

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

附錄四

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零零九年九月三十日估值而編製的函件內文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。誠如附錄十一中「備查文件」一節所述，整份估值報告將可公開查閱。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌
英皇道979號太古坊
多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
執照編號：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對龍源電力集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零零九年九月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

為中國第一類、第二類及第三類物業權益估值時，我們已將 貴集團的物業權益分為不同分類，其各自均由 貴公司或其附屬公司之一持有。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「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」。

土地

中國並沒有永久業權土地和租賃權土地的概念。一九五零年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有權。此後，土地所有權的唯一形式是「社會主義公有制」，一般分為國有和集體所有兩類。土地由國家無償無限期「劃撥」予指定使用者（通常是國有企業），但土地使用不能以任何方式將土地轉讓給其他方。一般而言，在對這類土地進行估值時，我們將此等土地視作「無商業價值」處理。

一九九五年一月，《中華人民共和國城市房地產管理法》生效，對此前所立法規作出補充，並確立土地的商品地位。擁有「土地使用權」的使用者（包括國有企業）可轉讓、租賃或抵押土地。一般而言，要取得土地使用權，必須繳納土地使用權出讓金，繳款後劃撥土地才可重新歸類為「出讓土地」。土地由國家出讓，而土地使用權出讓金則根據土地管理局設定的基準地價（會定期調整）為基礎。有關土地的估值可參照各地的基準地價以及市場價格而釐定。

有時，某些國有企業持有的劃撥土地，可由國家酌情注入該等企業，作為資本投資以組成股份公司，換取股份公司的股份。我們將該等土地定義為「作價出資土地」。出資後，指明年期的作價出資土地的土地使用權將由該股份公司持有，而該股份公司將獲發有關新土地使用證。該股份公司可按照中國有關出讓土地使用權的相關土地法規及法律轉讓、租賃及抵押土地使用權。

我們對 貴集團持作自用的第一類部分物業權益進行估值時，採用直接比較法，假設該等物業權益在現況下可實時交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。

基於第一類若干物業樓宇及構築物的性質及其所處的特定地點使然，現時不大可能有相關市場銷售例子可資比較，該等物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置(或重建)成本減就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上對土地的改造的目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對目前正在建的第二類物業權益進行估值時，我們假設其將按 貴集團提供給我們的最新近發展項目建議書開發。於達致我們的估值意見時，我們亦已考慮截至估值日為止與不同建設階段相關的建設成本及專業費用，以及完成發展項目時預期將會產生的餘下成本及費用。

我們已採用收益法對 貴集團持作投資物業的第三類物業權益進行估值，考慮有關物業透過現有租約所得租金收入在租約期滿後在現行市況下可能取得的租金收入淨額，然後加以資本化，從而按恰當的資本化比率釐定市值。如適用，已參考有關市場的可比較銷售交易進行。

由於 貴集團租用的第四類及第五類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀利潤租值，故我們並無賦予該等物業權益任何商業價值。

我們的估值是假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關於物業概不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，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章以及第12項應用指引及第16項應用指引所載的一切規定(已就第5.01條、第5.06條、第19A.27(4)條及公司條例附表三第34(2)段；申請並獲免除及豁免者除外)、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)。

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

附錄四

物業估值報告

由於 貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)段及公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6條，故本招股說明書估值報告中的估值證書並無載入營運租約項下個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

我們在很大程度上倚賴貴集團所提供的信息，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事宜的意見。

我們已獲展示多份有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已在香港土地註冊處進行查冊。在可能情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，及確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在很大程度上倚賴貴公司的中國法律顧問嘉源律師事務所所提供有關中國物業權益的業權有效性的意見。

我們並無就該等物業進行詳細量度以核實面積的真確性，惟我們假設交予我們的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無作出實地量度。

我們曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無作出實地調查，以確定土地的狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。我們在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於工程期間產生的未預期成本及阻延。此外，我們無作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供的數據的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供的數據並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠數據，可達致知情的意見，且無理由懷疑 貴集團有隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。

我們的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

龍源電力集團股份有限公司
中國北京
海澱區
白石橋大街7號12樓1206號室
董事會 台照

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

二零零[●]年[●]月[●]日

附註：彭樂賢為特許測量師，具有26年中國物業估值經驗，另具有29年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

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

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	貴公司所持位於中國北京及浙江省的多項物業	401,862,000	100%	401,862,000
2.	江陰蘇龍發電有限公司所持位於中國江蘇省的多項物業	671,600,000	27%	181,332,000
3.	南通天生港發電有限公司所持位於中國江蘇省的多項物業	1,399,628,000	31.94%	447,041,000
4.	新疆天風發電股份有限公司所持位於中國新疆維吾爾族自治區的多項物業	56,120,000	59.47%	33,375,000
5.	甘肅潔源風力發電有限責任公司所持位於中國甘肅省的多項物業	34,041,000	61%	20,765,000
6.	浙江風力發電發展有限責任公司所持位於中國浙江省的多項物業	27,068,000	100%	27,068,000
7.	龍源平潭風力發電有限公司所持位於中國福建省的多項物業	16,389,000	89.5%	14,668,000

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

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
8.	江蘇龍源風力發電有限公司所持位於中國江蘇省的一項物業	5,902,000	57.99%	3,423,000
9.	龍源啟東風力發電有限公司所持位於中國江蘇省的一項物業	無商業價值	69.37%	無商業價值
10.	吉林龍源風力發電有限公司所持位於中國吉林省的一項物業	10,619,000	66.23%	7,033,000
11.	赤峰新勝風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的多項物業	無商業價值	34%	無商業價值
12.	福建省東山澳仔山風電開發有限公司所持位於中國福建省的多項物業	8,940,000	91.15%	8,149,000
13.	丹東海洋紅風力發電有限責任公司所持位於中國遼寧省的多項物業	無商業價值	67.14%	無商業價值
14.	伊春興安嶺風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	無商業價值	55%	無商業價值

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

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年	貴集團	於二零零九年
		九月三十日		九月三十日
		現況下的	應佔權益	貴集團
		資本值		應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
15.	撫遠龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
16.	樺南龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	690,000	40%	276,000
17.	伊春龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	無商業價值	40%	無商業價值
18.	瀋陽龍源風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的多項物業	無商業價值	98.6%	無商業價值
19.	鐵嶺龍源風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的多項物業	5,924,000	100%	5,924,000
20.	瀋陽龍源雄亞風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的多項物業	無商業價值	100%	無商業價值
21.	龍源(巴彥淖爾)風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的多項物業	無商業價值	100%	無商業價值

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

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
22.	龍園(包頭)風力發電有限公司 所持位於中國內蒙古自治區 的多項物業	7,288,000	100%	7,288,000
23.	龍源(四子王)風力發電有限公司 所持位於中國內蒙古自治區 的一項物業	3,986,000	100%	3,986,000
24.	浙江溫嶺東海塘風力發電 有限公司所持位於中國 浙江省的多項物業	無商業價值	76.29%	無商業價值
25.	東海龍源生物質發電有限公司 所持位於中國江蘇省的一項物業	75,430,000	95%	71,659,000
26.	福建省平潭長江澳風電開發 有限公司所持位於中國 福建省的多項物業	無商業價值	60%	無商業價值
27.	福建省莆田南日風電有限公司 所持位於中國福建省的多項物業	2,820,000	41.56%	1,172,000
28.	龍源(張家口)風力發電有限公司 所持位於中國河北省的多項物業	7,900,000	100%	7,900,000

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

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
29.	中國福霖風能工程有限公司所持位於中國廣東省的一項物業	2,072,000	100%	2,072,000
30.	浙江臨海風力發電有限公司所持位於中國浙江省的多項物業	1,496,000	90%	1,346,000
31.	浙江蒼南風力發電有限公司所持位於中國浙江省的多項物業	無商業價值	90%	無商業價值
32.	甘肅新安風力發電有限公司所持位於中國甘肅省的多項物業	638,000	35%	223,000
33.	龍源(興安盟)風力發電有限公司所持有位於中國內蒙古自治區的多項物業	10,873,000	100%	10,873,000
	小計：	<u>2,751,286,000</u>		<u>1,257,435,000</u>

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

附錄四

物業估值報告

第二類－貴集團於中國持有的在建物業權益

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
34.	赤峰龍源風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的多項物業	35,901,000	97.01%	34,828,000
35.	海林龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的一項物業	無商業價值	51%	無商業價值
36.	伊春龍源雄亞風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	無商業價值	100%	無商業價值
37.	海南龍源風力發電有限公司所持位於中國海南省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
38.	河北圍場龍源建投風力發電有限公司所持位於中國河北省的多項物業	25,302,000	50%	12,651,000
39.	龍源康平風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
40.	龍源(通榆)風力發電有限公司所持位於中國吉林省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值

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

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
41.	龍源(長嶺)風力發電有限公司 所持位於中國吉林省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
42.	龍源(奈曼)風力發電有限公司 所持位於中國內蒙古自治區的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
43.	龍源(通遼)風力發電有限公司 所持位於中國內蒙古自治區的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
44.	鶴崗龍源風力發電有限公司 所持位於中國黑龍江省的一項物業	無商業價值	95%	無商業價值
45.	雙鴨山龍源風力發電有限公司 所持位於中國黑龍江省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
46.	龍源建投(承德圍場)風力發電 有限公司所持位於中國河北省 的多項物業	4,404,000	55%	2,422,000
47.	龍源建投(承德)風力發電 有限公司所持位於 中國河北省的一項物業	7,105,000	55%	3,908,000

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

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
48.	雲南龍源風力發電有限公司 所持位於中國雲南省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
49.	甘肅龍源風力發電有限公司 所持位於中國甘肅省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
50.	龍源(酒泉)風力發電有限公司 所持位於中國甘肅省的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
51.	龍源瀋陽風力發電有限公司所持 於中國遼寧省持有的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	72,712,000		53,809,000

第三類－貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
52.	貴公司於中國北京及 上海所持的多項物業	375,628,000	100%	375,628,000
	小計：	375,628,000		375,628,000

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

附錄四

物業估值報告

第四類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號 物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
53. 貴集團於中國租賃的多項物業	無商業價值	無商業價值
小計：	無	無

第五類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號 物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
54. 香港干諾道西188號 香港商業中心39樓1號辦公室	無商業價值	無商業價值
小計：	無	無
合計：	3,199,626,000	1,686,872,000

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元												
1.	貴公司所持位於中國北京及浙江省的多項物業	<p>該等物業包括18個單位，用於科學研究及設計的總地盤面積約23,180.3平方米的三幅土地，以及於一九七九年至二零零七年期間分不同階段落成的建於其上的30幢樓宇及18幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約25,735.34平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>2,475.11</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>13,423.46</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,337.26</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,499.51</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>25,735.34</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括圍欄、水池及水壩。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	2,475.11	辦公	13,423.46	配套設施	1,337.26	其他	8,499.51	總計：	25,735.34	<p>該等物業現由貴集團佔有作生產、辦公、配套設施及其他用途，惟租賃予多名獨立第三方的該等物業總建築面積約11,159.85平方米的部分除外(請參閱附註3)。</p>	<p>401,862,000元</p> <p>貴集團應佔100%權益： 人民幣 401,862,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)															
生產	2,475.11															
辦公	13,423.46															
配套設施	1,337.26															
其他	8,499.51															
總計：	25,735.34															

附註：

- 總地盤面積約23,180.30平方米的3幅土地的土地使用權已劃撥予貴公司的分公司中國國電集團溫嶺江夏潮汐試驗電站作科研及設計用途(有土地使用證)，該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地(「劃撥土地」)使用。
- 在物業的48棟樓宇或單位中：
 - 貴公司已取得總建築面積約17,457.86平方米的16個單位的有效房屋所有權證；及
 - 貴公司已取得總建築面積約8,277.48平方米的30幢建於劃撥土地之上的樓宇及兩個單位的房屋所有權證。
- 根據十份租賃協議，總建築面積約11,159.85平方米的單位部分按總年租人民幣21,793,294.60元租賃予九名獨立第三方，按不同年期最遲於二零一四年七月二十四日屆滿。
- 根據五份租賃協議，總建築面積約7,172.08平方米的單位部分按年租合共人民幣11,496,406.13元租賃予貴公司四間附屬公司，年期於二零零九年十二月三十一日屆滿。
- 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - 就劃撥土地的土地使用權而言，貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有及使用相關土地使用權；
 - 就具備有效房屋所有權證的單位而言，貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位；及
 - 就附註2b所述具備房屋所有權證的樓宇及單位而言，貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇及單位。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予建於三幅劃撥土地、劃撥土地上的總建築面積約為8,256平方米的32幢樓宇及單位(參閱附註2b)及18幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則於估值日，該等樓宇及構築物(不含土地部分)的折舊重置成本及單位於總數將為人民幣14,415,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元												
2.	江陰蘇龍發電有限公司所持位於中國江蘇省的多項物業	<p>該等物業包括3個單位，用作工業用途的總地盤面積約1,044,339.70平方米的五幅土地，以及於一九九四年至二零零九年期間分不同階段落成的建於其上的54幢樓宇及177幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約146,760.76平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>58,493.31</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>20,561.40</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>45,761.76</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>21,944.29</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>146,760.76</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括煙囪、支架、擋土牆及除塵器構築物。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	58,493.31	辦公	20,561.40	配套設施	45,761.76	其他	21,944.29	總計：	<u>146,760.76</u>	該等物業現由貴集團佔有作生產、辦公、配套設施及其他用途。	671,600,000 貴集團應佔27%權益： 人民幣181,332,000元
用途	建築面積 (平方米)															
生產	58,493.31															
辦公	20,561.40															
配套設施	45,761.76															
其他	21,944.29															
總計：	<u>146,760.76</u>															

附註：

- 江陰蘇龍發電有限公司（「江陰蘇龍發電廠」）為 貴公司擁有27%權益的附屬公司。
- 在該等物業的五幅土地中：
 - 總地盤面積約344,299平方米的三幅土地（「出讓土地」）的土地使用權已出讓予江陰蘇龍發電作工業用途（有土地使用證），按不同年期於二零五年十二月二十六日及二零五四年一月十二日到期；及
 - 總地盤面積約700,040.70平方米的兩幅土地的土地使用權已劃撥予江陰蘇龍發電廠作工業用途（有土地使用證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
- 在該等物業的57棟樓宇及單位中：
 - 江陰蘇龍發電廠已取得總建築面積約58,377.53平方米的19幢建於出讓土地之上的樓宇及三個單位的有效房屋所有權證；及
 - 江陰蘇龍發電廠已取得總建築面積約88,383.23平方米的35幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於劃撥土地之上。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；
 - 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團有權在土地使用權證訂明的範圍內佔有及使用相關土地使用權；
 - 就建於出讓土地之上具備房屋所有權證的樓宇及三個單位而言， 貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位；及
 - 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、贈與、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予兩幅劃撥土地、建於劃撥土地上總建築面積約88,383.23平方米的35幢樓宇（參閱附註3b）及57幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣292,209,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元												
3.	南通天生港發電有限公司所持位於中國江蘇省的多項物業	<p>該等物業包括用作工業及倉儲用途的總地盤面積約2,829,090.39平方米的十幅土地，以及於一九八四年至二零零七年期間分不同階段落成的建於其上的53幢樓宇及181幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約112,913.20平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>52,514.05</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>12,268.23</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>24,160.04</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>23,970.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>112,913.20</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括水井、煙囪、支架及擋土牆。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	52,514.05	辦公	12,268.23	配套設施	24,160.04	其他	23,970.88	總計：	<u>112,913.20</u>	該等物業現由貴集團佔有作生產、辦公、配套設施及其他用途。	1,399,628,000 貴集團應佔31.94%權益： 人民幣447,041,000元
用途	建築面積 (平方米)															
生產	52,514.05															
辦公	12,268.23															
配套設施	24,160.04															
其他	23,970.88															
總計：	<u>112,913.20</u>															

附註：

- 南通天生港發電有限公司(「南通天生港發電廠」)為貴公司擁有31.94%權益的附屬公司。
- 在該等物業的十幅土地中：
 - 總地盤面積約272,130.23平方米的四幅土地的土地使用權(「出讓土地」)已出讓予南通天生港發電廠作工業用途(有土地使用證)，按不同年期於二零五三年十月二十七日至二零五四年十月二十一日期間到期；
 - 作價出資土地中總地盤面積約2,507,643.16平方米的五幅土地(「作價出資土地」)的土地使用權(具有土地使用證)用作工業及倉儲用途，按不同年期於二零五三年十二月九日及二零五五年二月十日期到期；及
 - 地盤面積約49,317平方米的一幅土地的土地使用權(無土地使用證)擬由南通天生港發電廠獲得相關土地使用權。
- 在該等物業的53棟樓宇中：
 - 南通天生港發電廠已取得總建築面積約81,307.90平方米的32幢樓宇的有效房屋所有權證，該等樓宇建於出讓和/或作價出資土地之上；
 - 就總建築面積約31,605.3平方米的其餘21幢樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書；及
 - 據貴集團告知，於附註3b所述的總建築面積約21,418.62平方米的21幢樓宇中的九幢快將拆除。
- 根據一份租賃協議，總建築面積約4,800平方米的1棟樓宇的部分自二零零四年八月一日開始按年租人民幣600,000元租賃予貴公司一間附屬公司。
- 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團公司已承諾自貴公司註冊成立起盡力協助貴集團申請房屋所有權證及土地使用證，並就未能取得業權證書序引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。

6. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就出讓及作價出資土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；
 - b. 就建於出讓及作價出資土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇；及
 - c. 就餘下1幅欠缺土地使用證及21幢不具備房屋所有權證的樓宇而言，中國國電集團公司已作出附註5所載的承諾。就 貴集團主要業務而言不存在重大所有權爭議。因此，不會對 貴集團的營運產生重大不利影響。

7. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予附註2c所述土地及建於其上的19幢構築物、以及總建築面積約10,186.68平方米的12幢樓宇（並無房屋所有權證，（不包括將要拆除的9幢樓宇，參閱附註3b及3c）任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣111,170,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元										
4.	新疆天風發電股份有限公司所持位於中國新疆維吾爾族自治區的多項物業	<p>該等物業包括16個單位，總地盤面積約264,763.83平方米的80幅工業用土地，及於一九九五年至二零零七年期間分不同階段落成的建於其上的10幢樓宇及7幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約10,790.35平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>4,274.27</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>5,385.36</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,130.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,790.35</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括籬笆、水井及道路。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	4,274.27	辦公	5,385.36	配套設施	1,130.72	總計：	<u>10,790.35</u>	<p>該等物業目前由貴集團佔有作生產、辦公、配套設施及其他用途。</p>	<p>56,120,000</p> <p>貴集團應佔 59.47%權益： 人民幣 33,375,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)													
生產	4,274.27													
辦公	5,385.36													
配套設施	1,130.72													
總計：	<u>10,790.35</u>													

附註：

1. 新疆天風發電股份有限公司（「新疆天風」）為 貴公司擁有59.47%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約264,763.83平方米的80幅土地的土地使用權已出讓予新疆天風作工業用途（有土地使用證），按不同年期於二零五四年六月三十日至二零五八年十一月四日期間到期。
3. 新疆天風已取得該物業總建築面積約10,790.35平方米的10幢樓宇及16個單位的所有房屋所有權證。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就該物業的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；及
 - b. 就該物業的樓宇或單位而言， 貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元												
5.	甘肅潔源風力發電有限責任公司所持位於中國甘肅省的多項物業	<p>該等物業包括三個單位，總地盤面積約379,554平方米，八幅工業及綜合用途土地，及於一九九七年至二零零七年期間分不同階段落成的建於其上的八幢樓宇及八幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約6,424.61平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,618.68</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1,988.30</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,077.78</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,739.85</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>6,424.61</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括於估值日期仍在建設的兩棟樓宇(「在建工程」)。在建工程計劃於二零零九年十二月落成。在建工程落成後的總建築面積約為6,736平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本估計約為人民幣8,100,000元，其中約人民幣7,108,432.29元於估值日期已支付。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,618.68	辦公	1,988.30	配套設施	1,077.78	其他	1,739.85	總計：	6,424.61	<p>該等物業目前由貴集團佔有作生產、辦公、配套設施及其他用途，惟目前租賃予兩名獨立第三方的總建築面積約225.80平方米的兩個單位除外(參閱附註4)。</p>	<p>34,041,000</p> <p>貴集團應佔61%權益： 人民幣 20,765,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)															
生產	1,618.68															
辦公	1,988.30															
配套設施	1,077.78															
其他	1,739.85															
總計：	6,424.61															

附註：

- 甘肅潔源風力發電有限責任公司(「甘肅潔源」)為貴公司擁有61%權益的附屬公司。
- 在該等物業的八幅土地中：
 - 總地盤面積約338,946平方米的六幅土地(「出讓土地」)的土地使用權已出讓予甘肅潔源作工業用途(有土地使用證)，按不同年期於二零五三年七月十八日至二零五八年十月二十一日期間到期；及
 - 總地盤面積約40,608平方米的兩幅土地的土地使用權已劃撥予甘肅潔源作工業用途(有土地使用證)，該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地(「劃撥土地」)使用。
- 甘肅潔源已取得總建築面積約為6,424.61平方米的八幢建於出讓土地之上的樓宇及三個單位的有效房屋所有權證。
- 根據二份租賃協議，總建築面積約225.8平方米的兩個單位按總年租人民幣48,074元租賃予兩名獨立第三方作辦公用途，於二零零九年十二月三十一日屆滿。
- 就該等物業的在建工程而言，吾等已獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約6,736平方米土地的建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證，但未獲提供建設工程施工許可證。

6. 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾盡力協助貴集團申請房屋所有權證並對因自貴公司註冊成立以來就未能取得業權證書所產生的任何虧損、索償、押記或開支作出彌償保證。
7. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就出讓土地的土地使用權而言，貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；
 - b. 就劃撥土地的土地使用權而言，貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有及使用相關土地使用權；及
 - c. 就建於出讓土地之上具備房屋所有權證的樓宇及三個單位而言，貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等樓宇或單位；及
 - d. 就建於出讓土地之上的在建工程物業而言，待在建工程根據附註6通過完工驗收後，辦理房屋所有權證不存在法律障礙。
8. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予兩幅劃撥土地、建於其上的兩幢構築物及在建工程(參閱附註5)(尚未取得任何適當的業權證書)任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等構築物及在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值總數將為人民幣8,136,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元								
6.	浙江風力發電發展有限責任公司所持位於中國浙江省的多項物業	<p>該等物業包括11個單位，總地盤面積約7,650平方米的三幅工業用途土地，及於一九九八年至二零零七年期間分不同階段落成的建於其上的兩幢樓宇及13幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約3,684.31平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,443.19</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>2,241.12</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>3,684.31</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括籬笆、擋土牆、車庫及水池。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,443.19	辦公	2,241.12	總計：	<u>3,684.31</u>	該等物業目前由貴集團佔有作生產及辦公用途。	27,068,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣 27,068,000元
用途	建築面積 (平方米)											
生產	1,443.19											
辦公	2,241.12											
總計：	<u>3,684.31</u>											

附註：

1. 浙江風力發電發展有限責任公司（「浙江風力」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 在該等物業的三幅土地中：
 - a. 總地盤面積約3,900平方米的兩幅土地的土地使用權已劃撥予浙江風力作工業用途（有土地使用證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用；及
 - b. 總地盤面積約3,750平方米的一幅土地的土地使用權（無土地使用證）擬由浙江風力貴集團獲得相關土地使用權。
3. 在該等物業的13棟樓宇或單位中：
 - a. 浙江風力已取得總建築面積約為2,241.12平方米的11個單位的有效房屋所有權證；
 - b. 浙江風力已取得建築面積約為693.62平方米的一棟樓宇的房屋所有權證，該樓宇建於劃撥土地之上；及
 - c. 就建築面積約749.57平方米的其餘一幢樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾自 貴公司註冊成立起盡力協助申請貴集團房屋所有權證及土地使用證，並就未能取得業權證書引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有及使用相關土地使用權；
 - b. 就該物業具備房屋所有權證的單位而言， 貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位；
 - c. 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權轉讓、捐贈、租賃、按揭或於悉數支付地價後以其他方式出售該等樓宇；及
 - d. 就餘下1幅欠缺土地使用證及一幢不具備房屋所有權證的樓宇而言，中國國電集團公司已作出附註4所載的承諾。就 貴集團主要業務而言不存在重大所有權爭議。因此，不會對 貴集團的營運產生重大不利影響。
6. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予該等物業三幅土地、建於1幅欠缺土地使用證土地之上的建築面積約749.57平方米的1幢樓宇（參閱附註3c）、建於一幅劃撥土地之上的建築面積約693.62平方米的一幢樓宇（參閱附註3b）及13棟構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣3,251,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
7.	龍源平潭風力發電有限公司所持位於中國福建省的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約78,157平方米的35幅工業用途土地、於二零零七年五月落成的建於其上的兩幢樓宇及構築物。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約為1,140平方米的中控樓及開關室，用作生產用途。</p> <p>該等構築物主要包括道路。</p>	該等物業目前由貴集團佔有作生產用途。	<p>16,389,000</p> <p>貴集團應佔 89.5%權益： 人民幣 14,668,000元</p>

附註：

1. 龍源平潭風力發電有限公司（「龍源平潭」）為 貴公司擁有89.5%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約78,157平方米的35幅土地的土地使用權已出讓予龍源平潭作工業用途（有土地使用權證），至二零五七年六月二十九日到期。
3. 就總建築面積約1,140平方米的兩幢樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾自貴公司註冊成立起盡力協助 貴集團申請房屋所有權證，並就未能取得未領有業權證書所引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就該等物業的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置相關土地使用權；及
 - b. 就兩幢不具備房屋所有權證的樓宇而言，中國國電集團公司已作出附註4所載的承諾。就 貴集團主要業務而言不存在重大所有權爭議。因此，不會對 貴集團的營運產生重大不利影響。
6. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予尚未取得任何適當業權證書的總建築面積約為1,140平方米的兩棟樓宇（參閱附註3）任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本將為人民幣2,563,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
8.	江蘇龍源風力發電有限公司所持位於中國江蘇省的一項物業	該物業包括於二零零三年九月落成的華麗大廈14樓一個寫字樓單位。 該物業的建築面積約為908.02平方米。	該物業目前由貴集團佔有作辦公用途。	5,902,000 貴集團應佔 57.99%權益： 人民幣 3,423,000元

附註：

1. 江蘇龍源風力發電有限公司（「江蘇龍源」）為貴公司擁有57.99%權益的附屬公司。
2. 江蘇龍源已取得建築面積約為908.02平方米的一個寫字樓單位的有效房屋所有權證。
3. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團有權佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該物業。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值								
9.	龍源啟東風力發電有限公司所持位於中國江蘇省的一項物業	<p>該等物業包括地盤面積約36,700平方米的1幅工業用途土地、於二零零八年三月落成的建於其上的四幢樓宇及五幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約2,580.10平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,559.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,021.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,580.10</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括應急油池、籬笆及道路。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,559.00	配套設施	1,021.10	總計：	<u>2,580.10</u>	該等物業目前由貴集團佔有用作生產及配套设施用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)											
生產	1,559.00											
配套設施	1,021.10											
總計：	<u>2,580.10</u>											

附註：

- 龍源啟東風力發電有限公司（「龍源啟東」）為 貴公司擁有69.37%權益的附屬公司。
- 就該物業的一幅土地及四棟樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 根據水房佔用許可，龍源啟東可佔用一幅地盤面積約36,700平方米的土地。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾盡力協助 貴集團申請房屋所有權證，並為自本公司註冊成立以來因未能取得業權證書而產生的任何虧損、索償、押記或開支作出彌償保證。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - 龍源啟東有權佔用該幅土地；及
 - 就四幢不具備房屋所有權證的樓宇而言，中國國電集團公司已作出附註4所述承諾。由於並無影響 貴集團主要業務的所有權重大爭議，因此將不會對 貴集團的營運產生重大不利影響。
- 在對該物業估值時，吾等並未賦予該物業（尚未取得任何適當的業權證書）任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣10,040,000元，惟僅供參考之用。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
10.	吉林龍源 風力發電 有限公司 所持位於 中國吉林省 的一項物業	該物業包括於二零零六年九月落成的 偉峰國際商務大廈15及26樓的四個寫 字樓單位。 該物業的建築面積約為1,364.44平方 米。	該等物業目前由貴 集團佔有作辦公用 途。	10,619,000 貴集團應佔 66.23%權益： 人民幣 7,033,000元

附註：

1. 吉林龍源風力發電有限公司（「吉林龍源」）為貴公司擁有66.23%權益的附屬公司。
2. 吉林龍源已取得總建築面積約1,364.44平方米的四個寫字樓單位的有效房屋所有權證。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就建於出讓土地具備房屋所有權證的四幢單位而言，貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等單位。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 赤峰新勝風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的多項物業	<p>該物業包括總地盤面積約294,528.89平方米的202幅工業用土地、於二零零六年至二零零八年期間分不同階段落成的建於其上的兩幢樓宇及六幢構築物。</p> <p>兩幢中央控制樓宇的總建築面積約為3,279.52平方米。</p> <p>該等構築物主要包括一座變電站、圍欄及一口井。</p>	該物業現時由 貴集團佔有作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 赤峰新勝風力發電有限公司（「赤峰新勝」）為 貴公司擁有34%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約294,528.89平方米的202幅土地的土地使用權已劃撥予赤峰新勝作工業用途（有土地使用證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
3. 赤峰新勝已取得總建築面積約為3,279.52平方米的兩幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於兩幅劃撥土地之上。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就劃撥土地的土地使用權而言，貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔有和使用相關土地使用權；及
 - b. 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
5. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予202幅劃撥土地、建於劃撥土地上總建築面積約為3,279.52平方米的兩幢樓宇（附註3所述）及六幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣15,809,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元										
12.	福建省東山澳仔山風電開發有限公司所持位於中國福建省的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約80,686.43平方米的20幅基礎設施用土地、建於其上於二零零零年至二零零七年期間分不同階段落成的六幢樓宇及八幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為1,935.28平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,556.03</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>311.93</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>67.32</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,935.28</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括供水項目及一口井。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,556.03	配套設施	311.93	其他	67.32	總計：	<u>1,935.28</u>	<p>該物業 貴集團佔有作生產、配套設施及其他用途。</p>	<p>8,940,000 貴集團應佔 91.15%權益： 人民幣 8,149,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)													
生產	1,556.03													
配套設施	311.93													
其他	67.32													
總計：	<u>1,935.28</u>													

附註：

- 福建省東山澳仔山風電開發有限公司（「東山澳仔山」）為 貴公司擁有91.15%權益的附屬公司。
- 總地盤面積約20,912.6平方米的16幅土地（「出讓土地」）的土地使用權已出讓予東山澳仔山作工業用途（有土地使用證），至二零五六年一月二十一日到期。
- 根據四份租賃協議，總地盤面積約59,773.83平方米的四幅土地（「租賃土地」）已租予東山澳仔山作工業用途，按不同年期於二零二九年三月二十日及二零三五年六月三十日到期，年租金共為人民幣14,520元。
- 於該物業的六幢樓宇中：
 - 東山澳仔山已取得總建築面積約1,558.13平方米的三幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於出讓土地之上；及
 - 就建於租賃土地上總建築面積約377.15平方米的其餘三幢樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾協助 貴集團取得出租人對租賃土地的獨家使用權作出的擔保無任何爭議，並彌償上述索賠所引起的任何損失。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用權證所規定的用途佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及
 - 附註3所述租賃協議於有關出租人取得有關土地使用證後將屬合法。中國國電集團公司已作出附註5所載承諾。至於 貴集團對主要業務的所有權，並無任何重大爭議。因此，這不會對 貴集團的運營構成重大不利影響。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予租賃土地、建於租賃土地上總建築面積約377.15平方米的三幢樓宇（附註4b所述）及七幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣5,301,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元										
13. 丹東海洋紅風力發電有限責任公司所持位於中國遼寧省的多項物業	<p>該物業包括總地盤面積約90,087平方米的兩幅工業用土地、建於其上於二零零零年四月落成的四幢樓宇及11幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為2,247.26平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>142.27</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1,438</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>666.99</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,247.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括圍欄、道路及一口井。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	142.27	辦公	1,438	配套設施	666.99	總計：	<u>2,247.26</u>	該物業現時由 貴集團佔有作生產、辦公及配套設施用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)												
生產	142.27												
辦公	1,438												
配套設施	666.99												
總計：	<u>2,247.26</u>												

附註：

- 丹東海洋紅風力發電有限責任公司（「丹東海洋紅」）為 貴公司擁有67.14%權益的附屬公司。
- 總地盤面積約90,087平方米的兩幅土地的土地使用權已劃撥予丹東海洋紅作工業用途（有土地使用證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
- 丹東海洋紅已取得總建築面積約為2,247.26平方米的四幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於兩幅劃撥土地之上。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔用和使用相關土地使用權；及
 - 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予兩幅劃撥土地、建於劃撥土地上總建築面積約為2,247.26平方米的四幢樓宇（附註3所述）及11幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣7,483,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 伊春興安嶺風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	<p>該物業包括總地盤面積約71,517.4平方米的91幅工業用土地、建於其上於二零零五年至二零零七年分不同階段落成的三幢樓宇及六幢構築物。</p> <p>總建築面積約為2,885.68平方米3幢樓宇僅用作生產用途。</p> <p>該等構築物主要包括綠化設施及井。</p>	該物業現時由 貴集團佔有作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 伊春興安嶺風力發電有限公司（「伊春興安嶺」）為 貴公司擁有55%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約71,517.4平方米的91幅土地的土地使用權已劃撥予伊春興安嶺作工業用途，該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
3. 伊春興安嶺已取得總建築面積約為2,885.68平方米三幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於兩幅劃撥土地之上。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔用和使用相關土地使用權；及
 - b. 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
5. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予91幅劃撥土地、建於劃撥土地上總建築面積約為2,885.68平方米的三幢樓宇（附註3所述）及六幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣9,153,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 撫遠龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的一項物業	該物業包括地盤面積約70,961平方米的一幅工業用土地，及建於其上於二零零八年十二月落成的一幢樓宇。 總建築面積約為703.45平方米的物業僅用作生產用途。	該物業現時由 貴集團佔有作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 撫遠龍源風力發電有限公司（「撫遠龍源」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 地盤面積約70,961平方米的一幅土地的土地使用權已劃撥予撫遠龍源作工業用途，該幅土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
3. 撫遠龍源已取得建築面積約為703.45平方米的一幢樓宇的房產所有權證，該樓宇建於劃撥土地之上。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就劃撥土地的使用權而言， 貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔用和使用相關土地使用權；及
 - b. 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
5. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予一幅劃撥土地及建於其上建築面積約703.45平方米的一幢樓宇升壓站（附註3所述）任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該幢樓宇（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本將為人民幣2,980,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元								
16.	樺南龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	<p>該物業包括四個單位、總地盤面積約216,995平方米的3幅工業用土地及於二零零八年落成的建於其上的兩幢樓宇。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約為1,681.83平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,405.70</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>276.13</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,681.83</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括於估值日尚在建設的兩幢樓宇（「在建工程」）。在建工程預計於二零零九年十二月竣工。於竣工時，樓宇的總建築面積將為約1,769.8平方米。</p> <p>在建工程的總建設成本估計為約人民幣7,335,400元，截至估值日，已支付其中約人民幣5,868,000元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,405.70	其他	276.13	總計：	<u>1,681.83</u>	<p>該物業現時由 貴集團佔有作生產及其他用途。</p>	<p>690,000</p> <p>貴集團應佔40%權益： 人民幣 276,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
生產	1,405.70											
其他	276.13											
總計：	<u>1,681.83</u>											

附註：

1. 樺南龍源風力發電有限公司（「樺南龍源」）為 貴公司擁有40%權益的附屬公司。
2. 於該物業的三幅土地中：
 - a. 總面積約189,395平方米的兩幅土地的土地使用權已劃撥予樺南龍源作工業用途，該幅土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用；及
 - b. 就地盤面積約27,600平方米的餘下一幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
3. 於該物業的六幢樓宇或單位中：
 - a. 樺南龍源已取得總建築面積約276.13平方米的四個單位的房屋所有權證；
 - b. 樺南龍源已取得總建築面積約1,405.70平方米的兩幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於劃撥土地之上。
4. 就建於並無土地使用權證土地上的物業在建工程而言，吾等未獲提供有關地方部門發出規劃建築面積約1,769.8平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
5. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾將盡力協助 貴集團申請房屋所有權證及土地使用證，並彌償自 貴集團註冊成立起未能取得業權證書所引起的任何虧損、索償、押記或開支。

6. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
- a. 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔用和使用相關土地使用權；
 - b. 就有房屋所有權證的單位而言， 貴集團有權佔用、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置之；及
 - c. 就建於劃撥土地讓具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
 - d. 就該等物業中建於並無土地使用權證的土地上的在建工程而言，
 - i) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就該項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；
 - ii) 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可書， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁(包括任何停止建設的命令)。
7. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予兩幅劃撥土地，建於其上建築面積約1,405.7平方米的樓宇(附註3b所述)、一幅並無土地使用權證的土地及尚未取得任何工程批覆的在建工程(參閱附註4)任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則樓宇的拆舊重置成本的折舊重置成本及在建工程的資本值(不含土地部分)的資本值於估值日總數將合共為人民幣9,068,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年								
				九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元								
17.	伊春龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	<p>該物業包括9個單位，總地盤面積約17,146平方米的59幅工業用土地、建於其上於二零零七年至二零零八年分不同階段落成的1幢樓宇。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約為1,627.86平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>966.96</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>660.9</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,627.86</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	生產	966.96	其他	660.9	總計：	<u>1,627.86</u>	該物業現時由 貴集團佔有用作生產及其他用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)											
生產	966.96											
其他	660.9											
總計：	<u>1,627.86</u>											

附註：

- 伊春龍源風力發電有限公司（「伊春龍源」）為 貴公司擁有40%權益的附屬公司。
- 總地盤面積約17,146平方米的59幅土地的土地使用權已劃撥予伊春龍源作工業用途（有土地使用權證），該等土地未獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地使用。
- 就總建築面積約1,627.86平方米的一幢樓宇及九個單位而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 根據重組協議，中國國電集團公司（貴公司一名股東）已承諾將盡力協助 貴集團申請房屋所有權證，並彌償自 貴公司註冊成立起因未能取得業權證書所引起的任何虧損、索償、押記或開支。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就59幅土地的土地使用權而言， 貴集團仍須獲得繼續按劃撥土地使用的批准；及
 - 就一幢樓宇及九個單位（無有效的房屋所有權證）而言，中國國電集團公司已作出附註4所載承諾。至於貴集團主要業務的所有權，並無任何重大爭議。因此，這不會對貴集團的運營構成不利影響。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予尚未取得適當業權證書的該等物業任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則於估值日該等樓宇的折舊重置成本（不含土地部分）及九個單位的資本值總數將為人民幣4,471,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
18. 瀋陽龍源風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的多項物業	<p>該物業包括總地盤面積約163,908平方米的28幅工業用土地、建於其上於二零零七年六月至二零零八年七月期間分不同階段落成的兩幢樓宇及七幢構築物。</p> <p>總建築面積約2,731.19平方米的兩幢樓宇僅用作生產用途。</p> <p>構築物主要包括圍欄、擋土牆及一口井。</p>	該物業現時由 貴集團佔有作生產用途。	無商業價值

附註：

- 瀋陽龍源風力發電有限公司（「瀋陽龍源」）為 貴公司擁有98.6%權益的附屬公司。
- 於該物業土地的28幅土地中：
 - 總地盤面積約51,624平方米的25幅土地的土地使用權已劃撥予瀋陽龍源作工業用途（有土地使用證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用；及
 - 就總地盤面積約112,284平方米的餘下三幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 於該物業的兩幢樓宇中：
 - 瀋陽龍源已取得總建築面積約1,289平方米的一幢樓宇的房屋所有權證，該樓宇建於一幅劃撥土地上；及
 - 就總建築面積約1,442.19平方米的餘下1幢樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾將盡力協助貴集團申請房屋所有權證及土地使用權證，並彌償自 貴公司註冊成立起因未能取得未領取業權證書所引起的任何虧損、索償、押記或開支。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就劃撥土地而言，貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔用和使用相關土地使用權；
 - 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
 - 就餘下的三幅土地及一幢樓宇（無有效的土地使用證及房屋所有權證）而言，中國國電集團公司已作出附註4所載承諾。至於 貴集團主要業務的所有權，並無任何重大爭議。因此，這不會對 貴集團的運營構成重大不利影響。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予該等物業28幅土地、尚未取得任何正式業權證書的總建築面積約1,442.19平方米的餘下樓宇（附註3b所述）、建於劃撥土地上總建築面積約1,289平方米的一幢樓宇（附註3b所述）及七幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣11,470,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元										
19.	鐵嶺龍源風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的多項物業	<p>該物業包括1個單位，總地盤面積約168,785平方米的兩幅工業用土地、建於其上於二零零七年九月至二零零八年五月期間分階段落成的兩幢樓宇及三幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約為2,887.30平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,340.17</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1,247.13</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>300.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,887.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>構築物主要包括圍欄、道路及擋土設施。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,340.17	辦公	1,247.13	配套設施	300.00	總計：	<u>2,887.30</u>	<p>該物業現時由 貴集團佔有作生產、辦公及配套設施用途。</p>	<p>5,924,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 人民幣 5,924,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)													
生產	1,340.17													
辦公	1,247.13													
配套設施	300.00													
總計：	<u>2,887.30</u>													

附註：

1. 鐵嶺龍源風力發電有限公司(「鐵嶺龍源」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 在該物業的兩幅土地中：
 - a. 地盤面積約71,638平方米的一幅土地的土地使用權已劃撥予鐵嶺龍源作工業用途，該土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地(「劃撥土地」)使用；及
 - b. 就總地盤面積約97,147平方米的其餘一幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
3. 於該物業的三幢樓宇或單位中：
 - a. 鐵嶺龍源已取得建築面積約1,247.13平方米的一個辦公室單位的房屋所有權證；及
 - b. 鐵嶺龍源已取得總建築面積約1,640.17平方米的兩幢樓宇的兩份房屋所有權證，該等樓宇建於劃撥土地之上。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾將盡力協助 貴集團申請房屋所有權證及土地使用權證，並彌償自 貴公司註冊成立起未能取得業權證書所引起的任何虧損、索償、押記或開支。
5. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔有和使用相關土地使用權；
 - b. 就有房屋所有權證的單位而言， 貴公司有權轉讓、捐贈、租賃、按揭或以其他方式出售之；及
 - c. 就建於劃撥土地上的房屋(有房屋所有權證)而言， 貴集團有權於悉數支付土地出讓金後有權將其轉讓、捐贈、租賃、按揭或以其他方式出售；及
 - d. 就餘下的一幅土地(無有效的土地使用權證)而言，中國國電集團公司已作出附註4所載承諾。至於 貴集團主要業務的所有權，並無任何重大爭議。因此，這不會對 貴集團的運營構成重大不利影響。

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

附錄四

物業估值報告

6. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予該等物業兩幅土地、總建築面積約1,640.17平方米的兩幢樓宇(附註3b所述)以及建於其上的三幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物(不含土地部分)於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣6,547,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號物業	概況及年期	佔用詳情									
20. 瀋陽龍源雄亞風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的多項物業	<p>該物業包括1個單位，地盤面積約41,232平方米的一幅工業用土地，建於其上於二零零七年至二零零八年期間分不同階段落成的三幢樓宇及兩幢構築物。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約為2,175.87平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,039.24</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1,136.63</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,175.87</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>構築物主要包括圍欄及綠化設施。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,039.24	辦公	1,136.63	總計：	<u>2,175.87</u>	該物業現時由 貴集團佔有作生產及辦公用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
生產	1,039.24										
辦公	1,136.63										
總計：	<u>2,175.87</u>										

附註：

- 瀋陽龍源雄亞風力發電有限公司(「瀋陽龍源雄亞」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 地盤面積約41,232平方米的一幅土地的土地使用權已劃撥予瀋陽龍源雄亞作工業用途(有土地使用權證)，該土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地(「劃撥土地」)使用。
- 就總建築面積約2,175.87平方米的三幢樓宇及一個單位而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾將盡力協助 貴集團申請房屋所有權證，並彌償自 貴公司註冊成立起因未能取得未領有業權證書所引起的任何虧損、索償、押記或開支。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團即有權按土地使用權證規定的用途佔用和使用相關土地使用權；
 - 就三幢樓宇及單位(無有效的房屋所有權證)而言，中國國電集團公司已作出附註4所載承諾。至於 貴集團主要業務的所有權，並無任何重大爭議。因此，這不會對 貴集團的運營構成重大不利影響。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物(不含土地部分)的拆舊重置成本及該等單位的資本值於估值日的總數將為人民幣13,122,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元												
21. 龍源 (巴彥淖爾) 風力發電有限 公司所持位於 中國內蒙古 自治區的多 項物業	<p>該等物業包括一個單位，總地盤面積約425,218平方米的七幅工業用地、建於其上於二零零七年六月落成的五幢樓宇及兩幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為6,396.95平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔有作生產、辦公及配套設施用途。</p>	無商業價值												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 797 520 826">用途</th> <th data-bbox="783 797 900 860">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 887 520 916">生產</td> <td data-bbox="815 887 900 916">780.88</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 920 520 949">辦公</td> <td data-bbox="791 920 900 949">1,438.03</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 954 576 983">配套設施</td> <td data-bbox="815 954 900 983">678.04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 987 520 1016">其他</td> <td data-bbox="823 987 900 1016">3,500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1043 539 1072">總計：</td> <td data-bbox="791 1043 900 1084"><u>6,396.95</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	生產	780.88	辦公	1,438.03	配套設施	678.04	其他	3,500	總計：	<u>6,396.95</u>		
用途	建築面積 (平方米)														
生產	780.88														
辦公	1,438.03														
配套設施	678.04														
其他	3,500														
總計：	<u>6,396.95</u>														
	<p>構築物為圍欄及一口井。</p>														
	<p>該等物業亦包括於估值日尚在建設的1幢樓宇(「在建工程」)。在建工程預計於二零零九年十二月竣工。於竣工時，樓宇的總建築面積將為約1,267.5平方米。</p>														
	<p>在建工程的總建設成本估計為約人民幣4,820,000元，截至估值日，已支付其中約人民幣381,605元。</p>														

附註：

1. 龍源(巴彥淖爾)風力發電有限公司(「龍源巴彥淖爾」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 於該物業的七幅土地中：
 - a. 總地盤面積約343,049平方米的四幅土地的土地使用權已劃撥予龍源巴彥淖爾作工業用途，該土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地(「劃撥土地」)使用；及
 - b. 就總地盤面積約82,169平方米的其餘三幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
3. 於該物業的六幢樓宇及單位中：
 - a. 龍源巴彥淖爾已取得總建築面積約2,896.95平方米的五幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於兩幅劃撥土地之上；及
 - b. 就建築面積約3,500平方米的餘下一個單位而言，吾等未獲提供任何業權證書。

4. 就建於並無土地使用權證土地上的物業在建工程而言，吾等未獲提供有關地方部門發出規劃建築面積約1,267.5平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
5. 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團公司已承諾自貴公司註冊成立起盡力協助貴集團申請房屋所有權證及土地使用權證，並就未能取得業權證書引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就劃撥土地的土地使用權而言，貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔用及使用相關土地；
 - b. 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言，貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇；及
 - c. 就欠缺有效房屋所有權證的單位而言，中國國電集團公司已作出附註5所載的諾。就貴集團主要業務而言不存在重大所有權爭議。因此，不會對貴集團的營運產生重大不利影響。
 - d. 就該等物業中建於並無土地使用權證的土地上的在建工程而言，
 - i) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外，貴集團亦就該一幅項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可。
 - ii) 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可，貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁(包括任何停止建設的命令)。
7. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予該等物業七幅土地、尚未取得任何正式業權證書建築面積約3,500平方米的一個單位(附註3b所述)、尚未取得任何工程批覆的在建工程(參閱附註4)及建於劃撥土地上總建築面積約2,896.95平方米的五幢樓宇(附註3a所述)任何商業價值。然而，吾等認為，該等樓宇的拆舊重置成本(不含土地部分)及在建工程以及單位的資本值於估值日的總數將為人民幣25,027,000元，惟僅供參考之用。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
22.	龍園(包頭) 風力發電有限 公司所持位於 中國內蒙古 自治區的 多個物業	該物業包括總建築面積約1,060.95平 方米的九個辦公及住宅單位。	該物業現時由 貴 集團佔有作辦公及 住宅用途。	7,288,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,288,000元

附註：

1. 龍園(包頭)風力發電有限公司(「龍園包頭」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 龍園包頭已取得總建築面積約1,060.95平方米的九個辦公及住宅單位的有效房屋所有權證。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就具備房屋所有權證的單位而言， 貴集團有權佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等單位。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
23.	龍源(四子王)風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的一項物業	該等物業包括地盤面積約32,540平方米的一幅工業用土地、建於其上於二零零八年十一月落成的一幢樓宇及一幢構築物。 該樓宇的總建築面積約為936.72平方米。	該物業現時由 貴集團佔有作辦公用途。	3,986,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,986,000元

附註：

1. 龍源(四子王)風力發電有限公司(「龍源四子王」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 地盤面積約32,540平方米的一幅土地(「出讓土地」)的土地使用權已出讓予龍源四子王作工業用途(有土地使用權證)，至二零五九年到期。
3. 龍源四子王已取得建築面積約936.72平方米的樓宇的房屋所有權證。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用證規定的用途佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；及
 - b 就該物業擁有房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
24.	浙江溫嶺東海塘風力發電有限公司所持位於中國浙江省的多項物業	<p>該等物業包括地盤面積約16,200平方米的兩幅工業用土地，及建於其上於二零零九年三月落成的一幢樓宇。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為2,052平方米，作生產用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔有僅作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 浙江溫嶺東海塘風力發電有限公司（「溫嶺東海塘」）為 貴公司擁有76.29%權益的附屬公司。
2. 溫嶺東海塘擬收購總地盤面積約16,200平方米的兩幅土地的土地使用權（無完備的土地使用權證）的相關土地使用權。
3. 就一幢總建築面積約為2,052平方米的樓宇而言，吾等未獲提供任何業權證書。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾自 貴公司註冊成立起盡力協助 貴集團申請房屋所有權證及土地使用權證，並就上述申請程序引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就欠缺有效土地使用權證及房屋所有權證的兩幅土地及一幢樓宇而言，中國國電集團公司已作出附註4所載的承諾。就 貴集團主要業務而言不存在重大所有權爭議。因此，不會對 貴集團的營運產生重大不利影響。
6. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該樓宇（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本將為人民幣4,625,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元												
25.	東海龍源 生物質發電 有限公司 所持位於 中國江蘇省 的一項物業	<p>該等物業包括地盤面積約50,000平方米的一幅綜合用途土地、建於其上於二零零八年四月落成的15幢樓宇及16幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為21,616.92平方米。其使用及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>5,856.03</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>5,379.53</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,346.10</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>35.26</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>21,616.92</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括池、管道及圍欄。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	5,856.03	辦公	5,379.53	配套設施	10,346.10	其他	35.26	總計：	<u>21,616.92</u>	該物業現時由 貴集團佔有作生產、辦公、配套設施及其他用途。	<p>75,430,000</p> <p>貴集團應佔 95%權益：</p> <p>人民幣 71,659,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)															
生產	5,856.03															
辦公	5,379.53															
配套設施	10,346.10															
其他	35.26															
總計：	<u>21,616.92</u>															

附註：

1. 東海龍源生物質發電有限公司（「東海生物質」）為 貴公司擁有95%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約50,000平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予東海生物質作綜合用途（有土地使用證），至二零五六年十二月十四日到期。
3. 東海生物質已取得總建築面積約21,616.92平方米的15幢樓宇的有效房屋所有權證。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a 就該物業的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；及
 - b 就該物業的樓宇而言， 貴集團有權佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號 物業	概況及年期	佔用詳情									
26. 福建省平潭長江澳風電開發有限公司所持位於中國福建省的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約4,042.5平方米的12幅工業用土地、建於其上並於二零零零年至二零零零年期間分階段落成的三幢樓宇及四幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為919.69平方米。其使用及建築面積的詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>生產</td><td>664.69</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>255.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>919.69</u></td></tr></tbody></table> <p>該等構築物包括消防設施及一口井。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	664.69	配套設施	255.00	總計：	<u>919.69</u>	該物業現時由 貴集團佔有作生產及配套設施用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
生產	664.69										
配套設施	255.00										
總計：	<u>919.69</u>										

附註：

- 福建省平潭長江澳風電開發有限公司（「平潭長江澳」）為 貴公司擁有60%權益的附屬公司。
- 總地盤面積約4,042.5平方米的12幅土地的土地使用權已劃撥予平潭長江澳作工業用途，該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
- 平潭長江澳已取得總建築面積約為919.69平方米的三幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於兩幅劃撥土地之上。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔用及使用相關土地；及
 - 就建於劃撥土地之上具備房屋所有權證的樓宇而言， 貴集團有權於悉數支付地價後轉讓、捐出、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
- 在對該等物業估值時，吾等並未賦予12幅劃撥土地、建於劃撥土地上總建築面積約為919.69平方米的三幢樓宇（附註3所述）及四幢構築物任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則該等樓宇及構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本總數將為人民幣1,580,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元										
27.	福建省 莆田南日風電 有限公司 所持位於 中國福建省 的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約6,699.31平方米的13幅工業用土地、建於其上並於二零零五年十月至二零零六年七月期間分階段落成的三幢樓宇及三幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為703.55平方米。其使用及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>605.66</td> </tr> <tr> <td>配套設備</td> <td>64.03</td> </tr> <tr> <td>其他：</td> <td>33.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>703.55</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括一口井、圍欄及大門。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	605.66	配套設備	64.03	其他：	33.86	總計：	<u>703.55</u>	<p>該物業現時由 貴集團佔有作生產、配套設備及其他用途。</p>	<p>2,820,000</p> <p>貴集團應佔 41.56%權益： 人民幣 1,172,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)													
生產	605.66													
配套設備	64.03													
其他：	33.86													
總計：	<u>703.55</u>													

附註：

1. 福建省莆田南日風電有限公司（「莆田南日」）為 貴公司擁有41.56%權益的附屬公司。
2. 在該物業的13幅土地中：
 - a. 總地盤面積約4,651.31平方米的12幅土地（「出讓土地」）的土地使用權已出讓予莆田南日作工業用途（有土地使用權證），年期至二零五五年十月八日屆滿；及
 - b. 就地盤面積約2,048平方米的其餘一幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
3. 莆田南日已取得總建築面積約為703.55平方米的三幢樓宇的房屋所有權證，該等樓宇建於出讓土地之上。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；及
 - b 就地盤面積約2,048平方米的其餘一幅土地而言，莆田南日已訂立出讓合同並付清土地出讓金，將其出讓予莆田南日。取得土地使用權不存在任何障礙。取得相關土地使用權後， 貴集團將有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權。
5. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予附註2b所述土地（尚未取得土地使用證）任何商業價值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元										
28.	龍源(張家口)風力發電有限公司所持位於中國河北省的多項物業	<p>該等物業包括一個單位，總地盤面積約84,474平方米的三幅工業用土地，建於其上並於二零零八年落成的三幢樓宇及圍欄。</p> <p>該等樓宇及單位的總建築面積約為3,594.45平方米。其使用及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,406.10</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>2,010.60</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>177.75</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>3,594.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括於估值日尚在建設的一幢樓宇及公路(「在建工程」)。在建工程預計於二零零九年十二月竣工。於竣工時，樓宇的建築面積將為約2,288.64平方米。</p> <p>在建工程的總建設成本估計為約人民幣85,280,000元，截至估值日，已支付其中約人民幣6,736,590.40元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	1,406.10	辦公室	2,010.60	配套設施	177.75	總計：	3,594.45	該物業現時由 貴集團佔有作生產、辦公室及配套設施用途。	7,900,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,900,000元
用途	建築面積 (平方米)													
生產	1,406.10													
辦公室	2,010.60													
配套設施	177.75													
總計：	3,594.45													

附註：

- 龍源(張家口)風力發電有限公司(「龍源張家口」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 於該物業的三幅土地中：
 - 總地盤面積約20,924平方米的一幅土地(「出讓土地」)的土地使用權已出讓予龍源張家口作工業用途(有土地使用權證)，年期至二零五八年十月二十八日屆滿；及
 - 就總地盤面積約63,550平方米的其餘兩幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 龍源張家口已取得建於出讓土地之上總建築面積約為3,594.45平方米的三幢樓宇及一個單位的房屋所有權證。
- 就建於並無土地使用權證土地上的物業在建工程而言，吾等已獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約2,288.64平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾自 貴集團註冊成立起盡力協助 貴集團申請土地使用權證，並就未能取得業權證書引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。

6. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
- a. 就一幅出讓土地的土地使用權而言，根據中國法律， 貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；
 - b. 就該物業建於出讓土地之上具備有效房屋所有權證的樓宇及一個單位而言， 貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位；
 - c. 就一幅地盤地積為57,600平方米的土地而言， 貴集團已取得建設用地許可證，而 貴集團有權使用該幅土地；及
 - d. 就一幅地盤地積為5,950平方米的土地而言：
 - i) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就一幅項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；
 - ii) 根據當地縣級建設管理局就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設許可證的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁(包括任何停止建設的命令)；並且於在建工程通過完工驗收檢查並辦理相關土地使用權征用、出讓或保留劃撥手續，領取土地使用權證及房屋所有權證將不會有任何法律障礙符合附註5。
7. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予兩幅尚未取得土地使用權證的土地及尚未取得任何業權證的物業在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值將為人民幣6,737,000元，惟僅供參考之用。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
29.	中國福霖 風能工程 有限公司 所持位於 中國廣東省的 一項物業	該物業包括於一九九三年十二月落成 的三個辦公室單位。 該物業的總建築面積約為335.29平方 米。	該物業現時由 貴 集團佔有作辦公室 用途。	2,072,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,072,000元

附註：

1. 中國福霖風能工程有限公司（「中國福霖」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 中國福霖已取得總地盤面積約335.29平方米的三個辦公室單位的房地產證。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a 具備房地產權證的單位建於出讓土地之上，故 貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位；及

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元								
30.	浙江臨海風力發電有限公司所持位於中國浙江省的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約2,042.72平方米的20幅基礎設施用土地，及建於其上並於一九九七年至一九九八年期間分階段落成的五個單位。</p> <p>該等單位的總建築面積約為329.58平方米。其使用及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>200.12</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>129.46</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>329.58</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公室	200.12	其他	129.46	總計：	<u>329.58</u>	該物業現時由貴集團佔有作辦公室及其他用途。	<p>1,496,000元</p> <p>貴集團應佔90%權益：</p> <p>人民幣 1,346,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)											
辦公室	200.12											
其他	129.46											
總計：	<u>329.58</u>											

附註：

1. 浙江臨海風力發電有限公司（「浙江臨海」）為貴公司擁有90%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約2,042.72平方米的20幅土地的土地使用權已劃撥予浙江臨海作基礎設施用途（有土地使用權證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
3. 浙江臨海已取得總建築面積約為329.58平方米的五個單位的房屋所有權證。
4. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a 就劃撥土地的土地使用權而言，貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有及使用相關土地使用權；及
 - b 就具備房屋所有權證的單位而言，貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位。
5. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予劃撥土地（尚未取得土地使用證）任何商業價值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
31.	浙江蒼南風力發電有限公司所持位於中國浙江省的多項物業	該等物業包括總地盤面積約94,448平方米的七幅工業用土地，及建於其上並於二零零五年至二零零六年期間分期段落成的兩幢構築物。 該等構築物為一間貨倉及圍欄。	該物業現時由 貴集團佔有作配套設施及其他用途。	無商業價值

附註：

- 浙江蒼南風力發電有限公司（「浙江蒼南」）為 貴公司擁有90%權益的附屬公司。
- 在該等物業的七幅土地中：
 - 總地盤面積約3,570平方米的六幅土地的土地使用權已劃撥予浙江蒼南作工業用途（有土地使用權證），該等土地獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用；及
 - 就總地盤面積約90,878平方米的其餘一幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾自 貴公司註冊成立起盡力協助 貴集團申請土地使用權證，並就未能取得業權證書引致的任何虧損、索償、押記或開支提供彌償保證。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有及使用相關土地；及
 - 就並無土地使用權證的其他土地而言， 貴集團已取得使用林地審核同意書，中國國電集團公司已作出附註3所載的承諾。對 貴集團主要業務的所有權並無任何重大爭議。因此，這不會對 貴集團的運營構成不利影響。
- 因尚未取得土地使用證，吾等在對該等物業估值時並未賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為，該等構築物（不含土地部分）於估值日的折舊重置成本將為人民幣189,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
32.	甘肅新安 風力發電 有限公司 所持位於 中國甘肅省 的多項物業	該等物業包括於二零零八年落成的四個單位及一個車庫。 四個單位及一個車庫的建築面積為約456.02平方米。	該物業現時由 貴集團佔有作宿舍用途。	638,000 貴集團應佔 35%權益： 人民幣223,000 元

附註：

1. 甘肅新安風力發電有限公司（「甘肅新安」）為 貴公司擁有35%權益的附屬公司。
2. 甘肅新安已取得總建築面積約為456.02平方米的四個單位及一個車庫的房屋所有權證。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 具備房屋所有權證的單位建於出讓土地之上，故根據中國法律， 貴集團有權佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等樓宇或單位。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元										
33.	龍源(興安盟)風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約101,501.70平方米的37幅土地、於其上興建，於二零零八年至二零零九年分階段落成的四幢樓宇及11幢建築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約2,882.39平方米，其用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>2,673.10</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>134.39</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>74.9</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>2,882.39</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括水池及花壇。</p> <p>該物業亦包括一條於估值日尚在興建的道路(「發展中項目」)。該發展中項目預期將於二零零九年十二月完成。</p> <p>發展中項目的總建設成本估計將為人民幣3,233,000元，截至估值日，已支付其中人民幣2,586,231元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	生產	2,673.10	配套設施	134.39	其他	74.9	總計：	2,882.39	<p>該物業目前由 貴集團佔有作生產及配套設施用途。</p>	<p>10,873,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>人民幣 10,873,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)													
生產	2,673.10													
配套設施	134.39													
其他	74.9													
總計：	2,882.39													

附註：

- 龍源(興安盟)風力發電有限公司(「龍源興安盟」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 總地盤面積約73,397.70平方米的36幅土地(「出讓土地」)的土地使用權已出讓予龍源興安盟作工業用途(有土地使用權證)，年期至二零三六年七月十六日屆滿；
- 就地盤面積約28,104平方米的餘下土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 龍源(興安盟)已就4幢總地盤面積約2,882.39平方米的樓宇取得有效的房屋所有權證，該四幢樓宇建於出讓土地之上。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於審查完成及接納後盡力協助為 貴集團申請土地使用權證及房屋所有權證，一併補償自 貴集團註冊成立未能取得業權證書所引起的任何虧損、索償、押記或開支。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權按土地使用權證規定的用途佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；

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

附錄四

物業估值報告

- b. 就欠缺土地使用權證的土地使用權而言，貴集團已取得建設用地批准書，故根據中國法律，貴集團有權使用該土地；及
 - c. 就建於出讓土地上，附有房屋所有權證的四幢樓宇，貴集團有權佔有、使用、捐贈、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇。
7. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予尚未取得土地使用權證的土地發展中項目任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為發展中項目(不含土地部分)於估值日期的資本值應為人民幣2,586,000元，假設已取得所有相關業權證且其可自由轉讓。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的在建物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
34.	赤峰龍源風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約315,423.26平方米的77幅土地，於估值日，一幢辦公樓宇正於該77幅土地的其中一幅上建設。</p> <p>據 貴集團告知，該辦公樓宇（「在建工程」）計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該辦公樓宇的建築面積將為約10,000平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣30,610,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣26,122,000元。</p> <p>目前正在興建風力發電機的基礎工程。</p>	該物業目前處於建設中。	<p>35,901,000</p> <p>貴集團應佔97.01%權益：</p> <p>人民幣34,828,000元</p>

附註：

1. 赤峰龍源風力發電有限公司（「赤峰龍源」）為 貴公司擁有97.01%權益的附屬公司。
2. 於該物業的77幅土地中：
 - a. 總地盤面積約9,348.8平方米的一幅土地（「出讓土地」）的土地使用權已出讓予赤峰龍源作商業用途（有土地使用權證），年期至二零四六年十二月二十三日屆滿；及
 - b. 總地盤面積約306,074.46平方米的76幅土地的土地使用權已劃撥予赤峰龍源作工業用途（有土地使用權證），該等土地已獲有關政府部門批准繼續按劃撥土地（「劃撥土地」）使用。
3. 吾等已獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約10,000平方米的一幢辦公樓宇的建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，而其正出讓土地上興建。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權根據土地使用權證訂明的有效條款佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；
 - b. 就劃撥土地的土地使用權而言， 貴集團有權在土地使用權證訂明的範圍內佔用及使用相關土地；及
 - c. 於在建工程竣工及通過驗收檢查後取得相關房屋所有權證方面將不存在法律障礙。
5. 吾等在對該物業估值時並未賦予劃撥土地（尚未取得土地使用證）任何商業價值。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	
35. 海林龍源 風力發電 有限公司 所持位於 中國黑龍江省 的一項物業	<p>該物業包括地盤面積約26,200平方米的一幅土地，於估值日，其上已興建兩幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的總建築面積將為約806.2平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣6,000,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣5,920,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 海林龍源風力發電有限公司（「海林龍源」）為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 就總地盤面積約26,200平方米的一幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
3. 吾等尚未獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約806.2平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過完工驗收審查後盡力協助 貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可。
 - b. 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）；及
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣5,920,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
36.	伊春龍源雄亞風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約40,800平方米的兩幅土地，於估值日，其上正在建設兩幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該等樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的總建築面積將為約1,444.41平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣9,762,300元，直至估值日，已支付其中約人民幣6,894,350元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 伊春龍源雄亞風力發電有限公司（「伊春龍源」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就總地盤面積約40,800平方米的兩幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
3. 吾等尚未獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約1,444.41平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團公司已承諾於在建工程通過完工驗收審查後協助 貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可。
 - b. 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）；及
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的兩幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣6,894,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
37.	海南龍源風力發電有限公司所持位於中國海南省的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約20,200平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零一零年二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約1,752.30平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣4,417,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣3,048,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

- 海南龍源風力發電有限公司（「海南龍源」）為 貴公司的全資附屬公司。
- 就總地盤面積約20,200平方米的一幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證書。
- 吾等尚未獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約1,752.30平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過完工驗收審查後盡力協助貴集團申請土地使用權證及房屋所有權證。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可。
 - 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）；及
- 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣3,975,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
38. 河北圍場 龍源建投 風力發電 有限公司 所持位於 中國河北省 的多項物業	<p data-bbox="464 580 911 689">該等物業包括總地盤面積約97,000平方米的三幅土地，於估值日，其上正在建設兩幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p data-bbox="464 741 911 853">據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約2,627平方米。</p> <p data-bbox="464 904 911 1050">據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣29,000,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣24,556,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	<p data-bbox="1230 580 1414 613">25,302,000</p> <p data-bbox="1230 665 1414 732">貴集團應佔 50%權益：</p> <p data-bbox="1230 784 1414 853">人民幣 12,651,000元</p>

附註：

1. 河北圍場龍源建投風力發電有限公司（「河北圍場」）為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約97,000平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予河北圍場作工業用途（有土地使用權證），年期至二零五八年九月十日屆滿；
3. 吾等已獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約2,627平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就該物業的土地使用權而言， 貴集團有權根據土地使用權證訂明的條款佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；
 - b. 於在建工程通過竣工驗收檢查後取得房屋所有權證方面不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
39.	龍源康平風力發電有限公司所持位於中國遼寧省的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約26,600平方米的兩幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約1,807平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣5,040,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣4,048,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 龍源康平風力發電有限公司（「龍源康平」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就總地盤面積約26,600平方米的兩幅土地而言，吾等未獲提供任何土地使用權證。
3. 吾等尚未獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積全共約1,807平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就一幅地盤面積為10,616平方米的土地而言。
 - i) 貴集團已取得使用林地審核同意書，故其有權使用該土地。
 - b. 就一幅地盤地積為15,984平方米的土地而言：
 - i) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；及
 - ii) 根據當地縣級建設管理局就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的兩幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣4,048,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
40.	龍源(通榆)風力發電有限公司所持位於中國吉林省的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約13,681.40平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇(「在建工程」)。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約848平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣4,189,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣3,770,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 龍源(通榆)風力發電有限公司(「龍源通榆」)為 貴公司擁有100%權益的附屬公司。
2. 就總地盤面積約13,681.40平方米的一幅土地而言，吾等未獲提供任何土地使用權證。
3. 吾等尚未獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積合共約848平方米土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就欠缺土地使用權證及房屋所有權證的土地使用權而言，貴集團已取得建設用地批准書，故貴集團有權使用該土地；及
 - b. 於要求、授出或分配土地使用權的有關程序獲相關政府批准後，領取土地使用權證將不會有任何法律障礙。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值將為人民幣3,770,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
41.	龍源(長嶺) 風力發電 有限公司 所持位於中國 吉林省的 一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約116,319平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇(「在建工程」)。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約1,665平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣22,078,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣19,869,779元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 龍源(長嶺)風力發電有限公司(「龍源長嶺」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就總地盤面積約116,319平方米的一幅土地而言，吾等未獲提供土地使用權證。
3. 吾等已獲提供有關地方部門發出的規劃建築面積約1,665平方米的一幢樓宇的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就欠缺土地使用權證的土地使用權而言，貴集團已取得草原徵用使用審核同意書，故貴集團有權使用該土地；及
 - b. 於樓宇竣工及通過驗收檢查以及要求、授出或分配土地使用權的有關程序獲相關政府批准後，領取土地使用權及房屋所有權證將不會有任何法律障礙。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予一幅土地及尚未取得任何工程地覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值將為人民幣4,163,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
42.	龍源(奈曼)風力發電有限公司所持位於中國內蒙古自治區的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約27,762.22平方米的三幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇(「在建工程」)。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約1,528.32平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣5,884,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣4,794,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

- 龍源(奈曼)風力發電有限公司(「龍源長嶺」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 就總地盤面積約27,762.22平方米的三幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
- 吾等未獲提供有關地方部門發出的有關規劃建築面積合共約1,528.32平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請土地使用權證及房屋所有權證。
- 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；及
 - 根據當地縣級建設管理局就項目工程發出的書面認可，貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁(包括任何停止建設的命令)。
- 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的三幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值將為人民幣4,794,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

於二零零九年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣元

編號物業	概況及年期	佔用詳情	
43. 龍源(通遼)風力發電有限公司 位所持於中國內蒙古自治區的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約22,261平方米的兩幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇(「在建工程」)。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該樓宇的建築面積將為約1,528.32 平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣3,973,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣2,383,620元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 龍源(通遼)風力發電有限公司(「龍源通遼」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就地盤面積約22,261平方米的兩幅土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
3. 吾等未獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約1,528.32平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；及
 - b) 根據當地縣級建設管理局就項目工程發出的書面認可，貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁(包括任何停止建設的命令)。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的兩幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值將為人民幣2,384,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
44.	鶴崗龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約24,500平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設三幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該等樓宇的建築面積將為約1,277.9平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣6,414,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣3,941,400元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 鶴崗龍源風力發電有限公司（「鶴崗龍源」）為 貴公司擁有95%權益的附屬公司。
2. 就一幅地盤面積約24,500平方米的土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
3. 吾等未獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約1,277.9平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請土地使用權證及房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；及
 - b) 根據當地縣級建設管理局就項目工程發出的書面認可，貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予一幅並無土地使用權證的土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣3,941,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
45.	雙鴨山龍源風力發電有限公司所持位於中國黑龍江省的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約27,000平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設三幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該等樓宇的建築面積將為約1,536.9平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣7,183,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣5,028,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 雙鴨山龍源風力發電有限公司（「雙鴨山龍源」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就一幅地盤面積約27,000平方米的土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
3. 吾等未獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約1,536.9平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請土地使用權證及房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a) 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；及
 - b) 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可，貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣7,799,000元，惟僅供參考之用。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
				九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
46.	龍源建投 (承德圍場) 風力發電 有限公司所持 位於中國 河北省的 多項物業	該等物業包括總地盤面積約43,400平方 米的兩幅土地。 目前正在興建風力發電機的基礎工 程。	該等物業目前正在 興建。	4,404,000 本集團應佔 55%權益： 人民幣 2,422,000元

附註：

1. 龍源建投(承德圍場)風力發電有限公司(「龍源建投承德圍場」)為 貴公司擁有55%權益的附屬公司。
2. 總地盤面積約43,400平方米的兩幅土地的土地使用權已出讓予龍源建投承德圍場作工業用途(有土地使用權證)，年期至二零五九年八月一日屆滿。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括下列各項：
 - a. 就兩幅出讓土地而言，按土地使用權證所規定的用途， 貴集團有權佔有、使用、捐出、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等土地使用權。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
47. 龍源建投 (承德) 風力發電 有限公司所持 位於中國 河北省的 一項物業	<p>該物業包括地盤面積約36,000平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該等樓宇的建築面積將為約1,433.6平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣4,014,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣3,613,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	7,105,000 本集團應佔 55%權益： 人民幣 3,908,000元

附註：

1. 龍源建投(承德)風力發電有限公司(「龍源建投承德」)為 貴公司擁有55%權益的附屬公司。
2. 龍源建投承德已獲授予一幅地盤面積約36,000平方米的土地的土地使用權作工業用途，土地使用權證於二零五九年八月一日到期。
3. 吾等已獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約1,433.6平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 就出讓土地的土地使用權而言， 貴集團有權根據土地使用權證訂明的條款佔有、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其它方式處置該等土地使用權；及
 - b. 於在建工程竣工及通過驗收檢查後取得房屋所有權證方面不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
48.	雲南龍源風力發電有限公司所持位於中國雲南省的一項物業	<p>該物業包括一幅地盤面積約19,400平方米的土地，於估值日期其上正興建一幢樓宇（「在建工程」）</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該等樓宇的建築面積將為約2,338.65平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣6,603,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣5,613,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

- 雲南龍源風力發電有限公司（「雲南龍源」）為 貴公司的全資附屬公司。
- 就一幅地盤面積約19,400平方米的土地而言，吾等未獲提供土地使用權證。
- 吾等已獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約2,338.65平方米的建設用地規劃許可證，惟未有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助貴集團申請土地使用權證及房屋所有權證。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - 貴集團取得的「使用林地審核同意書」，並有權使用該幅土地；及
 - 樓宇落成、通過驗收檢查以及要求、授出或分配土地使用權的有關程序獲相關政府批准後，領取土地使用權證及房屋所有權證將不會有任何法律障礙。
- 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣5,613,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
49.	甘肅龍源 風力發電 有限公司所持 位於中國 甘肅省的 一項物業	該物業包括地盤面積約100,000平方米的一幅土地。 目前正在興建風力發電機的地基工程。	該等物業目前正在 興建。	無商業價值

附註：

1. 甘肅龍源風力發電有限公司（「甘肅龍源」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就一幅地盤面積約100,000平方米的土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
3. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級或以上土地管理局的書面認可；及
 - b. 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可，貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
50.	龍源(酒泉)風力發電有限公司所持位於中國甘肅省的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約68,332平方米的兩幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇(「在建工程」)。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該等樓宇的總建築面積將為約1,800平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣8,400,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣7,560,000元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 龍源(酒泉)風力發電有限公司(「龍源酒泉」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就一幅地盤面積約68,332平方米的土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
3. 吾等未獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約1,800平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助 貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級土地管理局的書面認可；及
 - b. 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁(包括任何停止建設的命令)。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程(不含土地部分)於估值日的資本值將為人民幣7,560,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
51.	龍源瀋陽 風力發電 有限公司所持 位於中國 遼寧省的 一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約46,202平方米的一幅土地，於估值日，其上正在建設一幢樓宇（「在建工程」）。</p> <p>據 貴集團告知，該樓宇計劃於二零零九年十二月竣工。於竣工時，該等樓宇的建築面積將為約1,346.31平方米。</p> <p>據 貴集團告知，總建設成本估計為約人民幣5,660,000元，直至估值日，已支付其中約人民幣2,314,616.4元。</p>	該物業目前處於建設中。	無商業價值

附註：

1. 龍源瀋陽風力發電有限公司（「龍源瀋陽」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就一幅地盤面積約46,202平方米的土地而言，吾等未獲提供任何業權證。
3. 吾等未獲提供有關地方部門發出有關規劃建築面積合共約1,346.31平方米的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
4. 根據重組協議， 貴公司股東中國國電集團有限公司已承諾於在建工程通過竣工驗收審查後盡力協助 貴集團申請房屋所有權證。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的意見，其中包括：
 - a. 貴集團取得的「建設項目用地預審意見」符合中國法律規定。此外， 貴集團亦就項目工程用地取得當地縣級或以上土地管理局的書面認可；及
 - b. 根據當地縣級人民政府就項目工程發出的書面認可， 貴集團在辦理建設批覆的相關程序的同時，毋須就現時的建設項目被處以任何罰款或受到制裁（包括任何停止建設的命令）。
6. 在對該物業估值時，吾等並未賦予並無土地使用權證的一幅土地及尚未取得任何工程批覆的物業的在建工程任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證及可自由轉讓，則在建工程（不含土地部分）於估值日的資本值將為人民幣2,315,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
52.	貴公司於中國北京及上海所持的多項物業。	<p>該等物業包括於一九九六年至二零零四年間落成的物業A、物業B及物業C。</p> <p>物業A為總建築面積約 1,327.69平方米的一幢23層高辦公樓宇12樓的辦公單位。</p> <p>物業B包括總建築面積約 15,583.15平方米的一幢20層高辦公樓宇2樓、1至4樓及6至16樓的多個辦公單位。</p> <p>物業C包括總建築面積約 1,078.32平方米的一幢20層高辦公樓宇6樓的多個辦公單位。</p>	<p>該等物業部分現時出租予多個租戶（請參閱附註4），而餘下部分現時則屬空置或作為公共地方。</p>	<p>375,628,000</p> <p>貴集團應佔 [100%] 權益： 人民幣 375,628,000元</p>

附註：

1. 就物業A而言，
 - a. 根據房屋所有權證，辦公單位由獨立第三方北京理工大學擁有，作辦公用途；及
 - b. 根據日期為一九九六年的購買合約，總建築面積約 1,327.69平方米的物業A的50年使用權已訂約由貴公司購買。
2. 就物業B而言，
 - a. 貴公司已獲得總建築面積約15,583.15平方米的物業B的辦公單位取得房屋所有權證；及
 - b. 根據土地使用證，指定面積約3,891.85平方米的物業B的土地使用權已授予貴公司，年期於二零五一年九月十九日屆滿，作綜合用途。
3. 就物業C而言，
 - a. 貴公司已獲得總建築面積約[1,078.32]平方米的物業C的辦公單位（建於性質屬出讓的土地之上）的房地產權證。
4. 根據有關物業A、物業B及物業C的17份租賃協議，該等物業總建築面積約 [13,109.07]平方米的部分已出租予13名租戶，年期於二零一四年七月二十四日屆滿，每年租金總額為人民幣23,670,169.62元，不包括管理費、水費、空調費及電費。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發表的法律意見，其中包括：
 - a. 就建於出讓土地之上已取得房屋所有權證或房地產權證的物業B及物業C而言，貴集團有權佔用、使用、贈與、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及
 - b. 就 貴集團名下並無房屋所有權證的物業A而言，有關租賃物業的物業擁有人同意書乃屬合法且租約受中國法律保障。
6. 在對該等物業估值時，吾等並未賦予尚未取得任何正式業權證書的物業A（總建築面積約1,327.69平方米）（參閱附註1）任何商業價值。然而，吾等認為，假設其已取得一切有關業權證書及可自由轉讓，則物業A於估值日的資本值將為人民幣17,619,000元，惟僅供參考之用。

估值證書

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	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
53.	貴集團 於中國租賃 的多項物業	<p>該該物業物業包括總面積約59,773.83平方米的四幅土地及總建築面積約18,690平方米的68幢樓宇或單位，主要於一九八五年至二零零九年期間分階段落成。</p> <p>該等物業由若干承租方按不同年期租賃予 貴集團，年租金合共人民幣3,512,886元。</p>	該等物業現時由貴集團佔用作辦公室、住宅、生產、商業及配套設施用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團與若干獨立第三方訂立的若干租賃協議，總地盤面積約59,773.83平方米的四幅土地及總可租賃面積約17,386平方米的64幢樓宇或單位已由若干獨立第三方按不同年期租賃予 貴集團，作辦公室、住宅、生產、商業及配套用途，年租金合共人民幣3,006,286元。
2. 根據貴集團與聯屬公司訂立的不同租賃協議，總建築面積約1,304.14平方米的四幢樓宇或單位已按不同年期租賃予貴集團作辦公室及其他用途，總年租為人民幣506,600元。
3. 就68項租賃物業其中總可租賃面積約8,766平方米的37項物業而言，各出租方已向 貴集團提供該物業有關房屋所有權證。
4. 就總可出租面積約9,924.4平方米的其餘31項物業而言， 貴集團尚未獲提供有關房屋所有權證或業主就分租有關物業的同意書。
5. 根據重組協議，貴公司股東中國國電集團公司已承諾貴公司對可租賃面積有絕對使用權，且自貴公司註冊成立起概毋須就上述申請程序引致的任何損失及索償承擔任何爭端及彌償。
6. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性發表的意見，其中包括：
 - a. 就具備房屋所有權證的物業而言，該等物業乃屬合法且受到中國法律保障；及
 - b. 就並無房屋所有權證或土地使用權證的物業而言，中國國電集團公司（ 貴公司股東）已作出附註5所載的承諾。對貴集團主要業務的所有權並無任何重大爭議。因此，這不會對貴公司的運營構成重大不利影響。

估值證書

第五類－ 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值 港元
54.	香港 干諾道西 188號 香港 商業中心 39樓 1號辦公室	<p>該物業包括於一九八三年前後落成的43層高辦公室樓宇39樓的一個辦公室單位。</p> <p>該單位的可租賃面積約為840平方呎(或78平方米)</p> <p>該物業由[Shin Yee Chem-Medi Company Limited(獨立第三方)]向[Hero Asia Investment Limited]租賃，為期一年，於二零一零年一月三十日屆滿，月租為14,000港元，[不包括管理費、水電及電費。]</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為Shin Yee Chem-Medi Company Limited，見日期為二零零三年十一月二十二日的註冊摘要編號UB9087768。
2. 該物業的租賃協議尚未由印花稅署正式加蓋印花。
3. 根貴集團與Shin Yee Chem-Medi Company Limited訂立的租賃協議，獨立第三方已向貴集團出租可出租面積約840平方呎(或78平方米)的物業作辦公室用途，年期於二零一零年一月三十日到期，月租為14,000港元。