以下為獨立估值師戴德梁行有限公司對本集團物業權益於二零零九年四月三十日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等按照　閣下的指示對隨附估值概要所列琥珀能源有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持中華人民共和國(「中國」)物業權益估值，吾等確認曾進行現場視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向　貴集團提供吾等認為該等物業權益於二零零九年四月三十日(「估值日期」)的市值。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指該物業的市值，而根據香港測量師學會物業估值準則，市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

對中國物業估值時，吾等假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供有關各項物業業權及 貴集團所持物業權益的資料及意見。吾等對物業估值時乃假設 貴集團於各獲批之年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

有關中國物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供的意見載於各估值證書的附註。

估值方法

吾等對 貴集團目前於中國持作自用的第一類物業權益估值時，採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本乃根據土地現有用途的估計市值，加上當時裝修的總重置(重建)成本，再扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。價值視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

貴集團在中國及香港租用的第二及第三類物業權益並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓及分租或缺乏可觀的租金溢利。

資料來源

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

吾等估值時相當依賴 貴集團所提供的資料及中國法律顧問就中國法律提供的意見，並接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇憑證、佔用詳

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

情、合營協議、組織章程細則、發展計劃、建築成本、地盤及總建築面積以及所有其他相關事項的意見。

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

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無實地視察土地狀況及設施等是否適合任何日後發展。吾等估值時假設有關方面狀況良好，且在建築期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供的文件所示的面積準確。

吾等的估值並無考慮任何物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不涉及可影響價值的繁重產權負擔、限制及開支。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
浙江省
杭州市
餘杭區
崇賢鎮
何家塘第181-1號
琥珀能源有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

[二零零九年●]

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾20年中國物業估值經驗。

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

估值概要

物業	二零零九年四月三十日現況下的資本值人民幣元	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔二零零九年四月三十日現況下的資本值人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
1. 位於中國浙江省德清縣武康鎮長虹東街818號的工業綜合大樓	43,600,000	53%	23,108,000
2. 位於中國浙江省湖州市長興縣雉城鎮五裏橋村琥珀路158號的工業綜合大樓	52,000,000	100%	52,000,000
3. 位於中國浙江省杭州市餘杭區崇賢鎮四維村的工業綜合大樓	42,600,000	100%	42,600,000
		小計：	117,708,000

第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

4.	中國 浙江省 德清縣 武康鎮 興山路115號	無商業價值
5.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 教工路88號 立元大厦1108室	無商業價值
6.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 三里洋路6號 10幢	無商業價值
	小計：	無商業價值

第三類 — 貴集團於香港租用的物業權益

7.	香港 九龍 尖沙咀 加連威老道2-6號 愛賓商業大厦 7樓706室	無商業價值
	小計：	無商業價值
	合計：	117,708,000

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年四月三十日現況下的資本值人民幣元
1.	位於中國浙江省湖州市德清縣武康鎮長虹東街818號的工業綜合大樓	該物業為建於一幅地盤面積約60,922.04平方米(655,765平方呎)的土地上的工業綜合大樓。 該物業包括7幢低層樓宇，總建築面積約為7,644.27平方米(82,283平方呎)，於二零零五年竣工。 授予該物業的土地使用權有效期為50年，至二零五五年五月十九日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	43,600,000 (貴集團應佔53%權益：人民幣23,108,000元)

附註：

(1) 根據德清國土資源局於二零零五年十一月七日發出的國有土地使用權證第01400137號，該物業地盤面積60,922.04平方米的土地使用權授予浙江德能天然氣發電有限公司，有效期為50年，至二零五五年五月十九日屆滿，作工業用途。

(2) 根據德清縣房地產管理處於二零零七年九月六日發出的四份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸浙江德能天然氣發電有限公司所有。詳情概述如下：

證書編號	樓層數目	建築面積(平方米)	用途
第00269-0001號	1	929.56	工業用途
第00269-0002號	3	2,479.15	工業用途
第00269-0003號	2	545.13	工業用途
第00269-0004號	3	3,690.43	工業用途
總計：		**7,644.27**	

(3) 根據二零零七年十月十八日獲發的營業執照第330500400000230號，浙江德能天然氣發電有限公司成立，註冊資本為18,408,710美元，有效經營期自二零零四年八月十八日至二零五四年八月十七日。

(4) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 該物業已抵押予中國建設銀行；

(ii) 浙江德能天然氣發電有限公司取得該物業的土地使用權及房屋所有權，可於取得上述銀行同意書後轉讓、租賃、再抵押及／或以其他方式出售該物業。

(5) 根據 貴集團所提供的法律意見及資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年四月三十日現況下的資本值人民幣元
2.	位於中國浙江省湖州市長興縣雉城鎮五裏橋村琥珀路158號的工業綜合大樓	該物業為建於一幅地盤面積約59,505.9平方米(640,522平方呎)的土地上的工業綜合大樓。 該物業包括10幢低層樓宇，總建築面積約7,212.14平方米(77,631平方呎)，於二零零六年竣工。 授予該物業的土地使用權有效期為50年，至二零五五年七月七日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	52,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣52,000,000元)

附註：

(1) 根據長興縣國土資源局於二零零八年五月十日發出的國有土地使用權證第(2008)1-1730號，該物業總地盤面積59,505.9平方米的土地使用權授予浙江琥珀京興天然氣發電有限公司，有效期為50年，至二零五五年七月七日屆滿，作工業用途。

(2) 根據長興縣房地產管理處於二零零八年六月二十七日發出的三份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸浙江琥珀京興天然氣發電有限公司所有。詳情概述如下：

證書編號	幢數	樓層數目	建築面積(平方米)	用途
第00069981號	5至9	1至2	2,243.41	車間
第00069970號	3、4	1至3	2,076.05	車間
第00069971號	11至13	2至4	2,892.68	辦公室、宿舍
總計：	10		7,212.14	

(3) 根據二零零八年四月三日獲發的營業執照第330500400002686號，浙江琥珀京興天然氣發電有限公司成立為有限公司，註冊資本為11,600,000美元，有效經營期自二零零五年一月六日至二零五五年一月五日。

(4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 該物業抵押予寧波銀行杭州分行；

(ii) 浙江琥珀京興天然氣發電有限公司取得該物業的土地使用權及房屋所有權，可於取得上述銀行同意書後轉讓、租賃、抵押及／或以其他方式出售該物業。

(5) 根據 貴集團所提供的法律意見及資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年四月三十日現況下的資本值人民幣元
3.	位於中國浙江省杭州市餘杭區崇賢鎮四維村的工業綜合大樓	該物業為建於一幅地盤面積約55,019.9平方米(592,234平方呎)的土地上的工業綜合大樓。 該工業綜合大樓包括8幢低層樓宇，總建築面積約為8,479.43平方米(91,273平方呎)，於二零零六年竣工。 授予該物業的土地使用權有效期為30年，至二零三五年二月六日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	42,600,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣42,600,000元)

附註：

(1) 根據杭州市國土資源局於二零零七年十月十五日發出的國有土地使用權證第(2007)108-1221號，該物業總地盤面積約55,019.9平方米的土地使用權授予杭州藍天天然氣發電有限公司，有效期為30年，於二零三五年二月六日屆滿，作工業用途。

(2) 根據杭州市餘杭區國土資源局與杭州藍天天然氣發電有限公司於二零零五年二月七日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005)9號，該物業總地盤面積58,500平方米的土地使用權授予杭州藍天天然氣發電有限公司，有效期為30年，用作工業用途，總代價為人民幣8,775,000元。

根據杭州市餘杭區崇賢鎮人民政府(甲方)與杭州藍天天然氣發電有限公司(乙方)於二零零六年一月二十三日訂立的補償協議，甲方支付乙方補償金人民幣724,100元後，所收回建築面積分別為5.215畝的部份出讓土地及1.87畝的整幅劃撥土地。

(3) 根據杭州市房產管理局於二零零七年十二月十八日發出的九份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸杭州藍天天然氣發電有限公司所有。詳情概述如下：

證書編號	幢數	樓層數目	建築面積(平方米)
07024983	2	1	284
07024984	1	1	497.99
07024985	3	1	226.4
07024986	4	1	69.15
07024987	5	2	1,223.25
07024988	6	3	3,554.41
07024989	7(部份)	4	337.57
07024990	8	1	469.53
07024997	7(部份)	4	1,817.13
總計：			**8,479.43**

(4) 根據二零零八年七月二十五日獲發的營業執照第330000400000166號，杭州藍天天然氣發電有限公司成立為有限公司，註冊資本為17,171,400美元，有效經營期自二零零四年十二月十五日至二零三四年十二月十四日。

(5) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 該物業抵押予中國農業銀行杭州市餘杭支行；

(ii) 杭州藍天天然氣發電有限公司取得該物業的土地使用權及房屋所有權，可於取得上述銀行同意書後轉讓、租賃、再抵押及／或以其他方式出售該物業。

(6) 根據 貴集團所提供的法律意見及資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

	物業	概況及年期	二零零九年四月三十日現況下的資本值
4.	中國 浙江省 德清縣 武康鎮 興山路115號	該物業為一幢於二零零七年竣工的4層高樓宇。 該物業建築面積約為1,700平方米(18,299平方呎)，目前由　貴集團用作宿舍。 此外，根據吾等實地視察及　貴公司提供的資料，該物業實際建築面積較租約所述面積為少。 該物業目前由 Deqing Tengfei Greening Protection Engineering Co., Ltd. 租予浙江德能天然氣發電有限公司，有效期為5年，自二零零七年七月二十八日至二零一二年七月二十七日，年租為人民幣165,000元。 根據中國法律意見，1)業主已取得物業所有權證，有權出租物業；2)租約有效且已向有關部門登記；3)租戶有權根據租約佔用物業。	無商業價值
5.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 教工路88號 立元大廈 1108室	該物業為一幢於二零零八年竣工的19層高(不包括兩層地庫)辦公大樓11樓的一個辦公室單位。 該物業建築面積約為214.09平方米(2,304平方呎)，目前由　貴集團用作辦公室。 該物業目前由 Zhejiang Huafeng Technology Development Co., Ltd. 租予浙江琥珀京興天然氣發電有限公司杭州分公司，有效期為3年，自二零零八年六月三十日至二零一一年六月二十九日，年租詳情如下： 年份 ..... 年租(人民幣元)(不包括管理及水電費) 第1年 ..... 175,040 第2年 ..... 175,040 第3年 ..... 185,542 根據中國法律意見，1)業主正更換物業所有權證，對執行租約並無重大影響；2)租約有效且已向有關部門登記；3)租戶有權根據租約佔用物業。	無商業價值

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

	物業	概況及年期	二零零九年四月三十日現況下的資本值
6.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 三里洋路6號 10幢	該物業為一幢於一九九六年竣工的單層樓宇。 該物業建築面積約為144.35平方米(1,553平方呎)，目前由　貴集團用作宿舍。 該物業目前由 Hangzhou Sanliyang Transportation Co., Ltd. 租予杭州藍天天然氣發電有限公司杭州分公司，有效期為1年，自二零零八年十一月十二日至二零零九年十一月十一日，年租為人民幣18,000元。 根據中國法律意見，1)業主已取得物業所有權證，有權出租物業；2)租約有效；3)租戶有權根據租約佔用物業；4)租約尚未向有關部門登記。	無商業價值

本資料集為初稿，當中所載信息並不完整，或會更改。本資料集必須與封面「警告」一節一併閱讀。

第三類 — 貴集團於香港租用的物業權益

	物業	概況及年期	二零零九年四月三十日現況下的資本值
7.	香港 九龍 尖沙咀 加連威老道 2–6號 愛賓商業大廈 7樓706室	該物業為一幢於一九八三年落成的16層高商業樓宇7樓的一個辦公室。 該物業的可銷售面積約為40.41平方米(435平方呎)，由貴集團佔用作辦公室。 貴集團由二零零九年六月八日起租用該物業，為期兩年，至二零一一年六月七日到期，月租為12,285港元(不包括政府差餉、管理費及其他開支)。	無商業價值