月二十二日發出的國有土地使用權證（番國用(2000)字第G08-000055號），一幅地盤面積約9,103.3平方米的土地的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作工業用途，期限至二零四九年三月二十四日止。

2. 根據 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：
 - (i) 番禺珠江鋼管乃一間於中國註冊成立的有限責任公司，持有有效企業法人營業執照；
 - (ii) 番禺珠江鋼管已獲得該物業的使用權，且為該物業的唯一合法擁有權益人士。因此及根據相關國有土地使用權證，番禺珠江鋼管有權佔有、使用、出租、轉讓及抵押該物業。

附錄四

物業估值

			於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 位於 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 石碁鎮 岐山中路3區 多幢樓宇的 23個不同住宅單位	該物業包括大約於一九九八年竣工 的多幢7層高住宅樓宇的23個不同 住宅單位。 該物業的總樓面面積約為1,230.8平 方米。 該物業的土地使用權為住宅用途， 期限於一九九五年四月十八日至二 零六五年四月十八日。	吾等已視察該物業的外部並 獲 貴集團確認，於估值日期， 該物業由 貴集團佔用，作員工 宿舍用途。	4,400,000 (100%權益)

附註：

1. 根據番禺市石碁房地產開發公司與番禺珠江鋼管有限公司（以下稱為「番禺珠江鋼管」）（貴公司的全資附屬公司）於一九九七年十二月八日訂立的所有23份買賣協議，該物業的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管，作住宅用途，總代價為人民幣980,768元。
2. 根據番禺市人民政府於多個日期發出的23份房地產權證，該物業的合法擁有權益人士為番禺珠江鋼管。根據該等證書，該物業的總樓面面積約為1,230.8平方米。
3. 根據 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：
 - (i) 番禺珠江鋼管乃一間於中國註冊成立的有限責任公司，持有有效企業法人營業執照；及
 - (ii) 番禺珠江鋼管已獲得該物業的使用權，且為該物業的唯一合法擁有權益人士。因此及根據相關房地產權證，番禺珠江鋼管有權佔有、使用、出租、轉讓及抵押該物業。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於香港擁有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
4. 香港 九龍 上海街383號 華興商業 中心16樓 A及B辦公室	該物業包括一幢於一九八八年竣工的22層高辦公樓宇16樓的兩個辦公室單位。 A及B辦公室的總樓面面積分別約為488平方呎 (45.34平方米) 及837平方呎 (77.76平方米)。	吾等已視察該物業並獲 貴集團確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	3,000,000 (100%權益)
九龍內地段 第1098號餘下部份 的181份中的6份、 九龍內地段 第1844號的餘下部份 及九龍內地段 第1844號A段的 餘下部份 (「地段」)	該地段乃根據政府租約持有，期限為75年及可自一九零零年七月九日續期75年。 該物業的應付政府差餉為2,512港元。		

附註：

1. 16樓A辦公室

該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Crown Central Holdings Limited (請參閱於二零零七年十一月十二日訂立的轉讓)，已於二零零七年十二月十一日在土地註冊處登記 (備忘編號：07121100740091)，代價為1,130,000港元。

2. 16樓B辦公室

該物業的註冊擁有人為Crown Central Holdings Limited (請參閱於一九九六年四月十日訂立的轉讓)，已在土地註冊處登記 (備忘編號：UB6635237)，代價為3,380,000港元。

附錄四

物業估值

第三類 – 貴集團於中國按多份經營租約佔用的物業

物業	概況及佔用	於二零零九年十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
5. 位於 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區石碁鎮 大龍村沙塘街 3巷4號的 多個住宅單位	<p>該物業包括一幢6層高住宅樓宇1至5樓的多個住宅單位，總樓面面積約150.00平方米。該住宅單位於二零零三年左右落成。</p> <p>該物業乃由 貴集團租用，期限自二零零九年九月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣5,100元。</p> <p>吾等已核查及獲 貴集團確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作職工宿舍用途。</p>	(無商業價值)

附註：

1. 根據曾艷坤（以下稱為「出租人」）與番禺珠江鋼管有限公司（以下稱為「番禺珠江鋼管」）於二零零八年四月一日訂立的租賃協議，該物業乃租賃予番禺珠江鋼管，期限自二零零八年四月一日至二零零八年十二月三十一日止，月租人民幣5,100元。

根據一份名為變更房屋租賃合同申請表並於二零零九年四月十七日送呈廣州市國土資源和房屋管理局番禺區分局登記的文件，上述租賃協議的租期已改為二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日。

2. 根據 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：
 - (i) 出租人已獲得該物業的房地產權證。出租人有權出租該物業而無須尋求任何其他第三方的許可及批准；及
 - (ii) 已於有關部門登記的租賃協議合法有效及具約束力。番禺珠江鋼管使用該物業的權利受中國相關法律法規保護。

附錄四

物業估值

物業	概況及佔用	於二零零九年十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
6. 稱為中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區石碁鎮 基龍西路69號 202房號的 一個住宅單位	<p>該物業包括一幢5層高住宅樓宇2樓的一個住宅單位，總樓面面積約50.00平方米。該住宅單位於九十年代後期落成。</p> <p>該物業乃由 貴集團租用，期限自二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣650元。</p> <p>吾等已核查及獲 貴集團確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作職工宿舍用途。</p>	(無商業價值)

附註：

1. 根據馮淑宜（以下稱為「出租人」）與番禺珠江鋼管有限公司（以下稱為「番禺珠江鋼管」）於二零零七年六月三十日訂立的租賃協議，該物業乃租賃予番禺珠江鋼管，期限自二零零七年七月一日至二零零八年十二月三十一日止，月租人民幣650元。

根據一份名為變更房屋租賃合同申請表並於二零零九年四月十七日送呈廣州市國土資源和房屋管理局番禺區分局登記的文件，上述租賃協議的租期已改為二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日。
2. 根據 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：
 - (i) 出租人已獲得該物業的房地產權證。出租人有權出租該物業而無須尋求任何其他第三方的許可及批准；及
 - (ii) 已於有關部門登記的租賃協議合法有效及具約束力。番禺珠江鋼管使用該物業的權利受中國相關法律法規保護。

附錄四

物業估值

物業	概況及佔用	於二零零九年十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
7. 位於 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區石碁鎮 龍基北路4巷12號 的一套住宅	<p>該物業包括一幢3層高住宅，總樓面面積約60.00平方米。該住宅於二零零三年左右落成。</p> <p>該物業乃由 貴集團租用，期限自二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣850元。</p> <p>吾等已核查及獲 貴集團確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作職工宿舍用途。</p>	(無商業價值)

附註：

1. 根據蘇格成（以下稱為「出租人」）與番禺珠江鋼管有限公司（以下稱為「番禺珠江鋼管」）於二零零七年六月三十日訂立的租賃協議，該物業乃租賃予番禺珠江鋼管，期限自二零零七年七月一日至二零零八年十二月三十一日止，月租人民幣850元。

根據一份名為變更房屋租賃合同申請表並於二零零九年四月十七日送呈廣州市國土資源和房屋管理局番禺區分局登記的文件，上述租賃協議的租期已改為二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日。
2. 根據 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：
 - (i) 出租人已獲得該物業的房地產權證。出租人有權出租該物業而無須尋求任何其他第三方的許可及批准；及
 - (ii) 已於有關部門登記的租賃協議合法有效及具約束力。番禺珠江鋼管使用該物業的權利受中國相關法律法規保護。

附錄四

物業估值

物業	概況及佔用	於二零零九年十一月三十日 貴集團應佔 現況下的估值金額 港元
8. 位於 中華人民共和國 江蘇省 江陰市 申港街道 濱江村 的一個車間	<p>該物業包括一個車間，總樓面面積約19,079.81平方米。該車間於二零零零年左右落成。</p> <p>該物業乃由 貴集團租用，期限自二零零九年一月一日至二零一三年十二月三十一日，年租金為每平方米人民幣100元，且於租期屆滿時享有優先續約權，及於租賃期內，若出租人有意出售該物業， 貴集團享有優先購買權。</p> <p>吾等已核查及獲 貴集團確認，該物業於估值日期空置。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據江陰泓聯鍍鋅鋼板有限公司（以下稱為「江陰泓聯」）與廣州珍珠河石油鋼管有限公司於二零零八年十二月三十一日簽立的租賃協議，該物業租賃予廣州珍珠河石油鋼管有限公司，期限自二零零九年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，年租金為每平方米人民幣100元，並享有至二零零九年十月三十日止屆滿的免租期。
2. 根據 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所編製的法律意見，吾等獲悉以下意見：
 - (i) 江陰泓聯已獲得該物業的房地產權證。江陰泓聯有權出租該物業而毋須尋求任何其他第三方的許可及批准；
 - (ii) 已於有關部門登記的租賃協議合法有效及具約束力。廣州珍珠河石油鋼管有限公司使用該物業的權利受中國相關法律法規保護；
 - (iii) 根據江陰泓聯及江陰泓華彩鋼板有限公司與番禺珠江鋼管有限公司（「以下稱為「番禺珠江鋼管」）於二零零九年十二月十一日訂立的轉讓協議，一幅地盤面積為41,502.4平方米的土地（土地使用權證為澄國用(2004)第008978號）及總樓面面積為19,079.81平方米的車間（即該物業）（房屋所有權證為房權證澄字第fsg0002352號）乃按人民幣40,350,000元的代價轉讓予番禺珠江鋼管。誠如 貴公司確認，該物業的法定業權現正作出變更；及
 - (iv) 一旦番禺珠江鋼管取得該物業的法定業權，將成為該物業的唯一合法權益方。根據有關國有土地使用權證，番禺珠江鋼管有權佔用、使用、租賃、抵押或轉讓該物業。