

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

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就截至2011年4月30日順風光電國際有限公司持有的物業的估值而編製以供載入本文件的函件全文、估值概要及估值證書。



香港中環
交易廣場第二座23樓
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

我們按照閣下的指示，對順風光電國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（在下文統稱「貴集團」）擁有權益及位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。我們確認已進行視察，作出有關查詢並取得我們認為必要的其他信息，以便向閣下提供我們就該等物業於2011年4月30日（「估值日期」）的價值的意見。

我們對各物業的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「在自願買方及自願賣方各方知情、審慎、自願並進行公平交易的情況下，物業經適當營銷後於估值日期的應當估計交易金額」。

市值乃賣方於市場上合理可獲的最高價格及買方於市場上合理可得的最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後回租安排、合營企業、管理協議、與出售有關的任何人士所授出的特別考慮因素或特許，或任何特殊價值成分等特殊條款或情況而有所上調或下調的估計價格。物業市值的估計亦並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項。

在對中國物業進行估值時，除另有指明外，我們假設有關於物業的土地使用權已獲批准可按指定年期以象徵式土地使用費轉讓，並已全數繳清應付的所有必要的土地出讓金。我們亦假設該等物業的擁有人於授出的整個未屆滿年期內對物業擁有可強制執行的業權，以及擁有使用、佔用或轉讓物業的自由及不受中斷的權利。

在對第一類於中國持有作自用的物業進行估值時，由於該物業中已建成樓宇及構築物的特殊用途，且並無現成可作比較的同類物業的市場案例，故無法按直接比較基準對該物業的樓宇及構築物進行估值。該物業已按折舊重置成本基準估值。我們對「折舊重置成本」所下定義為我們所認為有

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

關土地在現行用途的價值，以及重新重置該等樓宇及構築物的估計成本（包括費用及財務收費），並按年期、物理、功能及環境退化等因素作出相應扣除。在對土地進行估值時，我們已採用直接比較法，參照有關市場可用的可作比較的市場交易，假設交吉出售而估值。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。

在對第二類 貴集團於中國持有的開發中物業進行估值時，我們乃基於該等物業將根據我們提供的最新開發計劃開發及落成而對其作出估值。我們假設該等開發計劃均已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府主管機關的所有同意、批准及許可。於達致我們的估值意見時，我們已採用直接比較法，參照有關市場可用的可作比較的出售交易，並已計及已支出的建造成本及就落成開發將須支出的成本，藉以反映開發項目竣工後的質量。

在對第三類 貴集團於中國持有的未來開發物業進行估值時，我們已採用直接比較法，並參照市場上可用的可作比較的出售憑證。

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要副本。然而，我們並無查閱文件正本，以證實是否有並未顯示於交予我們的副本上的任何修訂。我們在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所就該等中國物業的業權提供的信息。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的信息，並已接納我們獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、物業辨識、開發計劃、已支出及未償還的建造成本、估計竣工日期、佔地及建築面積以及一切其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、計量及面積基於我們獲提供的文件所載信息，故僅為近似值。我們並無進行實地計量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的就估值而言屬重大的信息的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供的信息並無遺漏重大事實。

我們曾視察該等物業的外部，並在情況許可下視察其內部狀況。於進行視察的過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何設施。我們並無核實土地狀況及設施等是否適合作任何日後開發而進行實地調查。我們編撰估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於建築期間不會產生特殊開支或延誤。

我們進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，我們假設物業並無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於對該等物業進行估值時，我們已遵守由香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載列的規定。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

除另有指明外，所列款額均為人民幣金額。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國江蘇省
常州市
武進高新技術產業開發區
陽湖路99號
郵編：213164
順風光電國際有限公司
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
劉振權
MHKIS MRICS RPS (GP)

2011年[●]月[●]日

附註：劉振權先生是一名合資格的估值師及擁有逾18年的香港及中國物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－於中國持有作自用的物業

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值
1	位於中國 江蘇省 常州市 武進區 雪堰鎮 共建村 的一家綜合廠房	人民幣30,600,000元
	小計：	人民幣30,600,000元

第二類－於中國持有的開發中物業

2	位於中國 江蘇省 常州市 武進區 高新技術產業開發區 南區 的一家擬建綜合廠房	人民幣78,800,000元
	小計：	人民幣78,800,000元

第三類－於中國持有的未來開發物業

3	位於中國 江蘇省 常州市 武進區 高新技術產業開發區 新典路8號 的一幅土地	人民幣8,000,000元
	小計：	人民幣8,000,000元
	總計：	人民幣117,400,000元

估值證書

第一類－於中國持有作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 4月30日 現況下的資本值
1	位於中國 江蘇省 常州市 武進區 雪堰鎮 共建村的一家綜合 廠房	該物業包括佔地面積約為19,878.40平方米(213,971平方英尺)的一幅土地(土地號205069013)及建於其上的四棟單層至三層的工業樓宇及構築物(於2007年竣工)。 該物業的合計建築面積約為19,866.12平方米(213,839平方英尺)。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，年期於2056年12月29日屆滿。	該物業由 貴集團佔 用作工業、辦公及輔 助用途。	人民幣 30,600,000元

附註：

- 根據土地使用權證武國用(2007)第1205724號，佔地面積為19,878.40平方米的一幅土地的土地使用權已授予江蘇順風光電科技有限公司(「順風科技」，貴公司的一家間接全資附屬公司)作工業用途，年期於2056年12月29日屆滿。
- 根據房屋所有權證常房權證武字第26003383號，合計建築面積為19,866.12平方米的該物業樓宇的房屋所有權授予順風科技。
- 我們已接獲 貴集團法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，該意見載有(其中包括)以下信息：
 - 順風科技已獲授該物業的土地使用權且為有關土地的合法擁有人，有權於所授予的年期內轉讓、租賃或抵押該幅土地；及
 - 順風科技為該物業樓宇的合法擁有人，有權轉讓，租賃或抵押該等樓宇。

附錄四

物業估值

第二類－於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 4月30日 現況下的資本值
2	位於中國 江蘇省 常州市 武進區 高新技術產業開發 區南區的一家擬建 綜合廠房	該物業包括佔地面積約為99,611.20平方米(1,072,215平方英尺)的一幅土地(土地號210181004)，其上擬建一家綜合廠房。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將開發成兩棟兩至三層的工業樓宇(「第一階段」)，合計建築面積約為21,154.40平方米(227,706平方英尺)及兩棟兩至六層的工業樓宇(「第二階段」)，合計建築面積約為45,586.50平方米(490,693平方英尺)，並且計劃於2011年竣工。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，年期於2060年8月18日屆滿。	該物業正在建造中。	人民幣 78,800,000元

附註：

- 根據土地使用權證武國用(2010)第1204542號，佔地面積為99,611.20平方米的一幅土地的土地使用權已授予順風科技作工業用途，年期於2060年8月18日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證地字第320400201050054號，佔地面積為99,611.20平方米的該物業的土地已獲得建設綜合廠房的批准，開發規模為117,465平方米。
- 根據建設工程規劃許可證建字第320400201050122號，該物業擬定建築面積為21,155.00平方米的建造工程已獲得批准。據 貴公司告知，建造工程是指該物業的第一階段。
- 根據兩張建設工程施工許可證第20483201009070701號及20483201009070801號，該物業的建造工程已獲批准動工。據 貴公司告知，建造工程是指該物業的第一階段。
- 據 貴集團告知，於估值日期，該物業的已付及未償還建造成本總額分別約為人民幣45,584,000元及人民幣70,530,000元。於我們的估值中，我們已計及有關金額。
- 假設該物業已於估值日期竣工，其資本值為人民幣180,600,000元。
- 我們已接獲 貴集團法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，該意見載有(其中包括)以下信息：
 - 順風科技已獲授該物業的土地使用權且為有關土地的合法擁有人，有權於所授予的年期內轉讓、租賃或抵押該幅土地；
 - 順風科技已取得該物業第一階段的所需規劃許可及批准，且於該物業竣工時，順風科技取得相關房屋所有權證概無法律障礙；及
 - 順風科技正在申請該物業第二階段的建造。根據常州規劃局2011年3月14日發佈的一份文件，取得建造工程的相關規劃許可證對順風科技而言無實質性障礙，在其獲得建造工程的相關規劃許可證後，取得建造工程的相關施工許可證對順風科技而言並無實質性障礙。因此，於該物業竣工時，順風科技取得相關房屋所有權證概無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第三類－於中國持有的未來開發物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 4月30日 現況下的市值
3	位於中國 江蘇省 常州市 武進區 高新技術產業 開發區 新典路8號 的一幅土地	該該物業包括佔地面積約為29,995.00平方米(322,866平方英尺)的一幅土地。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，年期於2061年2月22日屆滿。	該物業正待開發。	人民幣 8,000,000元

附註：

- 根據常州國有土地資源局武進分局(「授予人」)及常州順風光電材料有限公司(「順風材料」，一家 貴公司間接全資擁有附屬公司)於2010年12月31日訂立的國有建設用地使用權出讓合同，授予人同意將佔地面積為29,995平方米的一幅土地的土地使用權授予順風材料作工業用途，土地出讓金為人民幣7,783,702.50元，土地使用年期為50年。
- 根據土地使用權證武國用(2011)第1200948號，佔地面積為29,995.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予順風材料作工業用途，年期於2061年2月22日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證地字第320400201150023號，佔地面積為29,995.00平方米的該物業的土地已獲得建設綜合廠房的批准。
- 我們已接獲 貴集團法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，該意見載有(其中包括)以下信息：
順風科技已獲授該物業的土地使用權且為有關土地的合法擁有人，有權於所授予的年期內轉讓、租賃或抵押該幅土地。