

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二零零五年八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。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

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

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對埃謨國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益的中華人民共和國(「中國」)、香港及美國的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關諮詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零零五年八月三十一日(「估值日」)的資本值提供吾等的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃按市值作出。市值的定義乃指「於適當推銷該項物業後，自願買家與自願賣家各在知情、審慎及自願的情況下於估值日就物業進行公平交易所換取的預計金額」。

倘因中國物業的建築物及構築物的性質使然而沒有即時可資比較的市場銷售，則第一類物業權益乃採用折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本法的定義為「物業現時的重置(重建)成本減以實質損耗費用及所有有關形式的耗損及優化」。此做法即是按現時使用土地的估計市值，加以裝修的現時重置(重建)成本，減以實質損耗費用及所有有關形式的耗損及優化。物業權益的折舊重置成本取決於有關業務的潛在盈利能力是否足夠。

吾等認為 貴集團租用的第二類、第三類及第四類物業權益並無商業價值，原因為該等租賃屬短期性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀的租金利潤。

吾等的估值乃假設賣家將該物業權益於公開市場求售且無憑藉可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠。

吾等的估值並無考慮該等進行估值的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支出或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值且屬繁重的產權負擔、限制及支銷。

於進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的創業板證券上市規則第8章所載的一切規定、皇家特許測量師學會頒佈的《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的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)而編製。

吾等的估值在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，吾等接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃詳情及所有其他有關事項的意見。

吾等曾獲提供有關物業權益的業權文件及租賃協議的副本並在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權及確認任何修訂。

吾等曾獲出示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，並作出有關諮詢。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實該等中國物業權益的現時業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或作出的任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—北京市康達律師事務所提供有關 貴集團是否有效持有該等物業權益的業權及該等租賃協議是否有效的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業地盤面積是否正確，但吾等假設交予吾等的文件及正式地盤圖則所載的地盤面積乃真確無誤。所有文件及合約僅作參考用途及所載的所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已檢查物業的外貌並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，吾等未能確定該等物業是否無腐朽、蟲註或任何其他結構損壞。吾等亦無測試該等設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實及準確性。吾等已尋求並獲得 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充份資料，以達致知情的觀點。吾等並無理由懷疑有任何重大的資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部款項均以人民幣為單位。

茲隨函附奉如下的吾等的估值概要及估值證書。

此致

埃謨國際集團有限公司
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

二零零五年十一月二十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有22年中國物業估值經驗及25年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零零五年 八月三十一日 貴集團應佔 的資本值 人民幣
1.	中國 山東省 青島市 城陽區 流亭工業園 恒鳴路2號 土地、多幢建築物及構築物	8,745,000	100%	8,745,000
			小計：	<u>8,745,000</u>

第二類－貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 貴集團應佔 的資本值 人民幣
2.	中國 陝西省 西安市 高新技術產業開發區 科技一路17號 一座工業樓宇	無商業價值
3.	中國 北京 朝陽區 大屯路 風林綠洲 10號樓 5-8A室	無商業價值
		小計：
		<u>無</u>

第三類－貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 貴集團應佔 的資本值 人民幣
4.	香港 干諾道中168至200號 信德中心 招商局大廈 16樓 1612室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

第四類－貴集團在美國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 貴集團應佔 的資本值 人民幣
5.	美國 德州 休斯頓市 哈瑞寺郡 布雷莫爾路4320號 一座綜合大樓	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u><u>8,745,000</u></u>

估值證書

第一類－貴集團在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	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 山東省 青島市 城陽區 流亭工業園 恒鳴路2號 土地、多幢建築 物及構築物	該物業包括一幅地盤面積約為16,721平方米的地塊及地塊上約於一九九九年落成的4幢建築物及多座構築物。	該物業現由 貴集團佔用作生產及輔助辦公室用途。	8,745,000 貴集團應佔100% 權益：8,745,000
		貴公司表示，該物業從拍賣購得，而重修工程已於二零零五年七月底完成，青島天時石油機械有限公司（「天時（青島）」）已於二零零五年八月十日或之後開始使用該物業作為其主要製造廠房。		
		樓宇的總建築面積約為8,628.58平方米。		
		該建築物及構築物主要包括工場、一座辦公室大樓、一個變壓房、一個飯堂及圍牆。		
		該物業作工業用途，物業的土地使用權年期於二零四八年十二月二十六日屆滿。		

附註：

1. 天時（青島）（前稱青島天時石油機械配件有限公司）為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據青島市城陽區國土資源局於二零零五年二月一日發出的國有土地使用權證一城國用(2005)字第23號，該地盤面積約為16,721平方米的土地的土地使用權已授予青島天時石油機械配件有限公司作工業用途。
3. 根據青島市城陽區房地產管理處發出的房屋所有權證一青城房自管字第1626號，四座總建築面積約為8,628.58平方米的樓宇由青島天時石油機械配件有限公司擁有。

4. 於估值日，該物業的土地使用權及4幢建築物及多座構築物的資本價值分別為人民幣3,244,000元及人民幣5,501,000元。
5. 根據青島市中級人民法院於二零零四年十二月二十四日發出的青島市中級人民法院民事裁定書－(2003)青執二字第221號，天時（青島）以人民幣5,649,200元的代價透過拍賣方式購入該物業。
6. 以下為 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供予吾等的法律意見，其中包括下列意見：
 - (i) 該物業的土地使用權由青島天時石油機械配件有限公司合法擁有，其有權無需再付土地出讓金下可轉讓、分租或抵押該土地；
 - (ii) 該物業的房屋所有權由青島天時石油機械配件有限公司合法擁有，其有權可轉讓、分租或抵押該等樓宇；及
 - (iii) 根據三份抵押貸款合約，物業的土地使用權及房屋所有權須受一項以中國建設銀行青島振華路分行為受益人，合共人民幣3,000,000元的抵押限制。

估值證書

第二類－貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 陝西省 西安市 高新技術產業開發區 科技一路17號 一座工業樓宇	<p data-bbox="340 476 638 540">該物業包括約於二零零零年落成的2層高工業樓宇。</p> <p data-bbox="340 583 638 646">該物業的建築面積約為370.5平方米。</p> <p data-bbox="340 689 638 1059">根據二零零四年十一月二十四日訂立的租賃協議，該物業由一獨立第三方（「出租人」）租予海爾海斯（西安）控制技術有限公司（「海爾海斯」），為期10年，由二零零四年十二月十三日起至二零一四年十二月十二日屆滿；每月租金為人民幣9,689元，不包括管理費、水費及電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及生產用途。	無商業價值

附註：

1. 海爾海斯為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的法律效力提供法律意見，其中包括：
 - (i) 租賃協議按中國法例屬有效、具約束力及可強制執行；
 - (ii) 出租人已取得物業的土地使用權證及建築許可證，並正為該物業申請房屋所有權證；及
 - (iii) 出租人有權出租該物業予海爾海斯。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 北京 朝陽區 大屯路 風林綠洲 10號樓 5-8A室	該物業包括約於二零零二年落成的樓宇8樓的一個辦公室單位。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該物業的建築面積約為138.13平方米。		
		根據二零零五年一月十七日訂立的租賃協議，該物業由一獨立第三方租予埃謨(北京)油氣裝備技術有限公司(「埃謨(北京)」)，為期1年，由二零零五年一月十七日起至二零零六年一月十六日屆滿，每月租金為人民幣5,000元，不包括管理費、水費及電費。		

附註：

1. 埃謨(北京)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問就物業租賃協議的法律效力提供法律意見，其中包括：
 - (i) 租賃協議按中國法例屬有效、具約束力及可強制執行；
 - (ii) 出租人為該物業擁有人及有權出租該物業；及
 - (iii) 埃謨(北京)具有法律權利，可於租賃期佔用該物業。

估值證書

第三類－貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	香港 干諾道中 168至200號 信德中心 招商局大廈 16樓 1612室	<p data-bbox="340 512 638 634">該物業為一幢約於一九八五年落成的40層高商業大樓16樓的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="340 676 638 768">該物業的建築面積約為948平方呎（88.07平方米）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		<p data-bbox="340 810 638 1236">根據二零零五年三月十八日訂立的租賃協議，該物業由一獨立第三方租予埃謨國際有限公司，由二零零五年二月二十二日起至二零零七年二月二十一日屆滿，每月租金為15,168港元，不包括政府差餉、服務費、水電雜費及清潔費。另外，首月由二零零五年二月二十二日起至二零零五年三月二十一日止是免租。</p>		

附註：

1. 埃謨國際有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為信德中心有限公司。

估值證書

第四類－貴集團在美國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	美國 德州 休斯頓市 哈瑞寺郡 布雷莫爾路 4320號 一座綜合大樓	<p>該物業為一幢約於二零零零年落成的2層高綜合大樓，興建於一幅地盤面積約為45,500平方呎(4,227.05平方米)的地塊之上。</p> <p>該樓宇的建築面積約為15,000平方呎(1,393.53平方米)。</p> <p>該物業由一獨立第三方租予TSC Manufacturing and Supply, LLC(「TSC(USA)」)，為期64個月，由二零零四年二月一日起至二零零九年五月三十一日屆滿；如附註2所載按不同年期繳付不同月租，包括基本年度稅項及保險費(惟TSC(USA)須負責基本年度二零零三年稅項及保險費分別為19,426.67美元及1,578.00美元的增加金額)。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. TSC(USA)為貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據Trust Management Company(「業主」)與TSC(USA)(「租戶」)於二零零四年一月十五日訂立的租賃協議，該物業自二零零四年二月一日起租予租戶，為期64個月，按不同年期繳付不同租金，包括基本年度稅項及保險費。月租詳情載列如下：

年期	月租
二零零四年二月至二零零四年三月	免費
二零零四年四月至二零零四年七月	3,750.00美元
二零零四年八月至二零零五年三月	7,500.00美元
二零零五年四月至二零零六年三月	7,680.00美元
二零零六年四月至二零零七年三月	7,843.00美元
二零零七年四月至二零零八年三月	8,007.00美元
二零零八年四月至二零零九年五月	8,171.00美元