

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團的物業權益於二零零四年六月一日的估值所編製，以供本招股章程轉載的函件全文、估值概要及估值證書。



企業估值及顧問  
[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)

西  
門

香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22樓  
電話: (852) 2169 6000  
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對三丸東傑(控股)有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)、香港及德國擁有的物業權益進行估值。我們證實曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集我們認為必需的該等進一步資料，以便向閣下提供有關我們對該等物業權益於二零零四年六月一日(「估值日」)的價值的意見。

就第1、第2及第3項物業而言，我們的估值是我們對公開市值的意見，所謂公開市值，就我們所下的定義而言，乃指「物業權益在下列假定情況下於估值日，以無條件完成出售而可取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日前，有一段合理時間(視乎物業性質及市況)適當推銷物業權益、商議價格及條款，以及完成銷售；

- (c) 在任何較早的假設交換合約日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

我們就第1、第2及第3項物業權益進行估值時，乃採用直接比較法，假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並以在相關市場中可獲得的可比較銷售交易進行比較。

就第四及第五項物業權益而言，因為缺乏可比較交易的證據，故我們的估價是我們對該等物業的公平市值的意見。公平市值的定義為自願買賣雙方知悉全部有關事實，在雙方均不受脅迫、對雙方公平且考慮到有關物業為持續經營業務而繼續現有的營運下，買賣該等持續使用資產預期取得的估計成交金額。

鑑於建築在第四及第五項物業上的建築物及構築物的性質，並無可比較的市場銷售。因此，該項物業權益是按折舊重置成本法估值。折舊重置成本的定義為「作現有用途的土地或在相同地點假設重置地盤的價值，加上建築物與其他地盤工程的重置成本總和，並就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境等因素作出適當扣減而得出的價值，該等因素或會使現有物業的價值低於全新的重置物業的價值」。此等估值意見並不一定代表該等資產於公開市場出售時可能變現的金額，採用該基準的原因在於缺乏可比較交易的既有市場。然而，該方法通常可作為沒有已知使用市場的資產價值的最可靠指標。

為第三類物業權益（現正在建中）進行估值時，我們已假設其將會根據 貴集團向我們提交的最新發展建議發展及完成。在達致我們的估值意見時，我們已考慮到已花費的建築成本及專業費用，並將會花費餘額以完成該發展項目。

為 貴集團租用及佔用的第四及第五類物業權益進行估值時，由於該等物業權益因租約短暫的性質而並無商業價值或對分租及／或轉讓有所限制或由於缺乏可觀的租金收入，故我們認為該等物業權益不具商業價值。

我們假定物業權益乃於公開市場出售，且並無憑藉延期合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何其他類似安排，抬高物業權益的價值。此外，我們於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

我們並無在報告內考慮該等物業的任何抵押、按揭或債項，以及進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們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。

對中國的物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十二項應用指引，及香港測量師學會於二零零零年三月刊發的香港物業資產估值指引備忘所載的所有規定。

我們很大程度上依賴 貴集團提供予我們的資料，並且已接納我們所接獲就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤及樓面面積、物業識別及所有其他有關事項所提供的意見。

我們已獲提供有關 貴集團在中國所持有物業的多項所有權文件及正式地盤圖則的副本。然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權或可能未有出現在我們所獲得的副本上的任何租賃修訂。鑑於中國土地註冊制度的性質，我們未能查閱文件正本以核實該等物業的現有業權，或可能附加在該等物業上的任何重大產權負擔。故此，我們進行估值時，我們很大程度上是依賴 貴集團及其中國法律顧問通力律師事務所就 貴集團於中國物業權益的業權所提供的法律意見。

我們曾視察隨附估值證書所涵括的物業的外部，並在可行情況下亦已視察物業的內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，我們未有發現任何嚴重損壞。可是，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何樓宇設備。

我們並無進行詳盡的實地測量，以證實有關物業地盤面積的準確性，但已假設該等提供予我們的文件及正式地盤圖則所示的地盤面積均為正確。按我們於中國評估類似物業的經驗，我們認為各項假設均屬合理。所有文件及合約均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料的真確性。我們亦曾向 貴集團尋求確認，而 貴集團已表示所提供的資料並無遺漏重大事實。我們認為已獲提供充足資料以達至知情見解，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，估值證書中的所有金額均以港元作單位。第一類物業價值換算為港元時所採用的按估值日的匯率為人民幣1.06元兌1港元，乃於估值日至本函件刊發日期內，該等匯率並無出現重大變動。

我們隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
新界  
葵涌  
和宜合道63號  
麗晶中心  
B座  
6樓  
606室  
三丸東傑(控股)有限公司  
列位董事 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
BSc FRICS FHKIS  
謹啟

二零零四年六月三十日

附註：彭樂賢是特許測量師，擁有二十一年中國物業估值經驗，並積逾二十四年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元	貴集團應佔權益	貴集團於 二零零四年 六月一日 應佔的公開市值 港元
1. 中國 江蘇省 南京市 漢中路89號 金鷹國際商城 30樓A單元	1,085,000	100%	1,085,000

## 第二類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元	貴集團應佔權益	貴集團於 二零零四年 六月一日 應佔的公開市值 港元
2. 中國 上海 龍溪路189號 209號別墅	5,799,000	100%	5,799,000
3. 中國 上海 榮華東道 79弄3號 馬賽花園F座 6及7樓 602及702室	2,350,000	100%	2,350,000

	於二零零四年 六月一日 現況下的公平市值 港元	貴集團應佔權益	貴集團於 二零零四年 六月一日 應佔的公平市值 港元
4. 一幅位於中國 上海 閔行莘莊工業區 顧戴西路2618號 的土地、多幢樓宇及 構築物	12,014,000	100%	12,014,000
5. 一幅位於中國 安徽省 蕪湖市 弋江中路48號的 土地及一幢廠房大樓	9,660,000	100%	9,660,000
		小計：	29,823,000

### 第三類一 貴集團在中國持有的發展中物業權益

	於二零零四年 六月一日 現況下的公平市值 港元	貴集團應佔權益	貴集團於 二零零四年 六月一日 應佔的公平市值 港元
6. 一幅位於中國 上海市 閔行區 莘莊鎮 216號街道 1丘的 土地、4項發展中樓宇及構築物	22,366,000	100%	22,366,000

## 第四類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

物業	貴集團於 二零零四年 六月一日 應佔的公開市值 港元
7. 香港 新界 葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座6樓 0606-0608及0616-0619單位 (連同私人儲物櫃 wc0608-09)	無商業價值
8. 香港 新界 葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座6樓 609室	無商業價值
	小計： 零

## 第五類 — 貴集團在德國租用及佔用的物業權益

物業	貴集團於 二零零四年 六月一日 應佔的公開市值 港元
9. Wetterkreuz 3 91058 Erlangen Germany 二樓及兩個車位	無商業價值
	小計： 零
	總計： 53,274,000

## 估值證書

## 第一類一 貴集團在中國持有作投資的物業權益

			於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 中國 江蘇省 南京市 漢中路89號 金鷹國際商城 30樓A單元	該物業包括一幢約於一九九六年落成的六十層高辦公大樓三十樓一個辦公室單元。  該物業的總建築樓面面積約112.85平方米。  該物業獲授予一項面積約8.6平方米的獲分配地塊的土地使用權，於二零六三年四月二十六日屆滿。	根據附註3所列的租賃協議，該物業現租予一位獨立第三者，作辦公室用途	1,085,000

## 附註：

1. 根據南京市房產管理局所發出的房屋所有權證一寧房權證建初字009605號，總建築樓面面積約112.85平方米的辦公室單元，由 貴公司全資附屬公司東傑電氣(中國)有限公司(「東傑電氣(中國)」)擁有。
2. 根據土地使用權證一寧白國用(2004)第07605號，該物業的土地使用權已授予東傑電氣(中國)，於二零六三年四月二十六日屆滿。
3. 根據南京漢德森電子有限公司(「承租人」)與東傑電氣(中國)簽訂的租賃協議，該物業以年租人民幣81,252元租予承租人，由二零零二年八月一日至二零零四年七月三十一日，為期兩年。
4. 根據於一九九七年二月三日的海外商品大樓的銷售合約，該物業按總代價158,121.18美元購買。
5. 根據 貴集團中國法律顧問給予的意見：
  - (a) 東傑電氣(中國)合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並可由東傑電氣(中國)轉讓、分租及按揭；及
  - (b) 東傑電氣(中國)有權使用、轉讓或將該大樓按揭。於租賃期間內，倘東傑電氣(中國)轉讓該大樓，則必須向承租人發出三個月事先通知，而承租人有權根據相同條件購買該物業。倘東傑電氣(中國)將該物業抵押，則規定須向承租人發出事先通知。

## 第二類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元
2. 位於中國 上海 龍溪路189號 209號別墅	該物業包括一幢約於一九九七年落成的兩層高別墅。  該物業的總建築樓面面積約272.23平方米。	該物業現由 貴集團佔 用作住宅用途	5,799,000 貴集團應佔100% 權益：5,799,000
	該物業已獲授面積約為1,025.10平方米的獲分配地塊的土地使用權，年期由一九九七年十二月二十三日起計至二零六二年十二月三日屆滿。		

## 附註：

1. 根據房地產證－滬房地長字(2003)第030468號，總建築樓面面積達272.23平方米的別墅由 貴公司的全資附屬公司三丸(集團)有限公司(「三丸(集團)」)擁有。
2. 根據 貴集團中國法律顧問給予的意見：
  - (a) 三丸(集團)合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可由 貴集團自由轉讓、分租或按揭；及
  - (b) 該物業並無作按揭或附有任何其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元
3. 中國 上海 榮華東道 79弄3號 馬賽花園F座 6及7樓602及 702室	該物業包括一幢約於一九九六年落成的十三層高住宅建築物六樓及七樓的兩個住宅單元。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	2,350,000 貴集團應佔100% 權益：2,350,000
	該物業的總建築樓面面積約為227.86平方米。		
	該物業已獲授面積約達59.64平方米的獲分配地塊的土地使用權，年期由一九九七年五月二十二日起計至二零六五年二月二十一日屆滿。		

## 附註：

1. 根據2項房地產證－滬房地長字(2003)第030467號及第030469號，總建築樓面面積達227.86平方米的兩個單元由三丸(集團)有限公司(「三丸(集團)」)擁有。
2. 根據 貴集團中國法律顧問給予的意見：
  - (a) 三丸(集團)合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可由 貴集團自由轉讓、分租或按揭；及
  - (b) 該物業並無作按揭或附有任何其他產權負擔。

			於二零零四年 六月一日 現況下的公平市值 港元
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 一幅位於中國上海閔行莘莊工業區顧戴西路2618號的土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約11,612.00平方米的土地，在該幅土地上建有五幢建築物及四幢構築物。</p> <p>該等建築物的總建築樓面面積約4,661.54平方米，並於一九九五年至二零零零年期間分各階段建完。</p> <p>該等建築物包括四個倉庫及一幢辦公室大樓。</p> <p>該構築物主要包括牆壁、道路及一間簡潔的接待房。</p> <p>該土地已獲授土地使用權，為期50年，於二零四八年二月十七日屆滿，用作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及辦公室用途。	<p>12,014,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>12,014,000</p>

## 附註：

- 根據房地產權證—滬房地市字(2000)第006672號，地盤面積達11,612.00平方米的土地使用權及總建築樓面面積達4,510.86平方米的五幢建築物，由 貴公司全資附屬公司東傑電氣(上海)有限公司(「東傑電氣(上海)」)擁有。
- 就總建築面積約150.68平方米的接待室及試驗室而言， 貴集團並無取得任何房地產權證。
- 據 貴公司知會，接待室及試驗室是臨時建築物，將於建築工程完成後被 貴集團拆毀。
- 由於接待室及試驗室現只由保安護衛佔用，故此董事認為，倘該等建築物將予拆毀，則將不會對 貴集團的業務造成任何重大干預。
- 根據 貴集團中國法律顧問給予的意見：
  - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並可自由轉讓、轉租或按揭；
  - 貴集團合法擁有總建築樓面面積達4,510.86平方米的建築物，並可自由轉讓、轉租或按揭；及
  - 該物業並無作按揭或附有任何其他產權負擔；
- 於估值期間，我們並無賦予總建築樓面面積達150.68平方米的建築物任何商業價值。然而，我們認為該等建築物於估值日的折舊重置成本將為106,900港元(假設已取得所有適當產權證)，僅供參考之用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年
			六月一日 現況下的公平市值 港元
5. 一幅 位於中國 安徽省 蕪湖市 弋江中路48號的 土地及一幢廠 房大樓	該物業包括地盤面積約 13,333.30平方米的一幅土地， 其上建有一幢三層高廠房大 樓，約於一九九六年落成。  該建築物的總建築樓面面積約 11,185.36平方米。  該物業已獲授土地使用權，由 二零零四年二月十七日起計， 為期50年，用作工業用途。	該物業現由 貴集團佔 用作生產用途。	9,660,000 貴集團應佔100% 權益： 9,660,000

## 附註：

1. 根據於二零零四年二月十八日發出的國有土地使用權證，蕪國用(2004)第050號，地盤面積約13,333.30平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司三丸電氣(蕪湖)有限公司(「三丸電氣(蕪湖)」)。
2. 根據房地產權證－房地權蕪鏡湖區字第2003082168號，總建築樓面面積達11,185.36平方米的建築物由三丸電氣(蕪湖)擁有。
3. 根據三丸電氣(蕪湖)與蕪湖宏遠無線廠及蕪湖市鏡湖區(鏡湖區)經濟規劃委員會於二零零三年十一月十八日訂立的資產出售協議，三丸電氣(蕪湖)購入一幅地盤面積約13,333.30平方米的土地及多幢廠房大樓及其他設備，總代價為人民幣8,500,000元。據 貴公司所知會，所有未支付的費用已獲悉數支付。
4. 根據 貴集團中國法律顧問給予的意見：
  - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並可自由轉讓、轉租或按揭；
  - b. 貴集團合法擁有總建築樓面面積達11,185.36平方米的建築物，並可自由轉讓、轉租或按揭；及
  - c. 該物業並無作按揭或附帶任何其他產權負擔。

## 第三類－ 貴集團在中國持有發展中的物業權益

			於二零零四年 六月一日 現況下的公平市值 港元
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 一幅位於 中國 上海市 閔行區 莘莊鎮 216號街道 1丘的土地 其上建有4項 現時在建中 的建築物及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約20,333.00平方米的土地，該土地上有4項在建中建築物及構築物。</p> <p>該等建築物的建築預期將於二零零四年十月完成。該等建築物於完成時的總樓面面積將約為17,087平方米。</p> <p>投資總額估計約為人民幣27,000,000元，於有關日期落成的建築的價值估計約為人民幣11,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由二零零二年七月二十三日起至二零五二年七月二十二日止，為期50年，用作工業用途。</p>	該物業現為空置。	<p>22,366,000</p> <p>貴集團應佔100% 權益： 22,366,000</p>

## 附註：

1. 根據房地產權證-滬房地市字(2002)第008475號，地盤面積達20,333.00平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司東傑電氣(中國)有限公司(「東傑電氣(中國)」)。
2. 根據由上海閔行區規劃管理局發出的建設規劃許可證滬閔建(2003)第1492號，總建築樓面面積約為17,087平方米的四幢建築物獲批准興建。
3. 根據 貴集團中國法律顧問給予的意見：
  - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並可自由轉讓、轉租或按揭；及
  - b. 該物業由 貴集團合法擁有。於完成時， 貴集團於申請產權證時並無遇上任何重大法律障礙。

## 第四類－ 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元
7. 香港 新界 葵涌 打磚坪街 70號 麗晶中心 B座6樓 0606-0608及 0616-0619單位 (連同私人 儲物櫃 wc0608-09)	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成的二十八層高工業建築物六樓七個工業用單位。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約807.5平方米。</p> <p>該物業受兩項租賃協議所規限。秦始網電子商務網絡服務有限公司與三丸(集團)有限公司(「租戶」)及一名獨立第三者Chericourt Company Limited(「地主」)，就0606-0607單位及0616-19單位(連同私人儲物櫃wc0608-09)於二零零二年十月十日訂立的租賃協議，由二零零二年十二月十三日至二零零四年十二月十二日止，為期兩年，月租為43,632港元，不包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工業及輔助辦公室用途	無商業價值
	<p>三丸(集團)有限公司(「租戶」)與一名獨立第三者Chericourt Company Limited就0608單位於二零零三年三月八日訂立的租賃協議，由二零零三年三月十日起計至二零零四年十月十二日屆滿，為期一年七個月零三日，月租8,520港元，不包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元
8. 香港 新界 葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座6樓 609室	<p data-bbox="293 353 671 459">該物業包括一幢約於一九九六年落成的28層高工業大樓6樓的一個單位。</p> <p data-bbox="293 512 671 578">該物業的總樓面面積約為125.2平方米。</p> <p data-bbox="293 632 671 860">該物業由一名獨立第三方Chericourt Company Limited由二零零四年六月十一日起暫時租予 貴集團，月租為8,592港元，不包括差餉、管理費及水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工業及輔助辦公室用途。	無商業價值

## 第五類－ 貴集團在德國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月一日 現況下的公開市值 港元
9. Wetterkreuz 3 91058 Erlangen Germany 二樓及兩個 車位	該物業包括一幢約於一九九零 落成的三層高辦公室大樓二樓 全層，連同一個部份外露的地下 車位。  該物業的總建築樓面面積約為 251平方米。	該物業現由 貴集團佔 用作辦公室用途	無商業價值
	該物業現租予三丸(德國)，由 二零零三年八月四日至二零零 五年十二月三十一日止，提早 終止條款於二零零四年十二月 三十一日生效，月租1,807歐 元，不包括所有其他支銷。		

## 附註：

1. 三丸(德國)為 貴集團擁有75%權益的附屬公司。
2. 該物業的註冊擁有人為Theo Naegelein。
3. 我們經參考由ATIS Real Müller Group(西門的聯號公司)作出的估值報告後而編製我們的估值報告，ATIS Real Müller Group為一間於歐洲成立的合資格專業估值師行，擁有16年以上在德國的估值及物業顧問經驗。