

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團物業權益於二零一零年七月三十一日所進行之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



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

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，對博耳電力控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有權益的物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年七月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

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「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

我們採用直接比較法對第一類物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下即時交吉出售以及參考相關市場可資比較銷售交易。

基於第二類物業權益之樓宇及構築物之性質以及彼等所處之特定位置，現時可能並無可資比較之相關市場銷售。因此，吾等以其折舊重置成本為基準對該類物業權益進行估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產重置資產的成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。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（或重建）成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。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。

第三類及第四類由貴集團所租用之物業權益因屬於短期租賃性質或不得轉讓或分租或缺乏有高額利潤的租金，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，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，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之價值。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠負的任何質押、抵押或債項，亦無考慮於出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、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委員會出版的國際估值標準所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示多份有關物業權益之業權文件副本，包括有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證及官方規劃，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問國浩律師集團(深圳)事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則載列之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，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是否適合繼續運作。吾等之估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好而編製。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，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，其提供之資料概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。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

博耳電力控股有限公司
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands
董事會 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

二零一零年 ● 月 ● 日

附註：彭樂賢為特許測量師，彼擁有27年中國地區之物業估值經驗，並擁有30年香港、英國及亞太區之物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類—貴集團於中國持有作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
1.	位於中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 鎮北村及群勝村之一幅土地 (地段編號6204-26)	13,169,000元
小計：		<u><u>13,169,000元</u></u>

第二類—貴集團於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
2.	中國 江蘇省 宜興市 萬石鎮 大尖村 集中工業區之 兩幅土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值
小計：		<u><u>零</u></u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

第三類—貴集團於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 現況下之資本值 人民幣
3.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 312國道旁之三幢樓宇	無商業價值
4.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 312國道旁之7號樓中 2樓之一個單位	無商業價值
5.	中國 北京 海淀區 紫竹院路116號 嘉豪國際中心 A座5樓508室	無商業價值
6.	中國 江蘇省 南京市 建鄴區 廬山路158號 嘉業國際城 3座22樓2210室	無商業價值
小計：		<u>零</u>

第四類—貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
7.	香港 德輔道中199號 維德廣場 18樓 1805室	無商業價值
小計：		<u>零</u>
總計：		<u><u>13,169,000元</u></u>

估值證書

第一類—貴集團於中國持有作未來發展之物業權益

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 現況下之資本值 人民幣
1.	位於中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 鎮北村及群勝村之 一幅土地 (地段編號 6204-26)	該物業包括一幅地盤面積約33,941.9平方米的土地，並計劃發展為一幢工廠綜合大樓。 該物業之土地使用權已出作工業用途，屆滿日期為二零五九年十月二十四日。	該物業目前空置。	13,169,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—錫惠國用(2010)第0237號，地盤面積約33,941.9平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司一間間接全資附屬公司博耳(無錫)電力成套有限公司(「博耳無錫」)用作工業用途，屆滿日期為二零五九年十月二十四日。
2. 根據博耳無錫一項建設工程規劃許可證-建字第F-320206201000118號，總建築面積約為23,367平方米的開發項目已獲准動工。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 博耳無錫有權佔用、使用該物業之土地使用權，及從該等權利中得益及轉讓該等權利；及
 - b. 根據博耳無錫之書面確認，該物業之土地使用權並不受任何按揭或第三方產權負擔限制。

估值證書

第二類—貴集團於中國已訂約收購之物業權益

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之資本值 人民幣
2.	中國 江蘇省 宜興市 萬石鎮 大尖村 集中工業區之 兩幅土地、多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約74,887.2平方米的土地、於其上興建於二零零五年至二零零七年分階段完成的四幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為35,905平方米。</p> <p>該等樓宇包括三幢工業樓宇及一幢宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括道路、邊界圍網及自行車棚等。</p> <p>物業的土地使用權授出年期的屆滿日期分別為二零五五年十一月二十八日及二零五七年五月二十六日，並作工業用途。</p>	除部份物業租予博耳宜興外(參閱附註4)，該物業目前由宜興博艾佔用作生產及輔助用途。	無商業價值

附註：

1. 根據博耳投資(香港)有限公司(「博耳香港」)(貴公司一間間接全資附屬公司)與賈明浩先生於二零一零年五月二十日訂立股權轉讓協議，據此，雙方同意轉讓賈明浩先生於宜興博艾自動化成套設備有限公司(「宜興博艾」)之75%股權予博耳香港。
2. 根據兩份國有土地使用權證—宜國用(2010)字第27600006號及第27600007號，該物業兩幅總地盤面積約74,887.2平方米之土地之土地使用權已按不同年期授予宜興博艾，屆滿日期分別為二零五五年十一月二十八日及二零五七年五月二十六日，並作工業用途。
3. 根據四份房產權證—宜房權証萬石字第1000022662號至1000022664號及第1000025918號，四幢總建築面積約35,905平方米的樓宇由宜興博艾擁有。
4. 根據由宜興博艾與貴公司之間接全資附屬公司博耳(宜興)電力成套有限公司(「博耳宜興」)訂立之一份租賃協議，房屋所有權證宜房權証萬石字第1000022662號及1000022663號項下總建築面積約4,460平方米的物業部分出租予博耳宜興，年期為十年，自二零一零年一月一日起至二零一九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣100,000元。
5. 於估值日，該物業並未轉讓予貴集團，故業權並未歸屬予貴集團，因此吾等並無給予該物業任何商業價值。然而，為供參考之用，假設該物業之註冊業主為貴集團且貴集團可自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業，吾等認為該物業於估值日的資本值將為人民幣44,339,000元。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 宜興博艾有權佔用、使用該物業之土地使用權，以及從該等權利中得益及轉讓該等權利；
 - b. 宜興博艾有權佔用、使用該物業之房屋所有權，以及從該等權利中得益及出售該等權利；
 - c. 根據宜興博艾之書面確認，該物業之土地使用權及房屋所有權並無附有任何按揭或第三方產權負擔限制；
 - d. 該租賃協議已正式向相關機關登記及存檔。

估值證書

第三類—貴集團於中國租用及佔用之物業權益

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 現況下之資本值 人民幣
3.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 312國道旁之 三幢樓宇	<p>該物業包括三幢於一九九八年前後落成的一層高工業樓宇。</p> <p>該物業之建築面積約為8,498.42平方米。</p> <p>該物業乃向 貴公司之無錫博耳電力儀錶有限公司租用，年期為十年，自二零一零年一月一日起及於二零一九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣840,000元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產及倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司之關連人士無錫博耳電力儀錶有限公司(「無錫博耳」)與 貴公司之間接全資附屬公司博耳(無錫)電力成套有限公司(「博耳無錫」)於二零一零年二月二十二日訂立之租賃協議，該物業已出租予博耳無錫，年期為十年，自二零一零年一月一日起至二零一九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣840,000元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據三份房產權證錫房權証惠山字第HS1000243853-1號至HS10000243853-3號，該物業由無錫博耳擁有；
 - b. 租賃協議屬有效；及
 - c. 租賃協議已正式向相關機關登記及存檔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之資本值 人民幣
4.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 312國道旁之7號樓中 2樓之一個單位	<p>該物業包括於一幢於一九九八年落成的兩層高工業樓宇二樓的一個單位。</p> <p>該物業之建築面積約為80平方米。</p> <p>該物業乃向 貴公司之關連人士無錫博耳電力儀錶有限公司租用，年期為十年，自二零一零年一月一日起及於二零一九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣7,200元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司之關連人士無錫博耳電力儀錶有限公司(「無錫博耳」)與 貴公司之間接全資附屬公司博耳電氣工程服務有限公司(「博耳服務公司」)於二零一零年二月二十二日訂立之租賃協議，該物業已出租予博耳無錫，年期為十年，自二零一零年一月一日起至二零一九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣7,200元。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據一份房產權證錫房權証惠山字第HS1000243853-3號，該物業由無錫博耳擁有；
 - b. 租賃協議屬有效；及
 - c. 租賃協議已正式向相關機關登記及存檔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
5.	中國 北京 海淀區 紫竹院路116號 嘉豪國際中心 A座5樓508室	<p>該物業包括於一幢於二零零四年落成的15層高綜合樓宇五樓的一個單位。</p> <p>該物業之建築面積約為150平方米。</p> <p>該物業乃向獨立第三方張建綺租用，年期為三年，自二零一零年一月一日起及於二零一二年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣150,000元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方張建綺與貴公司之間接全資附屬公司博耳(無錫)電力成套有限公司(「博耳無錫」)於二零一零年一月一日訂立之租賃協議，該物業已出租予博耳無錫，年期為三年，自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣150,000元。
2. 吾等已獲貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據一份房產權證京房權証海私移字第0073659號，該物業由張建綺擁有；
 - b. 租賃協議屬有效；及
 - c. 該租賃協議已正式向相關機關登記及存檔。

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 現況下之資本值 人民幣
6.	中國 江蘇省 南京市 建鄴區 廬山路158號 嘉業國際城 3座22樓2210室	該物業包括於一幢於二零零六年落成的29層高辦公大樓22樓的一個單位。 該物業之建築面積約為327.57平方米。 該物業乃向獨立第三方鄭鋒租用，年期為三年，自二零一零年一月十六日起及於二零一三年一月十五日屆滿，年租為人民幣182,400元，不包括管理費及水電費。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方鄭鋒與貴公司之間接全資附屬公司博耳(無錫)電力成套有限公司(「博耳無錫」)於二零零九年十二月二十五日訂立之租賃協議，該物業已出租予博耳無錫，年期為三年，自二零一零年一月十六日起至二零一三年一月十五日屆滿，年租為人民幣182,400元。
2. 吾等已獲貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 租賃協議屬有效；及
 - b. 該租賃協議尚未向相關機關登記，惟並不會影響租賃物業之有效性。然而，博耳無錫正準備向相關機關申請登記該租賃協議，否則博耳(無錫)或須根據南京租賃物業規則繳付最高達人民幣10,000元的罰款。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類—貴集團於香港租用及佔用之物業權益

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 現況下之資本值 人民幣
7.	香港 德輔道中199號 維德廣場18樓 1805室	<p>該物業包括一幢於一九八七年前後落成的39層辦公大樓18樓的一個單位。</p> <p>該物業之可出租面積約為[142.1平方米]。</p> <p>根據博耳投資(香港)有限公司(作為承租人)與Foxhill Investments Limited(作為業主及一名獨立第三方)訂立的一份租賃協議，該物業由 貴集團租賃，年期為兩年，自二零一零年四月一日起及於二零一二年三月三十一日屆滿，月租為56,030港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零三年七月三十一日之備忘錄編號UB8989535，該物業之註冊業主為Foxhill Investment Limited。