

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師美國評值有限公司就其對本集團物業權益於二零零九年文件刊發日期前三個月內的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對卡姆丹克太陽能系統集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認已就該等物業進行視察及作出有關查詢，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七月三十一日（「估值日」）的估值向閣下提供意見。

本函件屬吾等估值報告的一部分，其中解釋估值基準及方法並闡明有關物業權益所有權的假設以及限制條件。

估值基準

吾等的估值為吾等對市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行公平交易的物業的估計金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌。評估物業的價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值方法

就 貴集團於中國持有及佔用的第一類物業權益而言，吾等的估值已根據樓宇及構築物（「樓宇」）的折舊重置成本進行，折舊重置成本的定義為樓宇的總重置成本，當中可能會就樓齡、狀況、經濟／外觀及功能老化及環境等因素作出適當扣減。所有此等因素均可能導致現有樓宇對於現有佔用者的價值較新置換的價值為少。就土地部分而言，吾等已參照當地相類交易及由地方當局刊發的標準地價。

就 貴集團於中國租賃或借用的第二類物業權益而言，該等物業權益被視為無商業價值，此乃由於該等物業權益在市場上不能轉讓，或該等物業權益不得於有關租約及／或租賃協議載有分租及／或轉讓，或缺乏可觀利潤租金。

假設

吾等進行估值時假設業主在市場出售該等物業權益時，並無藉著任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高此等物業權益的價值。此外，吾等在估值時並無假設任何方式的強迫出售情況。

吾等在估值時並無考慮任何估物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設所有物業權益均無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設該等地盤上所建或將建的樓宇及構築物已獲政府有關當局授予所有同意書、批文及執照。除另有說明者外，吾等亦假設，該等地盤上的所有樓宇及構築物由業主持有或業主獲准佔用。

吾等根據物業按照所獲發展建議書或樓宇計劃發展的假設進行物業估值。吾等假設該等物業上所建或將建的樓宇及構築物已獲政府有關當局授予所有同意書、批文及執照。除另有說明者外，吾等亦假設，該等地盤上的所有樓宇及構築物由業主持有或業主獲准佔用。

除已在估值證書中表明、界定及考慮的違規情況外，吾等假設有關物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用法規及其他限制。此外，除估值證書另有說明外，吾等亦假設土地使用與改善工程，均於所述物業權益範圍內進行，並不存在土地據用或侵佔的情況。

每項物業的其他特定假設及條件（如有），已於各項物業的估值證書註腳內說明。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業權益的業權的文件摘要。然而，吾等並無覆核文件正本以核實所有權，或查證是否有任何未載於吾等所獲文件副本中的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料及中國法律顧問通商律師事務所提供的意見（「中國法律意見」）。

本函件及估值證書所披露的一切法律文件僅供參考，吾等亦不會就本函件及估值證書所載有關物業權益的法定業權的任何法律問題承擔任何責任。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、佔地及樓面面積及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積僅為約數，乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴集團亦告知吾等所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情意見。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地調查以確定建議發展項目的地面條件及設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等編製估值時，乃假設此等方面均符合要求並於施工期間不會產生額外開支或出現延誤。

備註

對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、英國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(二零零九年三月第六版)以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)的所有規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

除另有說明者外，本報告內所有金額均以人民幣列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

卡姆丹克太陽能系統集團有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司
助理副總裁
Eric M. H. Poon
MRICS, MHKIS
謹啟

二零零九年●月●日

附註： Eric Poon先生為特許估值測量師，於香港及中國擁有逾9年物業估值經驗

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

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 七月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
1.	中國 上海 南匯區 宣橋鎮 5街坊 21/4丘之 綜合廠房	35,300,000
2.	中國 上海 南匯區 宣橋鎮 5街坊 22/3丘	80,133,000
		<hr/>
	小計：	115,433,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第二類－ 貴集團於中國租賃或借用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 七月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
3.	中國 上海 南匯區 惠南鎮 西門智能苑之 綜合廠房	無商業價值
4.	中國 江西省 南昌市 南昌經濟技術開發區 楓林大道568號之 兩間辦公室	無商業價值
		<hr/>
		小計： 零
		總計： 115,433,000
		<hr/>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

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 七月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)								
1.	中國上海 南匯區宣橋鎮 5街坊21/4丘之 綜合廠房	<p>該物業包括一座建於一幅佔地面積約12,564平方米土地上的綜合廠房。</p> <p>該綜合廠房包括於二零零七年前後落成的一幢三層高車間樓宇、一幢兩層高貨倉樓宇及配套設施。該等樓宇的總建築面積為13,312.26平方米。</p> <p>該等樓宇概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>9,628.70</td> </tr> <tr> <td>貨倉</td> <td>3,683.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,312.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權由上海卡姆丹克太陽能科技有限公司持有，為期50年，於二零五六年十月九日屆滿。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	車間	9,628.70	貨倉	3,683.56	總計：	<u>13,312.26</u>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	35,300,000
用途	總建築面積 (平方米)											
車間	9,628.70											
貨倉	3,683.56											
總計：	<u>13,312.26</u>											

附註：

- 根據上海南匯工業園區管理委員會與上海卡姆丹克太陽能科技有限公司（「卡姆丹克太陽能」）於二零零五年八月十日訂立的項目合作協議書，佔地面積約13,334平方米的該物業以每畝人民幣260,000元的代價轉讓予後者，包括土地使用權轉讓金、拆卸及搬遷費用及用於「七通一平」的其他基礎設施發展費用。
- 根據上海市南匯區房屋土地管理局與卡姆丹克太陽能於二零零六年十月十日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地南匯(2006)出讓合同第164號，佔地面積約12,586平方米的該物業的土地使用權以人民幣660,765元的代價出讓予後者作工業用途，為期50年。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年三月十四日頒發的上海市房地產權證滬房地南字(2008)第004738號，該物業（佔地面積為12,564平方米，總建築面積為13,312.26平方米）的土地使用權及房屋所有權出讓予卡姆丹克太陽能作工業用途，為期50年，於二零五六年十月九日屆滿。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

4. 中國法律意見指出(其中包括)：
- a. 卡姆丹克太陽能有權隨意轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - b. 該物業不附帶任何按揭、許可及其他產權負擔或其他第三方權利、條件、命令、規則或其他限制。法律顧問並未發現將會或可能存在對該物業的價值或所有權、使用、轉讓及／或出售或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權的任何重大不利影響。
 - c. 卡姆丹克太陽能已成功取得所有准許、許可及同意以及依法辦理正式登記及記錄手續，從而取得該物業的土地使用權及房屋所有權的正式業權。卡姆丹克太陽能已根據相關土地出讓合同或按有關部門的規定悉數償付全部土地出讓金。
 - d. 中國法律顧問並未發現卡姆丹克太陽能使用該物業存在任何違反中國法律的事宜。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
2.	中國上海 南匯區宣橋鎮 5街坊22/3丘	該物業包括一幅佔地面積約 27,952平方米的工業用地。 該物業的土地使用權年期為50 年，於二零五八年八月十日屆 滿。	該物業在建中。	80,133,000

附註：

- 根據上海市南匯區房屋土地管理局與上海卡姆丹克太陽能科技有限公司（「卡姆丹克太陽能」）於二零零八年八月十一日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地南匯(2008)出讓合同第29號，佔地面積為27,952平方米的該物業的土地使用權以人民幣10,730,000元的代價出讓予後者作工業用途，為期50年。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年十月十六日發出的上海市房地產權證滬房地南字(2008)第027315號，佔地面積為27,952平方米的該物業的土地使用權由卡姆丹克太陽能持有作工業用途，為期50年，於二零五八年八月十日屆滿。
- 根據上海市南匯區人民政府於二零零八年九月十七日發出的建設用地批准書南匯區市(縣)[2008]南府土書字第062號，佔地面積為27,952平方米的該物業獲准作工業用途。
- 根據上海市南匯區規劃管理局於二零零八年十一月七日發出的建設用地規劃許可證滬南地(2008)19081107E01382，佔地面積為27,952平方米的該物業及27,521平方米的發展規模已獲准建設。
- 根據上海市南匯區規劃管理局於二零零八年九月二十七日發出的建設工程規劃許可證滬南建(2008)19080927F02394，26,488.4平方米的建築工程已獲批准。
- 根據上海市南匯區建設委員會於二零零八年十月二十八日發出的建築工程施工許可證(0802NH0107D01310119200807151001)，該物業的建築工程已獲准施工。建議發展項目包括會議中心、工廠、發電站、泵房、保安室及其他配套設施，總建築樓面面積約26,488平方米。
- 經 貴公司確認，該物業的估計總建築成本約為人民幣75,000,000元，而該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣69,468,000元(包括已付按金約人民幣29,356,000元)。據 貴公司告知，該物業的建築工程預期於二零零九年底竣工。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

8. 根據卡姆丹克太陽能與中國農業銀行上海市南匯支行於二零零九年三月三十日訂立的抵押合同第31902200900002642號以及上海市南匯區房地產登記處發出的上海市房地產登記證明南200915005333號，卡姆丹克太陽能將該物業的在建工程（「在建工程」）抵押予中國農業銀行上海市南匯支行，抵押期自二零零九年三月三十日至二零一零年三月二十五日。
9. 中國法律意見指出（其中包括）：
 - a. 上述建築工程的相關許可申請已經作出。建築工程竣工情況經有關政府部門驗收後，卡姆丹克太陽能取得房屋所有權證將不存在任何法律障礙。
 - b. 卡姆丹克太陽能有權隨意轉讓、租賃、按揭及以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - c. 除本文披露的抵押外，該物業不附帶任何按揭、許可及其他產權負擔或其他第三方權利、條件、命令、規則或其他限制。法律顧問並未發現將會或可能存在對該物業的價值或所有權、使用、轉讓及／或出售或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權的任何重大不利影響。
 - d. 該物業的在建工程已抵押予中國農業銀行上海市南匯支行。卡姆丹克太陽能已根據當地法律進行抵押登記，且該抵押合法有效。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－ 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 七月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
3.	中國上海 南匯區惠南鎮 西門智能苑之 綜合廠房	<p>該綜合廠房包括車間、辦公樓、食堂及保安室，總建築面積約4,180平方米，於二零零零年代落成。</p> <p>該物業由上海南匯區惠南鎮西門村租予上海卡姆丹克半導體有限公司(「卡姆丹克半導體」)，租期由二零零三年二月一日起至二零二三年一月三十一日止，為期20年，目前年租為人民幣430,000元，可自二零一三年二月一日起計五年後續約。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- 根據上海南匯區惠南鎮西門村(「出租人」)或「西門村」與卡姆丹克半導體(「承租人」)於二零零二年十一月二十三日訂立的工業廠房租賃合同，該物業租予後者用作相關營業執照所述的生產及經營活動，租期由二零零三年二月一日起至二零二三年一月三十一日止，為期20年，目前年租為人民幣430,000元，可自二零一三年二月一日起重新檢討租金。
- 根據上海市南匯區惠南鎮人民政府於二零零二年十二月三十日發出的《關於同意西門村民委員會出租閑置廠房的批覆》惠府(2002)99號，上述人民政府同意西門村委會將空置的工業樓宇(原稱西沃特電器廠)租予卡姆丹克半導體。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年八月三十日發出的上海市房地產權證滬房地南字(2004)第011711號，該物業的土地使用權已劃撥予上海西沃特實業公司(「上海西沃特」)作工業用途。
- 上海市南匯區惠南西門村民委員會(「西門村委會」)及上海西沃特於二零零八年二月二十一日正式簽署《關於卡姆丹克半導體有限公司租賃相關廠房事宜的確認書》，上述工業廠房租賃合同的有效性獲上海西沃特確認及認可。
- 據 貴公司告知，上海西沃特為 貴集團及其關連人士的獨立第三方。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

6. 中國法律意見指出(其中包括)：
- a. 經 貴公司確認，卡姆丹克半導體已符合租賃條件，包括於租期內按協定適當使用該物業、支付租金及其他相關費用。
 - b. 經西門村委會及上海西沃特確認，該物業的樓宇不附帶任何抵押及該物業土地部分的應收租金已支付予相關土地部門。
 - c. 於簽署上述租賃合約日期，西門村為該物業的合法擁有人。出租人與承租人訂立的上述租賃合約合法有效及可強制執行；根據中國法律，租期內變更該物業所有權不會影響相關租約的法律效力。此外，西門村已取得上海西沃特的授權，以延續該租約。因此，該物業的房屋所有權變更將不會影響上述租約的法律效力。
 - d. 該物業的上述租約並未登記，但不會影響該合約的法律效力。
 - e. 根據於二零零九年九月一日生效的《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，在租賃協議具法律效力的情況下，合法佔用租賃物業的承租人較已完成租賃登記手續但尚未佔用上述物業以執行有關租賃協議的承租人擁有優先權。因此，卡姆丹克太陽能根據上述租約佔用及使用該物業的權利可不受第三方影響。
7. 根據文件第160頁「業務－租賃物業」部分，董事已盡最大努力要求業主登記上述租約，然而，該物業未經出租人向中國有關政府部門登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年七月三十一日現況下的資本值 (人民幣)
4.	中國 江西省南昌市 南昌經濟技術 開發區 楓林大道568號之 兩間辦公室	<p>該物業包括兩間辦公室，總建築面積約50平方米。</p> <p>該物業由江西卡姆丹克太陽能科技有限公司（「江西卡姆丹克太陽能」）向南昌經濟技術開發區招商局借入，由二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，為期兩年。江西卡姆丹克可隨意佔用及使用該物業，惟須負責繳付該物業所涉及的一切費用，如電費及水費。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據南昌經濟技術開發區招商局（「招商局」）與江西卡姆丹克太陽能於二零零八年訂立的辦公場所借用合同，該物業由後者借用，由二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，為期兩年，作辦公室用途。江西卡姆丹克太陽能可隨意佔用及使用該物業，惟須負責繳付該物業所涉及的一切費用，如電費及水費。
2. 中國法律意見指出（其中包括）：
 - a. 由於招商局並無向中國法律顧問提供房屋所有權證，該物業的業權以及出租該物業的權利無法核實。若招商局並無該物業的合法房屋所有權，則江西卡姆丹克太陽能使用該物業存在不確定性。