

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司為載入本招股章程編製其對本集團的物業權益於2005年7月31日估值的函件內文、估值概要及估值證書。



# Sallmanns

企業估值及顧問

[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)



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，對友成控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）擁有權益的中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。我們確認曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要的進一步資料，以向閣下呈述我們對有關物業權益於2005年7月31日（「估值日期」）的資本值的意見。

我們對物業權益估值是指市值，所謂市值，就我們所下的定義而言，是指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易。」

由於位於中國的物業樓宇及構築物的性質並無可資比較的市場交易，故第一類物業權益按折舊重置成本法進行估值。在這情況下，我們主要依賴此方法。

折舊重置成本法指「物業重置（重建）的現時成本減實際損耗及一切相關陳舊和優化作出」。這是根據現有土地使用的市值估計，加上物業重置（重建）的現時成本減實際損耗及一切相關陳舊和優化作出扣減。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否有足夠的潛在利潤

而定。採用該估值方法的原因在於缺乏可資比較交易的既有市場，並為一項採用現有重置成本以達致於估值日期該物業被佔用進行的業務的價值的方法。

由於 貴集團租用的第二類物業權益的租約屬短期性質，或不得轉租或分租或缺乏可觀租金回報，故我們認為該等物業權益並無商業價值。

我們假定賣方於市場出售物業權益，且並無憑藉延期合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，抬高物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、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。除另有聲明外，我們假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於進行物業權益估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司發出的創業板證券上市規則第8章所載的一切規定、皇家測量師學會發表的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(2003年5月第五版)；以及香港測量師學會發表的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年1月第一版)而編製。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納提供予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、出租以及所有其他相關資料的意見。

我們已獲提供有關物業權益的各種業權文件副本，包括有關物業的國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並作出有關查詢。於可能情況下，我們已查閱文件正本以核實於中國的現有物業權益的所有權，或確定物業權益附帶的任何重大產權負擔或租賃修訂。我們依賴 貴公司由中國法律顧問中國浙江京衡律師事務所提供有關對 貴集團於物業權益的業權有效性的意見。

我們並未就有關物業權益進行詳細實地測量以確認地盤面積的準確性，惟假設交予我們的文件及正式圖則中所示的地盤面積為準確無訛。所有文件及合同僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行任何實地量度。

我們曾視察物業的外部，及在可能情況下，亦曾視察物業的內部。然而，我們未曾進行結構測量，但在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦未曾就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑由 貴集團提供予我們的資料的真確性，我們亦已向 貴集團尋求確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲充份資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載一切貨幣數字均以人民幣為單位。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

友成控股有限公司  
董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

2005年9月30日

附註： 彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值擁有22年經驗及在香港、英國及亞太區物業估值擁有25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2005年7月31日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭山經濟技術開發區 友成路8號 的兩幅土地、多幢樓宇 及1座構築物	9,878,000
2.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 瓜瀝鎮 橫埂頭村的 一幅土地及3幢樓宇	27,868,000
3.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 瓜瀝鎮 橫埂頭村的 一幅土地及2幢樓宇	8,360,000
	小計：	46,106,000

## 第二類 — 貴集團於中國租用及佔用／將租用的物業權益

編號	物業	於2005年7月31日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 上海市 馬橋鎮 金星村 五組的 1個倉庫	無商業價值
5.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭山經濟技術開發區 橋南模具園區的1號車間	無商業價值
小計：		無
合計：		46,106,000

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

			於2005年 7月31日 現況下的資本值 人民幣
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭山經濟技術 開發區 友成路8號的 兩幅土地、 多幢樓宇 及1座構築物	<p>該物業由兩幅總地盤面積約13,141.43平方米的土地所組成，其上建有9幢樓宇及1座構築物，於1994至1998年間分階段落成。</p> <p>樓宇的總建築面積約為9,287.68平方米。</p> <p>樓宇主要包括車間、倉庫、配套辦公室、員工宿舍、配電房及警衛室。</p> <p>該構築物是1個有上蓋倉庫。</p> <p>該物業獲授予一樣年期的土地使用權，分別由1992年7月及1998年12月起計，為期50年，及分別於2042年7月和2048年12月屆滿。</p>	該物業現正由貴集團佔用作生產、配套辦公室、倉庫及宿舍用途。	9,878,000

## 附註：

- 根據一份由浙江省杭州錢江投資區江南管委會發出的國有土地使用權證江南管國用(1992)字第2號，一幅地盤面積約9.984畝(6,656.03平方米)的土地，其土地使用權已授予浙江友成塑料模具有限公司(「浙江友成塑料」)，由1992年7月起計，為期50年，於2042年7月屆滿，作工業用途。
- 根據一份於1998年12月30日由蕭山市土地管理局開發區分局發出的國有土地使用權證蕭土開分國用(1998)字第47號，一幅地盤面積約6,485.4平方米的土地(當中5,553平方米為獨有使用權土地而932.4平方米為共有使用權土地)，其土地使用權已授予浙江友成塑料，由1998年12月起計，為期50年，於2048年12月屆滿，作工業用途。
- 根據一份由蕭山市人民政府發出的房屋所有權證蕭山市房權證城廂鎮字第1342341號，5幢總建築面積約6,366.21平方米的樓宇，其房屋所有權由浙江友成塑料擁有。
- 根據一份於2002年6月26日由杭州市房產管理局發出的房屋所有權證杭房權證蕭字第136403號，5幢總建築面積約2,956.18平方米的樓宇，其房屋所有權由浙江友成塑料擁有。
- 根據一份於2005年3月29日由杭州市房產管理局發出的房屋他項權證杭房蕭他字第00010031號，該物業的一幅土地(如附註1及2所述)及該等樓宇(如附註3及4所述)已抵押給中國農業銀行(杭州蕭山經濟技術開發區支行)。

6. 如 貴公司指出，10幢樓宇中（如附註3及4所述）的1幢總建築面積約34.71平方米的樓宇已拆卸。
7. 浙江友成塑料是 貴公司的全資附屬公司。
8. 我們獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其意見（其中包括）如下：
  - (i) 浙江友成塑料合法擁有兩幅總地盤面積13,141.43平方米土地的土地使用權及其上所建的9幢樓宇合共總建築面積9,287.68平方米的房屋所有權。浙江友成塑料有權自由出租、轉讓、抵押或以其他方式處理物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業的一幅土地（如附註1及2所述）及該等樓宇（如附註3及4所述）現抵押給中國農業銀行（杭州市蕭山支行），由2005年3月23日至2006年3月23日，最高擔保額為人民幣8,000,000元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 7月31日 現況下的資本值 人民幣
2. 位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 瓜瀝鎮 橫埂頭 的一幅土地及 3幢樓宇	<p data-bbox="303 395 683 522">該物業由一幅地盤面積約55,000平方米的土地所組成，其上建有3幢樓宇，於2003年至2005年6月分階段落成。</p> <p data-bbox="303 568 683 628">樓宇的總建築面積約為28,663.22平方米。</p> <p data-bbox="303 673 683 767">樓宇包括1間警衛室、1座工廠大樓及1幢綜合大樓，以容納車間、倉庫及辦公室。</p> <p data-bbox="303 813 683 902">該物業已獲授土地使用權，於2031年12月13日及2031年12月20日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現正由 貴集團佔用作生產、倉庫及配套辦公室用途。	27,868,000

## 附註：

1. 根據一份於2002年3月18日由杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)字第0200002號，地盤面積約55,000平方米的1幅土地，其土地使用權已授予杭州友成機工有限公司(「杭州友成機工」)，作工業用途(55,000平方米當中有21,668平方米土地的土地使用權於2031年12月13日屆滿，而33,332平方米土地的土地使用權於2031年12月20日屆滿)。
2. 根據一份於2003年11月17日由杭州市房產管理局發出的房屋所有權證杭房權證蕭字第087202號，2幢總建築面積約12,368.72平方米的樓宇，其房屋所有權由杭州友成機工擁有。
3. 根據一份於2001年5月10日由杭州市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2001)浙規證01102065號，杭州友成機工獲准在該幅土地上建造1座工廠及綜合大樓。
4. 根據一份於2001年12月12日由杭州市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2001)浙規證01102340號，杭州友成機工獲許可建造1座工廠。
5. 根據一份杭州市蕭山區開發局於2005年4月4日補發出的建設工程規劃許可證浙規證(2005)01102070號，杭州友成機工獲准建造規劃總建築樓面面積約16,216.5平方米的工廠。
6. 根據一份杭州市蕭山區建設局於2005年6月6日補發出的建設工程施工許可證330181200506060201號，杭州友成機工獲准建造1座規劃總建築面積約16,216.5平方米的工廠。
7. 根據一份杭州市房產管理局於2005年3月29日發出的房屋他項權證杭房蕭他字第00010033號，該幅土地及樓宇(如附註2所述)為抵押物業，已抵押給中國工商銀行(杭州市蕭山分行)。



8. 於估值過程中，我們並無給予總建築面積約78平方米，且並無取得任何正式業權證明的樓宇（警衛室）任何商業價值。然而，為作參考用途，假設該樓宇已取得所有有關業權證明，我們認為於估值日期，該樓宇（不包括土地）的資本值為人民幣50,000元。
9. 在我們的估值中，我們給予該已落成但並無取得任何正式業權證明的樓宇（如附註5及6所述）估值為人民幣12,910,000元。
10. 杭州友成機工是 貴公司的全資附屬公司。
11. 我們獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其意見（其中包括）如下：
  - (i) 杭州友成機工擁有地盤面積55,000平方米土地的土地使用權及總建築面積12,368.72平方米的樓宇的房屋所有權。杭州友成機工有權自由出租、轉讓、抵押或以其他方式處理物業（惟如附註5及6所述的樓宇除外）的土地使用權和房屋所有權；
  - (ii) 該幅土地及樓宇（如附註2所述）已抵押給中國工商銀行（杭州市蕭山支行），由2005年3月23日至2007年4月30日，最高擔保額為人民幣24,000,000元；及
  - (iii) 貴公司正申請樓宇（如附註5及6所述）的房屋所有權證。在取得樓宇的房屋所有權證方面並不存在法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 7月31日 現況下的資本值 人民幣
3. 位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 瓜瀝鎮 橫埂頭 的一幅土地 及2幢樓宇	該物業由一幅地盤面積約8,460平方 米的土地組成，其上建有2幢於2005 年3月落成的樓宇所組成。  這些樓宇的總建築面積約為8,137.66 平方米。  這些樓宇包括1座員工宿舍及1座工 廠  該物業已獲授土地使用權，於2033 年10月26日屆滿，作工業用途。	該物業現時部份由 貴集團 佔用，作宿舍及飯堂用途， 部份則為空置。	8,360,000

## 附註：

1. 根據一份於2004年11月22日由杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第0200041號，地盤面積約8,460平方米的1幅土地，其土地使用權已授予杭州友成模具技術研究有限公司（「杭州友成模具」），於2033年10月26日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份於2005年9月21日由杭州市房產管理局發出的房屋所有權證杭房權證蕭字第088483號，杭州友成模具擁有2座工廠合共總建築面積約8,137.66平方米的房屋所有權。
3. 杭州友成模具是 貴公司的全資附屬公司。
4. 我們獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其意見（其中包括）如下：
  - (i) 杭州友成模具合法擁有一幅地盤面積約8,460平方米土地的土地使用權及建於其上總建築面積8,137.66平方米的2幢樓宇的房屋所有權。杭州友成模具有權自由出租、轉讓、抵押或以其他方式處理事業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該幅土地（如附註1所述）不存在抵押或其他權利受到限制的情況。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國租用及佔用／將租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 7月31日 現況下的資本值 人民幣
4. 位於中國 上海市 馬橋鎮 金星村 五組的 1個倉庫	<p data-bbox="302 467 689 526">該物業由1個單層、約於1995年落成的倉庫所組成。</p> <p data-bbox="302 566 689 626">該物業的總建築面積約為400平方米。</p> <p data-bbox="302 665 689 942">該物業租用自1名獨立人士上海麗源倉儲有限公司，租賃期由2005年2月1日起計，為期1年及於2006年1月31日屆滿，其每日租金為每平方米人民幣0.42元，不包括管理費及水電費。現行租約期滿後，倘出租方和承租方兩者皆無異議則租約將自動順延一年有效。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份於2005年1月12日由上海麗源倉儲有限公司（「出租方」）及杭州友成機工有限公司（「杭州友成機工」）（「承租方」）所訂立的租賃合同，該物業由2005年2月1日起計租予承租方，為期1年及於2006年1月31日屆滿，其日租金為每平方米人民幣0.42元，不包括管理費及水電費。租約期滿後，倘出租方和承租方皆無異議則租約將自動順延一年有效。
2. 杭州友成機工是 貴公司的全資附屬公司。
3. 我們獲 貴集團的中國法律顧問提供有關租賃合同的法律意見，其意見（其中包括）如下：
  - (i) 該租賃合同是有效、具約束力及可根據中國法律執行；及
  - (ii) 根據上海市房地產權證滬房地閔字（1997）第012002號，物業的登記業主是上海麗源倉儲有限公司，且該公司有權租出該物業。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 7月31日 現況下的資本值 人民幣
5. 位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭山經濟 技術開發區 橋南模具園區 的1號車間	該物業由1座兩層高的車間所組成， 於2005年4月落成。  該物業的總建築面積為11,420平方 米。  該物業將由 貴集團的關連方杭州 友成置業有限公司租出，租賃期由 該物業符合法律規定的一切使用條 件起計，為期3年，租金每月每平方 米人民幣7元。	該物業現時由 貴集團佔 用，於試行階段作生產用 途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份於2005年7月22日杭州友成置業有限公司（「杭州置業」）與浙江友成塑料模具有限公司（「浙江友成塑料」）所訂立的廠房預定租賃合同，杭州置業同意將物業以租金每月每平方米人民幣7元租予浙江友成塑料，租賃期由該物業符合法律規定的一切使用條件起計，為期3年。
2. 浙江友成塑料與杭州置業將由該物業具備法定交付條件之日起7日內，按照廠房預定租賃合同的條款簽訂正式廠房租賃合同（「正式合同」）。正式合同將包含一項條款，規定倘杭州置業未能由該物業符合一切法律規定當日起計6個月內取得業權證明書，則浙江友成塑料有權終止正式合同，而杭州置業將須對浙江友成塑料因此蒙受的損失作出賠償。這些損失包括但不限於由於遷置廠房及暫停運作引致的損失。
3. 浙江友成塑料是 貴公司的全資附屬公司。
4. 我們獲 貴集團的中國法律顧問提供有關租賃合同的法律意見，其意見（其中包括）如下：
  - (i) 該租賃合同是合法、有約束力及可根據中國法律執行；
  - (ii) 杭州置業與杭州市蕭山區國土資源局於2003年7月18日訂立了國有土地使用權出讓合同；
  - (iii) 根據蕭山經濟技術開發區國土規劃建設局於2004年7月28日發出的建設工程規劃許可證浙規證(2004)0110046號及杭州市蕭山區建設局於2004年8月13日發出的建設工程施工許可證330181200408130101號，杭州置業獲得該物業有關的規劃及施工准許。
  - (iv) 正式廠房租賃合同應由物業符合法律規定的一切使用條件後7日內簽定；
  - (v) 貴公司正申請物業的有效業權證明書；及
  - (vi) 倘杭州置業無法取得該物業的產權證，則浙江友成塑料有權選擇解除租賃合同及杭州置業將須向浙江友成塑料賠償由此做成的損失。