

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一零年七月三十一日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



JONES LANG  
LASALLE® SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

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  
牌照號碼: C-030171

〔草稿〕

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對中國電力電子集團有限公司（「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」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行實地視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一零年七月三十一日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審核及自願的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

基於第一類物業的樓宇及構築物的性質及其所處的特定地點，該等物業很可能並無可資比較的市場銷售。因此，物業權益乃根據其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本的定義為「將資產重置為其現代等值資產的目前成本，扣除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潛在盈利能力而定。

第二類由貴集團租用的物業權益因屬於短期租賃性質或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且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而影響該等物業權益價值。

吾等的估值報告並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從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、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則（第六版）及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值標準委員會頒佈的國際估值標準所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，亦接納貴集團就年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料而向吾等提供的意見。

吾等已獲貴集團提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本，以核實中國物業權益目前的業權、物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。吾等在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問通商律師事務所提供有關中國物業權益效力的意見。

吾等並無進行仔細測量，以核實物業的地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列的所有幣值均為人民幣。

隨函附奉吾等的估值概述如下，以及隨附估值證書。

此致

賽晶電力電子集團有限公司  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Cayman Island  
董事局 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

〔●〕年〔●〕月〔●〕日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗並具有30年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

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 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 浙江省 嘉興市 嘉善縣 魏塘鎮 之江路81號 的一幅土地 七棟樓宇及多個構築物	[26,371,000]
2.	位於中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 春惠路18號 的一幅土地 六棟樓宇及多個構築物	[59,268,000]
	小計：	<u>[85,639,000]</u>

## 附錄四

## 物業估值

### 第二類 – 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 北京市 海淀區 中關村東路66號 長城大廈A座內1601至1610單位	無商業價值
4.	中國 天津市 天津濱海高新技術產業開發區 華苑產業園 海泰南路28號 產業大樓B02	無商業價值
	小計：	零
	總計：	<b>[85,639,000]</b>

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 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 浙江省 嘉興市 嘉善縣 魏塘鎮 之江路81號 的一幅土地 七棟樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為32,575.60平方米的土地，以及建於其上且於二零零八年及二零零九年竣工的七棟樓宇及多個配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為13,388.47平方米。</p> <p>該等樓宇包括兩棟工業大樓、兩間宿舍、一座電力大樓、一個水泵房及一間警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄及道路。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權將於二零五四年四月十二日屆滿，可作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	[26,371,000]

附註：

- 除了下文附註5所述之部分外，該物業現時由貴公司的全資附屬公司嘉善華瑞賽晶電氣設備科技有限公司（「嘉善賽晶」）持有及佔用。
- 根據國有土地使用權證國善用(2009)第00206230號，嘉善賽晶已獲授地盤面積約32,575.60平方米的一幅土地的土地使用權，將於二零五四年四月十二日屆滿，可作工業用途。
- 根據兩項樓宇所有權證嘉善縣房權證善字第S0000313號及第S0020432號，總樓面樓面面積約為13,170.18平方米的買棟樓宇由嘉善賽晶擁有。
- 根據嘉善賽晶與中國銀行嘉善分行（「承押人」）於二零一零年四月二十六日訂立的最高按揭額合同，附註所述的物業及樓宇的土地使用權乃以承押人為受益人而予以按揭，年期由二零一零年四月二十九日開始直至二零一二年四月二十九日屆滿，最高貸款額為人民幣27,830,000元。
- 根據租約，附註3所述可出租面積約1,500平方米的其中一幢樓宇的部分現租予嘉善華瑞賽晶變流技術有限公司（「嘉善變流技術」，乃貴公司擁有65%權益的附屬公司），由二零零九年十一月二十三日開始至二零一零年十一月二十二日屆時，為期十年，月租人民幣12,000元（不包括水電費）。
- 就本物業進行估值時，吾等就嘉善賽晶並未擁有恰當的業權證、總樓面面積約為218.29平方米的三棟樓宇給予無商業價值。該等樓宇包括一座電力大樓、一個水泵房及一間警衛室。然而，就參考而言，假設已獲得所有相關的業權證及樓宇可自由轉讓，吾等認為於估值日三棟樓宇（不包括土地）的資本值為人民幣321,000元。

7. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 附註2所述土地使用權的登記擁有人嘉善賽晶已合法地取得物業的土地使用權，有權根據國有土地使用權證及中國法律佔用及使用該物業的土地；
  - b. 附註3所述樓宇的登記擁有人嘉善賽晶已合法地取得樓宇的所有權，有權根據國有樓宇所有權證及中國法律佔用及使用該等樓宇；
  - c. 根據附註4所述的最高按揭額合同，在按揭期內，嘉善賽晶未經承押人書面同意不得轉讓、出租、借出、投資、重建或以其他方式出售附註3所述的物業及樓宇的全部或部分土地使用權；
  - d. 嘉善賽晶並未取得附註6所述樓宇的妥善業權證，但這並不會對嘉善賽晶的經營構成重大不利影響；
  - e. 附註5所述的租約為合法、有效及對簽約各方均有約束力；及
  - f. 租約並未正式向有關的政府機關登記。然而，這並不會對租賃的有效性或嘉善變流技術使用租賃物業構成任何不利影響。
8. 吾等在達致有關物業的資本值的意見時並無考慮上述按揭。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2	位於中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 春惠路18號 的一幅土地 六棟樓宇及 多個構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 40,076.20平方米的土地，以及建 於其上於二零零九年竣工的六棟 樓宇及多個配套構築物。  該等樓宇的總樓面面積約為 23,252.86平方米。  該等樓宇包括兩棟工業大樓、兩 棟辦法大樓及兩間警衛室。  該等構築物主要包括圍欄、道路 及閘門。  該物業已獲授的土地使用權將於 二零五八年十月二十九日屆滿， 可作工業用途。	該物業現時由貴集團 佔用作生產用途。	[59,268,000]

附註：

1. 該物業現時由貴公司的全資附屬公司無錫賽晶電力電容器有限公司(「無錫賽晶」)持有及佔用。
2. 根據無錫市國土資源局與無錫賽晶於二零零八年十月十五日訂立的國有建設用地使用權出讓合同第3202562008CR0002，無錫賽晶獲授地盤面積約40,321.2平方米的一幅土地的土地使用權，可作工業用途。地價為人民幣15,430,000元。
3. 根據國有土地使用權證錫惠國用(2010)第0218號，無錫賽晶已獲授地盤面積約40,076.20平方米的一幅土地的土地使用權，將於二零五八年十月二十九日屆滿，可作工業用途。
4. 根據兩份房屋所有權證一錫房權證惠山字第HS1000329574-1及2號，總樓面面積約23,252.86平方米的六棟樓宇由無錫賽晶擁有。
5. 根據無錫賽晶與中國建設銀行有限公司無錫錫山支行(「承押人」)分別於二零一零年二月五日及二零一零年七月二日訂立的兩份最高按揭額合同，附註4所述的物業的土地使用權乃以承押人為受益人而予以按揭，年期分別由二零一零年二月一日及二零一零年七月二日開始直至二零一三年二月一日屆滿，最高貸款額合共為人民幣36,250,000元。
6. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 附註3所述土地使用權的登記擁有人無錫賽晶已合法地取得物業的土地使用權，有權根據國有土地使用權證及中國法律佔用及使用該物業的土地；
  - b. 根據附註5的最高按揭額合同，在按揭期內，如未獲得承押人的書面同意，無錫賽晶不得出售附註4所述的物業及樓宇的土地使用權；及
  - c. 附註4所述樓宇的登記擁有人無錫賽晶已合法地取得該物業的樓宇的所有權，有權根據國有樓宇所有權證及中國法律佔用及使用該等樓宇。
7. 吾等在達致有關物業的資本值的意見時並無考慮上述按揭。

估值證書

第二類 – 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 北京市 海澱區 中關村東路66號 長城大廈A座內 1601至1610單位	<p>該物業包括建於大約在二零零五年竣工的一棟25層高辦公室大樓內第16層的10個單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,133.71平方米。</p> <p>該物業現正租予北京賽晶，於二零一零年九月四日屆滿，為期三年，月租人民幣113,796.14元及每年一個月免租期(不包括管理費及水電煤費)。</p>	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. 該物業現時由貴公司的全資附屬公司北京華瑞賽晶電子科技有限公司(「北京賽晶」)租用及佔用。
2. 根據於二零零七年八月三十日訂立的租約，Great Wall Technology Company Limited(「出租人」)將該物業出租予北京賽晶，由二零零七年九月五日起至二零一零年九月四日屆滿，為期三年，月租人民幣113,796.14元(不包括管理費及水電煤費)。
3. 誠如貴集團確認，出租人乃獨立第三方，與貴集團的任何董事或他們各自的聯繫人士概無關連，且獨立於他們各方。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業租約合法性的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 根據樓宇所有權證京房權證海股更字第0109352號，出租人乃該物業的合法擁有人；
  - b. 租約為合法、有效及對簽約各方均有約束力；及
  - c. 租約並未正式向有關的政府機關登記。然而，這並不會對租賃的有效性或北京賽晶使用該物業構成任何不利影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
4	中國 天津市 天津濱海高新技術 產業開發區 華苑產業園 海泰南路28號 產業大樓B02	該物業包括大約於二零零六年竣工的一棟單層工業大樓。  該物業的總樓面面積約為2,734.15平方米。  該物業現正租予天津賽晶，於二零一二年三月三十一日屆滿，為期三年，每季租金為人民幣174,643.83元(不包括管理費及水電煤費)。	該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業現時由貴公司的全資附屬公司天津市華瑞賽晶興路水科技有限公司(「天津賽晶」)租用及佔用。
2. 根據於二零零九年四月一日訂立的租約，Tianjin Riji Yuan Property Development Co., Ltd.(「出租人」)將該物業出租予天津賽晶，由二零零九年四月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿，為期三年，每季租金為人民幣174,643.83元(不包括管理費及水電煤費)。
3. 誠如貴集團確認，出租人乃獨立第三方，與貴集團的任何董事或他們各自的聯繫人士概無關連，且獨立於他們各方。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業租約合法性的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 根據樓宇所有權證房權證津房字第000013054號，出租人乃該物業的合法擁有人；
  - b. 租約為合法、有效及對簽約各方均有約束力；及
  - c. 租約並未正式向有關的政府機關登記。然而，這並不會對租賃的有效性或天津賽晶使用該物業構成任何不利影響。