

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製有關對本集團於二零一零年三月三十一日的物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓
電話：(852)2801 6100
傳真：(852)2530 0756
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國泰坦能源技術集團有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一零年三月三十一日（「估值日」）的價值的意見，以供載入文件。

吾等對各項物業權益的估值乃吾等對其市值的意見。吾等界定市值為「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」。

市值乃賣方在市場可合理獲得的最佳價格及買方在市場可合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回安排、合資公司、管理協議、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

在進行估值時，吾等已假設該等位於中國的物業已按象徵式年度土地使用費獲得各自指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳清應付的任何土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設物業受讓人對各物業有可執行的所有權，並於所獲授權未屆滿的相關年期內可自由而不間斷地使用、佔用或轉讓該等物業。

在對 貴集團在中國持有及佔用的第一類物業之第1號物業進行估值時，由於樓宇及建築物均已建成，而並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及建築物進行估值。因此，該等樓宇及建築物已按折舊重置成本法估值。吾等所界定的「折舊重置成本法」吾等對有關土地在現行用途的價值，以及有關該等樓宇及建築物的新的重置成本估計(包括專業收費及財務費用)，並按年期、使用狀況及功能性陳舊等因素作出相應折減的意見。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。就第2號物業，吾等採用「直接比較法」，參考市場可比較交易，假設該等物業權益交吉出售而估值。

在對 貴集團在中國租用的第二類物業進行估值時，由於該等物業屬短期租約，或不得轉讓或分租或由於欠缺可觀的租值利潤，因此吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等已獲 貴集團提供該等中國物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以確定是否可能存在吾等獲得的副本上並無顯示的任何修訂。吾等於估值時相當依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供有關該等物業業權的資料。吾等亦已採納所收到的有關規劃批文或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、建築及地盤面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲得的資料而作出，故為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的資料(有關資料對估值而言意義重大)是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲得足夠資料，以作出有根據的意見。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

吾等已視察該等物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業權益所欠債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於評估物業權益時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的所有規定，以及由香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

除另有說明外，本報告內全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
廣東省
珠海市
石花西路60號
泰坦科技園
中國泰坦能源技術集團有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零一零年 ●

附註： 陳超國先生為特許測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，擁有約25年香港物業估值經驗及20年中國物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
1.	中國 廣東省珠海市 香洲區 石花西路60號的 綜合工業園	人民幣11,800,000元
2.	中國 廣東省珠海市 香洲區 石花東路123號 海灣花園 9幢2D室	人民幣730,000元
		<hr/>
小計：		人民幣12,530,000元

第二類 — 貴集團在中國租賃的物業權益

3.	中國 北京 西直門外 高粱橋斜街44號 10樓1016室	無商業價值
4.	中國 江蘇省江陰 雲亭鎮 環鎮北路上一幢工業樓宇 及一幢商業樓宇的3樓	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
5.	中國 河北省 石家莊 裕華西路40號 燕山大酒店 26樓2603室	無商業價值
6.	中國 廣東省 珠海吉大 石花西路119號 4層	無商業價值
	小計：	無
	合計：	<u>人民幣12,530,000元</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	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
1.	中國 廣東省珠海市 香洲區 石花西路60號的 綜合工業園	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約7,061.10平方米（76,006平方呎）的土地。該土地上建有六幢樓宇及建築物，於一九八八年至一九九二年分階段落成。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、辦公室及倉庫。該物業的總建築面積約為8,131.21平方米（87,524平方呎）。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期於二零四一年二月十八日及二零四一年四月十三日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室、工場及倉庫用途。	人民幣 11,800,000元

附註：

1. 根據兩份由珠海人民政府於二零零一年十一月十五日發出的房產權證粵房地證字第C0350762及C0350763號，總地盤面積為7,061.10平方米的兩幅土地的土地使用權及總樓面面積為6,870.21平方米的物業房屋所有權已授予珠海泰坦科技股份有限公司（「泰坦科技」）作工業用途，年期於二零四一年四月十三日及二零四一年二月十八日屆滿。
2. 根據兩份由廣東省人民政府於二零零九年發出的房地產權證第C2227734及C2227735號，已按揭兩份房產權證粵房地證字第C0350762及C0350763號項下的物業，年期由二零零八年一月七日至二零一一年一月七日。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 泰坦科技已合法取得該物業的土地使用權及該物業部分總樓面面積6,870.21平方米的房屋所有權；
 - ii. 泰坦科技有權佔用、轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權；
 - iii. 泰坦科技有權佔用、轉讓、租賃或按揭總樓面面積6,870.21平方米的樓宇部分。已對該等樓宇進行兩項按揭；
 - iv. 泰坦科技有權於獲得承按人的批准後轉讓按揭土地使用權及房屋所有權；及

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

- v. 泰坦科技尚未取得該物業臨時構築物餘下部分總樓面面積約1,261平方米的房屋所有權證。由於該等構築物位於綜合工業園內並未違背城市規劃，故強制拆除該等構築物的風險不大，且有關部門不大可能會處以罰款。倘該等構築物遭強制拆除，由於其並無用作生產用途，故並不會對本集團經營造成重大影響。
4. 於吾等的估值過程中，吾等並未賦予附註3. (v) 所述部分物業商業價值。倘獲發相關房產權證，該部分於二零一零年三月三十一日的資本值將為人民幣490,000元，僅供參考。
5. 該物業已用作所述房產權證的規定用途。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
2.	中國 廣東省珠海市 香洲區 石花東路123號 海灣花園 9幢2D室	該物業包括於一幢於一九九五年落成的13層高住宅樓宇2樓的一個住宅單位。 該物業的總建築面積約為138.89平方米(1,495平方呎)。 物業獲授的土地使用權於二零六二年四月十五日期滿，作住宅用途。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	人民幣 730,000元

附註：

1. 根據由珠海人民政府於二零零六年三月三十一日發出的房地產權證粵房地證字第C4453417號，物業房屋所有權已歸屬珠海泰坦科技股份有限公司（「泰坦科技」）作工業用途，年期於二零六二年四月十五日屆滿。
2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 泰坦科技已合法取得該物業的房屋所有權；
 - ii. 泰坦科技有權佔用、轉讓、租賃或按揭該物業；及
 - iii. 該物業並不存在按揭或任何其他重大產權負擔。
3. 該物業現有用途符合所述房產權證的規定用途。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
3.	中國 北京 西直門外 高粱橋斜街44號 10樓1016室	<p>該物業包括於一幢於二零零三年落成的12層高辦公室樓宇10樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為21.60平方米(233平方呎)。</p> <p>該物業已由獨立第三方北方北交物業管理有限責任公司商葩分公司(「出租人」)租賃予貴集團，年期由二零零九年八月二十二日起至二零一零年八月二十二日屆滿，年租為人民幣11,826元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為北京優科利爾能源設備有限公司(「北京優科利爾」)，而其由泰坦自動化擁有55%權益。
2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 出租人為該物業的管理代理人及有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議屬合法有效；
 - iii. 租賃協議尚未登記，北京優科利爾有可能被有關部門罰款人民幣200元至人民幣500元；及
 - iv. 根據租賃協議，出租人將對北京優科利爾因該物業的業權不全或倘租賃協議無效而遭受的任何損失作出賠償保證。
3. 該物業現有用途符合所述租賃協議的規定用途。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
4.	中國 江蘇省江陰 雲亭鎮 環鎮北路上一幢工 業樓宇及一幢商業 樓宇的3樓	<p>該物業包括於一幢於二零零八年落成的單層工場及3層高辦公室樓宇的3樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,234.00平方米（24,047平方呎）。</p> <p>該物業已由獨立第三方江陰市民建建築設備維保檢測有限公司（「出租人」）租賃予貴集團，年期由二零零九年六月一日起至二零一二年五月三十日屆滿，年租為人民幣269,824元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室及工場用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為泰坦自動化擁有51%權益的附屬公司江陰泰坦高壓電氣有限公司（「江陰泰坦」）。
2. 吾等已獲貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 出租人已取得該物業的房屋所有權證及有權出租該物業；
 - ii. 租賃協議屬合法有效；及
 - iii. 租賃協議尚未登記，江陰泰坦有可能被有關部門罰款人民幣200元至人民幣500元。
3. 該物業現有用途符合所述租賃協議的規定用途。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
5.	中國 河北省 石家莊 裕華西路40號 燕山大酒店 26樓2603室	<p>該物業包括於一幢於一九九九年落成的26層高酒店樓宇26樓的一間客房。</p> <p>該物業的可出租面積約為50.00平方米(538平方呎)。</p> <p>該物業已由獨立第三方國富投資公司租賃予 貴集團，年期由二零零九年二月一日起至二零一一年二月一日屆滿，年租為人民幣5,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為石家莊國富泰坦新能源有限公司(「石家莊泰坦」)，而其為泰坦自動化的全資附屬公司。
2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 國富投資公司有權租賃該物業；
 - ii. 租賃協議屬合法有效；及
 - ii. 租賃協議尚未登記。根據石家莊市城市房屋租賃管理辦法，石家莊泰坦不會被有關部門罰款。
3. 該物業現有用途符合所述租賃協議的規定用途。

本網上預覽資料集為草擬本，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的「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
6.	中國 廣東省 珠海吉大 石花西路119號 4樓	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的7層高工業樓宇4樓。</p> <p>該物業的建築面積約為1,277.37平方米（13,750平方呎）。</p> <p>該物業已由獨立第三方珠海富光攝影科技廣告製作有限公司租賃予貴集團，年期由二零零九年十一月二十六日起至二零一二年十一月二十六日屆滿，年租為人民幣214,596元。</p>	該物業由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人為貴公司持有的全資附屬公司珠海泰坦自動化技術有限公司（「泰坦自動化」）。
2. 吾等已獲貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 珠海富光攝影科技廣告製作有限公司已取得該物業的房屋所有權證及有權租賃該物業。
 - ii. 租賃協議屬合法有效；及
 - iii. 租賃協議尚未登記。由於珠海房屋租賃管理條例尚未生效，泰坦自動化不會因此而受到任何處罰。
3. 該物業現有用途符合所述租賃協議的規定用途。