

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立物業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二零一零年十二月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場三期6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，對海隆控股有限公司（「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」）、哈薩克斯坦共和國及厄瓜多爾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二零一零年十二月三十一日（「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築物性質，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。

折舊重置成本指「將資產重置為其現代化的同等資產的目前成本，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。

對目前仍在建的第三類物業權益估值時，吾等假設該等物業將會根據貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。在達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日所處建設階段的相關建設成本及專業費用，以及完成開發所支出的餘下成本及費用。

貴集團租用的第四、第五及第六類物業權益屬短期租用性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並無賦予其商業價值。

## 附錄四

## 物業估值

由於第二類物業權益截至估值日尚未轉讓予 貴集團，故此物業所有權尚未歸屬於 貴集團，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

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佈的《皇家特許測量師學會估值準則》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

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、樓宇所有權證、房產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金杜律師事務所， 貴公司的哈薩克斯坦共和國法律顧問 Salans LLP及 貴公司的厄瓜多爾法律顧問 Pérez Bustamante & Ponce 就位於中國、哈薩克斯坦及厄瓜多爾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。

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

海隆控股有限公司  
中國上海市  
寶山工業園  
羅東路1825號  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
首席評估師  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS

董事  
Sam B. Q. Zhu  
MRICS

謹啟

二零一一年[●]

附註：

1. 彭樂賢先生為特許測量師，擁有28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31年經驗，並擁有若干南美及中亞國家的相關估值經驗。
2. Sam B. Q. Zhu為特許測量師擁有13年中國物業估值經驗。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

編號	物業	二零一零年	貴集團應佔權益	二零一零年
		十二月三十一日 現況下的資本值		十二月三十一日 貴集團應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
<b>第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益</b>				
1.	位於中國 上海市 寶山區 羅東路1825號的一幅土地， 16幢樓宇及多個建築物	173,898,000	100%	173,898,000
2.	位於中國 上海市 寶山區 月浦工業園錦樂路669號的 一幅土地，8幢樓宇及多個建築物	無商業價值	51%	無商業價值
3.	位於中國 江蘇省 姜堰市 白米鎮 新華村3組的一幅土地， 6幢樓宇及多個建築物	12,615,000	100%	12,615,000
		<b>小計</b>		<b>186,513,000</b>
<b>第二類 — 貴集團在中國訂約收購的物業權益</b>				
4.	位於中國 上海市 寶山區 羅東路1825號的一幅土地	無商業價值	99%	無商業價值
		<b>小計</b>		<b>零</b>
<b>第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益</b>				
5.	位於中國 四川省 南充市 高坪區 North aviation airports industrial 的 一幅土地及7幢在建樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
		<b>小計</b>		<b>零</b>

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	二零一零年	二零一零年
		十二月三十一日	十二月三十一日
		現況下的資本值	貴集團應佔資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益</b>			
6.	中國 上海市 南京西路338號上海天安中心大廈 26樓02及03室	無商業價值	無商業價值
7.	中國 上海市 寶山區 沈巷村東錢宅13號	無商業價值	無商業價值
8.	中國 上海市 寶山區 馬涇橋二村4座2樓204室	無商業價值	無商業價值
9.	中國 上海市 寶山區 塔園路58弄46座6樓602室	無商業價值	無商業價值
10.	位於中國 江蘇省 姜堰市 白米鎮 曙光工業園的一幅土地及2幢樓宇	無商業價值	無商業價值
11.	中國 江蘇省 無錫市 錫泰路217號的一幅土地及2幢樓宇	無商業價值	無商業價值
12.	中國 北京市 東三環路7號北京財富廣場 六樓601室	無商業價值	無商業價值

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	二零二零年	二零二零年
		十二月三十一日 現況下的資本值	十二月三十一日 貴集團應佔資本值
		人民幣元	人民幣元
13.	中國 山西省 侯馬市南部 馮雷街168號 的一幅土地及2幢樓宇	無商業價值	無商業價值
14.	中國 山西省 侯馬市南部 馮雷街168號的一幅土地及 3幢樓宇	無商業價值	無商業價值
15.	位於 中國 江蘇省 太倉市 太倉港開發區 濱江區 的三幢樓宇	無商業價值	無商業價值
	小計	<u>零</u>	<u>零</u>
<b>第五類 — 貴集團於厄瓜多爾租賃及佔用的物業權益</b>			
16.	厄瓜多爾 基多市 Edificio Parque Central 4樓402室及30號停車位	無商業價值	無商業價值
17.	厄瓜多爾 基多市 Edificio Parque Central 4樓403室，16、25及 26號停車位及4號儲物室	無商業價值	無商業價值
18.	位於厄瓜多爾 奧雷亞納省 CoCa Lote 7-B1 Matriz Parish 的一幅土地	無商業價值	無商業價值
	小計	<u>零</u>	<u>零</u>

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	二零一零年	二零一零年
		十二月三十一日 現況下的資本值	十二月三十一日 貴集團應佔資本值
		人民幣元	人民幣元
<b>第六類 — 貴集團於哈薩克斯坦租賃及佔用的物業權益</b>			
19.	位於哈薩克斯坦共和國 阿克套市 Jubanova Street 110號 2樓一個辦公室單位	無商業價值	無商業價值
20.	位於哈薩克斯坦共和國 Kyzylorda市 quarter of the Isolation Hospital的 一幢辦公室樓宇	無商業價值	無商業價值
		小計	零
		總計	186,513,000
			186,513,000

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 上海市 寶山區 羅東路1825號 的一幅土地， 16幢樓宇， 多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約為194,751.1平方米的 土地、16幢樓宇及多個 於其上的構築物，於二 零零七年和二零一零年 落成。  該等樓宇的總建築面積 約為84,391.55平方米。  該等樓宇主要包括工業 樓宇、辦公樓及警衛室 等。  該等構築物主要包括旁 邊圍欄及道路。  已獲授該物業的土地使 用權，為期五十年，於 二零五五年十月三十一 日屆滿，作工業用途。	貴集團現時估用該 物業作生產、辦公 室及配套用途。	173,898,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 173,898,000元

#### 附註：

- 根據日期為二零零九年九月十四日的房地產權證 — 滬房地實字(2009)第046821號，貴公司的全資附屬公司海隆石油工業集團有限公司(「海隆集團」)獲授一幅地盤面積約194,751.1平方米的土地的土地使用權，為期五十年，於二零五五年十月三十一日屆滿，作工業用途，而海隆集團亦擁有10幢總建築面積約45,529.21平方米的樓宇。
- 根據海隆集團獲授的建設工程規劃許可證 — 建字地滬寶建(2008)第13081224P03270號，8幢總建築面積約40,375平方米的樓宇已獲准作建設用途。
- 根據海隆集團獲授的建設工程施工許可證 — 0802BS0086D01 310113200806031001號，有關地方當局已批准開展建設工程。
- 吾等並無賦予該六幢樓宇(總建築面積約為38,862.34平方米，且並無取得任何適當的所有權證)任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等樓宇(土地除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣57,970,000元(經假設已取得所有有關所有權證且該等樓宇可自由轉讓)。
- 根據日期為二零一零年六月二十三日的最高額度按揭合同，該物業以招商銀行上海分行寶山支行(「承押人」)為受益方作按揭，作為於二零一零年七月二日起至二零一一年七月一日屆滿為期一年的最高額度人民幣156,000,000元貸款的擔保。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - 海龍集團已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；

## 附錄四

## 物業估值

- b. 該物業的房屋及土地使用權乃以承押人為受益人而予以按揭；及
- c. 附註4所述樓宇通過竣工檢查後，在獲房屋所有權證方面並無重大障礙。

## 附錄四

## 物業估值

				二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
2.	位於中國 上海市 寶山區 月浦工業園 錦樂路669號 的一幅土地，8幢 樓宇及多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約為31,415平方米的土 地、8幢樓宇及多個建於 其上的構築物，於二零 零四年落成。  該等樓宇的總建築面積 約為8,284.07平方米。  該等樓宇主要包括工業 樓、倉庫及辦公樓等。  該等構築物主要包括旁 邊圍欄及道路。  上海圖博可特石油管道 塗層有限公司已獲授該 物業的集體土地使用 權，於二零五二年三月 七日屆滿，作工業用途 (參見附註1)。	貴集團現時佔用該 物業作生產、辦公 室及配套用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零五年十二月二十六日的房地產權證—滬房地實字(2006)第000838號，貴公司擁有51%權益的附屬公司上海圖博可特石油管道塗層有限公司(「上海圖博」)持有地盤面積約31,415平方米的物業的集體土地使用權，於二零五二年三月七日屆滿，作工業用途，而上海圖博擁有8幢總建築面積約8,284.07平方米的樓宇。
- 對該物業估值時，因該物業的土地為集體所有土地，故吾等並未賦予其商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣13,738,000元，惟僅供參考。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：  
  
上海圖博已合法取得了該物業的土地使用權及房屋所有權，且有權佔有及使用該物業。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
				人民幣元
3.	位於中國江蘇省姜堰市白米鎮新華村3組的一幅土地，6幢樓宇及多個建築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約為29,920平方米的土 地、6幢樓宇及多個建於其上的構築物，於二零零六年及二零零七年間落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,267平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓、辦公樓及警衛室等。</p> <p>該等構築物主要包括旁邊圍欄及道路。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期五十年，於二零五六年十二月二十五日屆滿，作工業用途。</p>	貴集團現時佔用該物業作生產、辦公室及配套用途。	<p>12,615,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>人民幣12,615,000元</p>

附註：

1. 根據日期為二零零七年二月十二日的國有土地使用權證 — 江土國用 (Ji 03) 第2007013號，貴公司全資附屬公司江蘇海隆石油鑽具有限公司 (江蘇海隆鑽具) 獲授地盤面積約29,920平方米的物業的土地使用權，為期五十年，於二零五六年十二月二十五日屆滿，作工業用途。
2. 根據日期為二零零七年八月三十一日的房屋所有權證 — 江房權證姜堰字第50000690號，江蘇海隆鑽具佔有2幢總建築面積約為4,437平方米的樓宇。
3. 4幢總建築面積約為830平方米的樓宇因未獲任何恰當業權證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，假設該等樓宇已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，吾等認為該等樓宇 (不包括土地) 於估值日的折舊重置成本為人民幣930,000元，惟僅供參考。
4. 根據日期為二零零七年九月十二日的最高額度按揭合同，該物業的土地使用權 (如附註1所述) 及建於其上的2幢樓宇的房屋所有權 (如附註2所述) 須以中國農業銀行股份有限公司姜堰支行 (「承押人」) 為受益方作按揭，作為於二零零七年九月十二日起至二零一二年九月十一日屆滿的最高額度人民幣7000,000元貸款的擔保。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. 江蘇海隆鑽具合法取得了該物業 (除附註3所述的樓宇外) 的土地使用權及房屋所有權，且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業 (除附註3所述的樓宇外)；
  - b. 該物業的房屋及土地使用權乃以承押人為受益人而作按揭；及
  - c. 江蘇海隆鑽具並未就附註3所述樓宇取得任何施工許可證，有關地方機關可能要求拆卸該等樓宇。由於該等樓宇用作員工食堂，故不會對江蘇海龍鑽具造成不利影響。

## 附錄四

## 物業估值

### 第二類 — 貴集團於中國已訂約將收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 上海市 寶山區 羅東路 1825號的一幅土地	該物業包括1幅地盤面積 約為80,524.9平方米的土 地。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據由上海海隆特種鋼管有限公司（「上海海隆」）與上海市寶山區規劃和土地管理局訂立日期為二零一零年十二月六日國有土地使用權授合同，物業之土地使用權已訂約授予上海海隆，為期五十年作工業用途。土地出讓金為人民幣39,240,000元。
2. 於估值當日，該物業尚未出讓予 貴集團，故該物業的業權未歸屬於 貴集團。因此，吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，假設 貴集團取得該物業相關產權證並有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，吾等認為該物業於估值當日的資本值為人民幣41,551,000元，惟僅供參考。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：  
  
於獲取土地使用權證方面無重大法律障礙。

## 附錄四

## 物業估值

### 第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年
				十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
5.	位於中國 四川省 南充市 高坪區 North aviation airports industrial 的一幅土地及7幢 在建樓宇	該物業包括1幅地盤面積 約為29,752平方米的土 地及7幢建於其上的樓宇 （「在建工程」）。  該物業計劃於二零一 一年落成。一經完成，該 物業的該等樓宇的總建 築面積約為15,075平方 米。	該物業目前正在 建。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司的一家全資附屬公司四川海隆石油技術有限公司（「四川海隆」）與南充市國土資源局高坪分局於二零一一年二月十一日訂立的國有土地使用權成交確認書，地盤面積約為44.628畝（相等於約29.752平方米）平方米的物業的土地使用權已確認授予Hilong Group。
2. 據 貴集團告知，在建工程的總建築成本預計約為人民幣14,894,502元，其中人民幣10,795,536元已於估值日前支付。
3. 於估值日期，物業並未轉讓予 貴集團，因此物業之業權未歸屬於 貴集團。因此吾等並未賦予該物業商業價值。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. 貴集團就獲取該幅位於四川省之土地之土地使用權證方面並無重大法律障礙；及
  - b. 當地政府因未有土地使用權證或在該幅土地上開始施工而施加任何罰款或處分之機會極微。

## 附錄四

## 物業估值

### 第四類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年
				十二月三十一日 現況下的資本值
6.	中國 上海市 南京西路338號 上海天安中心大廈 26樓02及03室	該物業包括一幢於二零零四年落成的[30]層高辦公樓26樓的兩個單位。  該物業的總建築面積約為308,85平方米。  該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期為三年，自二零一零年九月二十五日起計，至二零一三年九月二十四日屆滿，年租金為人民幣901,842元，不包括管理費、水電費。	貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。	人民幣元 無商業價值

附註：

1. 根據貴公司的一家全資附屬公司海隆石油工業集團有限公司（「海隆集團」）與一名獨立第三方上海天安中心大廈有限公司於二零零七年八月三日訂立的租賃協議及補充協議，建築面積約為308.85平方米的該物業租予海隆集團，租期為三年，自二零一零年九月二十五日起計，至二零一三年九月二十四日屆滿，年租金為人民幣901,842元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 該租賃協議屬有效、具有約束力且可強制執行；及
  - b. 根據租賃協議海隆集團有權佔有及使用該物業。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
7.	中國 上海市 寶山區 沈巷村 東錢宅13號	<p>該物業包括一幢約於二零零八年落成的2層高住宅樓。</p> <p>該物業的建築面積約為142平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，租期為一年，自二零一零年八月一日起計，至二零一一年七月三十一日屆滿，月租金為人民幣3,300元，不包括管理費、水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	

附註：

- 根據 貴公司的一家全資附屬公司上海海隆石油鑽具有限公司(上海海隆鑽具)與一名獨立第三方 Qian Jinlong 於二零一零年八月一日訂立的租賃協議，建築面積約為142平方米的該物業租予上海海隆鑽具，租期為一年，自二零一零年八月一日起計，至二零一一年七月三十一日屆滿，月租金為人民幣3,300元，不包括管理費、水電費。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
 

該租賃協議因缺乏房屋所有權證可能會受第三方影響。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元 無商業價值
8.	中國 上海市 寶山區 馬涇橋二村 4座2樓204室	該物業包括一幢約於一九七八年落成 的6層高住宅樓宇 2樓的一個單位。  該物業的建築面積 約為40平方米。  該物業由一名獨立 第三方租予貴集團， 租期為一年，自二 零一零年七月一日起 計，至二零一一年六 月三十日屆滿，月租 金為人民幣800元， 不包括管理費、水電 費。	該物業現時由貴集團 佔用作住宅用途。	

附註：

1. 根據貴公司的一家全資附屬公司上海海隆石油鑽具有限公司（「上海海隆鑽具」）與一名獨立第三方Xu Gengmin 於七月一日訂立的租賃協議，建築面積約為40平方米的該物業租予上海海隆鑽具，租期為一年，自二零一零年七月一日起計，至二零一一年六月三十日屆滿，月租金為人民幣800元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 該租賃協議屬有效、具有約束力且可強制執行；及
  - b. 根據租賃協議，海隆集團有權佔有及使用該物業。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值  人民幣元 無商業價值
9.	中國 上海市 寶山區 塔園路58弄 46座6樓602室	該物業包括一幢約於二 零零六年落成的7層高住 宅樓宇6樓的一個單位。  該物業的建築面積約為 136平方米。  該物業由一名獨立第 三方租予 貴集團， 租期為一年，自二零一 零年三月十六日開始， 至二零一一年三月十五 日屆滿，月租金為人民 幣3,600元，不包括管理 費、水電費。	該物業現時由 貴 集團估用作住宅用 途。	

附註：

1. 根據 貴公司的一家全資附屬公司上海海隆石油鑽具有限公司(「上海海隆鑽具」)與一名獨立第三方 Zhang Li Na 於三月十日訂立的租賃協議，建築面積約為136平方米的該物業租予上海海隆鑽具，租期為一年，自二零一零年三月十六日起計，至二零一一年三月十五日屆滿，月租金為人民幣3,600元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 該租賃協議屬有效、具有約束力且可強制執行；及
  - b. 根據該租賃協議上海海隆鑽具有權佔有及使用該物業。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值  人民幣元 無商業價值
10.	位於中國 江蘇省 姜堰市 白米鎮 曙光工業園 的一幅土地及2幢 樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為29,988平方米的土 地，及其上建有2幢於約 二零零三年落成的工業 樓宇。  該樓宇的總建築面積約 為29,988平方米。  該物業乃租予 貴集 團，租期為二十年，自 二零零三年十月一日起 計，至二零二三年十二 月三十一日屆滿，年租 金為人民幣720,000元， 不包括水電費。	該物業現時由 貴 集團估用作生產用 途。	

附註：

1. 根據 貴公司擁有58.18%權益的一家附屬公司江蘇圖博可特曙光塗層有限公司(「江蘇圖博」)與江蘇曙光集團有限公司(「光蘇曙光」)於二零零三年八月十八日訂立的租賃協議，總建築面積約為308.85平方米的該物業租予江蘇圖博，租期為二十年，自二零零三年十月一日起計，至二零二三年九月三十日屆滿，年租金為人民幣720,000元，不包括水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 除取得該物業的房屋所有權證外，江蘇曙光無權出租該物業；及
  - b. 該租賃協議因缺乏房屋所有權證可能會受第三方影響。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
11.	中國 江蘇省 無錫市 錫泰路217號 的一幅土地及2幢 樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為24,470.7平方米的 土地及2幢約於二零零五 年落成及建於其上的工 業樓宇。</p> <p>該樓宇的總建築面積約 為6,477.75平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三 方租予 貴集團，租期 為九年，自二零零七年 十二月一日起計，至二 零一六年十一月三十日 屆滿，年租金為人民幣 932,796元，不包括水電 費。</p>	該物業現時由 貴 集團佔用作生產用 途。	

附註：

1. 根據 貴公司一家全資附屬公司海隆石油鑽具(無錫)有限公司(「海隆無錫」)與一名獨立第三方無錫市泓騰建築有限公司於二零零七年十一月十五日訂立的租賃協議，總建築面積約為308.85平方米的該物業租予海隆無錫，租期為九年，自二零零七年十二月一日起計，至二零一六年十一月三十日屆滿，年租金為人民幣932,796元，不包括水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 該租賃協議屬有效、具有約束力且可強制執行；
  - b. 該租賃協議已向有關機構登記；及
  - c. 根據該租賃協議，海龍無錫有權佔有及使用該物業。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值  人民幣元 無商業價值
12.	中國 北京市 東三環路7號 北京財富廣場 六樓601室	<p>該物業包括一幢約於二零零五年落成的47層高辦公樓6樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為494.14平方米。</p> <p>該物業由一名獨立方租予貴集團，租期為一年，自二零一零年七月八日起計，至二零一一年七月七日屆滿，月租金為人民幣113,181.5元，不包括管理費、水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	

附註：

1. 根據貴公司一家全資附屬公司海隆石油技術服務有限公司（「海隆石油服務」）與一名獨立第三方王華平於二零一零年七月七日訂立的租賃協議，建築面積約為494.14平方米的該物業租予海隆無錫，租期為一年，自二零一零年七月八日起計，至二零一一年七月七日屆滿，月租金為人民幣113,181.5元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 該租賃協議屬有效、具有約束力且可強制執行；
  - b. 租賃協議已向有關機關註冊；及
  - c. 根據該租賃協議，海龍石油服務有權佔有及使用該物業。

## 附錄四

## 物業估值

			二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元 無商業價值	
13.	中國 山西省 侯馬市南部 馮雷街168號的 一幅土地及 2幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為28,666平方米的土 地及2幢約於二零零八年 落成建於其上的工業樓 宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積 約為13,742平方米。</p> <p>據 貴集團表示，該物 業的土地使用權已租 予 貴集團。</p>	該物業現時由 貴 集團佔用作生產用 途。		

附註：

1. 據 貴集團表示，該2幢樓宇由 貴公司擁有51%權益的一家附屬公司山西湯榮海隆鑽具有限公司（「山西湯榮」）建造。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 據山西湯榮表示，該物業的土地向山西湯榮汽車配件製造集團有限公司租用；及
  - b. 山西湯榮並未就附註1所述樓宇獲取任何施工許可證。根據地方機關之確認，有關機關因上述樓宇未有施工許可證而施加任何徵款或處分之機會極微。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
14.	中國 山西省 侯馬市南部 馮雷街168號 的一幅土地及 3幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為19,667平方米的土 地，及其上建有3幢約於 二零零八年落成的工業 樓宇。  該樓宇的總建築面積約 為5,577平方米。  據 貴集團表示，該物 業的土地使用權已授 予 貴集團。	該物業現時由 貴 集團佔用作生產用 途。	

附註：

1. 據 貴集團表示，該3幢樓宇由 貴公司擁有65%權益的一家附屬公司湯榮圖博可特(山西)石油管道塗層有限公司(「湯榮圖博」)建造。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 據山西湯榮表示，該物業的土地從山西湯榮汽車配件製造集團有限公司租用；及
  - b. 湯榮圖博並未就附註1所述樓宇獲取任何施工許可證。根據地方機關之確認，有關機關因上述樓宇未有施工許可證而施加任何徵款或處分之機會極微。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
15.	中國 江蘇省 太倉市 太倉港開發區 濱江區 的三幢樓宇	物業包括三幢於二零一零年前後建成的工業樓宇。  樓宇的總建築面積約6,000平方米。  物業租予 貴集團，為期十一年，由二零一一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期十一年，年租人民幣1,800,000元，不包括管理費、水電費。	物業現時由 貴集團佔用作準備生產用途。	

附註：

1. 根據 貴公司擁有55%權益之附屬公司海隆防腐技術工程(太倉)有限公司(「海隆太倉」)與上海佳方鋼管集團太倉有限公司於二零一零年十月二十日訂立之租賃協議，建築面積約6,000平方米之物業已租予海隆太倉，為期十一年，由二零一一年一月一日起，並於二零二一年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣1,800,000元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 上海佳方鋼管集團太倉有限公司(「出租方」)現正辦理有關申請該物業之房屋所有權證；及
  - b. 海隆太倉將於出租方獲取物業之房屋所有權證後開始生產。此將不會對 貴集團之業務造成重大不利影響。

## 附錄四

## 物業估值

### 第五類 — 貴集團於厄瓜多爾租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零二零年
				十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
16.	厄瓜多爾 基多市 Edificio Parque Central 4樓402室 及30號停車位	該物業包括一幢於約二 零零九年落成的15層高 辦公樓宇的一個辦公室 單位及一個停車位。  該物業由一名獨立第三 方租予 貴集團，於二 零一二年一月一日屆 滿，月租金為520美元。	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 貴公司一家全資附屬公司 Hilong Oil Service & Engineering Ecuador Co., Ltd (「海隆厄瓜多爾」)，與一名獨立第三方 ARTURO CADENA 訂立的租賃協議，總建築面積約為50平方米的該物業租予海隆厄瓜多爾，於二零一二年一月一日屆滿，月租金為520美元。
2. 吾等已獲 貴公司厄瓜多爾法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 租賃協議具全面效力，並已根據法例向相關土地／樓宇機關註冊或辦理註冊手續。有關註冊並無法律障礙。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
17.	厄瓜多爾 基多市 Edificio Parque Central 4樓403室，16、25 及26號停車位及4 號儲物室	該物業包括一幢約於二 零零九年落成的15層高 辦公樓宇的一個辦公室 單位、兩個停車位及一 間儲物室。  該物業由一名獨立第三 方租予 貴集團，租期 為2年，至二零一二年一 月一日屆滿，月租金為 1,340美元。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	

附註：

1. 根據 貴公司一家全資附屬公司 Hilong Oil Service & Engineering Ecuador Co., Ltd (「海隆厄瓜多爾」)，與一名獨立第三方 Maria Clara Recalde 訂立的租賃協議，總建築面積約為150平方米的該物業租予海隆厄瓜多爾，租期為兩年，自二零一零年一月一日起計，至二零一二年一月一日屆滿，月租金為1,340美元。
2. 吾等已獲 貴公司厄瓜多爾法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 租賃協議具備完全效力及完全有效，已註冊登記或正由主管的土地／建築機構根據法律辦理註冊登記手續並於該註冊登記過程中概不存在任何法律障礙。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
18.	位於厄瓜多爾 奧雷亞納省 CoCa Lote7-B1 Matriz Parish 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面 積約為10,000平方米的土 地。  該物業由一名獨立第三 方租予 貴集團，租期 為3年，至二零一三年一 月一日屆滿，月租金為 2,000美元。	該物業現時由 貴 集團佔用作露天儲 物室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司一家全資附屬公司 Hilong Oil Service & Engineering Ecuador Co., Ltd (「海隆厄瓜多爾」)，與一名獨立第三方 JOSE PEPE ORTIZ QUINONEZ 訂立的租賃協議，地盤面積約為10,000平方米的該物業租予海隆厄瓜多爾，租期為三年，自二零一零年一月一日起計，至二零一三年一月一日屆滿，月租金為美元2,000元。
2. 吾等已獲 貴公司厄瓜多爾法律顧問提供有關該物業權益租賃協議的合法性之法律意見，其中包括：
  - a. 租賃協議具備完全效力及完全有效，已註冊登記或正由主管的土地／建築機構根據法律辦理註冊登記手續並於該註冊登記過程中概不存在任何法律障礙。

## 附錄四

## 物業估值

### 第七類 — 貴集團於哈薩克斯坦租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
19.	位於哈薩克斯坦共和國阿克套市 Jubanova Street 110號二樓一個辦公室單位	該物業包括一幢於一九九五年前後落成的2層高辦公室樓宇。  該物業的建築面積約為150平方米。  該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租金為350,000哈扎科。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	

附註：

- 根據 貴公司一家全資附屬公司 Hilong Petroleum Technology & Engineering Co., Ltd. (「Hilong Petroleum」)，與一名獨立第三方 Ishkeeva S.A. 女士訂立的租賃協議，總建築面積約為150平方米的該物業租予 Hilong Petroleum，二零一一年十二月三十一日屆滿，月租金為350,000哈扎科。
- 吾等已獲 貴公司哈薩克斯坦法律顧問提供有關該物業權益租賃協議之合法性之法律意見，其中包括：  
  
租賃協議具全面效力。租賃已根據哈薩克斯坦法例獲相關機關批准及註冊(如有需要)。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元 無商業價值
20.	位於哈薩克斯坦 共和國 Kyzyloda 市 quarter of the Isolation Hospital	該物業包括一幢於二零 零八年前後落成的2層高 辦公室樓宇。  該物業的建築面積約為 455.5平方米。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	
		該物業由一名獨立方 租予 貴集團，至二零 一一年三月一日屆滿， 月租為240,000哈扎科。		

附註：

1. 根據 貴公司一家全資附屬公司 Hilong Petroleum Technology & Engineering Co., Ltd. (「Hilong Petroleum」)，與一名獨立第三方 Nurjanova R. K. 女士訂立的租賃協議，建築面積約為455.5平方米的該物業租予 Hilong Petroleum，於二零一一年三月一日屆滿，月租為240,000哈扎科。
2. 吾等已獲 貴公司哈薩克斯坦法律顧問提供有關該物業權益租賃協議之合法性之法律意見，其中包括：  
  
Hilong Petroleum 為其中一方之租賃協議具全面效力。租賃已根據哈薩克斯坦法例獲相關機關批准及註冊（如有需要）。