

下文乃獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於二零一零年九月三十日本集團中國物業價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示對中國天倫燃氣控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業（詳情載於隨附估值證書）進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一零年九月三十日的價值。

市值定義

吾等對該等物業的估值均代表其市值，而根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），市值指「物業經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行交易的估計款額」。

估值基準及假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況（如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）而增加或減少的估計價格。

吾等對該等物業估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

基於貴集團提供的資料及貴集團[●]國浩律師集團提供的意見，有關中國物業的業

權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等對 貴集團於中國持有及佔用的第一類物業的第1項及第4至6項估值時，採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，是由於樓宇的性質特殊，而並無現成的可資比較市場銷售，故樓宇無法按可資比較的市場交易估值。折舊重置成本法規定對土地在現有用途下的市值進行估值，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。在缺乏特定市場可資比較銷售的情況下，折舊重置成本法通常為物業估值的最可靠指標。吾等達致土地市值意見時，已參考土地所在地的可資比較銷售證據並使用直接比較法估值。折舊重置成本法視乎有關業務有無充足的潛在盈利能力而定。

對 貴集團於中國分別持有及佔用或作投資用途的第一類及第二類物業的第2、3、7及8項估值時，吾等會根據現有租賃所得租金收益淨額撥充資本並且計算續約時重訂租金的潛在收益或可比較市場交易作出物業估值。

吾等認為 貴集團於中國託管或租用及佔用的第三類及第四類物業無商業價值，主要是由於有關物業不得指讓及分租或缺乏可觀租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定有否並未載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團及其中國[●]國浩律師集團所提供有關中國物業業權的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值屬重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

附錄四

物業估值

實地視察

吾等曾視察各物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟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。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核實物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
河南省
鄭州市
金水區
優勝南路26號
國奧大廈20樓
中國天倫燃氣控股有限公司 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一零年十月二十七日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾23年香港及中國物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業

物業	二零二零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零二零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)
1. 中國河南省鄭州市上街區新鄉路 108號大樓及天然氣門站	2,920,000	90	2,628,000
2. 中國河南省許昌市春秋廣場東側 許昌天倫大廈地庫、一層及十層部分、 二層、十一層至十三層	7,510,000	100	7,510,000
3. 中國河南省鶴壁市淇濱區九州路85號 辦公樓一層、四層、五層及六層部分、 二層及三層	5,380,000	100	5,380,000
4. 中國河南省鶴壁市山城區牟山 大道南側鹿樓天然氣門站	無商業價值	100	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	二零二零年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)		二零二零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)
5. 中國河南省鶴壁市山城區大白線南側，安彩能源公司分輸站北側，劉莊天然氣門站	無商業價值	100	無商業價值
6. 中國河南省鶴壁市淇濱區快速路北側2號加氣站	2,700,000	100	2,700,000
第一類小計：	18,510,000		18,218,000

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	二零二零年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)		二零二零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)
7. 中國河南省許昌市春秋廣場東側許昌天倫大廈地庫、一層及十層部分、三層至九層	16,550,000	100	16,550,000
8. 中國河南省鶴壁市淇濱區九州路85號辦公樓一層、四層、五層及六層部分	2,820,000	100	2,820,000
第二類小計：	19,370,000		19,370,000

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於中國託管及佔用的物業

物業	二零一零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零一零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)
9. 中國河南省鶴壁市山城區湯河街16號 1號加氣站	無商業價值	100	無商業價值
第三類小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業

物業	二零一零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零一零年 九月三十日 現況下資本值 (人民幣元)
10. 中國河南省許昌市東城區鄧園西路 許昌加氣站及天然氣門站	無商業價值	100	無商業價值
第四類小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
第一類至第四類總計：	<u>37,880,000</u>		<u>37,588,000</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
1. 中國河南省 鄭州市 上街區 新鄉路 108號大樓及 天然氣門站	該物業為建於一幅總地盤面積約5,370.20平方米的土地上的若干大樓及一個天然氣門站。 該等樓宇包括一幢大樓、一間倉庫、一間警衛室及一個車間，約於二零零一年落成。	該物業由 貴集團佔用作辦公室及天然氣門站。	人民幣 2,920,000元 (貴集團 應佔90%權 益：人民幣 2,628,000元)
	該物業總建築面積約1,646.43平方米，詳情如下：		
		概約總 建築面積 (平方米)	
	用途		
	辦公	1,172.26	
	倉庫	234.92	
	警衛室	27.27	
	車間	211.98	
	總計	1,646.43	
	該物業獲授的土地使用權年期於二零六零年九月九日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據鄭州市上街區人民政府於二零一零年九月二十一日頒發的國有土地使用權證第(2010)42號，地盤面積5,370.20平方米的該物業的土地使用權已授予鄭州市上街區天倫燃氣有限公司作工業用途，至二零六零年九月九日屆滿。
- 根據鄭州市房地產管理局於二零一零年九月二十六日頒發的四份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已授予鄭州市上街區天倫燃氣有限公司，詳情如下：

證書編號	上街區新鄉路108號樓號	用途	樓層	概約總建築 面積(平方米)
040652	1號樓	警衛室	1	27.27
040655	2號樓	辦公室	3	1,172.26
040654	3號樓	倉庫	1	234.92
040653	4號樓	車間	1	211.98
總計				1,646.43

- 根據營業執照第410106100000176(1-1)號，鄭州市上街區天倫燃氣有限公司於二零零七年七月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣15,000,000元。

附錄四

物業估值

(4) 吾等已獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證有效、合法並可根據中國法律執行；
- (ii) 該物業(地盤面積5,370.20平方米及總建築面積1,646.43平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予鄭州市上街區天倫燃氣有限公司；及
- (iii) 鄭州市上街區天倫燃氣有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
2. 中國河南省 許昌市 春秋廣場 東側 許昌天倫 大廈地庫、 一層及 十層部分、 二層、十一層 至十三層	該物業包括許昌天倫大廈地庫、 一層及十層部分、二層、十一層 至十三層，約於二零零零年落 成。 許昌天倫 大廈為建於一幅總地盤 面積約1,274平方米的土地上的一 幢十三層高辦公樓。 該物業總建築面積約為2,158.72 平方米。 該物業獲授的土地使用權年期於 二零三八年十月五日屆滿，作商 業用途。	該物業由 貴集團佔 用作辦公室。	人民幣 7,510,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,510,000元)

附註：

- (1) 根據許昌市人民政府於二零零五年十二月二十七日頒發的國有土地使用權證第(2005)00400210號，地盤面積1,274平方米的該物業的土地使用權已授予許昌市天倫燃氣有限公司，作商業用途，於二零三八年十月五日屆滿。
- (2) 根據許昌市房屋管理局於二零零四年一月九日頒發的房屋所有權證第0301019877號，總建築面積5,615.72平方米樓宇的房屋所有權已授予許昌市天倫燃氣有限公司。
- (3) 根據營業執照第411000100002836號，許昌市天倫燃氣有限公司於二零零三年九月二十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣25,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證有效、合法並可根據中國法律執行；
 - (ii) 該物業(地盤面積1,274平方米及總建築面積5,615.72平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予許昌市天倫燃氣有限公司；及
 - (iii) 許昌市天倫燃氣有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
3. 中國河南省 鶴壁市 淇濱區 九州路85號 辦公樓 一層、四層、 五層及六層 部分、二層 及三層	該物業包括鶴壁分公司辦公樓 一層、四層、五層及六層部分、 二層及三層，約於一九九五年完 工。 有關辦公樓為一幢六層高位於總 地盤面積約3,967.34平方米的土 地上的樓宇。 該物業總建築面積約為2,622.31 平方米。 該物業的土地使用權於二零四五 年十二月四日屆滿，作商業及金 融用途。	該物業由 貴集團佔 用作辦公室。	人民幣 5,380,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,380,000元)

附註：

- (1) 根據鶴壁市人民政府於二零一零年七月十五日發出的國有土地使用權證第(2010)2015號，包括地盤面積3,967.336平方米的該物業的土地使用權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，作商業及金融用途，於二零四五年十二月四日屆滿。
- (2) 根據鶴壁市房產管理局發出的房屋所有權證第0901002953號，總建築面積3,637.61平方米樓宇的房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司。
- (3) 根據營業執照第410600400000425號，鶴壁市天倫燃氣有限公司於二零零四年八月二十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣90,000,000元。
- (4) 吾等獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括下述資料：
 - (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證有效、合法並可根據中國法律執行；
 - (ii) 該物業(地盤面積3,967.336平方米及總建築面積3,637.61平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司；及
 - (iii) 鶴壁市天倫燃氣有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證
房屋所有權證
營業執照

有
有
有

估值證書

		二零一零年 九月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 中國河南省 鶴壁市 山城區 牟山大道 南側 鹿樓天然氣 門站	<p>該物業包括鹿樓天然氣門站，建於一幅總地盤面積約1,139.20平方米的土地上。</p> <p>加工站內兩幢總建築面積約131.75平方米的單層樓宇、一間警衛室及一間機房約於二零零三年完工。</p> <p>該物業以劃撥土地的土地使用權持有，作公共基礎設施用途。土地使用權無屆滿日期。</p>	該物業由 貴集團佔用作天然氣門站。	無商業價值

附註：

- (1) 根據鶴壁市人民政府於二零零七年七月十二日發出的國有土地使用權證第(2007)236號，包括地盤面積1,139.20平方米的該物業的劃撥類土地使用權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，作公共基礎設施用途。土地使用權無屆滿日期。

由於物業的土地使用權屬於劃撥類，且物業不得轉讓，故吾等估值時並無賦予物業任何商業價值。倘 貴集團擬出售、轉讓或租賃物業，則須取得相關土地管理機關批文、預先繳足地價差額以及辦理相關手續。

- (2) 根據鶴壁市房產管理局於二零一零年七月十五日發出的兩份房屋所有權證，總建築面積131.75平方米樓宇的房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，詳情如下：

證書編號	概約總建築面積 (平方米)
1001007821	39.75
1001007825	92.00
總計	131.75

- (3) 根據二零零三年四月發出的建設用地規劃許可證第(2003)1號，該物業詳情如下：

- (i) 項目名稱：天然氣門站
 (ii) 位置：山城區牟山大道南側
 (iii) 地盤面積：1,166.66平方米

- (4) 根據營業執照第410600400000425號，鶴壁市天倫燃氣有限公司於二零零四年八月二十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣90,000,000元。

- (5) 吾等獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括下述資料：

- (i) 土地使用權證有效、合法並可根據中國法律執行；
 (ii) 該物業(地盤面積1,139.20平方米及總建築面積131.75平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司；及
 (iii) 鶴壁市天倫燃氣有限公司有權使用及估用該物業。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年九月三十日現況下的資本值
5. 中國河南省鶴壁市山城區大白線南側，安彩能源公司分輸站北側，劉莊天然氣門站	<p>該物業包括劉莊天然氣門站，建於一幅總地盤面積約878.10平方米的土地上。</p> <p>加工站內一幢總建築面積約53.04平方米的一層高樓宇約於二零零五年完工。</p> <p>該物業以劃撥類土地使用權持有，作公共基礎設施用途。土地使用權無屆滿日期。</p>	該物業由 貴集團佔用作天然氣門站。	無商業價值

附註：

- (1) 根據鶴壁市人民政府於二零一零年五月二十七日發出的土地使用權證第(2010)0117號，包括地盤面積878.10平方米的該物業的劃撥類土地使用權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，作公共設施用途。土地使用權無屆滿日期。

由於物業的土地使用權屬於劃撥類，且物業不得轉讓，故吾等估值時並無賦予物業任何商業價值。倘 貴集團擬出售、轉讓或租賃物業，則須取得相關土地管理機關批文、預先繳足地價差額以及辦理相關手續。

- (2) 根據鶴壁市房產管理局於二零一零年七月十五日發出的房屋所有權證第1001007820號，總建築面積53.04平方米樓宇的房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司。

- (3) 根據鶴壁市城鄉規劃管理局於二零零五年五月十日發出的建設用地規劃許可證第(2005)12號，該物業詳情如下：

- (i) 建造方 : 鶴壁市天倫燃氣有限公司
- (ii) 項目名稱 : 劉莊天然氣門站(土地作公共設施用途)
- (iii) 位置 : 大白線南側，安彩能源公司分輸站北側
- (iv) 地盤面積 : 1,464.011平方米

- (4) 根據營業執照第410600400000425號，鶴壁市天倫燃氣有限公司於二零零四年八月二十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣90,000,000元。

- (5) 吾等獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括下述資料：

- (i) 土地使用權證有效、合法並可根據中國法律執行；
- (ii) 該物業(地盤面積878.10平方米及總建築面積53.04平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司；及
- (iii) 鶴壁市天倫燃氣有限公司有權佔用該物業。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
6. 中國河南省 鶴壁市 淇濱區 快速路 北側2號 加氣站	<p>該物業包括2號加氣站，建於一幅總地盤面積約6,059.01平方米的土地上。</p> <p>加氣站內四幢總建築面積約410.79平方米的一層高樓宇約於二零一零年落成。</p> <p>該物業部分以劃撥類土地使用權持有，作公共設施用途。土地使用權並無屆滿日期。</p> <p>該物業部分的土地使用權於二零一零年七月十一日屆滿，作批發及零售用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作加氣站。	<p>人民幣 2,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據鶴壁市人民政府於二零一零年七月二十日發出的土地使用權證第(2010)2016號，地盤面積1,867.34平方米的該物業的劃撥類土地使用權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，作公共設施用途。土地使用權無屆滿日期。

由於物業部分的土地使用權屬於劃撥類，且該物業部分不得轉讓，故吾等估值時並無賦予物業部分任何商業價值。倘 貴集團擬出售、轉讓或租賃物業，則須取得相關土地管理機關批文、預先繳足地價差額以及辦理相關手續。

根據鶴壁市人民政府於二零一零年七月十五日發出的土地使用權證第(2010)2014號，包括地盤面積4,191.67平方米的該物業的土地使用權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，於二零一零年七月十一日屆滿，作批發及零售用途。

- (2) 根據鶴壁市房產管理局於二零一零年七月十五日發出的四份房屋所有權證，總建築面積410.79平方米樓宇的房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，詳情如下：

證書編號	概約總建築面積 (平方米)
1001007860	114.06
1001007861	29.69
1001007862	248.56
1001007863	18.48
總計	410.79

- (3) 根據鶴壁市城鄉規劃管理局於二零零七年二月五日發出的建設用地規劃許可證第(2007)03號，該物業詳情如下：

- (i) 建造方 : 鶴壁市天倫燃氣有限公司
(ii) 項目名稱 : 高壓儲氣站(土地作工業用途)
(iii) 位置 : 黃河路北金山路西
(iv) 地盤面積 : 7,719.008平方米

- (4) 根據營業執照第410600400000425號，鶴壁市天倫燃氣有限公司於二零零四年八月二十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣90,000,000元。

附錄四

物業估值

(5) 吾等獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 土地使用權證有效、合法並可根據中國法律執行；
- (ii) 該物業(地盤面積6,059.006平方米及總建築面積410.97平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司；及
- (iii) 鶴壁市天倫燃氣有限公司有權使用及佔用該物業。

(6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
7. 中國河南省 許昌市 春秋廣場 東側 許昌天倫 大廈地庫、 一層及十層 部分、三層 至九層	該物業包括許昌天倫大廈地庫、 一層及十層部分、三層至九層， 約於二零零零年落成。 許昌天倫大廈為建於一幅總地盤 面積約1,274平方米土地上的一幢 十三層高辦公樓。 該物業總建築面積約為3,457平方 米。 該物業獲授的土地使用權於二零 三八年十月五日屆滿，作商業用 途。	該物業已根據多份租 約出租，總月租為人 民幣55,260元。 最長租約於二零一三 年五月十四日屆滿。 貴集團表示，承租人 為獨立第三方。	人民幣 16,550,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,550,000元)

附註：

- (1) 根據許昌市人民政府於二零零五年十二月二十七日發出的國有土地使用權證第(2005)00400210號，地盤面積1,274.00平方米的該物業的土地使用權已授予許昌市天倫燃氣有限公司，作商業用途，於二零三八年十月五日屆滿。
- (2) 根據許昌市房產管理局於二零零四年一月九日發出的房屋所有權證第0301019877號，總建築面積5,615.72平方米樓宇的房屋所有權已授予許昌市天倫燃氣有限公司。
- (3) 根據營業執照第411000100002836號，許昌市天倫燃氣有限公司於二零零三年九月二十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣25,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證有效、合法並可根據中國法律執行；
 - (ii) 該物業(地盤面積1,274.00平方米及總建築面積5,615.72平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予許昌市天倫燃氣有限公司；
 - (iii) 許昌市天倫燃氣有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 租賃協議有效、合法並由有關當局執行。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證
房屋所有權證
營業執照

有
有
有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
8. 中國河南省 鶴壁市淇濱 區九州路85 號辦公樓一 層、四層、 五層及六層 部分	該物業包括辦公樓的一層、 四層、五層及六層部分，約於 一九九五年落成。 有關辦公樓為建於一幅總地盤面 積約3,967.34平方米的土地上的 一幢六層高樓宇。 該物業總建築面積約為1,015.30 平方米。 該物業獲授的土地使用權年期於 二零四五年十二月四日屆滿，作 商業及金融用途。	該物業已根據多份租 約出租，總月租為人 民幣13,167元。 最長租期約於二零 一一年一月三十一日 屆滿。 貴集團表示，承租人 為獨立第三方。	人民幣 2,820,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,820,000元)

附註：

- (1) 根據鶴壁市人民政府於二零一零年七月十五日頒發的國有土地使用權證第(2010)2015號，地盤面積3,967.336平方米的物業的土地使用權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司，作商業及金融用途，於二零四五年十二月四日屆滿。
- (2) 根據鶴壁市房屋管理局於二零零九年六月十六日發出的房屋所有權證第0901002953號，總建築面積3,637.61平方米樓宇的房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司。
- (3) 根據營業執照第410600400000425號，鶴壁市天倫燃氣有限公司於二零零四年八月二十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣90,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證有效、合法並可根據中國法律執行；
 - (ii) 該物業(地盤面積3,967.336平方米及總建築面積3,637.61平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予鶴壁市天倫燃氣有限公司；
 - (iii) 鶴壁市天倫燃氣有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 租賃協議有效、合法並由有關當局執行。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國託管及佔用的物業

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
9. 中國河南省 鶴壁市山城 區湯河街16 號1號加氣站	<p>該物業包括1號加氣站，建於一幅總地盤面積約9,596.7平方米的土地上。</p> <p>四幢總建築面積約156.05平方米的樓宇約於二零零九年落成。</p> <p>該物業乃由獨立方鶴壁市煤氣公司託管予 貴集團。</p> <p>該物業以劃撥類土地使用權持有，作公共設施用途。土地使用權無屆滿期限。</p>	該物業由 貴集團佔用作加氣站。	無商業價值

附註：

- (1) 根據鶴壁市人民政府於一九九七年十一月一日發出的土地使用權證第(1997)20-008號，地盤面積9,596.70平方米的該物業的劃撥類土地使用權已授予鶴壁市煤氣公司，作公共設施用途。土地使用權無屆滿日期。

河南天倫工程投資與鶴壁市建設委員會訂立協議，授予河南天倫工程投資於鶴壁市城區獨家建設、開發及經營天然氣設施的權利，為期30年。期間，河南天倫工程投資受託管理原屬鶴壁市燃氣公司(國有控股企業)的資產。

貴集團表示，物業由 貴集團託管及佔用。

- (2) 根據鶴壁市房產管理局於二零一零年七月十五日發出的四份房屋所有權證，總建築面積156.05平方米樓宇的房屋所有權已授予鶴壁市天倫車用燃氣有限公司，詳情如下：

證書編號	概約總建築面積 (平方米)
1001007856	69.83
1001007857	43.94
1001007858	17.28
1001007859	25.00
總計	156.05

- (3) 根據營業執照第410692100000559號，鶴壁市天倫車用燃氣有限公司於二零零七年十月二十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (4) 吾等已獲 貴公司[●]發表法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 土地使用權證有效、合法並可根據中國法律執行；
- (ii) 地盤面積9,596.70平方米物業的土地使用權已授予鶴壁市煤氣公司；

附錄四

物業估值

- (iii) 該物業(總建築面積156.05平方米)的房屋所有權已授予鶴壁市天倫車用燃氣有限公司；及
- (iv) 物業由 貴集團託管及佔用。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租賃及估用的物業

物業	概況及租賃詳情	二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
10. 中國河南省 許昌市東城 區鄧園西路 許昌加氣站 及天然氣門 站	<p data-bbox="453 480 1182 553">該物業包括一個加氣站及一個天然氣門站，建於一幅總地盤面積約10.365畝(6,910.03平方米)的土地上。</p> <p data-bbox="453 602 1182 674">若干總建築面積約432.42平方米的樓宇約於二零零五年落成。</p> <p data-bbox="453 723 1182 753">該物業由 貴集團估用作燃氣加氣站及天燃氣門站。</p> <p data-bbox="453 802 1182 917">物業由獨立第三方租予許昌市天倫燃氣有限公司，自二零零五年八月十日起計，為期30年，年租為每畝1,000公斤小麥的等同現金。</p> <p data-bbox="453 966 1182 993">根據中國法律顧問的意見，承租人有權佔用該物業。</p>	無商業價值