

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團的物業權益於2011年9月30日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。如附錄十「備查文件」一節所述，估值報告全文將會公開以供公眾人士查閱。



仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場三期6樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對國電科技環保集團股份有限公司（「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」）、香港及美國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2010年9月30日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對該等物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式進行交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法對部分第一類物業權益與第三類物業權益進行估值，並假設物業權益以即時交吉按現狀出售，同時參照有關市場上可資比較的出售交易。

由於第一類物業部分樓宇及構築物性質以及其所處的獨特位置，故並無可資比較的相關市場銷售，因此物業權益乃按折舊重置成本基準估值。

折舊重置成本指「將資產重置為其現代等值資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置（重建）成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

對部分第一類物業權益及在建的第二類物業權益於估價日進行估值時，吾等假設其將按 貴集團提供給吾等的最新發展建議開發及落成。吾等在達致估值意見時，考慮到於估值日期有關建設階段的建築成本及專業費用，及完成開發所動用的其餘成本及費用。

吾等並無賦予第四類與第五類物業權益任何商業價值，此乃由於該等由 貴集團租用的物業屬短期租賃性質或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金利潤所致。

吾等的估值是假設賣方在市場上將該等物業權益出售，並無獲益自會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或債項，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，吾等假設有關於物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等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章及第12項應用指引；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》；香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

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，故本招股章程估值報告中的估值證書並無載入經營性租賃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。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、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。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證（「國有土地使用權證」）、房屋所有權證（「房屋所有權證」）及正式圖則，並作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問——凱文律師事務所提供有關於中國物業權益有效性的意見。

吾等並無就該等物業進行詳細實地計量以核實面積的真確性，惟吾等假設交予吾等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、計量及面積均為約數。吾等並無作出實地計量。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無就有關土地的狀況及設施是否適合作任何發展而進行調查。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於工程期間產生不可預期的成本及阻延。此外，吾等並無作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的數據的準確性。吾等亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供的數據並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠數據，可達致知情的意見，且無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大信息。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。吾等於估值時採用的匯率約為1港元兌人民幣0.8154元及1美元兌人民幣6.3549元，與於估值日期的適用匯率相若。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

國電科技環保集團股份有限公司

中華人民共和國

北京

海淀區

西四環中路

16號院

1號樓

11樓1101室

董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

陳志康

MRICS MHKIS RPS (GP)

董事

朱寶全

MRICS

董事

謹啓

2011年12月9日

附註：

- (1) 陳志康為特許測量師，擁有19年香港物業估值經驗及18年中國和美國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。
- (2) 朱寶全為特許測量師，擁有13年中國物業估值經驗。

## 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	2011年9月30日	貴集團應佔權益	2011年9月30日
		現況下資本值 人民幣元		貴集團應佔資本值 人民幣元
1.	中國 北京市 海淀區 西四環中路16號院1號樓	1,518,154,000	100%	1,518,154,000
2.	中國 北京市 豐台區 右安門 開陽里小區6區 13號樓 4個單元	8,552,000	100%	8,552,000
3.	中國 北京市 西城區 宣武門外大街28號 富卓花園A座及B座 47個單元連同50個停車位	230,111,000	100%	230,111,000
4.	中國 北京市 西城區 車公莊大街9號院1號樓 8個單元及3個停車位	45,805,000	51%	23,361,000
5.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 錢橋鎮 溪南村 錢胡公路557號 1幅土地及5幢樓	26,205,000	67.46%	17,678,000
6.	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 寶界橋 寶界山莊10號 1幅土地及1幢樓	11,282,000	67.46%	7,611,000

編號	物業	2011年9月30日 現況下資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
7.	中國 安徽省 蚌埠市 新城區 華府天地 3個單元	2,280,000	100%	2,280,000
8.	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 共青團路57號 7個單元	55,934,000	60%	33,560,000
9.	中國 北京市 海淀區 花園路13號院 7幢8樓 16個單元	66,833,000	100%	66,833,000
10.	中國 山西省 大同市 開元南路 1幅土地、6幢樓宇及多幢建築物	無商業價值	51%	無商業價值
11.	中國 山西省 大同市 智家堡村 1幅土地、7幢樓宇及多幢建築物	無商業價值	51%	無商業價值
12.	中國 山西省 大同市 同雲路 青瓷窑煤礦 3幢樓宇及1幢建築物	無商業價值	30.60%	無商業價值
13.	中國 山西省 太原市 萬柏林區 新晉祠路36號 1幅土地、14幢樓宇及多幢建築物	無商業價值	80%	無商業價值

編號	物業	2011年9月30日 現況下資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
14.	中國 山東省 煙臺市 開發區 衡山路9號 1幅土地及3幢樓宇	28,104,000	23.25%	6,534,000
15.	中國 陝西省 西安市 高新區 豐惠南路20號 華晶商務廣場B座16層 1個單元	1,181,000	23.25%	275,000
16.	中國 陝西省 西安市 高新區 唐延路25號14層 21401室及21404室	2,788,000	23.25%	648,000
17.	中國 北京市 豐台區 南四環西路188號 23幢1層一個單元及15幢	50,032,000	23.25%	11,632,000
18.	中國 北京市 海淀區 玉海園二里 21號樓 804室及904室	6,063,000	23.25%	1,410,000
19.	中國 北京市 西城區 北禮士路 新華里10號院 1號樓2單元 1201室	無商業價值	23.25%	無商業價值
20.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 黃河路88號 1座5層509室及510室	無商業價值	23.25%	無商業價值

編號	物業	2011年9月30日 現況下資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
21.	中國 河南省 鄭州市 高新區 翠竹街1號 72棟 1單元7層 7室	無商業價值	23.25%	無商業價值
22.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈北新區 普河路888號 一幢樓宇	無商業價值	23.25%	無商業價值
23.	中國 河北省 保定市 高新技術產業開發區 朝陽北大街1178號 29層及32層3個單元	1,725,000	51%	880,000
24.	中國 河北省 保定市 高新技術產業開發區 風能大街88號 2幅土地、19幢樓宇及多幢建築物 以及1幢在建樓宇	232,003,000	70%	162,402,000
25.	中國 江蘇省 連雲港市 經濟技術開發區 臨港工業區 東方大道南及大浦路西 1幅土地、12幢樓宇及多幢建築物 以及3幢在建建築物	233,530,000	70%	163,471,000

編號	物業	2011年9月30日 現況下資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
26.	中國 內蒙古自治區 赤峰市 松山區 穆家營子鎮 五三村 1幅土地、14幢樓宇及多幢建築物	284,185,000	70%	198,930,000
27.	中國 江蘇省 宜興市 經濟開發區 文莊路6號 1幅土地及4幢樓宇	85,319,000	59.50%	50,765,000
28.	中國 內蒙古自治區 包頭市 青山區 新園路6號 1幅土地、2幢樓宇及多幢建築物	59,515,000	45.82%	27,271,000
29.	中國 內蒙古自治區 赤峰市 新城區 玉龍大街 皇家帝苑6樓 10個單元	7,870,000	100%	7,870,000
小計：		<u>2,957,471,000</u>		<u>2,540,228,000</u>



## 第二類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	2011年9月30日 現況下資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
30.	中國 內蒙古自治區 赤峰市 松山區 崗子鄉 10幅土地、2個在建風能發電項目	無商業價值	100%	無商業價值
31.	中國 河南省 濮陽市 湖山區 馬頰河以西及 綠城路以北 1幅土地及1幢在建樓宇	無商業價值	70%	無商業價值
32.	中國 江蘇省 南京市 溧水縣 經濟開發區 城北三號路 2幅土地4幢在建樓宇	34,300,000	60%	20,580,000
33.	中國 吉林省 長春市 經濟技術開發區 興隆山鎮 丙十路西側及甲一路北側 1幅土地10幢樓宇及 多幢在建建築物	97,829,000	70%	68,480,000
34.	中國 江蘇省 宜興市經濟開發區 東洑大道 5幅土地、46幢樓宇及 多幢在建建築物	630,185,000	100%	630,185,000
	小計：	<u>762,314,000</u>		<u>719,245,000</u>

## 第三類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	2011年9月30日 現況下資本值 人民幣元	貴集團應佔權益	2011年9月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
35.	中國 內蒙古自治區 烏蘭察布市 卓資縣 卓資山鎮 高順卜子村西邊 1幅土地	440,000	55%	242,000
36.	中國 山東省 煙臺市 經濟技術開發區 206國道南邊 1幅土地	20,130,000	23.25%	4,680,000
37.	中國 河北省 保定市 高新技術產業開發區 風能大街88號 一幅土地	15,131,000	70%	10,592,000
38.	中國 江蘇省 宜興市經濟開發區 東洑大道 3幅土地	160,808,000	100%	160,808,000
39.	中國 江蘇省 宜興市經濟開發區 文莊路 1幅土地	47,996,000	61.25%	29,398,000
	小計：	<u>244,505,000</u>		<u>205,720,000</u>

## 第四類 — 貴集團在中國租賃並佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2011年9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
40. 中國55項租賃物業	無商業價值
小計：	<u>零</u>

## 第五類 — 貴集團在香港及美國租賃並佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
41. 香港及芝加哥2個租賃單元	無商業價值
小計：	<u>零</u>

於2011年9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團於 2011年9月30日 應佔資本值 人民幣元
總計： <u>3,964,290,000</u>	<u>3,465,193,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在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	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
1.	中國 北京市 海淀區 西四環中路 16號院1號樓	該物業包括一幢14層的樓宇的 總部大樓，約於2008年完工。  該總建築面積約60,780.41平方米。  該物業包括110個地下停車位。	貴集團 該物業現時由 貴集團佔 用作辦公室用途，惟物業 一部分現時已租賃予五方 (參考附註3)。	1,518,154,000 元  貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,518,154,000 元

## 附註：

- (1) 根據71份房屋所有權證 — X京房權證海字第243901至243911、243916、243921、243926、243928、243929、243931、243933、243935、243939、243940、243942、243946、243948、243952、243955、243959、243960、243962、243968、244028、244033、244036、244041、244044、244046、244048、244059、244064、244069、244095、244115至244127、244173至244182、244187、244240、244247、256634、256642、256646及256682號，總建築面積約60,780.41平方米的總部大樓由 貴公司擁有。
- (2) 就110個地下停車位而言，吾等並未獲提供任何所有權證。
- (3) 根據5份租賃協議，總建築面積約5,169.23平方米的部分總部大樓及9個地下停車位租賃給五個獨立第三方，為期不等，屆滿期間介乎2011年11月30日至2020年6月17日，年租金總額約人民幣19,350,411元。
- (4) 根據9份租賃協議，總可出租面積約25,223.68平方米的部分總部大樓及60個地下停車位乃出租予 貴公司9間附屬公司，租期為一年，於2011年11月30日屆滿，年租金總額為人民幣67,792,517元。
- (5) 吾等並無對110個地下車位(未獲提供任何有效權證)賦予任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為該等停車位在估值日的資本值應為人民幣20,350,000元(假設所有相關所有權證均已取得且該停車位可自由轉讓)。
- (6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，且有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該樓宇；
  - (b) 對於地下停車位而言， 貴集團於獲得房屋所有權證後將完全合法擁有其房屋所有權；中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因所有權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (c) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
2.	中國 北京市 豐台區 右安門 開陽里 小區6區 13號樓 4個單元	該物業包括一幢約於2002年竣工的18層住宅樓的12至14樓的4個單元。  該等單元的總建築面積約356.33平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	8,552,000元  貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 8,552,000元

## 附註：

- (1) 北京國電龍源環保工程有限公司(「龍源環保」)為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據4份房屋所有權證 — 京房權證豐股字第04486號至04489號，龍源環保擁有4個總建築面積約356.33平方米的單元。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
3.	中國 北京市 西城區 宣武門 外大街28號 富卓花園 A座及B座 47個單元連同 50個停車位	該物業包括一幢約於2007年竣工名為富卓花園的17層辦公樓A座11、12及15至17樓的42個單元及B座16樓的5個單元。  該物業的單元的總建築面積約7,789.69平方米。  該物業亦包括50個總建築面積約2,270.50平方米的停車位。	該物業現由獨立第三方租用作辦公室用途，惟現由貴集團佔用作辦公室用途的總建築面積約1,845.94平方米的物業的一部分除外。	230,111,000 元  貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 230,111,000 元

## 附註：

- (1) 北京國電龍源環保工程有限公司(「龍源環保」)為貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據97份房屋所有權證—X京房權證豐宣字第025160號至025209、66144、66145、66147、66150、66156、66158至66172、66176、66177、66179、66181至66186、66188、66190、66197、66199、66201、66203至66211、66213、66215、66216及66326號，龍源環保擁有47個總建築面積約7,789.69平方米的辦公室單元及50個總建築面積約2,270.50平方米的停車位。
- (3) 根據兩份租賃協議，獨立第三方中國電力技術裝備有限公司已租用該物業39個總建築面積約6,397.85平方米的辦公室單元及40個總建築面積約1,816.40平方米的停車位，為期3年，於2014年3月9日屆滿，每年租金總額為人民幣11,455,512元。
- (4) 根據一份租賃協議，該物業中一個總建築面積約138.20平方米的辦公室單元被租賃予貴公司的一間全資附屬公司國電龍源海洋建設科技發展(北京)有限公司，為期3年，於2014年7月1日屆滿，年租金為人民幣216,000元。
- (5) 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
4.	中國 北京市 西城區 車公莊大街 9號院1號樓 8個單元及 3個停車位	該物業包括一幢約於2004年竣工 的17層辦公室樓宇的9至10樓的8 個單元。  該單元的總建築面積約1,670.93 平方米。  該物業亦包括3個總建築面積約 126.66平方米的停車位。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	45,805,000 元  貴集團應佔 51% 權益： 人民幣 23,361,000 元

## 附註：

- (1) 北京龍源環保工程有限公司(「北京龍源環保」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- (2) 根據11份房屋所有權證 — 京房權證西股字第116818、116820至116823號，116825至116827號，及X京房權證西字第056588至056590號，北京龍源環保擁有8個總建築面積約1,670.93平方米的單元及3個總建築面積約126.66平方米的停車位。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
5.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 錢橋鎮 溪南村 錢胡公路 557號 1幅土地及 5幢樓	該物業包括一幅地盤面積約 29,133.70平方米的土地及約於 2006年竣工建於其上的5幢樓 宇。  該等樓宇的總建築面積約為 12,447.99平方米。  該等樓宇包括一幢工業樓宇、 一幢辦公大樓、一個倉庫及 2幢配套樓宇。  已獲授該物業的土地使用權，為 期50年，於2055年1月5日屆滿， 作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作生產及辦公室 用途。	26,205,000 元  貴集團應佔 67.46% 權益： 人民幣 17,678,000 元

## 附註：

- (1) 江蘇德克環保設備有限公司(「江蘇德克」)為 貴公司擁有67.46%權益的附屬公司。
- (2) 根據國有土地使用權證 — 錫惠國用(2004)第2741號，江蘇德克已獲授一幅地盤面積約為29,133.70平方米的土地使用權，為期50年，於2055年1月5日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據兩份房屋所有權證 — 錫房權證錢橋字第06013204號及06013205號，江蘇德克擁有5幢總建築面積約12,447.99平方米的樓宇。
- (4) 根據交通銀行股份有限公司無錫青陽支行與江蘇德克訂立的按揭協議，附有相關土地使用權用的物業的按揭最高貸款金額為人民幣24,000,000元，於2014年8月25日屆滿。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，且有權佔用、使用及獲益於該土地。土地使用權在獲得承按人的同意後可自由轉讓、按揭或以其他方式處置；及
  - (b) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，且有權佔用、使用及獲益於該等房屋。該等樓宇在獲得承按人的同意後可自由轉讓、按揭或以其他方式處置。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
6.	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 寶界橋 寶界山莊10號 1幅土地及 1幢樓	該物業包括一幅地盤面積約992.10平方米的土地及建於其上的於約2007年竣工的辦公大樓。  該等樓宇的總建築面積約為626.97平方米。  已獲授該物業的土地使用權，於2072年11月29日屆滿，作住宅用途。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	11,282,000元  貴集團應佔 67.46% 權益： 人民幣 7,611,000 元

## 附註：

- (1) 江蘇德克環保設備有限公司(「江蘇德克」)為 貴公司擁有67.46%權益的附屬公司。
- (2) 根據國有土地使用權證 — 錫國用2008第04006897號，江蘇德克已獲授一幅地盤面積約為992.10平方米的土地的土地使用權，於2072年11月29日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據一份房屋所有權證 — 錫房權證濱湖字第WX1000118259號，江蘇德克擁有一幢總建築面積約626.79平方米的樓宇。
- (4) 根據中信銀行股份有限公司無錫分行與江蘇德克訂立的按揭協議，附有相關土地使用權的物業的按揭最高貸款金額為人民幣10,000,000元，於2014年4月27日屆滿。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，且有權佔用、使用及獲益於該土地。土地使用權在獲得承按人的同意後可自由轉讓、按揭或以其他方式處置該土地；及
  - (b) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，且有權佔用、使用及獲益於該樓宇。該樓宇在獲得承按人的同意後可自由轉讓、按揭或以其他方式處置。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
7.	中國 安徽省 蚌埠市 新城區 華府天地 3個單元	該物業包括一幢12層樓宇9樓的住宅單元及一幢6層樓宇6樓的2個辦公室單元，該兩幢樓宇均於約2009年竣工。  該等單元的總建築面積約380.04平方米。  已獲授該物業的土地使用權，於2077年3月16日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅及辦公室用途。	2,280,000 元  貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 2,280,000 元

## 附註：

- (1) 蚌埠國電龍源環保發展有限公司(「蚌埠環保」)為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據3份國有土地使用權證 — 蚌國用(出讓)字第2011168至2011170號，蚌埠環保已獲授總分攤地盤面積約52.10平方米的物業的土地使用權。
- (3) 根據3份房屋所有權證 — 蚌埠房權證字第028662、028706及028707號，蚌埠環保擁有3個總建築面積約380.04平方米的單元。
- (4) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權及該物業的相關土地使用權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
8.	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 共青團路57號 7個單元	該物業包括一幢約於2003年竣工的10層辦公樓3至9樓的7個單元。  該等單元的總建築面積約為3,495.87平方米。  已獲授該物業的土地使用權，於2050年10月23日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	55,934,000 元  貴集團應佔 60% 權益： 人民幣 33,560,000 元

## 附註：

- (1) 南京龍源環保有限公司(「南京龍源環保」)為 貴公司擁有60%權益的附屬公司。
- (2) 根據7份國有土地使用權證 — 寧雨國用(2004)字第04989至04995號，南京龍源環保已獲授物業總分攤地盤面積約1,299.90平方米的土地使用權。
- (3) 根據7份房屋所有權證 — 寧房權證雨轉字第212199、212200、212202號至212204、212206及212211號，南京龍源環保擁有7個總建築面積約3,495.87平方米的單元。
- (4) 根據南京銀行城北分行與南京龍源環保訂立的按揭協議，該物業總建築面積約2,497.05平方米的5項物業的按揭最高貸款總額為人民幣13,000,000元，於2011年10月22日屆滿。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權。且除已按揭部分， 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業；及
  - (b) 關於附註4所述已按揭部分， 貴集團有權佔用、使用及獲益於該等單元。該等單元在獲得承按人的同意後可自由轉讓、按揭或以其他方式處置。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
9.	中國 北京市 海淀區 花園路13號院 7幢8樓 16個單元	該物業包括一幢約於2006年竣工的16層辦公樓8樓的16個單元。  該物業的總建築面積約為2,475.28平方米。  已獲授該物業的土地使用權，為期45年，於2054年2月5日屆滿，作辦公用途。	該物業現由多方租用作辦公室用途，建築面積約92.44平方米  由貴集團佔用作辦公用途的物業的一部分除外。	66,833,000 元  貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 66,833,000 元

## 附註：

- (1) 北京朗新明環保科技有限公司(「朗新明」)為貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據一份國有土地使用權證 — 京海國用(2008轉)第4539號，朗新明已獲授物業總分攤地盤面積約227.20平方米的物業的土地使用權，為期45年，於2054年2月5日屆滿，作辦公用途。
- (3) 根據16份房屋所有權證 — X京房權證海其字第021706、021829、021831、021921、021924、022052、022055、022159、022161、022175、022176、022284、022288、022390、022392、022400號，朗新明擁有16個總建築面積約2,475.28平方米的單元。
- (4) 根據4份租賃協議，建築面積約2,382.84平方米的部分物業已租予3個獨立第三方，租期不等，屆滿期間介乎於2012年8月31日至2014年2月28日，年租金總額為人民幣3,481,292元。
- (5) 該物業的建築面積約92.44平方米的剩餘部分現由貴集團佔用作辦公室用途。
- (6) 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

於2011年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
10.	中國 山西省 大同市 開元南路 1幅土地、 6幢樓宇及 多幢建築物	該物業包括一幅地盤面積約18,035平方米的土地及建於其上的約於2005年竣工的6幢樓宇及多個配套建築。  該等樓宇的總建築面積約為5,044.06平方米。  該等樓宇主要包括工業樓宇及配套樓宇。  該等構築物主要包括道路、圍牆及井。  該物業的土地使用權已獲劃撥作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 山西新源環保資源開發有限責任公司(「山西新源」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份國有土地使用權證 — 同國用(2004)第00003號，山西新源已獲劃撥一幅地盤面積約18,035平方米的土地的土地使用權，作工業用途。
- (3) 根據5份房屋所有權證 — 同房權證成字第041617至041621號，山西新源擁有6幢總建築面積約5,044.06平方米的樓宇。
- (4) 吾等認為尚未獲得妥善土地使用權證的物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇及建築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣31,021,000元，惟僅供參考。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權且有權根據土地使用權證中規定的使用合法佔用及使用土地；
  - (b) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，且有權合法佔用及使用該等樓宇；及
  - (c) 貴集團於全額支付土地出讓金後將有權合法轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
11.	中國 山西省 大同市 智家堡村 1幅土地、 7幢樓宇及 多幢建築物	該物業包括一幅地盤面積約26,650平方米的土地及建於其上的於約2009年竣工的7幢樓宇及多個配套建築物。  該等樓宇的總建築面積約為3,997.05平方米。  該等樓宇主要包括工業樓宇及配套樓宇。  該等建築物主要包括道路、圍牆及水池。  貴集團尚未取得該物業的土地使用權	該物業現由 貴集團 佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 山西新源環保資源開發有限責任公司(「山西新源」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- (2) 吾等並無獲提供該物業的任何業權證書。
- (3) 吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇及建築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣55,256,000元，惟僅供參考。
- (4) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團於取得該物業的合適土地使用權證後根據中國法律將合法使用該物業的土地使用權；
  - (b) 對於該物業的樓宇， 貴集團於獲得房屋所有權證後將完全合法擁有其房屋所有權；
  - (c) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請業權證書，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

於2011年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
12.	中國 山西省 大同市 同雲路 青瓷窑煤礦 3幢樓宇及 1幢建築物	該物業包括3幢工業樓宇及一個於 2003年前後竣工的建築物。  該等樓宇的總建築面積約677.83 平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 山西天潤供水有限責任公司為 貴公司擁有30.60%權益的附屬公司。
- (2) 吾等並無獲提供該物業的任何業權證書。
- (3) 貴集團表示，該物業的土地使用權由獨立第三方青磁窑煤礦免費提供。
- (4) 吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇及建築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣978,000元，惟僅供參考。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團於取得該物業的妥善土地使用權證後根據中國法律將合法使用該物業的土地使用權；
  - (b) 對於該物業的樓宇， 貴集團於獲得房屋所有權證後將完全合法擁有其房屋所有權；
  - (c) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請業權證書，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

於2011年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
13.	中國 山西省 太原市 萬柏林區 新晉祠路36號 1幅土地、 14幢樓宇及 多幢建築物	該物業包括一幅地盤面積約154,241.80平方米的土地，以及建於其上的14幢樓宇及多個配套建築物，乃於2001年至2003年間分階段竣工。  該等樓宇的總建築面積約為6,773.87平方米。  該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓及配套樓宇。  該等建築物主要包括道路、圍牆、水池及井。  該物業的土地使用權已獲劃撥用於其他用途。	該物業現由 貴集團 佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 太原朗新明污水處理有限公司(「太原朗新明」)為 貴公司擁有80%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份國有土地使用權證 — 並征地國用(2011)第20075號，太原朗新明已獲劃撥一幅地盤面積約154,241.80平方米的土地的土地使用權，作其他用途。
- (3) 對於該物業的樓宇，吾等並無獲提供任何業權證書。
- (4) 吾等認為尚未獲得妥善業權證書的物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇及建築物(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣72,751,000元，惟僅供參考。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權且有權根據土地使用權證中規定的用途合法佔用及使用土地使用權；
  - (b) 對於該物業的樓宇， 貴集團在獲得房屋所有權證後將完全合法擁有其房屋所有權；
  - (c) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
14.	中國 山東省 煙臺市 開發區 衡山路9號 1幅土地及 3幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約23,371.20平方米的土地，以及建於其上的3幢樓宇，分別約於2001年及2009年竣工。  該等樓宇的總建築面積約為10,516.91平方米。  該等樓宇包括2幢工業樓宇及一處接待室。  已獲授該物業的土地使用權，於2041年12月19日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	28,104,000 元  貴集團應佔 23.25% 權益： 人民幣 6,534,000 元

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份國有土地使用權證 — 煙國用(2008)字第50184號，龍源技術已獲授一幅地盤面積約23,371.20平方米的土地的土地使用權，於2041年12月19日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據房屋所有權證 — 煙房權證開字第106054號，龍源技術擁有2幢總建築面積約10,481.91平方米的樓宇。
- (4) 對於該物業總建築面積約35平方米的剩餘建築，吾等並無獲提供任何業權證書。
- (5) 吾等認為附註4所述尚未獲得妥善業權證書的物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣19,000元，惟僅供參考。
- (6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團根據土地使用權證中規定的有效期，合法擁有該物業的土地使用權且有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業；
  - (b) 貴集團合法擁有附註3所述的樓宇的房屋所有權且有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業；
  - (c) 對於附註4所述的樓宇， 貴集團在獲得房屋所有權證後將完全有效擁有其房屋所有權。中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋業權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
15.	中國 陝西省 西安市 高新區 豐惠南路20號 華晶商務廣場 B座16層 1個單元	該物業包括一幢約於2007年竣工的25層辦公樓的16樓的1個單元。  該單元的總建築面積約107.33平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	1,181,000 元  貴集團應佔 23.25% 權益： 人民幣 275,000元

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份房屋所有權證 — 西安市房權證高新區字第105010409-67-1-11608號，龍源技術擁有一個總建築面積約107.33平方米的單元。
- (3) 根據租賃協議，該物業乃租賃予 貴公司一間附屬公司國電聯合動力技術有限公司，租期為2年，於2012年11月30屆滿，年租金為人民幣66,973.92元。
- (4) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
16.	中國 陝西省 西安市 高新區 唐延路 25號14層 21401室及 21404室	該物業包括約於2009年完工的一幢15層住宅樓14樓的2個單位。  該等單位的總建築面積約為362.11平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	2,788,000 元  貴集團應佔 23.25% 權益： 人民幣 648,000 元

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)是 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據2份房屋所有權證 — 西安市房權證高新區字第1050104009-68-1-21401及1050104009-68-1-21404號，龍源技術擁有總建築面積為362.11平方米的2個單位。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送方式出售、租賃、按揭及以其他合法方式處置該等房屋所有權。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
17.	中國 北京市 豐台區 南四環 西路188號 23幢1層 一個單元及 15幢	該物業包括於一幢8層辦公樓及一幢6層辦公樓1層的一間單位，該兩幢建築均於約2007年完工。  該單位的總建築面積約為2,274.20平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	50,032,000 元  貴集團應佔 23.25% 權益： 人民幣 11,632,000元

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)是 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據2份房屋所有權證 — X京房權證私字第028067及025519號，龍源技術擁有總建築面積約為2,274.20平方米的物業。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當人載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
18.	中國 北京市 海淀區 玉海園二里 21號樓 804室及904室	該物業包括一幢11層住宅樓及 一幢8層及9層的兩個單位，約於 2009年完工。  該等單位的總地面面積約為 252.64平方米。	該物業現時由 貴集 團佔用作住宅用途。	6,063,000 元  貴集團應佔 23.25% 權益： 人民幣 1,410,000元

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據2份房屋所有權證 — X京房權證私海字第084717及084718號，龍源技術擁有總建築面積約為252.64平方米的兩個單位。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
19.	中國 北京市 西城區 北禮士路 新華里10號院 1號樓2單元 1201室	該物業包括約於2007年完工的16層住宅樓宇的12層的一個單位。  該單位的總建築面積約為55.49平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 吾等未獲提供該物業的任何業權證書。
- (3) 吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣1,831,000元。
- (4) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團將於取得房屋所有權證後，完全及有效擁有其房屋所有權；
  - (b) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失。
  - (c) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
20.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 黃河路88號 1座5層509室 及510室	該物業包括約於2007年完工的一幢31層辦公大樓的5層的2個單位。  該等單位的總建築面積約為158.79平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據兩份日期為2011年4月11日的商品房買賣合約，該物業內兩個總建築面積為約158.79平方米的單元已訂約出售予龍源技術，總代價為人民幣2,188,000元。
- (3) 吾等未獲提供該物業的任何業權證書。
- (4) 吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣2,223,000元。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團將於取得房屋所有權證後，完全及有效擁有其房屋所有權；
  - (b) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失。
  - (c) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

於2011年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
21.	位於中國 河南省 鄭州市 高新區 翠竹街1號 72棟 1單元7層 7室	該物業包括約於2011年完工的一幢12層辦公大樓的7層的一個辦公室單元。  該單元的總建築面積約為437.84平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份日期為2010年11月25日的商品房買賣合同，該項總建築面積約437.84平方米的物業已訂約出售予龍源技術，代價為人民幣2,232,984元。
- (3) 吾等未獲提供該物業的任何業權證書。
- (4) 吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值應為人民幣2,715,000元。
- (5) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團將於取得房屋所有權證後，完全及有效擁有其房屋所有權；
  - (b) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司的控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (c) 國電集團所作的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
22.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 沈北新區 普河路888號 一幢樓宇	該物業包括約於2011年完工的一幢4層工業大樓。  該幢樓宇的總建築面積約為736.37平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份日期為2011年5月11日的物業買賣合同，該總建築面積約736.37平方米的物業已訂約出售予龍源技術，代價為人民幣4,270,946元。
- (3) 吾等未獲提供該物業的任何業權證書。
- (4) 吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值應為人民幣4,271,000元。
- (5) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團將於取得房屋所有權證後，完全及有效擁有其房屋所有權；
  - (b) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司的控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (c) 國電集團所作的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
23.	中國 河北省 保定路 高新技術 開發區 朝陽北街 第1178號 29及32層的 3間單位	該物業包括約於2009年竣工的三 間分別位於一幢35層住宅樓宇29 層及32層的單位。  該單位的總建築面積約為345.02 平方米。	該物業現時由 貴集 團佔用作住宅用途。	1,725,000元  貴集團應佔 51% 權益： 人民幣 880,000元

## 附註：

- (1) 保定龍源電氣有限公司(「龍源電氣」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- (2) 根據3份房屋所有權證 — 保定市房權證字從第U201100581至U201100583號，龍源電氣擁有總建築面積約為345.02平方米的3個單位。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
24.	中國 河北省 保定市 高新技術產業 開發區 風能大街88號 2幅土地、19 幢樓宇及多幢 建築物以及1 幢在建樓宇	<p>該物業包括2塊總面積約為197,070平方米土地及建於其上的19幢樓宇及多個配套建築物，在2010年至2011年間分階段建成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為59,775.94平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓宇及配套樓宇。</p> <p>該等建築物主要包括圍欄，道路及大門。</p> <p>該物業亦包括一幢於估值日期正在建設中的實驗樓(「在建工程」)。該在建工程計劃總建築面積約為6,000平方米，且計劃將於2012年7月完工。</p> <p>在建工程的總建設成本估計約為人民幣12,000,000元，截至估值日期已支付人民幣4,703,392元。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期50年，分別於2058年3月26日及2058年9月12日期滿，用作工業用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產用途，惟在建的在建工程除外。</p>	<p>232,003,000 元</p> <p>貴集團應佔 70% 權益： 人民幣 162,402,000 元</p>

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(保定)有限公司(「聯合動力(保定)」)為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- (2) 根據2份國有土地使用權證 — 保定市國用(2008)第130600005095及130600005195號，聯合動力(保定)已獲授總地盤面積約為197,070平方米的2幅地的土地使用權，為期50年，分別於2058年3月26日及2058年9月12日到期，作工業用途。

- (3) 根據17份房屋所有權證 — 保定市房權證字第U201001109至U201001118號及U201100098至U201100104號，17幢樓宇（總建築面積約為57,925.94平方米），由聯合動力（保定）擁有。
- (4) 就總建築面積約1,850平方米的餘下2幢物業樓宇及在建工程而言，吾等尚未獲提供任何業權證書或任何建設許可。
- (5) 吾等未就該2幢及上述附註4的在建工程（未獲得任何適當業權證書或建築許可）賦予任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為該等樓宇及在建工程（不包括土地）在估值日之折舊重置成本應為人民幣15,552,000元（假設所有相關所有業權證書均已取得且該物業可自由轉讓）。
- (6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見如下，當中載有（其中包括）：
- (a) 根據土地使用權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、以贈送方式處置、轉讓、租賃、按揭及以其他方式合法處置該土地使用權；
  - (b) 貴集團合法擁有上述附註3的樓宇的房屋所有權證，並有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送方式處置、租賃、按揭及以其他方式合法處置該等樓宇；
  - (c) 附註4所述樓宇， 貴集團將於取得房屋所有權證後，完全有效地擁有該物業的房屋所有權；中國國電集團公司（「國電集團」， 貴公司控股股東）已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失。
  - (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。
  - (e) 對於在建工程， 貴集團合法完成相關法律程序後，申請相關的房屋所有權證並無重大法律障礙。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
25.	中國 江蘇省 連雲港市 經濟技術 開發區 臨港工業區 東方大道南及 大浦路西 1幅土地、 12幢樓宇及 多幢建築物 以及3幢 在建建築物	該物業包括總地盤面積約 298,508.30平方米的一塊地及建 於其上的12幢樓宇及多個配套建 築物，約於2009年建成。  該等樓宇的總建築面積約為 46,232.89平方米。  該等樓宇主要包括工業樓宇、辦 公樓宇及配套樓宇。  該等建築物主要包括自行車棚、 垃圾站、院子、圍欄、道路及大 門。  該物業亦包括3幢於估值日仍在建 的建築物(「在建工程」)。在建工 程預期將於2011年12月完工。  在建工程的總建設成本估計約為 人民幣7,960,000元，其中人民幣 5,601,976元已於估值日前支付。  該物業的土地使用權已授出， 為期50年，於2059年8月12日期 滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集 團佔用作生產用途(在 建工程除外)。	233,530,000 元  貴集團應佔 70% 權益： 人民幣 163,471,000 元

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(連雲港)有限公司(「聯合動力(連雲港)」)為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份日期為2008年9月19日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約298,508平方米的的土地的土地使用權已訂約出讓予聯合動力(連雲港)，作工業用途。土地出讓金為人民幣60,900,000元。
- (3) 根據國有土地使用權證一連國用(2009)字第LY005133號，該地盤總面積約298,508.30平方米的的土地的土地使用權已授予聯合動力(連雲港)，為期50年，於2059年8月12日期滿，用作工業用途。
- (4) 根據12份房屋所擁有權證一連房權證開字第K00116092至K00116103號，聯合動力(連雲港)擁有總建築面積約為46,232.89平方米的12幢樓宇。

- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
- (a) 根據土地使用權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、以贈送方式出售、轉讓、出租、按揭及以其他合法方式處置土地使用權；
  - (b) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權及有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送方式處置、租賃、按揭及以其他方式合法處置該等該樓宇。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
26.	中國 內蒙古自治區 赤峰市 松山區 穆家營子鎮 五三村 1幅土地、 14幢樓宇及 多幢建築物	該物業包括地盤面積約為320,657.86平方米的一幅地及位於上面的14幢樓宇及多個配套建築物，約於2010年完工。  該等樓宇總建築面積約44,060.36平方米。  該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓宇及配套樓宇。  該等建築物主要包括自行車棚、垃圾站、院子、圍欄、道路及大門。  該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2060年12月20日期滿，用作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作生產用途。	284,185,000 元  貴集團應佔 70% 權益： 人民幣 198,930,000 元

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(赤峰)有限公司(「聯合動力(赤峰)」)為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- (2) 根據日期為2010年12月24日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為320,658平方米的的土地的使用權已授予聯合動力(赤峰)，作工業用途。土地出讓金為人民幣92,500,000元。
- (3) 根據國有土地使用權證一赤松國用(2010)字第278號，該總地盤面積約320,657.86平方米的的土地的使用權已授予聯合動力(赤峰)，為期50年，於2060年12月20日期滿，用作工業用途。
- (4) 根據13份房屋所有權證一蒙房權證赤字第112011027884至112011027896號，聯合動力(赤峰)擁有總建築面積約為44,044.61平方米的13幢樓宇。
- (5) 就物業建築面積約15.75平方米的餘下樓宇而言，吾等並未獲提供任何業權證書。
- (6) 就此物業的估值，吾等未就上述附註5的樓宇(未獲得任何適當業權證書)賦予任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為該等樓宇(不包括土地)在估值日之折舊重置成本應為人民幣20,000元(假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓)。
- (7) 根據一份租賃協議，該物業一幢可出租面積約1,800平方米的樓宇被出租予 貴公司的赤峰分公司，為期3年，於2013年10月3日屆滿，年租金為人民幣100,000元。
- (8) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團根據土地使用權證中規定的有效期，合法擁有該物業的土地使用權且有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭及以其他合法方式處置該等土地使用權；
  - (b) 貴集團合法擁有附註4所述的樓宇的房屋所有權且有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該等樓宇；
  - (c) 對於附註5所述的樓宇， 貴集團在獲得房屋所有權證後將完全有效擁有其房屋所有權。中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負

- 責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
- (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
27.	中國 江蘇省 宜興市 經濟開發區 文莊路6號 1幅土地及 4幢樓宇	該物業包括地盤面積約66,528平方米及建於其上的4幢樓宇，約於2010年完工。  該等樓宇的總建築面積約為約34,055.36平方米。  該等樓宇包括3幢工業樓及1幢辦公樓。  該物業的土地使用權已授出，為期50年，於2060年1月8日屆滿，用作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作生產用途。	85,319,000元  貴集團應佔 59.50% 權益： 人民幣 50,765,000元

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(宜興)有限公司(「聯合動力(宜興)」)為 貴公司擁有59.50%權益的附屬公司。
- (2) 根據日期為2010年2月4日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為66,528平方米的的土地的土地使用權已訂約授予聯合動力(宜興)，作工業用途。土地出讓金為人民幣26,877,312元。
- (3) 根據國有土地使用權證—宜國用(2010)字第24600018號，地盤面積約66,528平方米的的土地的土地使用權已授予聯合動力(宜興)，為期50年，於2060年1月8日期滿，作工業用途。
- (4) 根據4份房屋所有權證—宜房權證岷亭字第1000057038至1000057041號，聯合動力(宜興)擁有總建築面積約為34,055.36平方米的4幢樓宇。
- (5) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團根據土地使用權證中規定的有效期，合法擁有該物業的土地使用權且有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭及以其他合法方式處置該等土地使用權；
  - (b) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權及有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送方式出售、出租、按揭及以其他合法方式處置該等該樓宇。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現狀下的 資本值 人民幣
28.	中國 內蒙古自治區 包頭市 青山區 新園路6號 1幅土地、 2幢樓宇及 多幢建築物	該物業包括總地盤面積約 127,636.74平方米及建於其上的2 幢樓宇，及多個配套建築物，約 於2011年完工。  該等樓宇總建築面積約為 26,014.40平方米。  該等樓宇包括一幢工業樓宇及一 幢辦公樓宇。  該等建築包括道路、圍牆及水 池。  該物業的土地使用權已授出，為 期50年，於2060年11月13日屆 滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集 團佔用作辦公室用 途。	59,515,000 元  貴集團應佔 45.82% 權益： 人民幣 27,271,000元

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(包頭)有限公司(「包頭聯合動力」)為 貴公司擁有45.82%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份日期為2010年11月13日的國有土地使用權出讓合同，包頭聯合動力獲授予一幅地盤面積約127,636.74平方米的的土地的使用權，作工業用途。土地出讓金為人民幣30,020,161.25元。
- (3) 根據國有土地使用權證 — 包國用(2011)第400009號，包頭聯合動力已獲授予一幅地盤面積約為127,636.74平方米的的土地的使用權，為期50年，於2060年11月13日到期，作工業用途。
- (4) 吾等並無獲提供該物業的樓宇的任何業權證書。
- (5) 吾等並無就尚未取得任何合適業權證書的該等物業賦予任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為該等樓宇(不包括土地)在估值日之折舊重置成本應為人民幣72,993,000元(假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓)。
- (6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團根據土地使用權證中規定的有效期，合法擁有該物業的土地使用權且有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭及以其他合法方式處置該等土地使用權；
  - (b) 對於該物業的樓宇， 貴集團在獲得房屋所有權證後將完全合法擁有其房屋所有權；
  - (c) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請房屋所有權證，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
  - (d) 國電集團所作出的承諾為合法、有效及可強制執行，而該物業業權不完整不應對 貴集團的營運有任何重大法律風險或任何重大不利影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
29.	中國 內蒙古自治區 赤峰市 新城區 玉龍大街 皇家帝苑6樓 10個單位	該物業包括一幢約於2008年建成的10層高辦公樓6層的10個辦公室單位。  該等單位的總建築面積約為860.06平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	7,870,000元  貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 7,870,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2011年9月29日的物業買賣合同，總建築面積約860.06平方米的物業訂約出售予 貴公司的赤峰分公司，代價為人民幣7,859,228.28元。
- (2) 根據10份房屋所有權證 — 蒙房權證赤字第112021116329號至112021116338號，總建築面積約860.06平方米的10個單位由 貴公司的赤峰分公司擁有。
- (3) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權；及
  - (b) 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、以贈送形式出售、出租、按揭及以其他合法形式處置該物業。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
30.	位於 中國 內蒙古自治區 赤峰市 松山區 崗子鄉的 10幅土地、 一幢樓宇及 多幢構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約61,665平方米的土地及多幢於估值日期正在建設中的建築物(「在建工程」)。在建工程按計劃將於2011年12月竣工。</p> <p>在建工程的估計總建造成本約人民幣27,494,900元，其中人民幣27,307,054元已於估值日前支付。</p> <p>該物業包括9幅總地盤面積約58,037.91平方米的土地及建於其上的約於2011年9月竣工的一幢工業樓宇及多幢建築物。該樓宇的總建築面積約2,540平方米。</p> <p>上述9幅地塊的土地使用權已劃撥作工業用途。</p>	除在建工程外，該物業由貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據9份國有土地使用權證 — 赤松國用2011年字第034至042號，9幅總地盤面積約58,037.91平方米的土地的土地使用權已劃撥予貴公司的赤峰分公司作工業用途。
- (2) 就已竣工物業樓宇及在建工程而言，吾等尚未獲提供任何業權證書。
- (3) 吾等認為尚未獲得合適土地使用權證的物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則該等樓宇、建築物及在建工程(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣56,898,000元，惟僅供參考。
- (4) 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 於獲得合適土地使用權及獲劃撥土地的相關政府批准後，中國法律將保障該物業的土地使用權；
  - (b) 就已竣工的該物業樓宇而言，於合法完成相關程序後，貴集團於申請相關房屋所有權證方面將無重大法律障礙；及

- (c) 中國國電集團公司(「國電集團」，貴公司控股股東)已承諾其將幫助貴集團申請業權證書，且其將負責貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及虧損；及
- (d) 國電集團所作承諾屬合法，有效及可強制執行。

## 估值證書

於2011年  
9月30日之  
現況下之  
資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
31.	位於 中國 河南省 濮陽市 Hushan 區 馬頰河西邊及 綠城路 北邊一幅土地 及 一座在建樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 13,487平方米的土地及於估值日 在建的一幢工業樓宇。  該樓宇計劃於2012年3月完工。完 工後，該物業樓宇的總建築面積 約為6,000平方米。  估計該樓宇的總建造成本約為 人民幣25,398,900元，其中人民 幣14,993,469元已於估值日前支 付。  該物業的土地使用權已劃撥作工 業用途。	該物業目前正在施工 中。	無商業價值

## 附註：

- (1) 濮陽國電龍源水務有限公司(「濮陽水務」)為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- (2) 根據國有土地使用權證 — 濮國用(2011年)第0007號，一幅地盤面積約13,487平方米的土地的土地使用權已劃撥予濮陽水務作工業用途。
- (3) 根據一份向濮陽水務發出的建築工程規劃許可證 — 建字第410901201000001(G)號，一幢總建築面積約6,000平方米的樓宇已獲批准興建。
- (4) 根據2份向濮陽水務發出的建設工程施工許可證 — 第410901201103180217及410901201103180317號，獲相關地方機關批准開始建設工程。
- (5) 吾等並未就尚未獲得合適土地使用權證的任何物業賦予商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有建築許可證且該樓宇可自由轉讓，則在建樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣16,509,000元，惟僅供參考。
- (6) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，且根據土地使用權證之使用規定有權合法佔用及使用該等土地使用權；及
  - (b) 於該樓宇通過竣工及驗收後， 貴集團於申請房屋所有權證方面將無重大法律障礙。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
32.	位於 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 經濟開發區的 2幅土地及 4幢在建樓宇	該物業包括2幅總地盤面積約 46,666.67平方米的土地及4幢於 估值日於其上在建的樓宇。  該物業計劃於2011年12月完工。 完工後，該物業樓宇的總建築面 積為約28,276平方米。  估計總建造成本約人民幣 49,600,000元，其中人民幣 42,143,378元已於估值日前支 付。  一幅地盤面積約19,150平方米的 土地的土地使用權已獲授出， 為期50年，將於2060年8月4日屆 滿，作工業用途。貴集團尚未 取得另一幅土地的土地使用權。	該物業目前正在施工 中。	34,300,000 元  貴集團應佔 60%的 權益： 人民幣 20,580,000元

## 附註：

- (1) 國電龍源南京膜技術有限公司(「龍源南京膜技術」)為貴公司擁有60%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份於2010年7月29日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約19,150平方米的土地的土地使用權已訂約授予龍源南京膜技術作工業用途。土地出讓金為人民幣2,757,600元。
- (3) 根據國有土地使用權證—寧溧國用(2010年)第03458號，一幅地盤面積約19,150平方米的土地的土地使用權已授予龍源南京膜技術，為期50年，將於2060年8月4日屆滿，作工業用途。
- (4) 根據一份向龍源南京膜技術發出的建設工程規劃許可證—建字第320124201180009號，3幢總建築面積約19,781平方米的樓宇已獲批准興建。
- (5) 根據一份向龍源南京膜技術發出的建築工程施工許可證—3201242011061600006A號，獲相關地方機關批准開始上述3幢樓宇的建設工程。
- (6) 就剩餘地盤面積約27,516.67平方米的土地及總建築面積約8,495平方米的樓宇而言，吾等尚未獲提供任何業權證書。
- (7) 吾等並未就該幅地塊及附註6提及的尚未獲得適當土地使用權的在建樓宇賦予商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書及且該物業可自由轉讓，則該幅土地於估值日的資本價及該樓宇的折舊重置成本為人民幣18,040,000元，惟僅供參考。

- (8) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
- (a) 貴集團合法擁有於附註3提及的土地的土地使用權，且根據土地使用權證規定的有效期有權合法佔有、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式地處置該等土地使用權；
  - (b) 就於附註6提及的剩餘土地而言， 貴集團於獲得適當土地使用權證後，在中國法律的保護下合法使用該等土地使用權；
  - (c) 於附註4及附註5所述的三幢樓宇通過竣工及驗收後， 貴集團於申請有關房屋所有權證方面將無重大法律障礙；
  - (d) 就於附註6所述的在建剩餘樓宇而言，於合法完成相關程序後， 貴集團於申請房屋所有權證方面將無重大法律障礙；
  - (e) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請業權證書，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失。
  - (f) 國電集團所作承諾屬合法，有效及可強制執行。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
33.	位於 中國 吉林省 長春市 經濟技術 開發區 興隆山鎮 丙十路西側及 甲一路北側 的一幅土地、 10幢樓宇及 多幢建築物	該物業包括一幅地盤面積約 317,881平方米的土地及10幢於估 值日於其上建設的樓宇及多幢建 築物。  該物業計劃於2012年6月完工。完 工後，該物業樓宇的總建築面積 為約53,684.17平方米。  估計總建造成本約人民幣 65,530,000元，其中人民幣 10,550,000元已於估值日支付。	該物業目前正在施工 中。	97,829,000元  貴集團應佔 70%的 權益： 人民幣 68,480,000元
		該物業已獲授土地使用權，為期 50年，於2060年11月29日屆滿， 作工業用途。		

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(長春)有限公司(「聯合動力(長春)」)為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份於2010年11月30日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約317,881平方米的土地的土地使用權已訂約授予聯合動力(長春)作工業用途。土地出讓金為人民幣73,240,000元。
- (3) 根據國有土地使用權證 — 長國用(2011年)第071010957號，一幅地盤面積約317,881平方米的土地的土地使用權已授予聯合動力(長春)，為期50年，於2060年11月29日屆滿，作工業用途。
- (4) 根據向聯合動力(長春)發出的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第220000201100413號及2200002011465號，總建築面積約53,684.17平方米的10幢樓宇已獲准進行施工。
- (5) 根據向聯合動力(長春)發出的10份建築工程施工許可證—長經建工字第[2001]78至[2001]87號，有關地方機關已批准該物業進行建築施工。
- (6) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，且根據土地使用權證規定的有效期有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
  - (b) 就該物業的樓宇而言，於該等樓宇通過竣工驗收後， 貴集團於申請房屋所有權證方面將無重大法律障礙。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
34.	位於 中國 江蘇省 宜興市 經濟開發區 東洑大道的 5幅土地、 46幢樓宇及 多幢在建 建築物	該物業包括5幅總地盤面積約580,997平方米的土地及46幢於估值日建於其上的在建樓宇及若干建築物。  該物業計劃於2012年3月完工。完工後，該物業樓宇的總建築面積為約289,950.31平方米。  估計總建造成本約人民幣774,228,690元，其中人民幣622,175,182元已於估值日支付。  該物業已獲授土地使用權，為期50年，於2060年12月22日至2061年8月11日期間屆滿，作工業用途。	該物業目前正在施工中。	630,185,000 元  貴集團應佔 100%的 權益： 人民幣 630,185,000 元

## 附註：

- (1) 國電光伏(江蘇)有限公司(「國電光伏」)為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據5份分別於2010年12月23日、2011年5月7日及2011年7月18日訂立的國有土地使用權出讓合同，5幅總地盤面積約580,997平方米的土地的土地使用權已訂約授予國電光伏，作工業用途。土地出讓總額為人民幣247,177,853元。
- (3) 根據5份國有土地使用權證 — 宜國用(2011年)第24600018、24600019、24600076、24600111及24600119號，5幅總地盤面積約580,997平方米的土地的土地使用權已授予國電光伏，為期50年，於2060年12月22日至2061年8月11日期間屆滿，作工業用途。
- (4) 根據30份向國電光伏發出的建設工程規劃許可證 — 建字第宜經開建(2010)第253至265及267至269號，建字第宜經開建(2011)第133號至137號及148號至156號，30幢總建築面積約238,183.73平方米的樓宇已獲批准興建。
- (5) 根據3份向國電光伏發出的建設工程施工許可證 — 第3202822011011300001A、3202822011011300001B及3202822011011300001C號，已獲相關地方機關批准開始總建築面積約164,051.47平方米的10幢樓宇的建設工程。
- (6) 吾等認為36幢尚未獲得合適施工許可證的總建築面積約125,898.84平方米的在建樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有施工許可證且其可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣257,638,000元，惟僅供參考。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，且根據土地使用權證所訂明之有效期有權佔有、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置有關土地使用權；

- (b) 就該物業的樓宇而言，於合法完成相關程序後， 貴集團於申請相關房屋所有權證方面將無重大法律障礙；
- (c) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團申請業權證書，且其將負責 貴集團因業權不完整而遭受的所有開支及損失；及
- (d) 國電集團所作承諾屬合法，有效及可強制執行。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團在中國持有的未來發展物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
35.	位於 中國 內蒙古自治區 烏蘭察布市 卓資縣 卓資山鎮 高順卜子村 西邊的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約6,666 平方米的土地，並計劃將發展為 工業發展項目。  該物業已獲授土地使用權，為期 50年，於2061年6月10日屆滿， 作工業用途。	該物業目前空置。	440,000元  貴集團應佔 55%的 權益： 人民幣 242,000元

## 附註：

- (1) 內蒙古朗新明環保科技有限公司(「內蒙古朗新明」)為 貴公司擁有55%權益的附屬公司。
- (2) 根據於2011年6月10日訂立的國土地使用權證，一幅地盤面積約6,666平方米的土地的土地使用權已授予內蒙古朗新明，作工業用途，土地出讓金為人民幣433,500元。
- (3) 根據國有土地使用權證 — 卓國用(2011)第150921200-9號，一幅地盤面積約6,666平方米的土地的土地使用權已授予內蒙古朗新明，為期50年，於2061年6月10日屆滿，作工業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (b) 貴集團根據土地使用權證規定的有效期有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、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2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
36.	位於 中國 山東省 煙臺市 經濟技術開發 區 206國道南邊 的一幅土地	該物業(計劃發展為工業發展項目)包括一幅地盤面積約66,000平方米的 土地。  該物業已獲授土地使用權，為期50年，於2058年6月26日屆滿，作工業用途。	該物業目前空置。	20,130,000元  貴集團應佔 23.25%的 權益： 人民幣 4,680,000元

## 附註：

- (1) 煙臺龍源電力技術股份有限公司(「龍源技術」)為 貴公司擁有23.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據日期為2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約66,000平方米的地的土地使用權已訂約授予龍源技術作工業用途，土地出讓金為人民幣14,450,000元。
- (3) 根據國有土地使用權證—煙國用(2010)第50135號，一幅地盤面積約66,000平方米的地的土地使用權已授予龍源技術，為期50年，於2058年6月26日屆滿，作工業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (b) 貴集團根據土地使用權證規定的有效期有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式地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	與2011年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣
37.	位於中國 河北省 保定市 高新技術產業 開發區 風能大街88號 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 36,027平方米且計劃開發為工業 發展項目的土地。  該物業的土地使用權已授出作工 業用途，為期50年，於2061年2 月24日屆滿。	該物業目前空置。	15,131,000元  貴集團應佔 70%的 權益： 人民幣 10,592,000元

## 附註：

- (1) 國電聯合動力技術(保定)有限公司(「聯合動力(保定)」)為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份日期為2011年2月25日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權訂約出讓予聯合動力(保定)作工業用途，為期50年，於2061年2月24日屆滿。土地出讓金為人民幣14,970,000元。
- (3) 根據一份國有土地使用權證—保定市國用(2011)第130600006051號，一幅地盤面積約36,027平方米的土地的土地使用權被出讓予聯合動力(保定)作工業用途，為期50年，於2061年2月24日屆滿。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (b) 貴集團有關根據土地使用權證所訂明之有效期合法佔用、使用、以贈送方式出售、出租、按揭及以其他合法方式出售有關土地使用權。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
38.	位於 中國 江蘇省 宜興市 經濟開發區 東洑大道的 3幅土地	該物業(計劃發展為工業發展項目)包括3幅總地盤面積約357,351平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，為期50年，於2061年8月11日屆滿，作工業用途。	該物業目前空置。	160,808,000 元  貴集團應佔 100%的 權益： 人民幣 160,808,000 元

## 附註：

- (1) 國電光伏(江蘇)有限公司(「國電光伏」)為貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據3份於2011年7月20日訂立的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約357,351平方米的土地的土地使用權已訂約授予國電光伏作工業用途。土地出讓金總額為人民幣159,378,546元。
- (3) 根據3份國有土地使用權證 — 宜國用(2011)第24600110、24600118及24600122號，3幅總地盤面積約357,351平方米的土地的土地使用權已授予國電光伏，為期50年，於2061年8月11日屆滿，作工業用途。
- (4) 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (b) 貴集團根據土地使用權證規定的有效期有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭或以其他方式地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2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
39.	位於 中國 江蘇省 宜興市 經濟開發區 文莊路的 一幅土地	該物業(計劃發展為工業發展項目)包括一幅地盤面積約106,658平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，為期50年，於2061年8月1日屆滿，作工業用途。	該物業目前空置。	47,996,000元  貴集團應佔 61.25%的 權益： 人民幣 29,398,000元

## 附註：

- (1) 聯合動力技術(江蘇)有限公司(「聯合動力(江蘇)」)為貴公司擁有61.25%權益的附屬公司。
- (2) 根據一份於2011年8月15日訂立的國土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約106,658平方米的土地的土地使用權已訂約授予聯合動力(江蘇)作工業用途。土地出讓金為人民幣47,356,152元。
- (3) 根據一份國有土地使用權證—宜國用(2011)第24600121號，一幅地盤面積約106,658平方米的土地的土地使用權已授予聯合動力(江蘇)，為期50年，於2061年8月1日屆滿，作工業用途。
- (4) 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (b) 貴集團根據土地使用權證規定的有效期有權合法佔用、使用、以贈送形式出售、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等土地使用權。



## 估值證書

## 第四類 — 貴集團在中國租賃及佔有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
40.	位於 中國的 55項租賃物業	該等物業包括主要於1983年至2010年間分階段竣工的中國各城市的55幢樓宇或單位。  該等物業擁有總可出租面積約104,660.11平方米。  該等物業按各方(「出租人」)以不同年期租賃予 貴集團，於2011年9月1日至2025年5月14日期間屆滿。	該等物業目前由 貴集團佔用作生產、住宅、辦公室及配套用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據55份租賃合約，55個總可出租面積至104,660.11平方米的物業按各方以不同年期租賃予 貴集團，於2011年9月1日至2025年5月14日期間屆滿，年租金總額為人民幣15,397,719.49元，作生產、住宅、辦公室及配套用途。
- (2) 於估值日，關於19項總可出租面積約13,127.92平方米的物業的19份租賃合約已屆滿，且據 貴公司告知，該等租賃合約目前正在續約。
- (3) 就租賃物業的33幢總可出租面積約54,057.40平方米的物業而言，其各自出租人已向 貴集團提供相關房屋所有權證。
- (4) 就剩餘的22項總可租用面積約50,602.71平方米的物業而言， 貴集團並未獲提供相關業權證書或物業擁有人同意轉租
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業租賃合約的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - (a) 附註3所述的物業租賃及使用為合法有效，且缺乏租賃登記將不會影響租賃合約的有效性；
  - (b) 附註4提及的物業租賃及使用將於獲得合適房屋所有權證後具有法律效力，且該等物業的業權不完整應不會對 貴集團的運營產生重大不利影響；及
  - (c) 中國國電集團公司(「國電集團」， 貴公司控股股東)已承諾其將幫助 貴集團向出租人獲得確認書，且其承諾為合法、有效及可強制執行。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團在香港及美國租賃及佔有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日之 現況下之 資本值 人民幣
41.	位於 香港及 美國芝加哥的 2個租賃單位	該等物業包括位於香港約1998年竣工的一幢52層高的辦公大廈之第40層的一個單位及在美國芝加哥市約1973年竣工的一幢100層辦公大廈之第31層的一個單位。  該2個單位擁有總出租用面積約192平方米。  該單位通過2個獨立第三方租賃予貴集團，分別於2012年6月30日及2012年5月31日屆滿。	該等物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據2份租賃合約，2個總出租用面積約192平方米的單位通過2個獨立第三方租賃予貴集團，分別於2012年6月30日及2012年5月31日屆滿，年租金總額為人民幣944,138.75元，作辦公室用途。
- (2) 吾等的物業估值所採用的滙率為1港元約等於人民幣0.8154元及1美元約等於人民幣6.3549元，與於估值日的通行滙率相若。