

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就其對本公司及其附屬公司持有的物業權益於二零零一年一月三十一日的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，以便轉載於本售股章程內。本公司確認自二零零一年四月四日起至二零零一年四月二十七日止期間本集團之物業權益並無任何改變。卓德已確認，在估值日期仍保持為二零零一年一月三十一日之情況下，倘估值報告日期由二零零一年四月四日（估值報告日期）更改為二零零一年四月二十七日（本售股章程日期），以下日期為二零零一年四月四日之估值報告中之內容及數字無論如何均不會受到影響。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司

香港

中環

添美道1號

中信大廈16字樓

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示就上述由新奧燃氣控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）所持之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零一年一月三十一日之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等就公開市值所作出之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「個別物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售某項物業權益而可取得之最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 在估值當日之前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）將物業權益在市場進行適當推銷、協議價格及條款並完成銷售；
- (iii) 於任何較早假設之交換合約日期，該物業的市道、價值水平及其他情況均與估值日相同；

- (iv) 不考慮具有特殊權益之準買家之任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知悉所有資料持審慎態度及在並無受到強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益出售，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益之價值。另外，吾等之估值並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

吾等根據市場可資比較之出售憑證對第一類第5、6、7及13項之物業權益進行估值，而第一類其他物業權益，由於大部份房屋及建築物乃按特定用途建造，現時市場上並無可資比較的交易實例，故該等房屋及建築物無法以直接比較基準予以評估，因此吾等已按折舊重置成本之基準估值。就此而言，吾等對「折舊重置成本」的定義為，吾等對土地在現有用途下的估值及房屋及構築物重新更換的成本（包括有關費用及財務費用）的預測，在扣除樓齡、樓宇狀況及功能退化等折舊因素後的成本值。一般而言，在欠缺可資比較的市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法提供對物業價值之最可靠指引。

吾等評估第二類在建物業之物業權益，乃以估值當日現行成本水平及建造階段為基礎進行估值，吾等已假設所有發展建議所需的同意書、批文及牌照均已獲有關政府機關授出，且不會附帶任何影響該等物業價值的繁重條件或不當延誤。

在評估該等物業權益時，吾等倚賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所就各項物業權益的業權及 貴集團在物業方面的權益所提供的意見。在對物業權益進行估值時，除另有說明者外，吾等假設 貴集團擁有該物業權益之可強制執行業權，並在整個尚餘年期內擁有自由及不受干擾的權利去使用、佔有或轉讓物業權益。除另有說明者外，在評估第一及第二類物業權益時，吾等假設有關於物業的各項特定年期的可轉讓土地使用權（須每年繳交名義土地使用費）已獲授予。

鑑於第三、第四及第六類物業權益乃 貴集團之租賃物業，主要因為該等物業被禁止轉讓或分租、租期較短及缺乏重大溢利租金，故概無商業價值。

於評估 貴集團將收購之第五類物業權益時，吾等已遵照 閣下之指示，假設該等物業之正式業權屬於 貴集團，並可在沒有任何未繳款項或補地價之情況下在市場上自由轉讓。

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘錄之副本，如土地使用權證及建設規劃許可證。然而，吾等並無審閱文件正本，以核實業權，亦未查核可能未載於交予吾等的副本中的任何修訂條款。在進行估值時，吾等在頗大程度上倚賴由 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供之資料，並已接納提供予吾等的有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、合營合同、樓面與地盤面積及一切其他有關資料。估值證書內所載的尺寸、量度及面積均根據提供予吾等的文件所載之資料，因此僅為約數。吾等未曾進行詳細實地測量，以核實該等物業權益的地盤與建築面積的準確性，而吾等假設獲提供之文件所顯示的地盤與建築面積均屬準確無誤。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值而言屬重大的資料的真實及準確性。吾等亦獲 貴集團通知， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察各項須予評估的樓宇的外貌，在可能的情況下，亦視察其內部。然而，吾等並未曾進行實地勘查，以釐定土地狀況及樓宇設施等是否適合將來發展。吾等的估值報告乃假設上述各方面情況均令人滿意。此外，吾等並未進行結構測量，惟於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確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等在估值中並無考慮任何該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業並無附帶可影響其價值的任何繁重之負擔、限制或支銷。

在編製本估值報告時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章條文所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣為單位。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
河北省
廊坊經濟技術開發區
華祥路
新奧燃氣控股有限公司

董事會 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零零一年四月四日

附註：特許產業測量師陳超國 M.Sc.、F.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.C.I.Arb.、R.P.S.(G.P.)，自一九八七年六月以來為卓德測計師行有限公司的合資格估值師。彼在評估香港物業方面擁有約16年經驗，而於評估中國物業方面亦具豐富經驗。

估值概要

物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
第一類－貴集團在中國持有的物業權益			
1. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 華祥路西 廊坊開發區儲配站	7,380,000	95%	7,011,000
2. 中國河北省 廊坊市 和平路北段西側 城北儲配站	4,900,000	95%	4,655,000
3. 中國河北省 廊坊市 辛莊路西 廊涿路北 城南儲配站	2,960,000	95%	2,812,000
4. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 華祥路東及鴻潤道北交界之 土地及樓宇	53,000,000	95%	50,350,000
5. 中國河北省 廊坊市 金光道2號 土地及樓宇	7,600,000	95%	7,220,000
6. 中國河北省 廊坊市 銀河大街19號 員工宿舍大樓	3,070,000	95%	2,917,000

物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國河北省 廊坊市 迎春路6號 員工宿舍大樓	1,810,000	95%	1,720,000
8. 中國河北省 廊坊市 萬莊至廊坊 鋪設輸管線用地	460,000	95%	437,000
9. 中國河北省 廊坊市 永清至廊坊 鋪設輸管線用地	1,080,000	95%	1,026,000
10. 中國河北省 廊坊市 安次至廊坊 鋪設輸管線用地	370,000	95%	351,500
11. 中國 河北省 廊坊市 計劃區 萬莊石油廠以北 之一幅土地	540,000	95%	513,000
12. 中國遼寧省 葫蘆島市 龍灣新區 山水路2號 葫蘆島儲配站	7,350,000	90%	6,615,000
13. 中國遼寧省 葫蘆島市 申海花園 小區四號樓 13個住宅單位	1,770,000	90%	1,593,000
14. 中國北京市 密雲縣 密西路北 季莊村 密雲儲配站	2,650,000	80%	2,120,000
小計:	94,940,000		89,340,500

物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
第二類－貴集團在中國持有的在建物業權益			
15. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 耀華路 廊坊開發區儲配站 的擴展部份	5,340,000	95%	5,073,000
16. 中國 河北省 廊坊市 西湖屯村以南 之一幅土地	無商業價值	95%	無商業價值
17. 中國山東省 聊城市 湖西路 聊城儲配站	4,850,000	90%	4,365,000
小計:	10,190,000		9,438,000
第三類－貴集團在中國租賃的物業權益			
18. 中國河北省 廊坊市 曙光道 金宇區一幢樓宇第一層部分			無商業價值
19. 中國河北省 廊坊市 管道局六區 一幢樓宇第二層			無商業價值
20. 中國河北省 廊坊市 迎春路1號 第一層之 一個單位			無商業價值

物業	貴集團應估 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
21. 中國河北省 廊坊市 管道局九區西翼 第一層之兩個單位	無商業價值
22. 中國河北省 廊坊市 安次區 常甫路 多幢樓宇	無商業價值
23. 中國遼寧省 葫蘆島市 濱河小區3-1-8 第一層之一個單位	無商業價值
24. 中國山東省 聊城市 湖北小區 西區45-1號	無商業價值
25. 中國山東省 聊城市 湖北小區 西區第25及26座	無商業價值
26. 中國山東省 聊城市 育新街南路中段 第一層部份	無商業價值
27. 中國山東省 聊城市 東昌西路74號 第一層部份	無商業價值
28. 中國北京市 密雲縣 南大街門市街11號樓 第一層之部份	無商業價值
29. 中國北京市密雲縣 康居南區 商業服務樓 第一層及第二層部份	無商業價值

物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
30. 中國北京市密雲縣 康居南區 6號樓第四座之 201室、301室、 401室及第五座之 201室、202室和302室			無商業價值
小計：			零
第四類－貴集團在香港租賃的物業權益			
31. 香港 金鐘夏慤道16號 遠東金融中心42樓 4201-4202室 之部分辦公室			無商業價值
小計：			零
貴集團總計：	105,130,000		98,778,500
第五類－貴集團將會收購之公司於中國持有的物業權益			
物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 將收購之 應佔權益 %	貴集團將佔 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
32. 中國 北京市 昌平縣 鎮八路 昌平儲配站	無商業價值	80%	無商業價值
33. 中國 北京市 平谷縣 興谷經濟開發區 11號區 平谷儲配站	無商業價值	70%	無商業價值
34. 中國 北京市 平谷縣 樂園西小區26號 土地及樓宇	無商業價值	70%	無商業價值

物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 將收購之 應佔權益 %	貴集團將佔 二零零一年 一月三十一日 現況下的資本值 人民幣
35. 中國 山東省 青島市 長白山路西及 嘉陵江路北 青島儲配站	無商業價值	90%	無商業價值
36. 中國山東省 青島市 嘉陵江路北及 長白山路西之一幅土地	無商業價值	90%	無商業價值
37. 中國山東省 青島市 團結路 之一幅土地	無商業價值	90%	無商業價值
分計：	零		零

第六類－貴集團將會收購之公司在中國租賃之物業權益

38. 中國山東省 青島市 花林大廈 第16層			無商業價值
39. 中國山東省 青島市 唐島灣區A組團 9號樓 101室及102室			無商業價值
40. 中國山東省 青島開發區 香江路街8-1號之 一個單位			無商業價值
41. 中國山東省 青島市 紫金山小區 26號樓西單元之 101室			無商業價值
42. 中國山東省 青島市 宮廳小區 3號樓 二層西翼			無商業價值

物業	於二零零一年	貴集團	貴集團應佔
	一月三十一日	將收購之	二零零一年
	現況下的資本值	應佔權益	一月三十一日
	人民幣	%	現況下的資本值
			人民幣
43. 中國山東省			無商業價值
青島市開發區			
紫金山小區			
20號樓			
603室			
小計:	零		零
貴集團將收購			
之公司持有之物業權益總計:	零		零

估值證書

第一類 – 貴集團在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
1. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟技術 開發區 華祥路西 廊坊開發區 儲配站	<p>該物業包括一幅地盤面積約24,840平方米(267,378平方呎)之平整地盤，座落於華祥路及耀華道交界。</p> <p>現時地盤上建有一座於一九九八年落成的儲配站，該座儲配站包括六幢一至三層高磚混結構的樓宇，總建築面積約3,038.29平方米(32,704平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權由一九九九年十二月三十日至二零四五年九月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業乃由 貴集團作行政及生產用途。	<p>人民幣7,380,000元</p> <p>(貴集團應佔95%權益，即人民幣7,011,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廊坊市土地管理局於一九九九年十二月三十日發出的國有土地使用權證廊產國用(1999)字第00052號，該土地(地盤面積為24,840平方米)屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用期限由一九九九年十二月三十日起至二零四五年九月二十六日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據由廊坊經濟技術開發區房地產管理局於一九九八年十月發出之房屋所有權證廊開字自第5034號，總建築面積為3,038.29平方米之樓宇之所有權由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱 : 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限 : 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額 : 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本 : 9,333,900美元
 - (v) 出資比例 : 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。

- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日起，為期三十年。
- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：—
- (i) 甲方已以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權。根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得該等樓宇之房屋所有權。甲方有權以其他合法方法轉讓、租賃、按揭或買賣該等樓宇。惟待取得上述政府機關批准後，上述土地或有關建築物之任何部份方可在未來轉讓或抵押。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

			於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國河北省 廊坊市 和平路北段西側 城北儲配站	該物業為一幅平整地盤，面積約20,000.00平方米（215,280平方呎），建有於一九九九年落成的兩幢磚混結構的單層房屋，總建築面積約658.16平方米（7,084平方呎）。 該物業的土地使用權乃自一九九九年八月八日至二零四八年十二月屆滿，作市政公用設施用途。	該物業乃由 貴集團 作行政及生產用途。	人民幣4,900,000元 (貴集團 應佔95%權益， 即人民幣 4,655,000元)

附註：

- (1) 根據廊坊市土地管理局於一九九九年八月八日發出的國有土地使用權證廊國用（1999）字第01310號，該土地（地盤面積為20,000.00平方米）屬於廊坊新奧燃氣有限公司（以下簡稱「甲方」），土地使用期限自一九九九年八月八日至二零四八年十二月屆滿，作市政公用設施用途。
- (2) 根據廊坊市房地產管理局於一九九九年八月二十三日發出之房屋所有權證廊坊市房權證字第K3170號，上述總建築面積為658.16平方米之樓宇之所有權由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司（以下簡稱「乙方」）及新奧廊坊投資有限公司（原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」）於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件（其中包括）載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱： 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限： 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額： 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本： 9,333,900美元
 - (v) 出資比例： 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照（註冊號：企合冀廊總字第000134號），甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日起，為期三十年。

- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 甲方已以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權，待有關政府機關之註冊程序辦妥後，該等土地使用權方可以轉讓、出租或抵押，惟不得改變土地用途。現時甲方進行有關登記手續時並無遇上法律障礙。
 - (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得該等樓宇之房屋所有權。甲方有權以其他合法方式轉讓、租賃、按揭或買賣該等樓宇。惟待上述登記手續完成後，上述土地或有關建築物之任何部份方可轉讓或抵押。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
3. 中國河北省 廊坊市 辛莊路西 廊涿路北 城南儲配站	該物業為兩幅毗連之平整地盤，總地盤面積約13,067.40平方米（140,657平方呎），建有於二零零零年八月落成之兩幢磚混結構的單層房屋，總建築面積約323.10平方米（3,478平方呎）。	該物業乃由 貴集團 作行政及生產用途。	人民幣2,960,000元 (貴集團 應佔95%權益， 即人民幣 2,812,000元)
	該物業的土地使用權乃由一九九八年八月二十日至二零四三年八月二十日屆滿，作綜合用途。		

附註：

- (1) 根據廊坊市安次區土地管理局於一九九九年八月十六日發出的兩份國有土地使用權證安國轉(1999)字第0181及0182號，該土地（地盤總面積為13,067.40平方米）屬於廊坊新奧燃氣有限公司（以下簡稱「甲方」），土地使用權期限由一九九八年八月二十日至二零四三年八月二十日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據由廊坊市房地產管理局於二零零零年八月二日發出之房屋所有權證廊坊市房權證字第K3299號，上述總建築面積為323.10平方米之樓宇之所有權由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司（以下簡稱「乙方」）及新奧廊坊投資有限公司（原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」）於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件（其中包括）載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱： 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限： 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額： 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本： 9,333,900美元
 - (v) 出資比例： 乙方－466,700美元
丙方－8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照（註冊號：企合冀廊總字第000134號），甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日屆滿。

- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 甲方已以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權。根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關辦理有關登記手續後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關辦理有關登記手續時並無遇到任何法律上的障礙。
 - (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得該等樓宇之房屋所有權。甲方有權以其他合法方法轉讓、租賃、按揭或買賣此等樓宇。惟須待有關登記程序完成後，上述土地或有關建築物之任何部份方可在未來轉讓或抵押。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及租用詳情	估用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
4. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟技術 開發區 華祥路東及 鴻潤道北交界之 土地及樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約19,481.33平方米(209,697平方呎)之平整地盤，座落於華祥路及鴻潤道交界。</p> <p>現時地盤上建有一幢於一九九九年八月落成的鋼筋混凝土結構的綜合大樓。樓宇之總建築面積約10,605.17平方米(114,154平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權自二零零零年十二月二十日至二零四七年三月三十日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業第一層之總建築樓面面積約為3,299平方米，根據租賃協議租予新奧集團股份有限公司，自二零零一年一月一日起至二零零三年十二月三十一日屆滿，為期3年，每年租金為人民幣1,039,185元(不包括管理費但包括附註(6)(i)所載之費用)。</p> <p>該物業之其餘部分乃由貴集團作行政及康樂用途。</p>	<p>人民幣53,000,000元</p> <p>(貴集團應佔95%權益，即人民幣50,350,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廊坊市土地管理局於二零零零年十二月二十日發出的國有土地使用權證廊開國用(2000)字第00027號，該土地(地盤總面積為19,481.33平方米)屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，使用期限由二零零零年十二月二十日至二零四七年三月三十日止，作綜合用途。
- (2) 根據由廊坊市房地產管理局於二零零零年十二月二十五日發出之房屋所有權證廊坊市房權證廊開字第G4109號，上述總建築面積為10,605.17平方米之樓宇之所有權由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限：一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額：9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本：9,333,900美元
 - (v) 出資比例：乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日屆滿。

(5) 該物業須受三項按揭押記所限制，有關詳情茲列如下：

合同編號	按揭人	承按人	按揭貸款	按揭年期
1. 開農銀抵 字(2000)第022號	甲方	中國農業銀行 廊坊開發區支行	短期貸款 人民幣 5,000,000元	二零零一年 八月三十日屆滿
2. 開農銀借字(2000) 第004號	新奧集團股份 有限公司	中國農業銀行 廊坊開發區支行	人民幣 3,000,000元	二零零一年 九月二十四日屆滿
3. (1999)開農銀 抵借字第026號	新奧集團股份 有限公司	中國農業銀行 廊坊開發區支行	人民幣 15,000,000元	二零零一年 九月九日屆滿

(6) 根據甲方（「業主」）及新奧集團股份有限公司（「租客」）於二零零一年一月一日訂立之租賃協議，當中包括以下資料：

- (i) 全年租金費用中包括攤分樓宇折舊、樓宇例行保養費用、公用地方使用費／保養費用及有關之衛生費、環境費、綠化費、空調費、防火服務費、保安費、保險費、水費、電費及電訊費之費用；
- (ii) 於首年將不會調整租金；及
- (iii) 倘於首年租賃期限後須調整租金，新租金須按國家公佈之通脹率調高，惟增幅不得超過8%。

(7) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—

- (i) 甲方已以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權。該土地使用權已作按揭，期限由一九九九年九月六日至二零零一年九月二十四日。除非得到前述承按人同意，否則於按揭期內，甲方不得轉讓或加按上述土地之土地使用權。然而，在獲取有關政府機關批准後，該土地使用權可作出租。於抵押期屆滿後，及在有關政府部門批准下，此項土地使用權可予轉讓、租賃或按揭，但土地之用途則不可更改。根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (ii) 甲方已取得房屋所有權證項下房屋之所有權。該房屋已作按揭，其按揭期為一九九九年九月六日起計兩年。於按揭期內，除非得到上述受承按人同意，否則甲方不得轉讓或加按有關房屋之房屋所有權。然而，若得有關政府當局批准，則可將之租賃。按揭期屆滿後，甲方有權以其他合法方式轉讓租賃、按揭或處置有關房屋。然而與上述有關房屋之轉讓或按揭有關之土地或其部分，均須於取得前述政府當局之批准後方可在未來轉讓或按揭。
- (iii) 甲方擁有該等房屋之房屋所有權。租賃協議於有關政府當局登記及並無違反任何中國法律。其乃有效及具法律約束力及可雙方有效執行。雙方之權利及義務均受中國法律保護及規管。

(8) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

合營合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
按揭合同	有
租賃協議	有

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年
			一月三十一日 現況下的 資本值
5. 中國河北省 廊坊市 金光道2號 土地及樓宇	該物業為一幅總地盤面積約2,481.90平方米(26,715平方呎)，並建有一幢於一九九九年落成的六層高鋼筋混凝土結構樓宇，總建築面積約4,368.63平方米(47,024平方呎)。 該物業的土地使用權由二零零零年十二月二十二日起至二零四七年十二月二十三日屆滿，作綜合用途。	該物業現由 貴集團 用作行政用途。	人民幣7,600,000元 (貴集團 應佔95%權益， 即人民幣 7,220,000元)

附註：

- (1) 根據由廊坊市土地管理局於二零零零年十二月二十二日發出的國有土地使用權證廊國用(2000)字第01363號，該土地(地盤總面積為2,481.90平方米)屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用期由二零零零年十二月二十二日至二零四七年十二月二十三日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據由廊坊市房地產管理局於二零零零年十二月二十日發出的房屋所有權證廊坊市房權證字第K2902號，上述總建築面積為4,368.63平方米之樓宇之所有權由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱 : 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限 : 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額 : 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本 : 9,333,900美元
 - (v) 出資比例 : 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日屆滿。

- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 甲方已以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權，根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
 - (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得該等樓宇之房屋所有權。甲方有權以其他合法方法轉讓、租賃、按揭或買賣此等樓宇。惟待上述登記手續完成後，上述土地或有關建築物之任何部份方可在未來轉讓或抵押。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
6. 中國河北省 廊坊市 銀河大街19號 員工宿舍大樓	<p>該物業為一幅總地盤面積約為319.14平方米(3,435平方呎)之土地，並建有一幢於一九九八年落成的六層高鋼筋混凝土結構的樓宇，總建築面積約1,373.38平方米(14,783平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權由二零零零年十二月二十二日起至二零六五年八月九日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業乃租賃予廊坊新奧物業管理有限公司，自二零零一年一月一日起至二零零三年十二月三十一日屆滿，為期三年，年租為人民幣329,611元(包括載列於附註5(i)之所有費用)，作員工宿舍用途。</p>	<p>人民幣3,070,000元</p> <p>(貴集團應佔95%權益，即人民幣2,917,000元)</p>

附註：

- (1) 根據由廊坊市土地管理局於二零零零年十二月二十二日發出的國有土地使用證廊國用(2000)字第01361號，該物業之註冊土地使用權屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用期限由二零零零年十二月二十二日至二零六五年八月九日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據由廊坊市房地產管理局於二零零零年七月發出的房屋所有權證廊C字自第3289號，上述總建築面積為1,373.38平方米之樓宇由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱 : 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限 : 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額 : 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本 : 9,333,900美元
 - (v) 出資比例 : 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，必須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方可根據規定之相等條款擁有優先權購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (5) 根據甲方(「業主」)及廊坊新奧物業管理有限公司(「租客」)於二零零一年一月一日訂立之租賃協議，當中包括以下資料：
 - (i) 全年租金費用中包括攤分樓宇折舊、樓宇例行保養費用、公用地方使用費/保養費用及有關費用及有關之衛生費、環境費、綠化費、空調費、防火服務費、保安費、保險費、水費、電費及電訊之費用；

- (ii) 於首年將不會調整租金；及
- (iii) 倘於首年租賃期限後須調整租金，新租金須按國家所公佈之通脹率調高，惟增幅不得超過8%。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 甲方已以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權。根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得該等樓宇之房屋所有權。甲方有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等房屋。惟等取得上述政府機關批准後，有關上述土地或有關建築物之任何部份方可在未來轉讓或抵押。
- (iii) 甲方擁有該等房屋之房屋所有權。租賃協議於有關政府當局登記及並無違反任何中國法律。其乃有效及具法律約束力及雙方可強制執行。雙方之權利及義務均受中國法律保護及規管。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 租賃協議 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年
			一月三十一日 現況下的 資本值
7. 中國河北省 廊坊市 迎春路6號 員工宿舍大樓	該物業包括一幅地盤面積約629.68平方米(6,178平方呎)之平整地盤,並建有於一九九五年落成的一幢磚混結構之樓宇,總建築面積約2,017.70平方米(21,719平方呎)。 該物業的土地使用權於二零零四年十二月二十三日屆滿,作綜合用途。	該物業已租予部分新奧集團股份有限公司,自二零零一年一月一日,於二零零三年十二月三十一日屆滿,為期三年,年租約人民幣435,832元,包括載於附註5(i)之所有費用。	人民幣1,810,000元 (貴集團 應佔95%權益, 即人民幣1,720,000元)

附註：

- (1) 根據由廊坊市土地管理局於二零零零年十二月二十日發出的國有土地使用證廊國用(2000)字第01360號,該土地(地盤面積為629.68平方米)之註冊土地使用權屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」),土地使用權於二零零四年十二月二十三日屆滿,作綜合用途。
- (2) 根據由廊坊市房屋產權產籍監理處於二零零零年七月發出的房屋所有權證廊自字第1954號,上述總建築面積為2,017.70平方米之樓宇之所有權由甲方持有。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.,以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營協議,雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款(其中包括)載列如下:
 - (i) 合營企業公司名稱 : 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限 : 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額 : 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本 : 9,333,900美元
 - (v) 出資比例 : 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方,必須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方可根據規定之相等條款擁有優先購買權購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號:企合冀廊總字第000134號),甲方已予註冊成立,註冊資本為9,333,900美元,經營期限自一九九三年三月二十八日至二零零三年三月二十七日止。
- (5) 根據甲方(「業主」)及新奧集團股份有限公司(「租客」)於二零零一年一月一日訂立之租賃協議,當中包括以下資料:
 - (i) 全年租金費用中包括攤分樓宇折舊、樓宇例行保養費用、公用地方使用費/保養費用及有關衛生、環境、綠化、空調、防火服務、保安、保險、水、電及電訊方面之費用之攤分;

- (ii) 於首年將不會調整租金；及
- (iii) 倘於首年租賃期限後須調整租金，新租金須按國家公佈之通脹率調高，惟增幅不得超過8%。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 甲方已以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權，根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得該等樓宇之房屋所有權。甲方有權以其他合法方法轉讓、租賃、按揭或買賣該等樓宇。惟待上述登記手續完成後，上述土地或有關建築物之任何部份方可在未來轉讓或抵押。
- (iii) 甲方擁有該等房屋之房屋所有權。租賃協議於有關政府當局登記及並無違反任何中國法律。其乃有效及具法律約束力及雙方可強制執行。雙方之權利及義務均受中國法律保護及規管。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 租賃協議 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年
			一月三十一日 現況下的 資本值
8. 中國河北省 廊坊市 萬莊至廊坊 鋪設輸管線用地	該物業為一幅長而窄的土地，總面積約為3,815.87平方米(41,074平方呎)。 該幅土地的土地使用權至二零零零年八月十八日止為期50年，作市政公用用途。	該物業乃由 貴集團 佔用作鋪設輸管線。	人民幣460,000元 (貴集團 應佔95%權益， 即人民幣 437,000元)

附註：

- (1) 根據廊坊市土地管理局於二零零零年八月十八日發出的國有土地使用權證廊國用(2000)字第00709號，該土地(地盤面積為3,815.87平方米(41,074平方呎))屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用期限自二零零零年八月十八日起至二零零五年八月十八日屆滿，為期50年，作市政公用用途。
- (2) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款(其中包括)載列如下：
- (i) 合營企業公司名稱 : 廊坊新奧燃氣有限公司
- (ii) 經營期限 : 一九九三年三月二十八日起計三十年
- (iii) 投資總額 : 9,333,900美元
- (iv) 註冊資本 : 9,333,900美元
- (v) 出資比例 : 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
- (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之條款購買該等權益。
- (3) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 甲方已以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權，根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔有詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
9. 中國河北省 廊坊市 永清至廊坊 鋪設輸管線用地	該物業為一塊長而窄的土地，總地盤面積約為9,045.00平方米(97,360平方呎)。 土地使用權為期50年，乃於二零五零年八月十七日屆滿，用作鋪設輸氣管線用途。	該物業乃由 貴集團 作鋪設輸管線用途。	人民幣1,080,000元 (貴集團 應佔95%權益， 即人民幣 1,026,000元)

附註：

- (1) 根據永清縣土地管理局於二零零零年八月十八日發出的國有土地使用權證永國用(2000)字第012572573號，該土地(地盤面積為9,045.00平方米)屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用期限至二零五零年八月十七日，作鋪設輸管線用途。
- (2) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co., Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱： 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限： 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額： 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本： 9,333,900美元
 - (v) 出資比例： 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (3) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：—

甲方已以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權，根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

合營合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
10. 中國河北省 廊坊市 安次至廊坊 鋪設輸管線用地	該物業為一塊長而窄的土地，總地盤面積約3,100.02平方米（33,369平方呎）。 土地使用權為期50年，乃於二零五零年八月二十日屆滿，用作鋪設輸管線。	該物業乃由 貴集團 作鋪設輸管線用途。	人民幣370,000元 (貴集團 應佔95%權益，即 人民幣351,500元)

附註：

- (1) 根據廊坊市安次區土地管理局於二零零零年八月二十日發出的國有土地使用權證安國用(2000)字第0457號，該土地(地盤面積為3,100.02平方米)屬於廊坊新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用期限由二零零零年八月二十日至二零五零年八月二十日屆滿，用作鋪設輸管線用途。
- (2) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱： 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限： 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額： 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本： 9,333,900美元
 - (v) 出資比例： 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (3) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，廊坊新奧燃氣有限公司已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：—

甲方已以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權，根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

合營合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
11. 中國 河北省 廊坊市 計劃區 萬莊石油廠以北 之一幅土地	該物業包括一幅總地盤面積約為10,869.32平方(116,997平方呎)之土地。 該幅土地其中部分約2,348.23平方米(25,276平方呎)出讓之土地使用權乃以於二零六年六月十五日屆滿。該幅地其餘部分乃為劃撥土地性質而持有年期未有限定。整幅土地是用作住宅及天然氣儲配站之用。	該物業現時乃空置地盤。	人民幣540,000元 (貴集團應佔95%權益，即人民幣513,000元)

附註：

- (1) 根據由廊坊市土地管理局於一九九九年八月八日發出之國有土地使用權證廊國用(1999)字第01309號，該物業(地盤面積約10,869.32平方米)之土地使用權由廊坊新奧燃氣有限公司持有(以下簡稱「甲方」)。
- (2) 上述一幅約8,521.09平方米之部分土地為劃撥土地(「劃撥部分」)，而餘下之2,348.29平方米為可轉讓土地(「剩餘部分」)，該劃撥部分於未獲有關政府機關批准及完成有關土地授予程序及土地補價前不可租賃、轉讓、按揭或轉為其他用途。就本估值而言，吾等於估值時並無理會此項限制，而該物業之劃撥部分並無商業價值，原因為該物業不可於公開市場轉讓。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司(以下簡稱「乙方」)及新奧廊坊投資有限公司(原稱New Profound International Co., Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱： 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限： 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額： 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本： 9,333,900美元
 - (v) 出資比例： 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照(註冊號：企合冀廊總字第000134號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元，經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

甲方以出讓方式合法取得剩餘部分上述土地的土地使用權，根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得土地其餘部分之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為土地其餘部分之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關辦理有關登記手續後，方可在未來將土地其餘部分轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關辦理有關登記手續並無遇到任何法律上的障礙。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
12. 中國遼寧省 葫蘆島市 龍灣新區 山水路2號 葫蘆島儲配站	<p>該物業由兩幅毗連之平整地盤組成，面積合共約19,803.00平方米(213,159平方呎)。建有於一九九八年落成的八座混磚結構的單層或多層屋樓宇。</p> <p>該等樓宇包括一座綜合廠房、調壓廠及工場。該等樓宇之總建築樓面面積約3,377.24平方米(36,353平方呎)。</p> <p>該物業之兩項土地使用權將分別於二零五零年八月九日及二零四四年四月二十六日屆滿，並用作公用設施。</p>	該物業現由 貴集團用作行政及生產用途。	<p>人民幣7,350,000元</p> <p>(貴集團應佔90%權益，即人民幣6,615,000元)</p>

附註：

- (1) 根據由葫蘆島市土地管理局發出之兩項國有土地使用權證葫蘆島國用(2000)字第1100159及1100160號，該土地(總地盤面積為19,803.00平方米)屬於葫蘆島新奧燃氣有限公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用年期分為兩期分別於二零五零年八月九日及二零四四年四月二十六日止，作市政設施用途。
- (2) 根據八張由葫蘆島市房屋產權監理處於二零零零年九月三十日發出之房屋所有權證房字第077137, 078061, 078065, 078066, 078067, 078071, 078078及078079號，房屋之總建築樓面面積為3,377.24平方米，由甲方持有。
- (3) 根據由葫蘆島市城市建設投資公司(以下簡稱「乙方」)及新奧葫蘆島投資有限公司(原稱New Profound Investment Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」)於二零零零年七月二十七日簽訂之中外合營協議，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：葫蘆島新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限：二零零零年八月七日起計30年
 - (iii) 投資總額：1,725,300美元
 - (iv) 註冊資本：1,207,700美元(相等於人民幣10,000,000元)
 - (v) 出資比例：
 - 乙方—120,700美元
 - 丙方—1,087,000美元
 - (vi) 合營企業之產品僅供內銷。
 - (vii) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零零年八月七日發出之營業執照(註冊號：企合葫總字第000189號)，甲方已予註冊成立，註冊資本為1,207,700美元，經營期限自二零零零年八月七日至二零三零年八月六日止。

- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 甲方以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權，該等土地使用權可以轉讓、出租或抵押。根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
 - (ii) 根據房屋所有權證，甲方已取得房屋所有權證，並有權以其他合法方法轉讓、租賃、按揭或買賣該等樓宇。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年
			一月三十一日 現況下的 資本值
13. 中國遼寧省 葫蘆島市 申海花園小區 四號樓 13個 住宅單位	該物業包括於一九九九年落成位於申海花園一座6層樓高四號樓之十三個住宅單位，總建築面積約1,238.90平方米（13,336平方呎）。	該物業現由 貴集團 作員工宿舍用途。	人民幣1,770,000元 (貴集團 應佔90%權益， 即人民幣 1,593,000元)

附註：

- 根據葫蘆島市宏運房地產開發有限責任公司（以下簡稱「甲方」）及葫蘆島市新奧天然氣有限責任公司（現時為葫蘆島新奧燃氣有限公司，本集團現持有其90%權益）（以下簡稱「乙方」）於二零零零年三月二十八日訂立之買賣協議，乙方同意以代價人民幣1,690,334.80元向甲方購買13個住宅單位，總建築樓面面積約為1,238.90平方米。
- 根據由葫蘆島市房屋產權監理處於二零零零年十一月二日發出之13項房屋所有權證，該等單位（總建築面積約為1,238.90平方米）之房屋所有權由乙方持有，有關詳情茲列如下：

證書編號	註冊持有人	總建築面積	
		單位	平方米
1. 房字第073489號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-2-11	76.50
2. 房字第078659號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-2-6	99.76
3. 房字第073484號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-4-8	120.23
4. 房字第078643號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-1-1	97.06
5. 房字第078658號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-1-10	99.74
6. 房字第073475號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-4-11	87.42
7. 房字第078656號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-2-9	95.94
8. 房字第073488號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-2-1	95.94
9. 房字第078644號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-4-9	97.06
10. 房字第078645號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-2-12	76.50
11. 房字第073514號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-2-10	99.76
12. 房字第078657號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-4-12	72.76
13. 房字第073513號	葫蘆島新奧燃氣有限公司	4-4-2	120.23
		合共：	<u>1,238.90</u>

- (3) 根據向吾等提供之葫蘆島市人民政府發出之國有土地使用權證葫國用(97)字第1006012號，一幅屬於葫蘆島宏運房地產開發有限責任公司之土地詳情茲列如下：

地點：龍灣區，萬新區，均騰區以東（龍城路北）

用途：住宅用途

地盤面積：33,410平方米

租用年期：自一九九三年六月八日起，為期50年

- (4) 根據由葫蘆島市城市建設投資公司（以下簡稱「丙方」）及新奧葫蘆島投資有限公司（以下簡稱「丁方」）於二零零零年七月二十七日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該協議所規定之主要條款（其中包括）載列如下：

(i) 合營企業公司名稱：葫蘆島新奧燃氣有限公司

(ii) 經營期限：二零零零年八月七日起計30年

(iii) 投資總額：1,725,300美元

(iv) 註冊資本：1,207,700美元（相等於人民幣10,000,000元）

(v) 出資比例：丙方－120,700美元
丁方－1,087,000美元

(vi) 合營企業之產品僅供內銷。

(vii) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。

- (5) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零零年八月七日發出之營業執照（註冊號：企合葫總字第000189號），乙方已予註冊成立，註冊資本為1,207,700美元，經營期限自二零零零年八月七日至二零零三年八月六日止。

- (6) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—

根據房屋所有權證，乙方已取得房屋所有權。鑒於該物業之發展商已合法取得上述房屋項下的國有土地使用證，且境內部份地區目前部分商品房的房屋所有權證中未注有占用土地情況尚待規範。所以，雖然有關土地之土地使用權狀況在該物業的房屋所有權證中並無載定，乙方有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等房屋。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

合營合同	有
住宅單位之購買協議	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
14. 中國北京市 密雲縣 密西路北 季莊村 密雲儲配站	該物業為兩幅平整地盤，總地盤面積約9,982.48平方米(107,451平方呎)，上蓋建兩幢磚混結構的單層樓宇，總建築面積約450.49平方米(4,849平方呎)。預期於二零零一年竣工。	該物業現由 貴集團佔用作生產之用。	人民幣2,650,000元 (貴集團應佔80%權益，即人民幣2,120,000元)
	該物業的土地使用權期限於二零零零年八月十八日屆滿，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據密雲縣房屋土地管理局(以下簡稱「甲方」)於二零零零年八月十八日發出的兩項國有土地使用權證京密國用(2000出)字第0100及0101號，該土地(總地盤面積為9,982.48平方米)註冊的土地使用者為北京新奧燃氣有限公司(以下簡稱「乙方」)，土地使用權期限至二零零零年八月十八日止，用作工業用途。
- (2) 根據由甲方及乙方於二零零零年八月十七日簽訂之兩份國有土地使用權出讓合同京密房地出讓合字(2000)第055號，甲方同意授出兩幅總地盤面積約9,982.48平方米土地之土地使用權予乙方，為期50年，自發出之國有土地使用權證之日期開始作工業用途，總代價約人民幣199,649.6元。該等合同之詳情載列如下：

	京密房地出讓[合]字 (2000)第055號	京密房地出讓[合]字 (2000)第056號
用途	: 工業	工業
地盤面積	: 4,228.78平方米	5,753.7平方米
最高總建築樓面面積	: 810平方米	810平方米
地積比率	: 8%	8%
地盤覆蓋率	: 8%	8%
綠化地區	: ≥30%	≥30%
樓宇之層數(最高/平均)	: 1/1	1/1

- (3) 根據北京市房屋土地管理局於二零零零年八月十八日發出的房屋所有權證房權證密私字第01655號，上述總建築面積約為450.49平方米之房屋由乙方持有。
- (4) 根據由北京市密雲化工公司(以下簡稱「丙方」)及新奧密雲投資有限公司(原稱New Profund Capital Construction Development Co. Ltd.，以下簡稱「丁方」)於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱 : 北京新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限 : 二零零零年八月八日起計三十年
 - (iii) 投資總額 : 1,205,300美元
 - (iv) 註冊資本 : 1,195,600美元(相等於人民幣9,900,000元)
 - (v) 出資比例 : 丙方—239,100美元
丁方—956,500美元

- (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (5) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零零年八月八日發出之營業執照（註冊號：企合京總字第014976號），北京新奧燃氣有限公司已予註冊成立，註冊資本為1,195,600美元，經營期限自二零零零年八月八日至二零三零年八月七日止。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 乙方已繳清所有土地補價並以出讓方式合法取得上述土地的土地使用權，該等土地使用權可以轉讓、出租或抵押，惟土地用途不可更改。
- (ii) 乙方已繳清所有土地補價，並根據房屋所有權證，乙方已取得房屋所有權，並有權以其他合法方法轉讓、租賃、按揭或買賣該等樓宇，惟土地用途不可更改。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 合營企業 | 有 |
| 國有土地使用權合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

第二類－貴集團在中國持有的在建物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
15. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟技術 開發區 耀華路 廊坊開發區 儲配站的 擴展部分	<p>該物業為一幅平整地盤，面積約19,999.91平方米（215,279平方呎）。</p> <p>該物業計劃發展一座儲配站，包括一幢鋼筋混凝土的單層樓宇，總建築面積約1,423.95平方米（15,327平方呎）。預計於二零零一年五月落成。</p> <p>該物業的土地使用權年期由一九九九年十二月三十日開始至二零四八年十一月二十四日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現正在興建中。	<p>人民幣5,340,000元</p> <p>（貴集團應佔95%權益，即人民幣5,073,000元）</p>

附註：

- (1) 根據由廊坊市土地管理局於一九九九年十二月三十日發出的國有土地使用權證廊坊國用(1999)字第0057號，該土地（總地盤面積約為19,999.91平方米）屬於廊坊新奧燃氣有限公司（以下簡稱「甲方」），土地使用權期限由一九九九年十二月三十日起，於二零四八年十一月二十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據由廊坊經濟技術開發區管理委員會於二零零一年一月九日發出之建設用地規劃許可證：換268號，甲方獲准使用該土地（總地盤面積約19,999.91平方米）以建設廊坊開發區儲配站之擴充部分。
- (3) 根據由廊坊經濟開發區管理委員會於二零零一年一月九日發出之建設工程規劃許可證：換268號，甲方獲准建設廊坊開發區儲備站之擴充部分（總建築面積約3,000平方米）。
- (4) 根據廊坊經濟技術開發區建設工程管理處於二零零零年四月十八日發出之建設項目開工許可證200-27開補號，甲方獲准開展廊坊開發區儲配站之建設工程。
- (5) 根據由廊坊市天然氣有限公司（以下簡稱「乙方」）及新奧廊坊投資有限公司（原稱New Profound International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」）於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款（其中包括）載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限：一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額：9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本：9,333,900美元

- (v) 出資比例 : 乙方－466,700美元
丙方－8,867,200美元
- (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (6) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零一年三月七日發出之營業執照（註冊號：企合冀廊總字第000134號），甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (7) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 甲方已以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權。根據有關中國法律，甲方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於甲方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使甲方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。甲方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
- (ii) 一切所需有關該物業建築工程之合法及有效同意書、批文及許可證經已獲取，且並無撤銷、取消及修改。於完成建築工程後，並無任何法律障礙致使甲方未能取得該物業之房屋所有權證。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及年期	估用詳情	資本值
16. 中國河北省 廊坊市 西湖屯村以南之 一幅土地	該物業為一幅平整地盤， 面積約666.67平方米（7,176 平方呎），位於西湖屯以南 及廊坊市以東之部分。	該物業現時為空置地 盤。	無商業價值

附註：

- (1) 根據由廊坊市城市規劃局於二零零零年十二月二十五日向廊坊新奧燃氣有限公司（以下簡稱「甲方」）發出之建設用地規劃許可證200014號，甲方獲准使用該總地盤面積約666.67平方米之土地，以興建一座調壓站。
- (2) 根據廊坊市土地管理局用地科發出之通知，甲方有需要購買一幅一畝之土地，用以建設一個調壓站，有關之批地程序正在進行。
- (3) 根據由廊坊市天然氣有限公司（以下簡稱「乙方」）及新奧廊坊投資有限公司（原稱New Profund International Co. Ltd.，以下簡稱「丙方」）於二零零零年七月二十九日簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款（其中包括）載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱： 廊坊新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限： 一九九三年三月二十八日起計三十年
 - (iii) 投資總額： 9,333,900美元
 - (iv) 註冊資本： 9,333,900美元
 - (v) 出資比例： 乙方—466,700美元
丙方—8,867,200美元
 - (vi) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (4) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零零年八月三日發出之營業執照（註冊號：企合冀廊總字第000134號），甲方已予註冊成立，註冊資本為9,333,900美元經營期限自一九九三年三月二十八日至二零二三年三月二十七日止。
- (5) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據廊坊市土地管理局用地科於二零零一年三月十五日發出之確認書，乙方現正申請獲取上述土地之土地使用權證。於繳付土地補價後，並無任何法律障礙致使甲方未能獲得土地使用權證。
- (6) 由於物業的業權證據不足，吾等評定該物業並無商業價值。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
 - (i) 合營合同 有
 - (ii) 轉讓國有土地使用權 沒有
 - (iii) 建設用地規劃許可證 有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
17. 中國山東省 聊城市 湖西路 聊城儲配站	<p>該物業為一幅平整地盤，面積約25,274.50平方米(272,055平方呎)，現時建有兩幢預計於二零零一年三月落成的混磚結構的單層房屋，總建築面積約1,475平方米(15,877平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權乃於二零四九年十二月十日屆滿，為期50年，作市政設施用途。</p>	該物業仍在興建中。	<p>人民幣4,850,000元</p> <p>(貴集團應佔90%權益，即人民幣4,365,000元)</p>

附註：

- (1) 根據由聊城市土地管理局(以下簡稱「甲方」)於二零零零年九月六日發出的國有土地使用權證聊國用(2000)字第85號，該土地(地盤面積約為25,274.50平方米)屬於聊城新奧燃氣有限公司(以下簡稱「乙方」)，土地使用權期限於二零零零年九月六日開始，於二零四九年十二月十日屆滿，作市政設施用途。
- (2) 根據甲方及乙方(貴集團持有其90%權益)於一九九九年十二月一日簽訂的國有土地使用權土合字(97)第5號出讓合同，乙方獲甲方同意出讓地盤面積為25,275平方米土地的土地使用權，年期於二零四九年十二月十日屆滿，代價約為人民幣3,262,759.82元。
- (3) 根據由聊城市城市規劃局於一九九九年六月二十三日發出之建設用地規劃許可證第(99)008號，聊城市天然氣有限公司(現稱乙方)獲准使用總地盤面積約38畝之土地以建設總建築面積約4,326平方米之儲配站。根據貴集團提供之資料，計劃於二零零一年興建一個行政辦公室。
- (4) 根據由聊城市城市規劃局於一九九九年九月二十三日發出之臨時建設工程規劃許可證(99)聊規許公建臨字第076號，聊城市天然氣有限公司(現稱乙方)獲准於一九九九年九月二十三日至二零零一年九月二十三日期間建設一幢單層調壓工場，總建築面積約為975平方米。該樓宇現正在興建中。
- (5) 根據由聊城市城市規劃局於一九九九年八月十七日發出之臨時建設工程規劃許可證(99)聊規許公建臨字第064號，聊城市天然氣有限公司(現稱乙方)獲准於一九九九年八月十七日至二零零一年八月十七日期間建設一幅495米長之分界牆。
- (6) 根據由聊城市城市規劃局於二零零零年六月二十八日發出之臨時建設工程規劃許可證(2000)聊規許公建臨字第51號，聊城天然氣有限公司(現稱乙方)獲准於二零零零年六月二十八日至二零零二年六月二十八日期間建設一座總面積約500平方米之單層貨倉。該建築物現正在興建中。
- (7) 根據由聊城市城市規劃局於一九九九年九月二十五日發出之建築工程施工許可證990144，聊城市天然氣有限公司(現稱乙方)獲准儲配站建設工程之動工。

- (8) 根據由聊城市熱力公司（以下簡稱「丙方」）及新奧聊城投資有限公司（原稱New Profound Development Co. Ltd.，以下簡稱「丁方」）於二零零零年七月二十九簽訂之中外合營合同，雙方同意成立一家合營企業公司。該合同所規定之主要條款（其中包括）載列如下：
- (i) 合營企業公司名稱 : 聊城新奧燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限 : 二零零零年八月八日起計30年
 - (iii) 投資總額 : 人民幣22,000,000元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣16,000,000元（相等於1,932,400美元）
 - (v) 出資比例 : 丙方－192,400美元
丁方－1,740,000美元
 - (vi) 合營企業之產品僅供內銷。
 - (vii) 倘任何一方有意出售或轉讓其於合營企業所佔之部份或全部權益予無關連之第三方，彼須書面知會另一方披露所有有關銷售或轉讓之條款。另一方擁有優先購買權，可根據規定之相等條款購買該等權益。
- (9) 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零零年八月八日發出之營業執照（註冊號：企合魯總字第004038號1/1），乙方已予註冊成立，註冊資本為人民幣16,000,000元（相等於1,932,400美元），經營期限自二零零零年八月八日至二零三零年八月七日止。
- (10) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 乙方已以轉讓方式合法取得上述土地的土地使用權。根據有關中國法律，乙方僅會於悉數支付土地補價後方可取得國有土地使用權證。由於乙方取得有關之國有土地使用權證，故可合理推定土地補價已獲悉數支付。然而，即使乙方並未悉數支付土地補價，其作為該土地之國有土地使用證持有人之法定權力將不會受到絲毫影響，惟須向有關中國政府機關取得批文後，方可在未來將土地轉讓、租賃或按揭。乙方向有關中國政府機關取得批文並無遇到任何法律上的障礙。
 - (ii) 已獲取一切所需有關該物業建築工程之合法及有效同意書、批文及許可證，且並無撤銷、取消及修改。於完成建築工程後，並無任何法律障礙致使乙方未能取得該物業之房屋所有權證。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 臨時建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |

第三類－貴集團在中國租賃的物業權益

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
18. 中國河北省 廊坊市 曙光道 金宇區一幢樓宇 第一層部分	<p>該物業為一幢於一九九八年建成的6層高綜合樓宇第一層之部分地方，總建築面積約49.38平方米（532平方呎）。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期由二零零零年四月一日起，於二零零一年四月十一日屆滿，年租為人民幣9,000元，並有10日的免租金期。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受張紹堂（「業主」）與廊坊新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年四月一日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由廊坊市房地產市場管理處發出之租賃許可證（廊）房租證第0837號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關註冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限；

19. 中國河北省 廊坊市 管道局六區 一幢樓宇第二層	<p>該物業為一幢約於一九九五年建成的兩層高樓宇之第二層全層，總面積約150平方米（1,615平方呎）。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為一年，由二零零零年八月二十五日起，於二零零一年八月二十五日屆滿，年租為人民幣12,000元，當中不包括水費、電費及其他雜項。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值
--------------------------------------	--	------------------	-------

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受管道局廊坊基地物業總公司物業二處（「業主」）與廊坊新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年八月二十五日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由廊坊市房地產市場管理處發出之租賃許可證（廊）房租證第0838號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關註冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限；

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及租用詳情	估用詳情	
20. 中國河北省 廊坊市 迎春路1號 第一層之 一個單位	<p>該物業為一幢約於一九九八年建成的6層高樓宇第一層的一個單位，總建築面積約149.04平方米（1,604平方呎）。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為兩年，由一九九九年十月一日起計，年租為人民幣53,200元，當中不包括水費、電費及其他雜項。</p>	該物業乃由 貴集團作銷售辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受蘇啟蒙（「業主」）與廊坊新奧燃氣有限公司（「租客」）於一九九九年十月一日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由廊坊市房地產市場管理處發出之租賃許可證（廊）房租證第0839號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關註冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限。

21. 中國河北省 廊坊市 管道局九區 西翼 第一層之兩個單位	<p>該物業為一幢約於一九九九年十一月建成的4層高樓宇第一層的兩個辦公室，總建築面積約36平方米（388平方呎）。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為一年，由二零零零年三月七日起，於二零零一年三月六日屆滿，年租為人民幣12,960元，當中不包括水費、電費及其他雜項。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值
---	---	------------------	-------

附註：

- (1) 吾等獲得一份續租協議，為期一年，由二零零一年三月七日起至二零零二年三月六日，年租為人民幣12,960元，當中不包括水費、電費及其他雜項。
- (2) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受中國石油天然氣管道局廊坊基地物業總公司（「業主」）與廊坊新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年三月七日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由廊坊市房地產市場管理處發出之租賃許可證（廊）房租證第0833號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關註冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限；
 - (iv) 根據二零零一年三月七日之租賃協議，業主與租客已將租約續訂一年，條款與租金與二零零零年三月七日之租賃協議相同。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
22. 中國河北省廊坊市安次區常甫路多幢樓宇	<p>該物業包括4幢建於一幅土地上之樓宇。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為8,250.00平方米(88,803平方呎)。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，由二零零一年一月一日起生效，於二零零三年十二月三十一日屆滿，每月租金為人民幣136,044元，包括管理費及載列於下文附註(2)之所有費用。</p>	該物業乃由 貴集團佔用作儲存用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該等物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 該物業是受新奧集團股份有限公司（「業主」）與廊坊新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零一年一月一日訂立之租賃協議所約束。
 - (ii) 業主已獲取由廊坊市房地產市場管理處發出之租賃許可證（廊）房租證第5005號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關註冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限；
- (2) 根據業主及租客於二零零一年一月一日訂立之租賃協議，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 全年租金費用中包括攤分樓宇折舊、樓宇例行保養費用、公用地方使用費／保養費用及有關就衛生、環境、綠化、空調、防火服務、保安、保險、水、電及電訊之費用；
 - (ii) 於首年將不會調整租金；及
 - (iii) 倘於首年租賃期限後須調整租金，新租金須按國家公佈之通脹率調高，惟增幅不得超過8%。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
23. 中國遼寧省 葫蘆島市 濱河小區3-1-8 第一層之 一個單位	<p data-bbox="338 346 641 502">該物業為一幢約於一九九八年建成的兩層高樓宇的一個銷售單位，總建築面積約217.95平方米（2,346平方呎）。</p> <p data-bbox="338 538 641 757">該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零零年四月十八日起，於二零零三年四月十八日屆滿，年租為人民幣31,000元，當中不包括水費、電費及其他雜項。</p>	該物業乃由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受李錦堂（「業主」）與葫蘆島新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年四月十七日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由葫蘆島市房屋產權監理處發出之租賃許可證房租證字第0073號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關注冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
24. 中國山東省 聊城市 湖北小區 西區45-1號	<p data-bbox="336 342 644 470">該物業為一幢約於一九九八年十一月建成的兩層高樓宇，總建築面積約260平方米（2,799平方呎）。</p> <p data-bbox="336 502 644 721">該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為一年，由二零零零年八月十五日起，於二零零一年八月十五日屆滿，年租為人民幣14,400元，當中不包括水費、電費及其他雜項。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受曾慶華（「業主」）與聊城新奧燃氣有限公司（「租客」）分別於二零零零年八月十三日及二零零零年九月三十日訂立的租賃協議及補充協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由聊城市房地產市場交易所發出之租賃許可證房地租證第350號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關註冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
25. 中國山東省 聊城市 湖北小區 西區第25及 26座	<p data-bbox="336 342 645 470">該物業為兩幢於一九九八年十一月建成的兩層高樓宇，總建築面積約260平方米（2,799平方呎）。</p> <p data-bbox="336 502 645 721">該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為一年，由二零零零年五月一日起，於二零零一年四月三十日屆滿，年租為人民幣30,000元，當中不包括水費、電費及空調費用。</p>	該物業乃由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受符春亮（「業主」）與聊城新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年八月二十日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由聊城市房地產市場交易所發出之租賃許可證房地租證第349號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關注冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限。

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及租用詳情	估用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
26. 中國山東省 聊城市 育新街 南路中段第一層 部分	<p>該物業為一幢約於一九九九年八月建成的2層高樓宇第一層之部分地方，總建築面積約76平方米（818平方呎）。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零零年七月二十五日起，於二零零三年七月二十五日屆滿，年租為人民幣12,000元，當中不包括水費、電費及其他雜項。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受孫克新（「業主」）與聊城新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年八月十五日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由聊城市房地產市場交易所發出之租賃許可證房地租證第348號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關注冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限。

27. 中國山東省 聊城市 東昌西路74號 第一層部分	<p>該物業為一幢於一九九八年八月建成的6層高樓宇的第一層之部分地方，總可用面積約400平方米（4,306平方呎）。</p> <p>該物業現時乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由一九九九年五月十八日起，於二零零二年五月十七日屆滿，年租為人民幣170,000元，當中不包括水費、電費及電訊費用。</p>	該物業乃由 貴集團作銷售辦公室用途。	無商業價值
--------------------------------------	---	--------------------	-------

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受聊城市建安裝飾工程公司（「業主」）與聊城新奧燃氣有限公司（「租客」）於一九九九年五月十八日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已獲取由聊城市房地產市場交易所發出之租賃許可證房地租證第347號；
 - (iii) 租賃協議已於有關政府機關注冊，並無違反任何中國法例或規例，對各訂約方均具有效力及法律約束力，並須強制性執行，各訂約方之權利及責任均受中國法例保護及規限。

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及租用詳情	估用詳情	資本值
28. 中國 北京市 密雲縣 南大街門市街11 號樓第一層之部 分	<p>該物業為一幢約於一九九八年建成的5層高樓宇第一層之部分地方，總面積約240平方米（2,583平方呎）。</p> <p>該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零零年一月一日起計，年租為人民幣100,000元，當中不包括水費、電費及空調費用。</p>	該物業乃由 貴集團作銷售辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業是受張國增（「業主」）與北京新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年一月一日訂立的租賃協議所約束；
- (ii) 業主並無根據法律規定登記租賃協議。訂約方均受租賃協議約束。然而，業主須於有關政府機關登記租賃協議，並無任何法律障礙致使業主未能完成該登記程序。

29. 中國北京市 密雲縣 康居南區 商業服務樓 第一層及 第二層之部分	<p>該物業為一幢於一九九八年建成的5層高樓宇第一層及第二層之部分地方，總面積約 205 平方米（2,207 平方呎）。</p> <p>該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由一九九九年十月十九日起計，年租為人民幣65,000元，當中不包括水費、電費及空調費用。</p>	該物業乃由 貴集團作銷售辦公室用途。	無商業價值
---	---	--------------------	-------

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 該物業是受張國增（「業主」）與北京新奧燃氣有限公司（「租客」）於一九九九年十月十九日訂立的租賃協議所約束；
- (ii) 業主並無根據法律規定登記租賃協議。訂約方均受租賃協議約束。然而，業主須於有關政府機關登記租賃協議，並無任何法律障礙致使業主未能完成該登記程序。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
30. 中國北京市 密雲縣 康居南區 6號樓 第四座之 201室、301室 、401室及 第五座之201室、 202室和302室	<p data-bbox="338 346 644 406">該物業包括第4座及第5座內的6個住宅單位。</p> <p data-bbox="338 442 644 502">有關樓宇乃6層高，於一九九八年落成。</p> <p data-bbox="338 538 644 634">有關單位之總建築面積約為387.84平方米(4,175平方呎)。</p> <p data-bbox="338 670 644 823">該物業現時受一項租賃協議所限制，自二零零零年十月十一日起，為期1年，年租為人民幣25,560元，不包括水費、電費及其他費用。</p>	該物業乃由 貴集團 作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：—
- (i) 該物業是受北京新興房地產開發公司第二分公司(「業主」)與北京新奧燃氣總公司(「租客」)於二零零零年十月十一日訂立之租賃協議所規限；
 - (ii) 業主並無根據法律規定登記租賃協議。訂約方均受租賃協議約束。然而，業主須於有關政府機關登記租賃協議，並無任何法律障礙致使業主未能完成該登記程序。

第四類－貴集團在香港租賃的物業權益

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
31. 香港 金鐘 夏慤道16號 遠東金融中心42樓 4201-4202室 之部分辦公室	<p data-bbox="340 421 644 540">遠東金融中心為一幢於一九八二年建成的44層高辦公大樓，建於3層高的商場及1個地庫停車場之上。</p> <p data-bbox="340 583 644 702">該物業包括位於42樓4201-4202室辦公室之部分地方，總可用面積約33.5平方米(360平方尺)。</p> <p data-bbox="340 740 644 893">該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零一年一月一日起計，月租為港幣15,000元，當中不包括差餉、管理費、電費及水費。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業是受海途(中國)有限公司(「業主」)與 貴公司的全資附屬公司新奧燃氣投資集團有限公司(「租客」)於二零零零年十二月三十日訂立的租賃協議所約束；
- (2) 根據租賃協議，租客不可將該物業分租予任何第三方。

第五類－貴集團擬將收購之公司於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
32. 中國北京市 昌平縣 鎮八路 昌平儲配站	<p>該物業包括一幅地盤面積約4,359.40平方米(46,925平方呎)之平整地盤。</p> <p>現時地盤上建有一座預計於二零零一年落成的儲配站，該座儲配站包括三幢一至三層高磚混結構的樓宇，總建築面積約1,685平方米(18,137平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權乃持有作儲配站用途而年期未有限定。</p>	<p>根據由貴集團提供之資料，該物業現時由貴集團用作行政及製造用途。</p>	<p>無商業價值 (請參閱附註7)</p>

附註：

- (1) 根據由昌平縣市政管理委員會於一九九九年四月九日發出的國有土地使用權證昌國用(1999)字第01-06-1003號，該土地(地盤面積約為4,359.40平方米)屬於昌平縣市政管理委員會(燃氣站)(以下簡稱「甲方」)，作儲配站用途，土地使用權之年期未可確定。
- (2) 根據由北京市昌平縣規劃管理局發出之建設工程規劃許可證(99-昌規建字-033號)，總建築面積約為1,685平方米之三幢樓宇之發展計劃已獲批准。
- (3) 根據由昌平縣城鄉建設委員會於一九九九年六月九日發出之三項建築工程施工許可證(京建開字99昌第0022、0023及0024號)，總建築面積約為1,675平方米之三幢樓宇之發展計劃已獲批准。
- (4) 根據北京新奧京昌燃氣有限公司(以下簡稱「乙方」)於二零零零年十一月八日訂立之公司組織章程，新奧集團股份有限公司(以下簡稱「丙方」)及北京市昌平區市政經濟發展總公司(以下簡稱「丁方」)同意成立一家中國合營企業公司。該合同所規定之主要條款(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：北京新奧京昌燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限：自二零零零年十一月十六日起計三十年
 - (iii) 註冊資本：人民幣9,900,000元
 - (iv) 出資比例：丙方－人民幣7,920,000元
丁方－人民幣1,980,000元(以注入包括物業之資產之方式)
- (5) 根據北京市工商行政管理局於二零零零年十一月十六日發出之營業執照(註冊號：1102211176268(1-1))，乙方已予註冊成立，註冊資本為人民幣9,900,000元，經營期限自二零零零年十一月十六日起至二零三零年十一月十五日止。
- (6) 根據昌平BVI及XGCL於二零零一年一月三十一日訂立之收購協議，XGCL同意出售及昌平BVI同意購買XGCL於京昌新奧所有權益，惟須達成若干條件，包括昌平BVI對京昌新奧盡職審查之結果感到滿意，並獲有關對外經濟貿易管理部門之批准。

- (7) 根據下列之假設，該物業於估值日現況下的資本值為人民幣2,700,000元（貴集團擬將收購之80%權益，即人民幣2,160,000元）：

假設

- (i) 有關土地管理局已授出國有土地使用權證，當中並無附有任何可能影響地價之嚴苛條件。
 - (ii) 有關政府當局已向貴集團授出所有同意書、批文及牌照，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。
 - (iii) 有關房地產管理局已授出房屋所有權證，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。
 - (iv) 該物業可於公開市場自由轉讓予本地及海外購買者。
- (8) 吾等獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 乙方現正申請國有土地使用權證，乙方申請國有土地使用權證時並不會遇到法律障礙。
 - (ii) 乙方現正申請房屋所有權證。乙方獲取房屋所有權時並無遇到法律阻礙。
- (9) 根據貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

公司組織章程	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
收購協議	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
33. 中國北京市平谷縣11號區興谷開發區平谷儲配站	該物業包括一幅平整地盤，總地盤面積約13,500.00平方米(145,314平方呎)。 現時地盤上建有三幢預計於二零零一年落成的一層高磚混結構樓宇。	該物業正在興建中。	無商業價值 (請參閱附註6)

附註：

- (1) 根據平谷縣興谷經濟開發區管理委員會(以下簡稱「甲方」)及北京新奧京谷燃氣有限公司(以下簡稱「乙方」)於二零零零年八月十八日簽訂之土地使用協議。乙方同意向甲方繳付人民幣1,300,000元作為土地補價及甲方同意向有關政府機關繳付土地補價，並為向乙方發行該土地之國有土地使用權證作出安排，該土地地盤面積為13,500.00平方米，土地使用權期限為期50年，用作工業用途。
- (2) 由於建於該物業之樓宇及建築物並無足夠業權或證明文件，吾等於估值時並無包括該等物業。
- (3) 根據二零零零年七月二十二日訂立之公司組織章程，新奧集團股份有限公司(以下簡稱「丙方」)及平谷縣液化石油氣公司(以下簡稱「丁方」)同意成立一家中國合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：北京新奧京谷燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限：自二零零零年八月十一日起計三十年
 - (iii) 註冊資本：人民幣9,900,000元
 - (iv) 出資比例：丙方—人民幣6,930,000元
丁方—人民幣2,970,000元
- (4) 根據北京市工商行政管理局於二零零零年八月十一日發出之營業執照(註冊號：1102261149886(1-1))，乙方已註冊成立，註冊資本為人民幣9,900,000元，經營期限自二零零零年八月十日起至二零三零年八月九日止。
- (5) 根據平谷BVI及XGCL於二零零一年一月三十一日訂立之收購協議，XGCL同意出售及平谷BVI同意購買XGCL於京谷新奧所有權益，惟須達成若干條件，包括平谷BVI對京谷新奧盡職審查之結果感到滿意，並獲有關對外經濟貿易管理部門之批准。
- (6) 根據下列之假設，該物業於估值日現況下的資本值為人民幣1,350,000元(貴集團擬將收購之70%權益，即人民幣945,000元)：

假設

- (i) 有關土地管理局已授出國有土地使用權證，當中並無附有任何可能影響地價之嚴苛條件。
- (ii) 有關政府當局已向貴集團授出該物業之所有同意書、批文及牌照，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。

- (iii) 有關房地產管理局已授出房屋所有權證，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。
- (iv) 該物業可於公開市場自由轉讓予本地及海外購買者。
- (7) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 乙方已根據土地使用協議分別於二零零零年八月二十一日及二零零一年一月十日向甲方繳付土地補價人民幣13,000,000元，而乙方現正申請國有土地使用權證，乙方取得國有土地使用權證並不會遇到法律阻礙。
- (ii) 根據北京市平谷縣規劃管理局於二零零一年三月二十八日發出之確認書，乙方正申請有關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。乙方須取得有關許可證以符合法律規定。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 公司組織章程 | 有 |
| 土地使用協議 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 收購協議 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
34. 中國北京市 平谷縣 樂園西小區26號 土地及樓宇	<p>該物業為一幅地盤面積約3,685.5平方米（39,671平方呎）。</p> <p>現時地盤上建有三座約於一九八九年完成的一至兩層高磚混結構樓宇，總建築面積約1,104.40平方米（11,888平方呎）。</p> <p>該物業的土地使用權作公用設施用途，而年期未有限定。</p>	該物業乃由北京新奧京谷燃氣有限公司作行政辦公室用途。	無商業價值 (請參閱附註6)

附註：

- (1) 根據平谷縣土地管理局於二零零零年八月七日發出的國有土地使用權證京平國用(2000劃)字第1083號，該土地(地盤面積約為3,685.5平方米)屬於平谷縣液化石油氣公司(以下簡稱「甲方」)，土地用作公用設施用途。上述土地乃劃撥土地。
- (2) 根據平谷縣房地產管理局於一九八九年十一月三十日發出之房屋所有權證平全字第00281號，該處包括總建築面積為1,963平方米之十二幢樓宇。惟於查核當日，僅有三幢建築物樓宇建於該地盤上。該三幢建築物之總建築面積約為1,104.4平方米之樓宇的業權由甲方持有。
- (3) 根據二零零零年七月二十二日訂立之公司組織章程，新奧集團股份有限公司(以下簡稱「乙方」)及甲方同意成立一家中國合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：北京新奧京谷燃氣有限公司
 - (ii) 經營期限：二零零零年八月十一日起計三十年
 - (iii) 註冊資本：人民幣9,900,000元
 - (iv) 出資比例：
 - 乙方－人民幣6,930,000元
 - 甲方－人民幣2,970,000元(以注入包括本物業之資產之方式)
- (4) 根據北京市工商行政管理局於二零零零年八月十一日發出之營業執照(註冊號：1102261149886(1-1))，北京新奧京谷燃氣有限公司已予註冊成立，註冊資本為人民幣9,900,000元，經營期限自二零零零年八月十日起至二零三零年八月九日止。
- (5) 根據平谷BVI及XGCL於二零零一年一月三十一日訂立之收購協議，XGCL同意出售及平谷BVI同意購買XGCL於平谷新奧所有權益，惟須達成若干條件，包括平谷BVI對京谷新奧盡職審查的結果感到滿意，並獲有關對外經濟貿易管理部門之批准。
- (6) 根據下列之假設，該物業於估值日現況下的資本值為人民幣1,500,000元(貴集團擬將收購之70%權益，即人民幣1,050,000元)：

假設

 - (i) 有關土地管理局已授出國有土地使用權證，當中並無附有任何可能影響地價之嚴苛條件。
 - (ii) 有關政府當局已向貴集團授出該物業之所有同意書、批文及牌照，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。

- (iii) 有關房地產管理局已授出房屋所有權證，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。
- (iv) 該物業可於公開市場自由轉讓予本地及海外購買者。
- (7) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 上述土地乃劃撥土地。甲方須繳付土地補價，及為乙方持有該土地使用權作出安排。乙方現正申請國有土地使用權證，乙方申請國有土地使用權證時並不會遇到法律障礙。
- (ii) 乙方現正申請房屋所有權證。乙方獲取房屋所有權證時並不會遇到法律阻礙。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 公司組織章程 | 有 |
| 收購協議 | 有 |

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年一月三十一日現況下的資本值
35. 中國山東省青島市長白山路西及嘉陵江路北青島儲配站	<p>該物業為一幅地盤面積約2,807.90平方米(30,224平方呎)。</p> <p>現時地盤上建有兩幢預計於二零零一年落成的一層高磚混結構樓宇。</p> <p>該物業的土地使用權於二零零四年三月十八日屆滿，作工業用途。</p>	該物業仍在興建中。	<p>無商業價值</p> <p>(請參閱附註6)</p>

附註：

- (1) 根據青島經濟技術開發區規劃土地局於一九九八年十一月六日發出之國有土地使用權證黃國用(1998)字第0287號，該土地(地盤面積約為2,807.90平方米)屬於青島經濟技術開發區液化氣公司(以下簡稱「甲方」)，土地使用權期限於二零零四年三月十八日屆滿，用作工業用途。
- (2) 由於建於該物業之樓宇及建築物並無足夠業權或證明文件，吾等於估值時並無包括該等物業。
- (3) 根據二零零零年十月十八日訂立之公司組織章程，新奧集團股份有限公司(以下簡稱「乙方」)及青島經濟技術開發區熱電燃氣總公司(以下簡稱「丙方」)同意成立一家中國合營企業公司。該合同所規定之主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：青島新奧燃氣有限公司
 - (ii) 註冊資本：人民幣20,000,000元
 - (iii) 出資比例：乙方—人民幣18,000,000元
丙方—人民幣2,000,000元(以注入包括本物業之資產之方式)
- (4) 根據青島市工商行政管理局於二零零零年十月三十日發出之營業執照(註冊號：3702111801764)，青島新奧燃氣有限公司已予註冊成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限自二零零零年十月三十日起。
- (5) 根據黃島BVI及XGCL於二零零一年一月三十一日訂立之收購協議，XGCL同意出售及黃島BVI同意購買XGCL於青島新奧所有權益，惟須達成若干條件，包括黃島BVI對青島新奧盡職審查之結果感到滿意，並獲有關對外經濟貿易管理部門之批准。
- (6) 根據下列之假設，該物業於估值日現況下的資本值為人民幣340,000元(貴集團擬將收購之90%權益，即人民幣306,000元)：

假設

- (i) 有關土地管理局已向貴集團授出國有土地使用權證，當中並無附有任何可能影響地價之嚴苛條件。
- (ii) 有關政府當局已向貴集團授出所有同意書、批文及牌照，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。
- (iii) 有關房地產管理局已授出房屋所有權證，當中並無附有任何可能影響物業估值之嚴苛條件。
- (iv) 該物業可於公開市場自由轉讓予本地及海外購買者。

- (7) 吾等獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 乙方現正申請國有土地使用權證，乙方申請國有土地使用權證時並不會遇到法律障礙。
 - (ii) 該物業之建設工程並未辦妥所需的建設工程規劃及施工程序。乙方須取得有關之建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 合營合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 公司組織章程 | 有 |
| 收購協議 | 有 |

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	資本值
36. 中國山東省 青島市 嘉陵江路北及 長白山路西 之一幅土地	該物業包括一幅位於青島東部中央之嘉陵江路北及長白山路西之平整土地，面積約2,164平方米（23,293平方呎）。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (貴集團擬將收購之90%權益： 無商業價值)

附註：

- (1) 根據青島經濟技術開發區規劃土地局於一九九九年八月向青島經濟技術開發區熱電燃氣總公司（下稱「甲方」）頒發出之建設用地規劃許可證99年第13號，甲方獲批准使用總地盤面積約2,164平方米之土地以建設一座管道燃氣站。
- (2) 根據由青島經濟技術開發區規劃土地局頒發之通告，上述土地之土地使用權轉讓程序正在進行中。
- (3) 根據二零零零年十月十八日訂立之公司組織章程，新奧集團股份有限公司（以下簡稱「乙方」）及甲方同意成立一家中國合營企業公司。該合同所規定之主要條件（其中包括）載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：青島新奧燃氣有限公司
 - (ii) 註冊資本：人民幣20,000,000元
 - (iii) 出資比例：乙方－人民幣18,000,000元
甲方－人民幣2,000,000元（以注入包括本物業之資產之方式）
- (4) 根據青島市工商行政管理局於二零零零年十月三十日發出之營業執照（註冊號：3702111801764），青島新奧燃氣有限公司已予註冊成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限自二零零零年十月三十日起。
- (5) 根據黃島BVI及XGCL於二零零一年一月三十一日訂立之收購協議，XGCL同意出售及黃島BVI同意購買XGCL於青島新奧所有權益，惟須達成若干條件，包括黃島BVI對青島新奧盡職審查之結果感到滿意，並獲有關對外經濟貿易管理部門之批准。
- (6) 吾等獲提供由貴集團之中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

根據青島經濟技術開發區規劃土地局發出之確認書，青島新奧燃氣有限公司現正申請獲授予上述土地之國有土地使用權證。繳付土地補價後，青島新奧燃氣有限公司於取得土地使用權證方面將不會遇到法律障礙。
- (7) 根據貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

(i)	合營合同	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	公司組織章程	有
(iv)	收購協議	有

物業	概況及租用詳情	估用詳情	於二零零一年
			一月三十一日 現況下的 資本值
37. 中國山東省 青島市 團結路之一幅 土地	該物業包括一幅位於青島東部中央之團結路之平整土地，面積約17,089平方米（183,946平方呎）。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (貴集團擬將收購之 90%權益： 無商業價值)

附註：

- (1) 根據青島經濟技術開發區規劃土地局於二零零零年三月六日向青島新奧燃氣有限公司（以下簡稱「甲方」）發出之建設用地規劃許可證2000121號，甲方獲批准使用總地盤面積約17,089平方米之土地以建設市區公共設施。
- (2) 根據由青島經濟技術開發區規劃土地局頒發之通告，上述土地之批地程序正在進行中。
- (3) 根據二零零零年十月十八日訂立之公司組織章程，新奧集團股份有限公司（以下簡稱「乙方」）及青島經濟技術開發區熱電燃氣總公司同意成立一家中國合營企業公司。該合同所規定之主要條件（其中包括）載列如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：青島新奧燃氣有限公司
 - (ii) 註冊資本：人民幣20,000,000元
 - (iii) 出資比例：乙方－人民幣18,000,000元
丙方－人民幣2,000,000元（以注入包括本物業之資產之方式）
- (4) 根據青島市工商行政管理局於二零零零年十月三十日發出之營業執照（註冊號：3702111801764），青島新奧燃氣有限公司已予註冊成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限自二零零零年十月三十日起。
- (5) 根據黃島BVI及XGCL於二零零一年一月三十一日訂立之收購協議，XGCL同意出售及黃島BVI同意購買XGCL於青島新奧所有權益，惟須達成若干條件，包括黃島BVI對青島新奧盡職審查之結果感到滿意，並獲有關對外經濟貿易管理部門之批准。
- (6) 吾等獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

根據青島經濟技術開發區土地規劃局發出之確認書，甲方現正申請獲授予上述土地之土地使用權證。甲方於取得土地使用權證方面將不會遇到法律障礙。
- (7) 根據貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況和主要批文及牌照的授出情況如下：

(i)	合營合同	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	公司組織章程	有
(iv)	收購協議	有

第六類－貴集團將會收購之公司在中國租賃之物業權益

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
38. 中國山東省 青島市 花林大廈 第16層	該物業包含位於一幢約於一九九八年建成的19層高樓宇內的第16層全層。 該物業之總建築面積並無於租賃協議中訂明。 該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零零年十一月二十三日起計，租金為第一年每月人民幣140,000元，第二年為每月人民幣150,000元及第三年為每月人民幣150,000元，當中包括服務費。	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：—
- (i) 該物業是受中國建築土木工程公司路橋分公司（「業主」）與青島新奧燃氣有限公司（「租客」）於二零零零年十一月二十三日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主並無房屋所有權證及租賃許可證。租賃協議之方式及條款均符合中國法律。倘業主擁有該物業之房屋所有權，業主則有權將該物業出租，而訂約各方均受租賃協議所約束。業主須安排將租賃協議向有關政府機關登記。

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及租用詳情	估用詳情	
39. 中國山東省 青島市 唐島灣區A組團 9號樓101室 及102室	<p>該物業包含位於一幢約於一九九六年建成的兩層高樓宇內的兩個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約236.00平方米(2,540呎)。</p> <p>該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零零年十月十八日起計，租金為每月人民幣2,000元，當中不包括服務費。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：—
- (i) 該物業是受侯香霞(「業主」)與青島新奧燃氣有限公司(「租客」)於二零零零年十月十八日訂立的租賃協議所約束；
- (ii) 業主並無房屋所有權證及租賃許可證。租賃協議之方式及條款均符合中國法律。倘業主擁有該物業之房屋所有權，業主則有權將該物業出租，而訂約各方均受租賃協議所約束。業主須安排將租賃協議向有關政府機關登記。

40. 中國山東省 青島開發區 香江路街8-1號之 一個單位	<p>該物業包含位於一幢約於一九九九年建成的單層高樓宇內的一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約145.36平方米(1,565呎)。</p> <p>該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為兩年，由二零零零年十一月一日起計，第一年年租為人民幣75,000元，第二年則須待訂約雙方之協議而釐定，當中不包括服務費。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值
---	--	------------------	-------

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：—
- (i) 該物業是受張新華(「業主」)與青島新奧燃氣有限公司(「租客」)於二零零零年十月三十一日訂立的租賃協議所約束；
- (ii) 業主並無房屋所有權證及租賃許可證。租賃協議之方式及條款均符合中國法律。倘業主擁有該物業之房屋所有權，業主則有權將該物業出租，而訂約各方均受租賃協議所約束。業主須安排將租賃協議向有關政府機關登記。

於二零零一年
一月三十一日
現況下的
資本值

物業	概況及租用詳情	估用詳情	資本值
41. 中國山東省 青島市 紫金山小區 26號樓 西單元之 101室	<p>該物業包含位於一幢約於一九九九年建成的六層高綜合樓宇內的一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約120.35平方米(1,295平方呎)。</p> <p>該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為三年，由二零零零年十月十八日起計，月租為人民幣1,000元，當中不包括服務費。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業是受尤世瑞(根據二零零零年十月十五日之授權書成為修兆彩(「業主」)之獲授權代理人)與青島新奧燃氣有限公司(「租客」)於二零零零年十月十五日訂立的租賃協議所約束；
- (ii) 業主有權將該物業出租。然而法律規定業主須向有關政府機關登記該租賃協議。租賃協議對訂約各方均具約束力。業主登記該租賃協議不會遇到法律障礙。

42. 中國山東省 青島市 宮廳小區 3號樓二層西翼	<p>該物業包含位於一幢約於一九九九年建成的五層高綜合樓宇內的一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約105.00平方米(1,130平方呎)。</p> <p>該物業乃根據一項租賃協議租用，由二零零一年一月四日起至二零零三年一月四日屆滿，租金為每半年人民幣3,000元，當中不包括服務費。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值
-------------------------------------	--	------------------	-------

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：—
- (i) 該物業是受鄭淑華(根據二零零一年三月一日之授權書成為高祀河(「業主」)之獲授權代理人)與青島新奧燃氣有限公司(「租客」)於二零零一年一月三日訂立的租賃協議所約束；
- (ii) 業主有權將該物業出租。然而法律規定業主須向有關政府機關登記該租賃協議。租賃協議對訂約各方均具約束力。業主登記該租賃協議不會遇到法律障礙。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下的 資本值
43. 中國山東省 青島開發區 紫金山小區 20號樓603室	<p data-bbox="336 348 644 442">該物業包括位於一幢約於二零零零年建成的六層高住宅樓宇內的一個單位。</p> <p data-bbox="336 476 644 538">該物業總建築面積約109.00平方米(1,173平方呎)。</p> <p data-bbox="336 572 644 725">該物業乃根據一項租賃協議租用，租期為一年，由二零零零年十一月一日起計，年租為人民幣6,000元，當中不包括服務費。</p>	該物業乃由 貴集團作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業是受秦景平(「業主」)與青島新奧燃氣有限公司(「租客」)於二零零零年十一月十日訂立的租賃協議所約束；
 - (ii) 業主已將該物業按予一承按人以取得一筆按揭貸款，惟未獲提供按揭文件作認證。倘按揭文件對該物業之租賃訂明嚴格限制，業主將該物業出租前須先取得承按人之同意。倘按揭文件並無訂明上述限制，業主則有權將該物業出租予租客，惟業主須向有關政府機關登記租賃協議。