

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團物業權益於二零零六年七月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程：



# Sallmanns

Corporate Valuation and Consultancy

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：

茲遵照閣下指示，對瀚宇博德國際控股有限公司(「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」)擁有權益之物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對貴集團之物業權益於二零零六年七月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益進行之估值，乃指其市場價值。所謂市場價值，就吾等所下的定義而言，乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當的市場推廣後於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

鑑於中國物業之樓宇及構築物之性質使然，現在並無可資比較之市場交易，吾等以折舊重置成本為基準對物業權益進行估值。

折舊重置成本之定義為「物業之目前重置(或重建)成本減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」，乃根據土地現有用途之估計市值加上建構物及對土地的改造之現有重置(或重建)成本，再按實際損耗及所有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相關業務是否有足夠潛在盈利能力而定。

對第三類目前正在動工興建之物業權益進行估值時，吾等假設其將會根據貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及竣工。於達致吾等之估值意見時，吾等已計及有關動工階段於估值日之建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需之其餘成本及費用。

吾等所作之估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，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，以影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交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附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之一切規定、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(二零零三年五月第五版)以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況及所有其他有關事項之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之各類業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則)之副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦已查核文件正本以核實於中國物業權益之現有業權，並確定物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問康達律師事務所就 貴集團物業權益業權之有效性而提供之意見。

吾等並無進行詳細實地量度以核實有關物業之地盤面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式圖則所載之地盤面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有呎寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等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。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等之估值概要如下，隨函附奉估值證書。

此致

瀚宇博德國際控股有限公司  
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

二零零六年九月二十六日

附註：彭樂賢乃特許測量師，在中國物業估值方面有二十三年經驗，並在香港、英國及亞太地區物業估值方面具二十六年經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	二零零六年 七月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	二零零六年 七月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
1.	位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江東路 97號之土地、多幢樓宇及構築物	443,000,000	100	443,000,000
			小計：	<b>443,000,000</b>

## 第二類－ 貴集團在中國持有作發展用途之物業權益

編號	物業	二零零六年 七月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	二零零六年 七月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
2.	位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江東路98號 之一塊土地	51,300,000	100	51,300,000
			小計：	<b>51,300,000</b>

## 第三類－ 貴集團在中國持有之在建物業權益

編號	物業	二零零六年 七月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	二零零六年 七月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
3.	位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江鎮 勇峰村 之土地及3幢建設中樓宇	45,100,000	100	45,100,000
			小計：	<b>45,100,000</b>

## 第四類－ 貴集團在中國將依約收購之物業權益

編號	物業	二零零六年 七月三十一日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	二零零六年 七月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣
4.	位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江鎮 勇峰村長山路以東 之一塊土地	無商業價值	100	無商業價值
			小計：	無
			總計：	<b>539,400,000</b>

## 估值證書

## 第一類一 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
1. 位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江東路 97號之土地、多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括總地盤面積約260,393.38平方米之三塊土地(「地塊」)，其上建有19幢樓宇及多項附屬構築物，於二零零三年至二零零五年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約231,295.31平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、宿舍、食堂、門衛及倉庫。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及閘門。</p> <p>總地盤面積約231,059.9平方米之兩塊土地之土地使用權獲授年期不等，最遲屆滿日期為二零五五年七月十八日，作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產廠房及員工宿舍，惟出租予關連方及獨立第三方作生產廠房及員工宿舍用途之物業部份除外。(見附註6及7)。</p> <p>於估值日，部份地盤面積約29,333.48平方米為空置。</p>	<p>443,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 443,000,000元</p>

## 附註：

- 根據江蘇省江陰經濟開發區高新技術產業發展區管委會與 貴公司間接全資附屬公司瀚宇博德科技(江陰)有限公司(「瀚宇江陰」)於二零零三年十一月一日訂立之國有土地使用權出讓合同，地盤面積約390畝(1畝約等於666.67平方米)之地塊之土地使用權訂約授予瀚宇江陰，代價為人民幣10,920,000元。
- 根據江陰經濟開發區招商局與瀚宇江陰於二零零六年八月三日訂立之國有土地使用權預授合同，一幅地盤面積約44畝(1畝約等於666.67平方米)之地塊(上文附註1所述390畝土地之部分)之土地使用權訂約授予瀚宇江陰，地價為人民幣3,625,600元。
- 根據江陰市人民政府分別於二零零四年四月二十日及二零零五年八月十九日簽發之兩份國有土地使用權證一城土國用(2004)第005276號及城土國用(2005)第010286號，總地盤面積約231,059.9平方米之兩塊土地之土地使用權授予瀚宇江陰，作工業用途，使用年期分別於二零五三年七月三日及二零五五年七月十八日屆滿。
- 根據江陰市房產管理局分別於二零零四年九月二十九日、二零零五年三月二日及二零零六年四月五日簽發之三份房屋所有權證一房權證城字第fdb0004155號、fdb0004494號及fdb0006952號，總建築面積約213,564.31平方米之15幢樓宇之房屋所有權由瀚宇江陰持有。

5. 根據一份抵押合同，地盤面積約166,626平方米之部份地塊（參考編號：城土國用(2004)第005276號）及總建築面積約113,152.79平方米之10幢樓宇（參考編號：房權證城字第fdb0004155號及fdb0004494號）已抵押予中國農業銀行（「銀行」）作為獲取授予瀚宇江陰總額為19,000,000美元之銀行貸款之抵押物，抵押期限自二零零五年十二月二十三日起，至二零零八年十二月十二日屆滿。
6. 根據瀚宇江陰與關連方瀚宇精密科技（江陰）有限公司訂立之一份租賃協議，建築面積約700平方米之部份工業廠房已租予瀚宇精密科技（江陰）有限公司，租期為三年，自二零零五年十二月十五日起，至二零零八年十二月十四日屆滿，月租為人民幣7,000元（不包括全部其他開支）。
7. 根據瀚宇江陰與獨立第三方江陰自然興電子有限公司訂立之一份租賃協議，建築面積約331平方米之部份工業廠房及建築面積約100平方米之宿舍已租予江陰自然興電子有限公司，租期為五年，自二零零五年九月一日起，至二零一零年八月三十一日屆滿，月租為人民幣11,252元（包括水電費）。
8. 在進行物業估值時，吾等並無賦予瀚宇江陰未取得國有土地使用權證之地盤面積約44畝（約等於29,333.48平方米）之部份地塊及瀚宇江陰未取得房屋所有權證之總建築面積約17,731平方米之4幢樓宇商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為該部份地塊及該4幢樓宇（不包括土地）在估值日之資本值應為人民幣37,530,000元（假設已取得所有相關業權證書且樓宇及土地使用權可自由轉讓）。
9. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見如下，其中包括：
  - (i) 根據上文附註1及2所述之兩份合同，該地塊之土地使用權已訂約轉讓予瀚宇江陰作工業用途，土地使用年期為五十年。該等合同屬合法有效。瀚宇江陰已全額支付合同下之地價。
  - (ii) 根據上文附註3所述之國有土地使用權證，瀚宇江陰已取得總地盤面積約231,059.9平方米之部份地塊之土地使用權，瀚宇江陰有權使用、出租、轉讓及抵押該地塊部份之231,059.9平方米。瀚宇江陰現正申請該地塊餘下約29,333.48平方米之國有土地使用權證。由於瀚宇江陰已全額支付國有土地使用權出讓合同及國有土地預授合同下之地價，瀚宇江陰取得該地塊餘下地盤面積約29,333.48平方米之部份之國有土地使用權證並無法律障礙。
  - (iii) 根據上文附註4所述之房屋所有權證，瀚宇江陰已取得總建築面積約213,564.31平方米之15幢樓宇之房屋所有權。瀚宇江陰有權使用、出租、轉讓及抵押該等15幢樓宇。
  - (iv) 瀚宇江陰已將地盤面積約166,626平方米之部份地塊及樓宇中總建築面積約113,152.79平方米之部份抵押予一家銀行。
  - (v) 該物業餘下之4幢樓宇總建築面積約17,731平方米。該17,731平方米之建築面積中，瀚宇江陰已為建築面積約16,631平方米之部份樓宇取得所有必要之建設工程許可，瀚宇江陰現正申請該16,631平方米之房屋所有權證。瀚宇江陰取得該16,631平方米之房屋所有權證並無法律障礙。瀚宇江陰已為總建築面積約1,100平方米之其餘樓宇申請補辦相關審批手續。有關建設管理局及國有土地規劃局已書面確認彼等批准瀚宇江陰之申請，不會處以任何罰款。在獲得所有建設工程審批文件後，瀚宇江陰取得該1,100平方米之房屋所有權證並無法律障礙。
  - (vi) 上文附註6及7所述之租賃協議為合法有效。

## 估值證書

## 第二類一 貴集團在中國持有作發展用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
2. 位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江東路98號 之一塊土地	該物業包括地盤面積約 135,001.4平方米之一塊土 地，將規劃用作工業發展項 目。  該物業作工業用途，土地使 用權之年期於二零五二年七 月二十八日屆滿。	該物業目前為空 置。	51,300,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 51,300,000元

## 附註：

1. 根據江陰普笙數碼科技有限公司與 貴公司之間接全資附屬公司瀚宇博德科技(江陰)有限公司(「瀚宇江陰」)於二零零五年十一月十一日訂立之國有土地使用權轉讓合同，該物業之土地使用權依約轉讓予瀚宇江陰，代價為人民幣8,080,000元。
2. 根據江陰市人民政府於二零零五年十一月二十二日簽發之一份國有土地使用權證—城土國用(2005)第013012號，地盤面積約135,001.4平方米之一塊土地之土地使用權授予瀚宇江陰，作工業用途，使用年期於二零五二年七月二十八日屆滿。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益之法律意見如下，其中包括：
  - (i) 瀚宇江陰已就該地盤支付全額地價。根據上文附註2所述之國有土地使用權證，瀚宇江陰已取得地盤面積約135,001.4平方米之物業之土地使用權。
  - (ii) 瀚宇江陰有權使用、出租、轉讓或抵押上述物業。
  - (iii) 該物業並無附帶任何抵押。



## 估值證書

## 第三類一 貴集團在中國持有之在建物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
3. 位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江鎮 勇峰村 之土地及3幢建設中樓宇	該物業包括地盤面積約 33,332.4平方米之一塊土 地，其上兩幢6層高員工宿舍 及一座3層高配電站正在建設 中。  發展項目預計於二零零六年 十二月完工。總規劃建築面 積合計將約30,997.64平方 米，將包括以下樓宇：	該物業目前正在建 設中。	45,100,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 45,100,000元
		<b>規劃 建築面積 (平方米)</b>	
	員工宿舍	29,659.00	
	配電站	1,338.64	
	<b>總計</b>	<b>30,997.64</b>	
	總建設成本預計約為人民幣 60,000,000元，其中至估值 日已付之建設成本預計約為 人民幣32,814,249元。		
	該物業作工業用途，土地使 用權之年期於二零五六年一 月十七日屆滿。		

## 附註：

- 根據江陰市人民政府於二零零六年一月二十五日簽發之一份國有土地使用權證—城土國用(2006)第001199號，地盤面積約33,332.4平方米之一塊土地之土地使用權授予 貴公司之間接全資附屬公司瀚宇博德科技(江陰)有限公司(「瀚宇江陰」)，作工業用途，使用年期於二零五六年一月十七日屆滿。
- 根據江陰經濟開發區土地規劃局向瀚宇江陰簽發之建設工程規劃許可證—(2006)開第032號，總建築面積約30,997.64平方米之3幢樓宇已獲准建設。
- 根據江陰市建設局向瀚宇江陰簽發之建築工程施工許可證—城建施許(2006)第172號，該地盤上之建築工程施工已獲有關地方當局批准。

4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見如下，其中包括：
- (i) 瀚宇江陰已就該地盤支付全額地價，根據上文附註1所述之國有土地使用權證， 貴集團已取得地盤面積約33,332.4平方米之地盤之土地使用權，作工業用途，使用年期於二零五六年一月十七日屆滿。
  - (ii) 瀚宇江陰有權使用、出租、轉讓及抵押該地盤。
  - (iii) 瀚宇江陰已為該等樓宇取得所有必要之建設工程許可。在獲得有關建設工程竣工驗收證後，瀚宇江陰取得該等樓宇之房屋所有權證並無法律障礙。
  - (iv) 該物業並無附帶任何按揭。

## 估值證書

## 第四類一 貴集團在中國將依約收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
4. 位於 中國 江蘇省 江陰市 澄江鎮 勇峰村長山路以東 之一塊土地	該物業包括地盤面積約 33,333.5平方米作工業用途 之一塊土地。	該物業目前為空 置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據江陰經濟開發區招商局與 貴公司之間接全資附屬公司瀚宇博德科技(江陰)有限公司(「瀚宇江陰」)於二零零六年七月十日訂立之國有土地使用權預授合同，該地盤面積為50畝(1畝約等於666.67平方米)之物業之土地使用權訂約授予瀚宇江陰作工業用途，年期為五十年，總地價為人民幣9,000,000元。
2. 據 貴公司告知，該物業之土地使用權證正在申請中。由於尚未取得土地使用權證，吾等並無賦予該物業商業價值。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見如下，其中包括：
  - (i) 根據上文附註1所述之國有土地使用權預授合同，該物業之土地使用權已訂約轉讓予瀚宇江陰作工業用途，地價為人民幣9,000,000元，土地使用年期為五十年。該合同為合法有效。瀚宇江陰已全額支付合同下之地價。瀚宇江陰取得該物業之國有土地使用權證並無法律障礙。