

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零一零年三月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



JONES LANG
LASALLE[®] SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

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：

吾等遵照閣下指示，對超威動力控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年三月三十一日（「估值日」）的資本值意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「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」。

吾等已採用直接比較法，假設該等物業權益在現況下可即時交吉出售，並參照相關市場中可資比較的銷售交易對第一類第2項物業、第三類第9項物業及第四類第10項物業的物業權益進行估值。

由於第一類第1項及第3至第7項物業之物業權益的樓宇及構築物性質及其所處的特殊位置，故並無可供比較的相關市場交易。因此，該等物業權益已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價資產的目前重置換成本，減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(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。

吾等在評估現時興建中的第一類第3、4及7項物業之物業權益及第二類第8項物業權益的餘下部分時，吾等假設該等物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展項目建議開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已考慮截至估值日時的建築成本及專業費用，以及為完成發展項目而須支付的餘下成本及費用。

吾等並無賦予第四類物業權益任何商業價值，此乃由於該物業權益於估值日未轉讓予 貴集團，故該物業的業權並未歸屬 貴集團。

吾等並無賦予 貴集團租用的第五類物業權益任何商業價值，此乃由於租約屬短期性質或禁止轉讓或分租，或是由於缺乏可觀租金利潤所致。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第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》(第六版)、香港測量師學會不時出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則協會(International Valuation Standards Council)不時出版的國際評估準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲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、物業權益可能附帶的任何重大產權瑕疵或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問——北京市縱橫律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業佔地面積的準確性，惟假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及於該土地上進行任何發展項目的適合性。吾等編製的估值，乃基於假設該等方面均令人滿意，建設期內將不會產生任何意料之外的費用及延誤。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性損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

中國
浙江省
湖州市
長興縣雉城鎮
新興工業園
超威動力控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
董事
謹啟

二零一零年六月二十四日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有30年經驗。

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	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
1.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 新興工業園 長和路19號 的一幅土地及8幢樓宇	4,234,000	100%	4,234,000
2.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 清溪花園 1幢1號門302室及2號門401室， 以及3幢3號門202室	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 小浦鎮 中山行政村 上吉自然村74號的 一幅土地、18幢樓宇、多座構築 物及一幢在建樓宇	18,981,000	100%	18,981,000
4.	位於中國 安徽省 池州市青陽縣 丁橋鎮 永平村 的2幅土地、17幢樓宇、 多座構築物及6幢在建樓宇	40,180,000	80%	32,144,000
5.	位於中國 河南省 沁陽市 柏鄉鎮 郜莊村 紫黃路西 的一幅土地、30幢樓宇及 多座構築物	28,761,000	60%	17,257,000

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
6.	位於中國 山東省 泰安市 寧陽縣 堽城鎮 辛安店村 蒙館公路西側的3幅土地、 41幢樓宇及多座構築物	98,775,000	100%	98,775,000
7.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 雉州大道12號的 3幅土地、6幢樓宇、一座 構築物及2幢在建樓宇	88,813,000	100%	88,813,000
小計：		279,744,000		260,204,000

第二類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
8.	位於中國 河南省 沁陽市 沁南工業園 適居路西側及 西外環路東側 的一幅土地、5幢在建樓宇及 多座在建構築物	60,563,000	60%	36,338,000
小計：		60,563,000		36,338,000

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
9.	中國浙江省 杭州市 拱墅區 潮王路225號 紅石中央大廈 18樓1801及1802室	21,550,000	100%	21,550,000
小計：		<u>21,550,000</u>		<u>21,550,000</u>

第四類 — 貴集團訂約將購入於中國的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
10.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 麗湖名居8幢1號門 1003及1004室	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

第五類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
11.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 小浦鎮中山行政村 上吉自然村74號的一幢工業大樓	無商業價值

編號 物業

於二零一零年
三月三十一日
現況下的資本值
人民幣元

12. 位於中國
浙江省
湖州市
長興縣
雉城鎮
新興工業園
長和路9號的1至4號樓

無商業價值

13. 位於中國
江蘇省
鹽城市
濱海縣
東坎鎮
丁字河南側
濱滬華松科技工業園
華泰路的
一幅土地、30幢樓宇及多座構築物

無商業價值

小計： 無

於二零一零年
三月三十一日
現況下的資本值

人民幣元

於二零一零年
三月三十一日
貴集團
應佔的資本值
人民幣元

總計： 361,857,000318,092,000

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	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 新興工業園 長和路19號 的一幅土地 及8幢樓宇	該物業包括一幅佔地面積約8,551.55平方米的 land 及建於其上的8幢樓宇，該等樓宇約於二零零五年落成。 該等樓宇的總建築樓面面積約5,299.35平方米。 該等樓宇包括5幢工業大樓、2幢辦公大樓及一個員工飯堂。 該物業的土地使用權已出讓作工業用途，於二零五三年四月十三日屆滿。	貴集團現時佔用該物業作生產、辦公室及配套用途。	4,234,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,234,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證 — 長土國用(2009)第00110210號，該物業的一幅土地(佔地面積約8,551.55平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資附屬公司超威電源有限公司(「超威電源」)作工業用途，於二零五三年四月十三日屆滿。
- 根據3份房屋所有權證 — 長房權證雉城字第00118109至00118111號，超威電源擁有該物業的8幢樓宇(總建築樓面面積約5,299.35平方米)。
- 根據日期為二零零九年九月二十二日的最高額按揭合同，該物業的土地使用權(如附註1所述)及建於其上的8幢樓宇的房屋所有權(如附註2所述)乃按揭予中國建設銀行股份有限公司長興支行(「承按人」)，作為貸款的抵押品，該等貸款限於在自二零零九年九月二十三日起至二零一二年九月二十二日止期間發生的貸款。

4. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 超威電源已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 國有土地使用權證所示的年期內，超威電源有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 超威電源已合法取得該物業的房屋所有權，該等樓宇並不涉及迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況。超威電源亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；及
 - d. 轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置已按揭土地使用權及樓宇均須獲承按人事先書面同意。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 清溪花園 1幢1號門 302室及 2號門401室， 以及3幢3號門 202室	該物業包括2幢5層高住宅樓宇2、3及4層的3個單位，該等樓宇約於二零零七年落成。 該等單位的總建築樓面面積約179.28平方米。 該物業已獲授土地使用權，劃撥作住宅用途。	貴集團現時佔用該物業的202室作住宅用途，而其餘2個總建築樓面面積約111.7平方米的單位則空置。	無商業價值

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證——長土國用(2007)第1-127、1-147及1-148號，該物業(獲分配總佔地面積約130.86平方米)的土地使用權已劃撥予貴公司的間接全資附屬公司超威電源有限公司(「超威電源」)作住宅用途。
2. 根據3份房屋所有權證——房權證長字第00059295至00059297號，超威電源擁有該物業的3個單位(總建築樓面面積約179.28平方米)。
3. 為該物業估值時，吾等並無賦予建於劃撥土地上的3個單位任何商業價值。然而，為供參考之用，假設該物業已取得全部相關產權證，且可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的資本值將為人民幣761,000元。
4. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 由於該物業於劃撥土地上興建，其須獲相關政府機關批准後，方可轉讓，而土地出讓費或土地利潤須向政府支付。

估值證書

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 人民幣元
3.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 小浦鎮 中山行政村 上吉自然村 74號的 一幅土地、 18幢樓宇、 多座構築物及 1幢在建樓宇	該物業包括一幅佔地面積約30,221.39平方米的 土地及建於其上的18幢 樓宇及多座構築物，該 等樓宇及構築物於二零 零三年至二零零九年間 分階段落成。 該等樓宇的總建築樓面 面積約15,843.84平方米。 該等樓宇主要包括工業 大樓、辦公大樓及配套 大樓等。 該等構築物主要包括道 路、自行車棚、圍牆及污 水處理池等。 該物業亦包括一幢在建 樓宇(「在建工程」)。在建 工程預期於二零一零年 七月落成。在建工程於 落成後的建築樓面面積 將約為1,053.89平方米。 據長興眾成表示，在建 工程的總建築成本估計 約為人民幣1,600,000 元，其中，截至估值日已 支付人民幣1,478,162元。 該物業的土地使用權已 出讓作工業用途，為期 50年，於二零五三年五 月十四日屆滿。	貴集團現時佔用該物業 作生產、辦公室及配套 用途，惟在建工程正在 興建中。	18,981,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,981,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證——長土國用(2005)第27-1019號，該物業的一幅土地(佔地面積約30,221.39平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資附屬公司長興眾成電源有限公司(「長興眾成」)作工業用途，為期50年，於二零五三年五月十四日屆滿。
2. 根據5份房屋所有權證——長房權證小浦字第00121389號及00128289號，及房權證長字第00060979至00060981號，長興眾成擁有該物業的18幢樓宇(總建築樓面面積約15,843.84平方米)。
3. 根據向長興眾成發出的建設工程規劃許可證——建字第330522201000038號，該在建工程樓宇已獲批准興建。
4. 根據向長興眾成發出的建築工程施工許可證——第330522201003050101號，相關當地部門已批准該在建工程的建設工程施工。
5. 根據日期為二零零九年一月一日的租賃協議，該物業的一幢工業大樓(建築樓面面積約5,256平方米)已由長興眾成出租予超威電源有限公司，租期為2年，由二零零九年一月一日開始，到二零一零年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣180,000元(不包括水費、燃氣費及電費)。
6. 根據日期為二零零九年九月二十三日最高額按揭合同，該物業的土地使用權(如附註1所述)及18幢樓宇的房屋所有權(如附註2所述)乃按揭予中國建設銀行股份有限公司長興支行(「承按人」)，作為貸款最多人民幣12,050,000元的抵押品，該等貸款限於在自二零零九年九月二十三日起至二零一二年九月二十二日止期間發生的貸款。
7. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 長興眾成已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 國有土地使用權證所示的年期內，長興眾成有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 長興眾成已合法取得該物業的房屋所有權。該等樓宇並不涉及迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況。長興眾成亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；
 - d. 轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置已按揭土地使用權及樓宇均須獲承按人事先書面同意；
 - e. 長興眾成已取得在建工程所有必要的規劃批文，有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式處置在建工程，其中長興眾成需向有關機關辦理註冊手續；
 - f. 在建工程並不受到任何擔保、按揭、扣押或第三方任何其他類別的產權負擔所限；及
 - g. 租賃協議屬有效、具約束性及可予執行，並無將導致租賃協議遭終止或註銷的其他原因。

估值證書

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 人民幣元
4.	位於中國 安徽省 池州市 青陽縣 丁橋鎮 永平村 的2幅土地、 17幢樓宇、 多座構築物及 6幢在建樓宇 及多幢構築物	該物業包括2幅總佔地面積約135,842.75平方米的 土地及建於其上的17幢 樓宇及多座構築物，該 等樓宇及構築物於二零 零六年至二零零九年間 分階段落成。	貴集團現時佔用該物業 作生產、辦公室及配套 用途，惟處於在建階段 的在建工程除外。	40,180,000 貴集團應佔 80%權益： 人民幣 32,144,000元
		該等樓宇的總建築樓面 面積約20,876.12平方米。		
		該等樓宇主要包括工業 大樓、辦公大樓及一幢 配套大樓等。		
		該等構築物主要包括圍 牆、道路及污水處理池 等。		
		該物業亦包括6幢在建 樓宇及多座在建構築物 （「在建工程」）。在建工程 預期於二零一零年七月 落成。在建工程樓宇於 落成後的建築樓面面積 將約為16,603.4平方米。		
		據安徽超威表示，在建 工程的總建築成本估計 約為人民幣10,850,000 元，其中，截至估值日已 支付人民幣8,467,548元。		
		土地使用權已出讓作工 業用途，為期50年，於 二零五八年四月二十八 日至二零六零年二月 二十六日期間屆滿。		

附註：

1. 根據青陽縣國土資源局與 貴公司擁有80%權益的附屬公司安徽超威電源有限公司(「安徽超威」)於二零零八年四月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同——國讓合字(2008)第39號，該物業的一幅土地(佔地面積約40,049平方米)的土地使用權已訂約出讓予安徽超威作工業用途，為期50年。出讓金總額為人民幣3,930,000元。
2. 根據2份國有土地使用權證—青國用(2009)第1028號及青國用(2010)第0288號，該物業的兩幅土地(佔地總面積約135,842.75平方米)的土地使用權已出讓予安徽超威作工業用途，為期50年，分別於二零五八年四月二十八日及二零六零年二月二十六日屆滿。
3. 根據2份房屋所有權證—青房地權證2009字第00001958及00001959號，安徽超威擁有該物業的17幢樓宇(總建築樓面面積約20,876.12平方米)。
4. 根據向安徽超威發出的建設工程規劃許可證—建字第341723200910103號，該在建工程已獲批准興建。
5. 根據向安徽超威發出的兩份建築工程施工許可證—第172310020002及第172310020003號，相關當地部門已批准該在建工程的建設工程施工。
6. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 安徽超威已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 國有土地使用權證所示的年期內，安徽超威有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 安徽超威已合法取得該物業的房屋所有權。該等樓宇並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限。安徽超威亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；
 - d. 安徽超威已取得在建工程所有必要的業權文件，有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式處置在建工程，其中安徽超威需向有關機關辦理註冊手續；及
 - e. 在建工程並不受到任何擔保、按揭、扣押或第三方任何其他類別的產權負擔所限。

估值證書

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 人民幣元
5.	位於中國 河南省 沁陽市 柏鄉鎮 邵莊村 紫黃路西 的一幅土地、 30幢樓宇及 多座構築物	該物業包括一幅佔地面積約67,268.5平方米的 land 及建於其上的30幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零四年至二零零六年間分階段落成。 該等樓宇的總建築樓面面積約31,255.89平方米。 該等樓宇包括28幢工業大樓、一幢辦公大樓及倉庫大樓。 該等構築物主要包括圍牆、道路及污水處理池等。 該物業的土地使用權已出讓作工業用途，為期50年，於二零五五年一月十日屆滿。	貴集團現時佔用該物業作生產、辦公室及倉庫用途。	28,761,000 貴集團應佔 60%權益： 人民幣 17,257,000元

附註：

- 根據沁陽縣國土資源局與貴公司擁有60%權益的附屬公司河南超威電源有限公司(「河南超威」)於二零零五年一月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同一沁土讓合(2005)字第1號，該物業的一幅土地(佔地面積約76,947平方米)的土地使用權已訂約出讓予河南超威作工業用途，為期50年。出讓金總額為人民幣2,506,230元。
- 根據國有土地使用權證一沁國用(2006)第0705106號，該物業的一幅土地(佔地面積約67,268.5平方米)的土地使用權已出讓予河南超威作工業用途，為期50年，於二零五五年一月十日屆滿。
- 根據30份房屋所有權證一房權證沁字第0650109006至0650109031、0950116739及0950117013至0950117015號，河南超威擁有該物業的30幢樓宇(總建築樓面面積約31,255.89平方米)。
- 根據最高額按揭合同，該物業的土地使用權(如附註2所述)及總建築樓面面積約25,294.23平方米的26幢樓宇的房屋所有權(參考編號：房權證沁字第0650109006至0650109031號，如附註3所述)乃按揭予上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行(「承按人」)，作為銀行貸款人民幣23,000,000元的抵押品，該等貸款限於在自二零零七年十二月十八日起至二零一零年十二月十八日止期間發生的貸款。

5. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 河南超威已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 國有土地使用權證所示的年期內，河南超威有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 河南超威已合法取得該物業的房屋所有權。該等樓宇並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限。河南超威亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；及
 - d. 轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置已按揭土地使用權及樓宇均須獲承按人事先書面同意。

估值證書

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 人民幣元
6.	位於中國 山東省 泰安市 寧陽縣 堽城鎮 辛安店村 蒙館公路 西側的 3幅土地、 41幢樓宇及 多座構築物	該物業包括3幅總佔地面積約178,323平方米的 land 及建於其上的41幢樓宇及多座構築物，該等樓宇及構築物於二零零六年至二零零九年間分階段落成。 該等樓宇的總建築樓面面積約94,134.6平方米。 該等樓宇主要包括工業大樓及一幢辦公大樓等。 該等構築物主要包括圍牆、道路及污水處理池等。 該物業的土地使用權已出讓作工業用途，為期50年，於二零五六年九月二十四日至二零六零年三月九日期間屆滿。	貴集團現時佔用該物業作生產、辦公室及配套用途。	98,775,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 98,775,000元

附註：

- 根據3份國有土地使用權證—寧國用(2006)字第279號、寧國用(2010)字第062及063號，該物業的3幅土地(總佔地面積約178,323平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資附屬公司山東超威電源有限公司(「山東超威」)作工業用途，為期50年，於二零五六年九月二十四日至二零六零年三月九日期間屆滿。
- 根據3份房屋所有權證—寧房權證寧字第0768號、500678號及500679號，山東超威擁有該物業的41幢樓宇(總建築樓面面積約94,134.6平方米)。
- 根據一項最高額按揭合同，一幅佔地面積約66,667平方米土地的土地使用權(參考編號：寧國用(2006)字第279號，如附註1所述)及總建築樓面面積約36,319.61平方米的16幢樓宇的房屋所有權(參考編號：寧房權證寧字第0768號，如附註2所述)乃按揭予中國建設銀行股份有限公司長興支行(「承按人」)，作為銀行貸款人民幣22,700,000元的抵押品，該等貸款限於在自二零零七年十一月五日起至二零一零年十一月四日止期間發生的貸款。

4. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 山東超威已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 國有土地使用權證所示的年期內，山東超威有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 山東超威已合法取得該物業的房屋所有權。該等樓宇並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限。山東超威亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；及
 - d. 轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置已按揭土地使用權及樓宇均須獲承按人事先書面同意。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
7.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 雉州大道12號 的3幅土地、 6幢樓宇、 一座構築物及 2幢在建樓宇	該物業包括3幅總佔地面積約178,443平方米的 土地，以及建於其上的6幢樓宇及一座構築物，該等樓宇及構築物約於二零零九年落成。	貴集團現時佔用該物業作生產及配套用途，惟處於在建階段的在建工程除外。	88,813,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 88,813,000元
		該等樓宇的總建築樓面面積約49,519.59平方米。		
		該等樓宇包括工業大樓、2個倉庫、2所宿舍及1幢配套大樓。		
		該構築物為圍牆。		
		該物業亦包括2幢在建樓宇(「在建工程」)。在建工程預期分別於二零二零年七月及二零二零年十一月落成。在建工程於落成後的建築樓面面積將約為14,558.46平方米。		
		誠如超威電源告知，該在建工程的總建築成本估計約為人民幣15,554,940元，其中，截至估值日已支付人民幣5,263,361元。		
		該物業的土地使用權已出讓作工業用途，為期50年，於二零五八年十一月十九日及二零五九年二月十日屆滿。		

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證——長土國用(2009)字第1-699、1-3300及1-3301號，該物業的3幅土地(總佔地面積約178,443平方米)已出讓予貴公司的間接全資附屬公司超威電源有限公司(「超威電源」)作工業用途，為期50年，於二零五八年十一月十九日及二零五九年二月十日屆滿。
2. 根據2份房屋所有權證——長房權證雒城字第00122042及00122043號，超威電源擁有該物業的6幢樓宇(總建築面積約49,519.59平方米)。
3. 根據向超威電源發出的2項建設工程規劃許可證——建字第330522200900365號及第330522201000045號，該在建工程(總建築樓面面積約14,558.46平方米)已獲批准興建。
4. 根據向超威電源發出的2項建築工程施工許可證——第330522201002110101號及第330522201004160101號，相關當地部門已批准該在建工程的建設工程施工。
5. 根據最高額按揭合同，該物業的土地使用權(如附註1所述)乃按揭予中國銀行股份有限公司長興縣支行(「承按人」)，作為貸款最多人民幣80,299,350元的抵押品，該等貸款限於自二零零八年三月一日起至二零一零年十月十日止期間發生的貸款。
6. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 超威電源已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 3份國有土地使用權證所示的年期內，超威電源有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 超威電源已合法取得該物業的房屋所有權。該等樓宇並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限。超威電源亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；
 - d. 轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置已按揭土地使用權均須獲承按人事先書面同意；
 - e. 超威電源已取得所有必要的業權文件，有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式處置在建工程，其中超威電源需向有關機關辦理註冊手續；及
 - f. 在建工程並不受到任何擔保、按揭、扣押或第三方任何其他類別的產權負擔所限。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

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 人民幣元
8.	位於中國 河南省 沁陽市 沁南工業園 適居路 西側及 西外環路東側 的一幅土地、 5幢在建樓宇 及多座 在建構築物	該物業包括一幅佔地面 積約 108,382.9 平方米的 土地，以及建於其上的 5幢樓宇及多座構築物 (「 在建工程 」)。 該物業預期於二零一零 年八月落成。該物業的 樓宇於落成後的總建築 樓面面積將約 71,177 平 方米。 誠如河南超威告知，該 物業的總建築成本估計 約為人民幣 40,000,000 元，其中，截至估值日已 支付人民幣 23,000,000 元。 該物業的土地使用權已 出讓作工業用途，為期 50 年，於二零五九年十 月五日屆滿。	該物業現正興建。	60,563,000 貴集團應佔 60%權益： 人民幣 36,338,000元

附註：

- 根據沁陽縣國土資源局與貴公司擁有60%權益的附屬公司河南超威電源有限公司(「河南超威」)於二零零九年八月五日訂立的國有土地使用權出讓合同—豫沁陽出讓(2009)第0030號，該物業的一幅土地(佔地面積約108,382.9平方米)的土地使用權已訂約出讓予河南超威作工業用途，為期50年。出讓金總額為人民幣16,260,000元。
- 根據國有土地使用權證—沁國用(2009)第03113號，該物業的一幅土地(佔地面積約108,382.9平方米)已出讓予河南超威作工業用途，為期50年，於二零五九年十月五日屆滿。
- 根據向河南超威發出的建設工程規劃許可證—沁建字(2009)第32號，在建工程已獲批准興建。

4. 根據向河南超威發出的3份建築工程施工許可證 — 第410882200912090101、410882200912090102及410882200912090103號，相關當地部門已批准該等在建工程的建設工程施工。
5. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 河南超威已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 國有土地使用權證所示的年期內，河南超威有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - c. 河南超威已取得所有必要的業權文件，有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式處置在建工程，其中河南超威需向有關機關辦理註冊手續；及
 - d. 在建工程並不受到任何擔保、按揭、扣押或第三方任何其他類別的產權負擔所限。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

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 人民幣元
9.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 潮王路225號 紅石中央大廈 18樓1801及 1802室	該物業包括一幢27層高 辦公大樓18樓的2個單 位，該樓宇約於二零零 六年落成。 該等樓宇的總建築樓面 面積約1,039.53平方米。 該物業的土地使用權已 出讓作綜合用途，為期 50年，於二零五三年五 月二十二日屆滿。	該物業出租予獨立第三 方作辦公用途。	21,550,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 21,550,000元

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證 — 杭拱國用(2006)第008523及008525號，該物業(獲分配總佔地面積約87.2平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資附屬公司超威電源有限公司(「超威電源」)作綜合用途，為期50年，於二零五三年五月二十二日屆滿。
2. 根據2份房屋所有權證 — 杭房權證拱移字第06487484及06487485號，超威電源擁有該物業的2個單位(總建築樓面面積約1,039.53平方米)。
3. 根據租賃協議，該物業(建築樓面面積約1,039.53平方米)已出租予獨立第三方民生人壽保險股份有限公司浙江分公司，租期為38個月，由二零零九年八月十三日起，至二零一二年十月十二日屆滿，年租為人民幣1,200,000元(不包括管理費、水費及電費)，附兩個月免租期。
4. 根據最高額按揭合同，該物業乃按揭予中國銀行股份有限公司長興縣支行(「承按人」)，作為貸款最多人民幣16,000,000元的抵押品，該等貸款限於在自二零零九年四月十七日起至二零一一年四月十七日止期間發生的貸款。
5. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 超威電源已悉數支付款項及稅項，以取得土地使用權，並已合法取得該物業的土地使用權。該等土地使用權並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限；
 - b. 2份國有土地使用權證所示的年期內，超威電源有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；

- c. 超威電源已合法取得該物業的房屋所有權。該等樓宇並不受到迫遷、訴訟、爭議或任何其他重大的不利狀況所限。超威電源亦有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的該等樓宇；及
- d. 租賃協議屬有效、具約束力且可強制執行，並無其他理由導致終止或註銷租賃協議；及
- e. 轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置已按揭物業均須獲承按人事先書面同意。

估值證書

第四類 — 貴集團訂約將購入於中國的物業權益

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 人民幣元
10.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 麗湖名居 8幢1號門 1003及1004室	該物業包括一幢26層高住宅大樓10樓的2個單位，該樓宇於二零零九年落成。 該等2個單位的總建築樓面面積約119.19平方米。	該物業現正空置。	無商業價值

附註：

1. 貴公司間接全資附屬公司超威電源有限公司(「超威電源」)與長興宏發實業發展有限公司於二零零九年五月十三日訂立2份商品房買賣合同，以購買該物業的2個單位，總建築樓面面積為119.19平方米，總代價為人民幣597,069元。
2. 於估值日，該物業尚未轉讓予超威電源，故該物業的業權尚未歸屬予超威電源。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考之用，假設該物業已落成、超威電源已取得相關產權證，且超威電源可自由轉讓、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758,000元。
3. 誠如超威電源確認，總房款已悉數支付。
4. 貴公司的中國法律顧問就物業權益方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 兩份商品房買賣合同屬有效、具約束力且可強制執行；及
 - b. 於移交該物業後，超威電源將有權佔用、使用、利用或處置該物業，並於合理期間內取得相關房屋所有權證。

估值證書

第五類 — 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	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
11.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 小浦鎮 中山行政村 上吉自然村 74號的一幢 工業大樓	該物業包括一幢單層工業大樓，該樓宇約於二零零四年落成。 該物業的租用面積約9,573平方米。 兩名獨立第三方出租該物業，租期於二零一零年十一月八日屆滿，年租為人民幣150,000元(不包括管理費、水費及電費)。	貴集團現時佔用該物業作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團全資附屬公司安徽超威電源有限公司小浦分公司(「小浦分公司」)與兩名獨立第三方長興超力塑殼廠及長興六通建材有限公司(統稱「出租人」)於二零零八年十一月八日訂立的租賃協議，出租人租賃該租用面積約9,573平方米的物業予小浦分公司，租期由二零零八年十一月八日開始，到二零一零年十一月八日屆滿，年租為人民幣150,000元(不包括管理費、水費及電費)。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，有權將該物業租予小浦分公司；
 - b. 租賃協議屬有效、具約束力且可強制執行，並無其他理由導致終止或註銷租賃協議；及
 - c. 租賃協議已向相關政府機關妥為登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
12.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城鎮 新興工業園 長和路9號的 1至4號樓	該物業包括四幢單層工業大樓，該等樓宇於二零零二年至二零零六年期間分階段落成。 該物業的總租用面積約14,610.5平方米。 四家獨立第三方出租該物業，多項租約的租期為兩年，由二零零九年五月一日至二零零九年六月五日期間開始，至二零一一年四月三十日至二零一一年六月四日期間屆滿，總年租為人民幣1,479,190元(不包括管理費、水費及電費)。	貴集團現時佔用該物業作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司的間接全資附屬公司超威電源有限公司(「超威電源」)與四家獨立第三方長興凌周輕紡有限公司、長興偉業服裝材料廠、長興華源紡織有限公司及長興縣榮華輕紡有限公司(統稱「出租人」)訂立的四份租賃協議，出租人租賃該總租用面積約14,610.5平方米的物業予超威電源，多項租約的租期為兩年，由二零零九年五月一日至二零零九年六月五日期間開始，至二零一一年四月三十日至二零一一年六月四日期間屆滿，總年租為人民幣1,479,190元(不包括管理費、水費及電費)。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，有權將該物業租予超威電源；
 - b. 租賃協議屬有效、具約束力且可強制執行，並無其他理由可導致終止或註銷租賃協議；及
 - c. 租賃協議已向相關政府機關妥為登記。

估值證書

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 人民幣元
13.	位於中國 江蘇省 鹽城市 濱海縣 東坎鎮 丁字河 南側 濱滬華松 科技工業園 華泰路的 一幅土地 30幢樓宇及 多座構築物	該物業包括建於一幅佔地面積約166,623.4平方米的土地上的30幢工業大樓，該等樓宇於二零零五年至二零零六年間落成。 該30幢樓宇的可出租總面面積約36,764平方米。 該30幢樓宇主要包括工業大樓及辦公大樓等。 該等構築物主要包括圍牆、道路及污水處理池等。 獨立第三方出租該物業，租期為10年，於二零一五年十二月三十一日屆滿，總年租為人民幣1,392,399.4元(不包括管理費、水費及電費)。	貴集團現時佔用該物業作生產及辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據 貴公司的間接全資附屬公司江蘇超威電源有限公司(「**江蘇超威**」)與獨立第三方濱海濱滬華松科技工業經濟發展有限公司(「**出租人**」)訂立的租賃協議，出租人向江蘇超威出租該物業可出租總面積約**33,949**平方米的**28**幢樓宇，租期為**10**年，由二零零六年一月一日開始，到二零一五年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣**1,293,874.4**元(不包括管理費、水費及電費)。
- 根據江蘇超威與出租人訂立的補充租賃協議，出租人向江蘇超威出租可出租總面積約**2,222**平方米的一幢樓宇，租期為**10**年，由二零零六年八月二日開始，到二零一五年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣**77,770**元(不包括管理費、水費及電費)。

3. 根據江蘇超威與出租人訂立的補充租賃協議，出租人向江蘇超威出租可出租面積約**593**平方米的一幢樓宇，租期為**10**年，由二零零九年一月一日開始，到二零一五年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣**20,755**元(不包括管理費、水費及電費)。
4. 貴公司的中國法律顧問就該物業的**3**份租賃協議的合法性方面向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人已合法取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，有權將該物業租予江蘇超威；
 - b. 租賃協議及補充租賃協議屬有效、具約束力且可強制執行，並無其他理由導致終止或註銷租賃協議；及
 - c. 租賃協議及補充租賃協議已向相關政府機關妥為登記。