

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團在中華人民共和國、台灣及香港的物業權益於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日之估值而編製，以供載入本招股章程之函件、估值概要及估值證書全文。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈  
10樓

敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示，對陽光能源控股有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）、中國香港特別行政區（「香港」）及台灣所持向吾等展示的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已蒐集吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日（「估值日」）的市值，向閣下提供吾等的意見，以供載入招股章程。

吾等對物業權益的估值為吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手的公平交易的估計金額」。

吾等對第一類位於上海市及錦州市的物業權益進行估值時，混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該等物業的土地部分以及其上的房屋及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表該等物業整體市值。吾等對土地部分進行估值時，乃參考上海市及錦州市的基準地價及吾等在當地可取得的銷售例證。由於房屋及構築物的性質不能以市值基礎來估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根據該等房屋及

裝修的現時重置（重建）成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

由於第二類、第三類、第四類及第五類物業權益屬短期租賃性質、不得轉讓或轉租、或缺乏可觀租金利潤，故列為並無商業價值。

吾等進行物業權益估值時，乃假設業主將該等物業在公開市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業的價值而獲益。此外，並無計及任何有關或影響物業出售的任何選擇權或優先購買權利。吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等進行物業權益估值時，已假設業主於相關土地使用權到期前可以自由及不受干擾地使用、佔有或轉讓物業權益。此外，吾等亦假設中國相關機構在並無任何繁重條件或過度延遲的情況下，已就開發物業權益授出同意、批准及許可證。

吾等於進行估值期間，並無就物業權益的所有權向中國及台灣相關政府機關進行查冊，就香港的物業而言，吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等已獲提供與中國及台灣物業權益相關的所有權文件的若干節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有未收錄於所提供予吾等的副本中的任何後期修訂。所有文件僅供參考。各份估值證書所載一切尺寸、量度及面積，乃根據 貴公司提供予吾等的文件所載資料，故僅為約數。

吾等為中國及台灣物業進行估值時，依賴 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所及台灣法律顧問理律法律事務所分別提供的法律意見。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤、樓面面積及識別 貴集團擁有有效權益的物業而給予吾等之意見。

吾等曾視察該等物業的外貌及內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重缺損。故此，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。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何作日後發展進行實地調查，亦無進行任何生態或環境測量。吾等編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

吾等進行估值時，並無考慮任何該等物業所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

於對物業權益進行估值過程中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定及香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

除另有說明者外，本報告所列全部金額均為人民幣。於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日，就中國物業進行估值所採用的匯率分別為1港元兌人民幣0.95元及1港元兌人民幣0.922元。該人民幣兌港元之匯率於上述日期至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公室大樓  
4001-06室  
陽光能源控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啟

二零零八年三月十七日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有MRICS及MHKIS資格，具有逾二十年香港及澳門物業估值經驗，並擁有逾十三年中國及台灣物業估值經驗。何先生於一九八九年加入威格斯集團。

## 估值概要

## 第一類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	於二零零七年	於二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團	貴集團
	十一月三十日 之市值	一月三十一日 之市值		於二零零七年 十一月三十日 應佔市值	於二零零八年 一月三十一日 應佔市值
1. 由上海晶技電子材料有限公司持有位於中國上海市松江區洞涇鎮張涇村359號一個工業綜合廠區	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
2. 由錦州陽光能源有限公司持有位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路102號一個工業綜合廠區	人民幣 19,600,000元 (約相等於 20,630,000港元)	人民幣 19,600,000元 (約相等於 21,260,000港元)	100%	人民幣 19,600,000元 (約相等於 20,630,000港元)	人民幣 19,600,000元 (約相等於 21,260,000港元)
3. 由錦州日鑫硅材料有限公司持有位於中國遼寧省錦州市太和區松山新區一幅土地	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,260,000港元)	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,850,000港元)	100%	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,260,000港元)	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,850,000港元)
4. 由錦州佑華新能源有限公司持有位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路94號一個工業綜合廠區	無商業價值	人民幣 22,250,000元 (約相等於 24,130,000港元)	100%	無	人民幣 22,250,000元 (約相等於 24,130,000港元)
小計	人民幣 37,900,000元  (約相等於 39,890,000港元)	人民幣 60,150,000元  (約相等於 65,240,000港元)		人民幣 37,900,000元  (約相等於 39,890,000港元)	人民幣 60,150,000元  (約相等於 65,240,000港元)

## 第二類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零七年	於二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團	貴集團
	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值		於二零零七年 十一月三十日 應佔市值	於二零零八年 一月三十一日 應佔市值
5. 由錦州新日硅材料有限公司 佔用位於中國遼寧省 錦州市太和區解放西路94號 一幅土地及一座工業大樓	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
6. 由錦州華日硅材料有限公司 佔用位於中國遼寧省 錦州市太和區解放西路94號 一幅土地及一座工業大樓	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
7. 由錦州華昌硅材料有限公司 佔用位於中國遼寧省 錦州市太和區解放西路94號 一幅土地及一座工業大樓	無商業價值	無商業價值	100%	無	無

物業	於二零零七年	於二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團	貴集團
	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值		於二零零七年 十一月三十日 應佔市值	於二零零八年 一月三十一日 應佔市值
8. 由錦州佑華新能源有限公司 租賃位於中國遼寧省 錦州市太和區解放西路94號 一幅土地及一座工業大樓	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
小計	無	無		無	無

## 第三類 – 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零七年	於二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團	貴集團
	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值		於二零零七年 十一月三十日 應佔市值	於二零零八年 一月三十一日 應佔市值
9. 香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公室大樓 4001-4009室的多個房間	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
小計	無	無		無	無

## 第四類－貴集團於台灣租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零七年	於二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團	貴集團
	十一月三十日 之市值	一月三十一日 之市值		於二零零七年 十一月三十日 應佔市值	於二零零八年 一月三十一日 應佔市值
10. 台灣 台北 內湖區 基湖路39號 4樓	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
小計	無	無		無	無

## 第五類－貴集團於中國訂約租賃之物業權益

物業	於二零零七年	於二零零八年	貴集團 應佔權益	貴集團	貴集團
	十一月三十日 之市值	一月三十一日 之市值		於二零零七年 十一月三十日 應佔市值	於二零零八年 一月三十一日 應佔市值
11. 中國上海市 青浦區 北青公路8228號2區48號	無商業價值	無商業價值	100%	無	無
小計	無	無		無	無
總計	人民幣 37,900,000元  (約相等於 39,890,000港元)	人民幣 60,150,000元  (約相等於 65,240,000港元)		人民幣 37,900,000元  (約相等於 39,890,000港元)	人民幣 60,150,000元  (約相等於 65,240,000港元)

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值
1. 由上海晶技電子材料有限公司持有位於中國上海市松江區洞涇鎮張涇村359號一個工業綜合廠區	該物業包括一幅工業用地及其上多座於一九九八年前落成之房屋。  該物業擁有土地面積及總建築面積分別約5,200平方米及2,743.85平方米。  根據中國法律意見，該幅土地是一幅集體所有土地，貴集團有權佔用該土地，為期三十年。	該物業現時由貴集團佔用作生產、倉儲及辦公室用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

- 根據松江區人民政府於一九九八年二月二十日所發出的批文（文件編號：松府外經字（1998）第037號），政府同意獨立第三方上海華凱工業有限公司（甲方）提供一幅土地面積約5,200平方米之土地的土地使用權，為期30年，以成立上海晶技電子材料有限公司（「上海晶技」）。
- 根據一九九八年五月五日發出的拍賣成交確認書，該物業房屋部分總建築面積約2,743.85平方米已出售予上海晶技，代價為人民幣2,380,000元。房屋的詳情概要如下：

房屋名稱	建築面積 (平方米)	層數
廠房	1,543	2
辦公樓	403.17	2
食堂	171.17	1
五金倉庫	170.34	1
原料倉庫	88.81	1
物料倉庫	300.12	1
油庫	67.24	1
<b>總計</b>	<b>2,743.85</b>	

3. 吾等並無賦予該物業任何商業價值，因該物業並無相關所有權文件，故上海晶技不得於公開市場自由轉讓、租賃及按揭。但是，作為參考用途，假設該物業獲得相關所有權文件並可於公開市場自由轉讓，則於估值日，該物業房屋部分的折舊重置成本約為人民幣1,900,000元（於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日分別約相等於2,000,000港元及2,061,000港元）。
4. 根據所提供資料，上海晶技為一家於一九九八年三月十六日在中國成立的中外合作合營有限公司及 貴集團的全資附屬公司。
5. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 根據中國法律，該幅土地只准集體經濟組織佔用。因此，上海晶技佔用該物業違反中國法律。中國政府保留終止上海晶技佔用該物業的權利，可強迫上海晶技遷出該幅土地而無需賠償。然而，上海晶技不會受到中國政府懲罰，原因為中國法律並無條文列明有關的違規行為須受任何懲罰。
  - (b) 上海晶技尚未就附註2所述的房屋取得房屋所有權證。因此，無法證明上海晶技合法擁有該等房屋的擁有權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日之市值	於二零零八年一月三十一日之市值
2. 由錦州陽光能源有限公司持有位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路102號一個工業綜合廠區	該物業包括一幅土地及其上於八十年代落成的十三幢房屋。 該物業擁有土地面積及總建築面積分別約30,643.5平方米及16,530.89平方米。	該物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室及配套設施之用途。	人民幣 19,600,000元 (約相等於 20,630,000 港元)	人民幣 19,600,000元 (約相等於 21,260,000 港元)
			貴集團 應佔權益	貴集團 應佔權益
	該物業獲授土地使用權作工業用途,為期五十年,於二零五五年四月二十九日屆滿。		100%	100%
			貴集團於 二零零七年 十一月三十日 應佔市值	貴集團於 二零零八年 一月三十一日 應佔市值
			人民幣 19,600,000元 (約相等於 20,630,000 港元)	人民幣 19,600,000元 (約相等於 21,260,000 港元)

## 附註:

- 根據國有土地使用權證(文件編號:錦州國用(2005)字第000283號),錦州陽光能源有限公司(「錦州陽光」)獲授土地面積約30,643.5平方米該物業的土地使用權以作工業用途,為期五十年,於二零五五年四月二十九日屆滿。
- 根據十三份房屋所有權證,總建築面積約16,530.89平方米的十三幢房屋之所有權歸屬錦州陽光,該十三幢房屋的詳情概要如下:

房屋名稱	建築面積 (平方米)	層數	房屋所有權證 (文件編號)
宿舍	1,321.8	3	錦房權01字第000235829號
停車場	266.06	1	錦房權01字第000235828號
停車場	368.73	1	錦房權01字第000235834號
發電機房	51.24	1	錦房權01字第000235837號
發電機房	257.96	1	錦房權01字第000235836號
廠房	7,983.09	1	錦房權01字第000235832號
廠房	1,234.55	4	錦房權01字第000235831號
廠房	2,660.95	6	錦房權01字第000235830號
廠房	370.36	1	錦房權01字第000235833號
廠房	371.77	1	錦房權01字第000235827號
廠房	137.16	1	錦房權01字第000235826號
廠房	906.68	1	錦房權01字第000235835號
廠房	600.54	1	錦房權01字第000235838號
總計	<u>16,530.89</u>		

3. 根據所提供資料，錦州陽光為一家於二零零四年十二月十五日在中國成立的外商獨資有限公司，亦是 貴集團的間接全資附屬公司。
4. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 錦州陽光是該物業的土地及房屋部份現時的登記擁有人。
  - (b) 錦州陽光有權佔用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業，而無需得到相關政府部門授出任何許可、批准及同意。然而，該物業已作按揭，因此該物業的轉讓、租賃及再按揭均需得到承按人的書面同意。
  - (c) 土地出讓金已悉數清償。
  - (d) 佔用該物業所需由相關政府部門授出的所有同意書及批文，均已取得。
  - (e) 該物業已按揭予交通銀行（錦州分行），提款期限由二零零六年十一月八日至二零零七年九月二十六日，貸款額人民幣10,000,000元，還款日期不遲於二零零八年九月二十六日。
  - (f) 除附註4(e)披露的按揭外，該物業並無附帶任何其他按揭、押記及第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值
3. 由錦州日鑫硅材料有限公司持有位於中國遼寧省錦州市太和區松山新區一幅土地	該物業包括一幅土地面積約62,863平方米的土地。  該物業獲授土地使用權作工業用途，為期五十年，於二零五七年八月二十七日屆滿。	該物業計劃作建設生產設施之用。	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,260,000 港元)	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,850,000 港元)
			貴集團 應佔權益	貴集團 應佔權益
			100%	100%
			貴集團於 二零零七年 十一月三十日 應佔市值	貴集團於 二零零八年 一月三十一日 應佔市值
			人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,260,000 港元)	人民幣 18,300,000元 (約相等於 19,850,000 港元)

## 附註：

- 根據日期為二零零七年八月三十一日的國有土地使用權證(文件編號：錦州國用(2007)字第000378號)，錦州日鑫硅材料有限公司(「錦州日鑫」)獲授土地面積約62,863平方米該物業的土地使用權以作工業用途，為期五十年，於二零五七年八月二十七日屆滿。
- 根據所提供資料，錦州日鑫為一家於二零零七年五月九日在中國成立的全資有限公司，亦是 貴集團的間接全資附屬公司。
- 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - 錦州日鑫為該物業現時的登記擁有人。
  - 錦州日鑫有權佔用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業，而無需得到相關政府部門授出任何許可、批准及同意。
  - 土地出讓金已悉數清償。
  - 佔用該物業所需由相關政府部門授出的所有同意書及批文，均已取得。
  - 該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日之市值	於二零零八年一月三十一日之市值
4. 由錦州佑華新能源有限公司持有位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路94號一個工業綜合廠區	該物業包括三幅工業用地及其上的32座房屋。  該物業的總土地面積及總建築面積分別約72,901平方米及23,789.08平方米。  該物業獲授土地使用權作工業用途，共同年期於二零五七年八月十五日屆滿。	該物業的一部分已租予一名第三方租戶，餘下部分由貴集團佔用作生產、辦公室及配套設施之用途。	無商業價值	人民幣22,250,000元（約相等於24,130,000港元）  貴集團應佔權益  100%  貴集團於二零零八年一月三十一日應佔市值  人民幣22,250,000元（約相等於24,130,000港元）

## 附註：

- 根據日期為二零零七年十二月四日訂立的土地使用權及房屋轉讓合同，錦州新華石英玻璃（集團）有限責任公司（「新華石英玻璃」）同意，將該物業總土地面積72,901平方米連同其上總建築面積為23,789.08平方米的房屋，出售予錦州佑華新能源有限公司（「錦州佑華」），代價為人民幣22,000,000元。
- 根據新華石英玻璃（甲方）與聖戈班石英（錦州）有限公司（「聖戈班」）（乙方）於二零零一年十一月十六日訂立一份土地租賃協議，乙方向甲方租用該物業土地面積約為36,857平方米的土地部分，由二零零一年十一月十六日開始，為期二十年，年租為人民幣294,856元。聖戈班另有優先權，可優先租用該物業土地面積約23,197平方米的其他土地部分。
- 根據新華石英玻璃（甲方）與聖戈班（乙方）於二零零一年十一月十六日訂立的房屋租賃協議，乙方向甲方租用該物業建築面積約14,926.17平方米的房屋部分，由二零零一年十一月十六日開始，為期二十年，年租自二零零二年十二月一日起為人民幣1,432,912元。
- 於二零零七年十二月二十七日，錦州佑華取得三份國有土地使用權證（文件編號：錦州國用(2007)第000641號、000642號及000643號），該物業（總土地面積約72,901平方米）的土地使用權已授予錦州佑華作工業用途，期限至二零五七年八月十五日止。
- 於二零零七年十二月二十四日，錦州佑華取得32份房屋所有權證（文件編號：村房字第凌西35一卷號1333751至1333782）。32幢總建築面積約23,789.08平方米的房屋之所有權已歸屬錦州佑華。
- 吾等並無賦予該等物業於二零零七年十一月三十日的任何商業價值，因貴集團於二零零七年十一月三十日尚未取得物業所有權。但是，作為參考用途，假設貴集團取得該物業所有權，該物業於二零零七年十一月三十日的市值約人民幣22,250,000元（約相等於23,420,000港元）。貴集團其後於二零零七年十二月取得該物業所有權。
- 根據所提供資料，錦州佑華為一家於二零零五年三月二十五日在中國成立的外商獨資有限公司，亦是貴集團的間接全資附屬公司。

8. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
- (a) 錦州佑華是該物業現時的登記擁有人。
  - (b) 錦州佑華有權佔用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業，而無需得到相關政府部門發出的任何許可、批准及同意。
  - (c) 該物業的轉讓費已悉數清償。
  - (d) 佔用該物業所需由相關政府部門授出的所有同意書及批文，均已取得。
  - (e) 該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔，惟租予第三方租戶聖戈班的部分以及聖戈班租用該物業其他土地部分的額外優先權除外。
  - (f) 新華石英玻璃與聖戈班簽訂的租賃協議，根據中國法律具有效力、效用，且對雙方均具法律約束力。鑒於錦州佑華已根據租賃協議並享有租賃協議的利益，向新華石英玻璃購入土地及房屋，而錦州佑華將根據租賃協議享有新華石英玻璃的權利，並承擔新華石英玻璃的責任。因此，錦州佑華有權向聖戈班收取租金。

## 第二類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日之市值	於二零零八年一月三十一日之市值
5. 由錦州新日硅材料有限公司佔用位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路94號一幅土地及一座工業大樓	該物業包括一幅土地及其上一幢於二零零零年落成的單層房屋。 該物業的土地面積及建築面積分別約1,260平方米及703平方米。	該物業之土地部分租期為二十年，自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止，年租為人民幣10,080元。 該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

- 根據錦州市國土資源局(太和分局)(甲方)及錦州新日硅材料有限公司(乙方)於二零零七年四月二十八日簽訂的租賃協議,甲方向乙方出租該物業土地面積約1,260平方米的土地部分作工業用途,租期為二十年,自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止,年租為人民幣10,080元。
- 根據房屋所有權證(文件編號:房字第凌西300號),該物業總建築面積約703平方米的房屋部分之擁有權歸屬錦州新日硅材料有限公司(「錦州新日」)。
- 根據國有土地使用權證(文件編號:錦州市太和區國用(2007)字第02013號),該物業土地面積約1,260平方米的土地使用權已租予錦州新日作工業用途,期限至二零二七年四月二十八日止。
- 吾等並無賦予該物業任何商業價值,因為錦州新日租用土地部分,故不得於公開市場上自由轉讓,因而致使該物業房屋部分於公開市場上不具任何商業價值。然而,作為參考用途,假設該物業的土地部分可於公開市場自由轉讓,則於估值日,該物業房屋部分的折舊重置成本約為人民幣880,000元(於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日分別約相等於926,000港元及954,000港元)。
- 根據所提供資料,錦州市國土資源局(太和分局)為一獨立第三方,與貴集團各董事或各自聯繫人並無關連,亦獨立於貴集團任何董事或各自聯繫人。
- 根據所提供資料,錦州新日為一家於二零零零年九月十八日在中國成立的外商獨資有限公司,亦是貴集團的間接全資附屬公司。
- 吾等已接獲貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見,其中包括下列資料:
  - 錦州新日是該物業房屋部分現時的登記擁有人,有權使用及佔用該物業的房屋部分。
  - 該物業的房屋部分並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
  - 佔用該物業房屋部分所需由相關政府部門授出的所有同意書及批文,均已取得。
  - 錦州市國土資源局(太和分局)有權租賃該物業的土地部分予錦州新日。錦州市國土資源局(太和分局)與錦州新日簽訂的租約,根據中國法律具有效力、效用,且對雙方均具法律約束力,並已於相關政府部門登記。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年	於二零零八年
			十一月三十日 之市值	一月三十一日 之市值
6. 由錦州華日硅材料有限公司佔用位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路94號一幅土地及一座工業大樓	該物業包括一幅土地及其上一幢於二零零四年落成樓高兩層的房屋。 該物業擁有土地面積及建築面積分別約2,212平方米及1,362.5平方米。	該物業土地部分的租期為二十年，自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止，年租為人民幣17,696元。 該物業現時由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

- 根據錦州市國土資源局(太和分局)(甲方)及錦州華日硅材料有限公司(乙方)於二零零七年四月二十八日簽訂的租賃協議,甲方向乙方出租該物業土地面積約2,212平方米的土地部分作工業用途,租期為二十年,自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止,年租為人民幣17,696元。
- 根據房屋所有權證(文件編號:房字第凌西35號),該物業總建築面積約1,362.5平方米房屋部分的所有權已歸屬錦州華日硅材料有限公司(「錦州華日」)。
- 根據國有土地使用權證(文件編號:錦州市太和區國用(2007)字02011號),該物業土地面積約2,212平方米的土地使用權已租予錦州華日作工業用途,期限至二零二七年四月二十八日止。
- 吾等並無賦予該物業任何商業價值,原因為錦州華日租用土地部分,故不得於公開市場上自由轉讓,因而致使該物業房屋部分於公開市場上不具任何商業價值。然而,作為參考用途,假設該物業的土地部分可於公開市場自由轉讓,則於估值日,該物業房屋部分的折舊重置成本約為人民幣1,260,000元(於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日分別約相等於1,326,000港元及1,367,000港元)。
- 根據所提供資料,錦州市國土資源局(太和分局)為一獨立第三方,與 貴集團各董事或各自聯繫人並無關連,亦獨立於 貴集團任何董事或各自聯繫人。
- 根據所提供資料,錦州華日為一家於二零零四年三月一日在中國成立的外商獨資有限公司,亦是 貴集團的間接全資附屬公司。
- 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見,其中包括下列資料:
  - 錦州華日是該物業房屋部分現時的登記擁有人,有權使用及佔用該物業的房屋部分。
  - 該物業的房屋部分並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
  - 佔用該物業房屋部分所需由相關政府部門授出的所有同意書及批文,均已取得。
  - 錦州市國土資源局(太和分局)有權租賃該物業的土地部分予錦州華日。錦州市國土資源局(太和分局)與錦州華日簽訂的租約,根據中國法律具有效力、效用,且對雙方均具法律約束力,並已於相關政府部門登記。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年	於二零零八年
			十一月三十日 之市值	一月三十一日 之市值
7. 由錦州華昌硅材料有限公司佔用位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路94號一幅土地及一座工業大樓	該物業包括一幅土地及其上一幢於二零零二年落成樓高兩層的房屋。 該物業擁有土地面積及建築面積分別約3,570平方米及1,397.67平方米。	該物業土地部分的租期為二十年，自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止，年租為人民幣28,560元。 該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

- 根據錦州市國土資源局(太和分局)(甲方)及錦州華昌硅材料有限公司(乙方)於二零零七年四月二十八日簽訂的租賃協議，甲方向乙方出租該物業土地面積約3,570平方米的土地部分作工業用途，租期為二十年，自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止，年租為人民幣28,560元。
- 根據房屋所有權證(文件編號：村房字第476號)，該物業總建築面積約1,397.67平方米房屋部分的所有權已歸屬錦州華昌硅材料有限公司(「錦州華昌」)。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：錦州市太和區國用(2007)字02010號)，該物業土地面積約3,570平方米的土地使用權已租予錦州華昌作工業用途，期限至二零二七年四月二十八日止。
- 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因為錦州華昌租用土地部分，故不得於公開市場上自由轉讓，因而致使該物業房屋部分於公開市場上不具任何商業價值。然而，作為參考用途，假設該物業的土地部分可於公開市場自由轉讓，則於估值日，該物業房屋部分的折舊重置成本約為人民幣1,100,000元(於二零零七年十一月三十日及二零零八年一月三十一日分別約相等於1,158,000港元及1,193,000港元)。
- 根據所提供資料，錦州市國土資源局(太和分局)為一獨立第三方，與貴集團各董事或各自聯繫人並無關連，亦獨立於貴集團任何董事或各自聯繫人。
- 根據所提供資料，錦州華昌為一家於二零零二年六月十一日在中國成立的外商獨資有限公司，亦是貴集團的間接全資附屬公司。
- 吾等已接獲貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - 錦州華昌是該物業房屋部分現時的登記擁有人，有權使用及佔用該物業的房屋部分。
  - 該物業的房屋部分並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
  - 佔用該物業房屋部分所需由相關政府部門授出的所有同意書及批文，均已取得。
  - 錦州市國土資源局(太和分局)有權租賃該物業的土地部分予錦州華昌。錦州市國土資源局(太和分局)及錦州華昌簽訂的租約，根據中國法律具有效力、效用，且對雙方均具法律約束力，並已於相關政府部門登記。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年	於二零零八年
			十一月三十日 之市值	一月三十一日 之市值
8. 由錦州佑華新能源有限公司租賃位於中國遼寧省錦州市太和區解放西路94號一幅土地及一座工業大樓	該物業包括一幅土地及其上一幢於二零零五年落成的單層房屋。 該物業擁有土地面積及建築面積分別約1,536平方米及582平方米。	該物業土地部分的租期為二十年，自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止，年租為人民幣12,288元。  一幢房屋的建築面積約582平方米，租期為十年，由二零零五年三月二十二日至二零一五年三月二十一日止，年租為人民幣40,520.96元。  該物業現時由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

- 根據錦州市國土資源局(太和分局)(甲方)及錦州佑華新能源有限公司(乙方)於二零零七年四月二十八日簽訂的租賃協議，甲方向乙方出租該物業土地面積約1,536平方米的土地部分作工業用途，租期為二十年，自二零零七年四月二十八日至二零二七年四月二十八日止，年租為人民幣12,288元。
- 根據錦州新華石英玻璃(集團)有限責任公司(甲方)及錦州佑華新能源有限公司(「錦州佑華」)(乙方)於二零零五年三月二十二日簽訂的租賃協議，甲方向乙方出租建築面積約582平方米的一幢房屋，租期為十年，自二零零五年三月二十二日至二零一五年三月二十一日止，年租為人民幣40,520.96元。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：錦州市太和區國用(2007)字第02012號)，該物業土地面積約1,536平方米的土地使用權已租予錦州佑華作工業用途，期限至二零二七年四月二十八日止。
- 上述附註2所引述的租賃協議已於相關政府部門登記(參閱編號錦房租證第0005035號)。
- 根據所提供的資料，錦州新華石英玻璃(集團)有限責任公司為獨立第三方，與 貴集團各董事或各自聯繫人並無關連，亦獨立於 貴集團任何董事或各自聯繫人。
- 根據所提供資料，錦州佑華為一家於二零零五年三月二十五日在中國成立的外商獨資有限公司，亦是 貴集團的間接全資附屬公司。

7. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
- (a) 錦州市國土資源局(太和分局)有權租賃該物業的土地部分予錦州佑華。錦州市國土資源局(太和分局)與錦州佑華簽訂的租約，根據中國法律具有效力、效用，且對雙方均具法律約束力，並已於相關政府部門登記。
  - (b) 錦州新華石英玻璃(集團)有限公司有權租賃該物業的房屋予錦州佑華。錦州新華石英玻璃(集團)有限公司與錦州佑華簽訂的租約，根據中國法律具有效力、效用，且對雙方均具法律約束力，並已於相關政府部門登記(參閱編號錦房租證第0005035號)。

## 第三類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值
9. 香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公室大樓 4001-4009 室的多個房間	該物業包括一幢於 一九九零年落成的 39層高辦公大樓40 樓4001-4009室的 多個房間，該幢辦公 大樓建於13層高的 會議展覽中心及2層 地庫的平台之上。  該物業的總建築面積 約1,161平方呎 (107.86平方米)。	該物業乃 貴集團 一名關連人士租予 鉅升國際有限公司， 由二零零七年九月 一日起至二零零九 年八月三十一日止， 月租為54,584港元， 包括管理費、差餉及 電費，但不包括空調 費。  貴集團現佔用該物 業作辦公室用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業現時登記擁有人為業主富域實業有限公司，該公司為 貴集團關連人士。
2. 該物業已按予恒生銀行有限公司（參閱日期為二零零一年六月十八日的備忘錄第UB8428635號）。
3. 該物業已次按予恒生銀行有限公司（參閱日期為二零零六年五月二十二日的備忘錄第06061401110012號）。
4. 該租賃已取得恒生銀行有限公司作為承按人的同意。
5. 根據所提供的資料，鉅升國際有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。

## 第四類－貴集團於台灣租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日之市值	於二零零八年一月三十一日之市值
10. 台灣 台北 內湖區 基湖路39號 4樓	該物業包括一幢商業大樓4樓全層。  該物業的建築面積約386.55平方米(4,160.82平方呎)。	該物業的租期為五年，自二零零七年三月一日至二零一二年二月二十九日止。月租詳情載於附註1。  該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

- 根據台灣聚合化學品股份有限公司（「業主」）及Solar Technology Investment (Cayman) Corp.（「Solartech」）於二零零七年五月一日簽訂的租賃協議，業主向Solartech出租該物業，租期為五年，自二零零七年三月一日至二零一二年二月二十九日止，月租為新台幣188,959元，不包括首三年的水電費、電話、管理及其他費用。自第四年起的租金將會每年按台灣行政院所頒佈的消費物價指數作出調整。
- 根據所提供的資料，業主為間接持有貴公司1.24%權益的人士。
- 根據所提供的資料，Solartech為一家根據開曼群島法律於二零零六年十二月十五日註冊成立的有限公司，並為貴集團的全資附屬公司。
- 吾等已接獲貴集團的台灣法律顧問理律法律事務所就該物業的租賃協議所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - 業主與Solartech簽訂的租賃協議具有效力，Solartech可按其中條款對業主強制執行。
  - 根據該物業的登記擁有人及業主訂立的租賃協議，由於業主已按要求通知登記擁有人有關分租事宜，故並無限制業主分租該物業予Solartech。

## 第五類－貴集團於中國訂約租賃之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 之市值	於二零零八年 一月三十一日 之市值
11. 中國上海市青浦區北青公路8228號2區48號	該物業包括一幅土地及其上的房屋及構築物。  該物業的土地面積約10,000平方米(15畝)。	該物業訂約出租予上海晶技，租期為自上海晶技選擇佔用該物業的日期起計三年，年租為人民幣300,000元。  該物業現時空置。	無商業價值	無商業價值

## 附註：

1. 根據上海晶盟硅材料有限公司(「業主」)及上海晶技電子材料有限公司(「上海晶技」)於二零零七年訂立的租賃協議，該物業由業主租予上海晶技，租期為自上海晶技選擇佔用該物業的日期起計三年，年租為人民幣300,000元。
2. 根據所提供資料，業主為 貴公司的關連人士。
3. 根據所提供資料，上海晶技為一家於一九九八年三月十六日在中國成立的中外合作合營有限公司，亦為 貴集團的全資附屬公司。
4. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 業主是該物業現時的登記擁有人，有權出租該物業予上海晶技。
  - (b) 業主與上海晶技訂立的租賃協議，根據中國法律具有效力、效用，且對雙方均具法律約束力。
  - (c) 上海晶技根據租賃協議選擇租期開始日時，租賃關係正式生效。
  - (d) 租賃協議須於租賃關係正式生效時於相關政府部門登記。