

以下是獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就評估本公司於二零零六年二月二十八日的物業估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本公司於二零零六年五月四日刊發的招股章程。

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：

茲遵照閣下的指示，對浙江世寶股份有限公司（「貴公司」）及各附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零六年二月二十八日的市值意見，以供載入本招股章程。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項物業於估值日自願買方及賣方經進行適當市場推廣活動後，按公平交易原則交易的估計金額，而交易各方均在知情、審慎及無強迫的情況下作出交易。」

在對貴集團在中國擁有及佔用第1、2、7及8項物業進行估值時，吾等分別就評估該物業的土地部分及座落於該土地上的樓宇及建築物混合採用市場及折舊重置成本法，因此，兩項估值數字的總和相當該物業整體的市值。就土地部分進行估值時，吾等乃參考浙江省及吉林省的基準地價及提供予吾等於當地銷售的憑證。鑑於該等樓宇及建築物的性質不能按市值評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本估值法會考慮樓

宇重置(重建)及改善工程的現有成本減實際損壞及所有有關形式的老化及最佳狀況的扣減。一般而言,採用折舊重置成本法,即使在欠缺可作比較銷售的已知市場的情況下,仍能為物業的估值提供最可靠的指標。此項方法受業務有足夠潛在盈利能力所限。

就第3項物業進行估值時,吾等已參考浙江省的基準地價及當地可作比較的銷售。

就第4、5及6項物業進行估值時,吾等已採用直接比較法並經參考近期於附近地區類似物業的交易。已就該等交易日期、樓齡、尺寸、樓數等的差異作出調整。

吾等於估值在建中物業時,乃假設該等物業發展已取得有關中國政府當局發出的一切同意書、批文及許可證,且並無任何過苛的條件或不恰當的延誤。

吾等於估值時,乃假設業主將該等於現況下的物業權益在公開市場求售而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的安排,以便提高該等物業權益的價值。

吾等已獲提供與該等物業權益相關的產權證書的節錄文本。然而,吾等沒有查證文件正本確認所有權或確認可能未收錄於所提供副本中的修訂條款是否存在。所有文件及租約僅供參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

就該等物業權益進行估值時,吾等依賴貴集團的中國法律顧問所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等曾視察物業的外部,在可能情況下,亦曾視察內部。然而,吾等並無進行結構測量,亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進的建築物的木工或其他部分,因此,吾等無法呈報該物業權益之任何上述部分確無損壞。

吾等在相當程度上依賴貴集團提供的資料,並接納貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及確認該等貴集團於其擁有有效權益的物業權益的意見。

吾等的估值並無考慮該等物業的抵押、按揭或所欠金額,或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有所說明者外,吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）》及香港聯合交易所有限公司創業板上市規則第8章所載的規定。

除非另有註明，所有款額均以人民幣列出。吾等評估中國物業權益於二零零六年二月二十八日的價值所採用的滙率為1港元兌人民幣1.04元。該滙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

中國
浙江省
義烏市
佛堂鎮
雙林路1號
浙江世寶股份有限公司
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

二零零六年五月四日

附註：何繼光為特許測量師，並擁有MRICS、MHKIS、MSc (e-com)資格，於估值香港及澳門的物業擁有十九年經驗，並擁有逾十二年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零六年 二月二十八日 的市值	貴集團應佔權益	貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值
由 貴集團於中國擁有及佔用的物業			
1. 位於 中國 浙江省 義烏市 佛堂鎮 江東路262號 的綜合工業大樓	人民幣9,560,000元 (相當於 9,192,300港元)	100%	人民幣9,560,000元 (相當於 9,192,300港元)
2. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 杭州經濟技術開發區 17號大街6號 的綜合工業大樓	人民幣9,800,000元 (相當於 9,423,100港元)	99%	人民幣9,702,000元 (相當於 9,328,800港元)
3. 中國 浙江省 杭州市 江干區 杭州經濟技術開發區 白楊街道19號 (南)大街229號 的一幅土地	人民幣6,250,000元 (相當於 6,009,600港元)	100%	人民幣6,250,000元 (相當於 6,009,600港元)
4. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 鳳起東路112號 南肖埠 第11座單元3 702室的一個單位	人民幣380,000元 (相當於 365,400港元)	99%	人民幣376,200元 (相當於 361,700港元)

物業	於二零零六年 二月二十八日 的市值		貴集團應佔權益	貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值	
5. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 鳳起東路112號 南肖埠 第11座單元1 303室的一個單位	人民幣390,000元 (相當於 375,000港元)		99%	人民幣386,100元 (相當於 371,300港元)	
6. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 鳳起東路105號 金秋花園 第2座單元3 302室的一個單位	人民幣460,000元 (相當於 442,300港元)		99%	人民幣455,400元 (相當於 437,900港元)	
7. 位於 中國 吉林省 四平市 鐵東區 長發路75-15號 的綜合工業大樓	人民幣20,400,000元 (相當於 19,615,400港元)		75%	人民幣15,300,000元 (相當於 14,711,500港元)	
8. 位於 中國 吉林省 四平市 鐵東區 四馬路街 北二馬路 的綜合工業大樓	人民幣3,460,000元 (相當於 3,326,900港元)		75%	人民幣2,595,000元 (相當於 2,495,200港元)	
	總計：人民幣50,700,000元 (相當於 48,750,000港元)			人民幣44,624,700元 (相當於 42,908,300港元)	

估值證書

由 貴集團於中國擁有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
1. 位於 中國 浙江省 義烏市 佛堂鎮 江東路262號 的綜合工業 大樓	該物業包括一幅地盤面積約 10,367.5平方米的土地，以及在 土地上的4幢樓宇及構築物。 該等樓宇及構築物於二零零一年 落成。該4幢樓宇及構築物的總 建築面積約6,455.67平方米。 主樓及構築物包括工場、辦公室 及其他配套設施。 該土地的土地使用權於二零四 四年六月二十二日到期，作工業用 途。	該物業現由 貴集 團佔用作生產及配 套之用。	人民幣 9,560,000元 (相當於 9,192,300港元) 貴集團 應佔權益 100% 貴集團於 二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣 9,560,000元 (相當於 9,192,300港元)

附註：

- 根據浙江省義烏市土地資源局(丙方)與浙江省世寶方向機有限公司(丁方)於一九九四年六月二十三日簽訂的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約10,729.11平方米的土地的土地使用權以代價總額人民幣1,072,911元授與丁方，作工業用途。
- 根據於一九九九年六月一日的國有土地使用權證(義烏國用(1999)字第2-600號)，地盤面積約10,367.5平方米的物業的土地使用權已授與浙江省世寶方向機有限公司，作工業用途，並於二零四四年六月二十二日到期。
- 根據浙江省人民政府企業上市工作領導小組於二零零四年四月三十日簽訂的文件(浙上市(2004)37號)，浙江省世寶方向機有限公司已獲批准成立浙江世寶股份有限公司。
- 根據房屋所有權證(義烏房權證佛堂字第00133205號)，該總建築面積約6,455.67平方米的物業由浙江世寶股份有限公司持有。
- 中國法律意見載列如下：
 - 浙江世寶股份有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房產所有權。
 - 浙江世寶股份有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物上設置他項權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
2. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 杭州經濟技術 開發區 17號大街6號 的綜合工業 大樓	該物業包括一幅地盤面積約 49,078平方米的土地，以及在土 地上的7幢樓宇及構築物。 該7幢樓宇及構築物的總建築面 積約為29,607平方米，已於二零 零五年十二月落成。然而，有關 房產證正在申請中。 主樓及構築物包括工場、辦公 室、員工宿舍、飯堂、貨倉、保 安室及其他配套設施。 該土地使用權於二零五三年三月 二十一日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作生產之用。	人民幣 9,800,000元 (相當於 9,423,100港元) 貴集團 應佔權益 99% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣9,702,000元 (相當於 9,328,800港元)

附註：

- 根據杭州經濟技術開發區國土資源與房產管理局(甲方)與杭州世寶汽車方向機有限公司(乙方)於二零零三年七月二十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約49,078.00平方米的土地的土地使用權以代價總額人民幣8,834,040元授與乙方，作工業用途。
- 根據於二零零四年十一月八日的國有土地使用權證(杭經出國用(2004)第0055號)，地盤面積約49,078平方米的物業的土地使用權已授與杭州世寶汽車方向機有限公司，作工業用途，並於二零五三年三月二十一日到期。
- 根據杭州經濟技術開發區規劃建設局分別於二零零三年七月三十一日、二零零三年十二月四日及二零零四年八月九日發出的建設及工程規劃證書，杭州世寶汽車方向機有限公司獲准開發總建築面積29,607平方米的發展項目。
- 根據杭州經濟技術開發區規劃建設局於二零零四年八月二十四日發出的建築工程施工許可證(第330125200408110101號)，杭州世寶汽車方向機有限公司獲准開始發展保安室及研發大樓(建築面積約為4,906平方米)。
- 根據杭州經濟技術開發區規劃建設局於二零零三年十二月八日發出的建築工程施工許可證(第330125200312040101號)，杭州世寶汽車方向機有限公司獲准開始發展貨倉、熱能處理工作間、飯堂及員工宿舍(建築面積約為14,595平方米)。

6. 根據杭州經濟技術開發區規劃建設局於二零零三年九月十二日簽發的建築工程施工許可證(第330125200307290101號)，杭州世寶汽車方向機有限公司獲准開始發展機械及裝配工作間(建築面積約為10,106平方米)。
7. 就在建工程而言，於二零零六年二月二十八日，已投入的建築成本及估計尚需投入總成本以完成發展分別為人民幣45,000,000元及人民幣5,000,000元。完成樓宇在建工程的價值為人民幣50,000,000元。
8. 根據三份於二零零六年三月二十一日發出的建設工程竣工規劃驗收合格證，樓宇建築獲證明為完成且符合城市規劃標準。
9. 根據杭州世寶汽車方向機有限公司與DHB Componentes Automotivos S.A.訂立成立得士比世寶(杭州)汽車轉向系統有限公司的協議，該物業的其中部分(包括土地其中部分及若干幢樓宇)將作為杭州世寶汽車方向機有限公司注入的部份註冊資本。
10. 中國法律意見載列如下：
 - (i) 杭州世寶汽車方向機有限公司已合法取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 杭州世寶汽車方向機有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業的土地使用權上設置他項權。
 - (iii) 杭州世寶汽車方向機有限公司正在辦理該等建築物的房屋所有權證，及取得該等所有權證不存在法律障礙並且不影響對該等建築物的使用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
3. 中國 浙江省 杭州市 江干區 杭州經濟技術 開發區 白楊街道 19號 (南)大街229號 的一幅土地	該物業包括一塊地盤面積約為 31,267平方米的土地。 該塊土地獲授予土地使用權，該 土地使用權的到期日為二零五五 年一月五日，作工業用途。	該物業現正空置。	人民幣6,250,000元 (相當於 6,009,600港元) 貴集團應佔權益 100% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣6,250,000元 (相當於 6,009,600港元)

附註：

1. 根據杭州經濟技術開發區國土資源與房產管理局(甲方)與杭州新世寶汽車轉向器系統有限公司(乙方)於二零零四年十二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約31,267平方米的土地的土地使用權以代價總額人民幣5,628,060元授與乙方，作工業用途。
2. 根據於二零零五年一月二十六日的國有土地使用權證杭經出國用(2005)第007號，地盤面積約31,267平方米的物業的土地使用權已授與杭州新世寶汽車轉向器系統有限公司，作工業用途，並於二零五五年一月五日到期。
3. 中國法律意見載列如下：
 - (i) 杭州新世寶汽車轉向器系統有限公司已合法取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 杭州新世寶汽車轉向器系統有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業上設置他項權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
4. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 鳳起東路112號 南肖埠 第11座單元3 702室的一個 單位	該物業包括7層高住宅大樓的一 個單位，該單元的建築面積約 57.49平方米。 該大樓約於一九九八年落成。	該物業現由 貴集 團佔用作住宅用 途。	人民幣 380,000元 (相當於 365,400港元) 貴集團應佔權益 99% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣376,200元 (相當於 361,700港元)

附註：

1. 根據於一九九八年十二月二十八日的房屋所有權證(杭房權證江移字第0017951號)，建築面積57.49平方米的物業的房屋所有權已授與杭州世寶汽車方向機有限公司。
2. 中國法律意見載列如下：
 - (i) 杭州世寶汽車方向機有限公司已合法取得該物業的房屋所有權。
 - (ii) 杭州世寶汽車方向機有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業上設置他項權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
5. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 鳳起東路112號 南肖埠 第11座單元1 303室的一個 單位	該物業包括7層高住宅大樓的一 個單位，該單元的建築面積約 57.49平方米。 該大樓約於一九九八年落成。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	人民幣 390,000元 (相當於 375,000港元) 貴集團應佔權益 99% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣386,100元 (相當於 371,300港元)

附註：

1. 根據於一九九八年十二月二十八日的房屋所有權證(杭房權證江移字第0017950號)，建築面積57.49平方米的物業的房屋所有權已授與杭州世寶汽車方向機有限公司。
2. 中國法律意見載列如下：
 - (i) 杭州世寶汽車方向機有限公司已合法取得該物業的房屋所有權。
 - (ii) 杭州世寶汽車方向機有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業上設置他項權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
6. 位於 中國 浙江省 杭州市 江干區 鳳起東路105號 金秋花園 第2座單元3 302室的一個 單位	該物業包括7層高住宅大樓的一個單位，該單元的建築面積約59.74平方米。 該大樓約於一九九八年落成。	該物業現由 貴集團佔用作員工住宅用途。	人民幣 460,000元 (相當於 442,300港元) 貴集團應佔權益 99% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣455,400元 (相當於 437,900港元)

附註：

1. 根據於一九九八年十二月二十八日的房屋所有權證(杭房權證江移字第0017949號)，建築面積59.74平方米的物業的房屋所有權已授與杭州世寶汽車方向機有限公司。
2. 中國法律意見載列如下：
 - (i) 杭州世寶汽車方向機有限公司已合法取得該物業的房屋所有權。
 - (ii) 杭州世寶汽車方向機有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業上設置他項權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
7. 位於 中國 吉林省 四平市 鐵東區 長發路75-15號 的綜合工業大樓	該物業包括兩幅總地盤面積約50,071.35平方米的土地，以及在土地上的13幢樓宇及構築物。 該等樓宇及構築物於一九九八年至二零零二年落成。已取得房屋所有權證的13幢樓宇及構築物的總建築面積約16,857.95平方米。 主樓及構築物包括工場、辦公室及其他配套設施。 該兩塊土地已獲授土地使用權，到期日分別為二零四八年五月及二零五二年九月二十六日，兩者均用作工業用途。	該物業現由貴集團佔用作生產及配套之用。	人民幣 20,400,000元 (相當於 19,615,400港元) 貴集團應佔權益 75% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣 15,300,000元 (相當於 14,711,500港元)

附註：

- 根據四平市土地資源局(戊方)與四平市方向機械有限公司(己方)於二零零二年七月簽訂的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約36,967平方米的土地的土地使用權以代價總額人民幣4,236,418.20元授與己方，作工業用途。
- 根據於一九九八年五月二十日的國有土地使用權證(四國用(98籍)字第12-(4)-21號)，地盤面積約13,104.35平方米的物業的土地使用權已授與四平市方向機械有限公司，作工業用途，並於二零四八年五月到期。
- 根據於二零零三年七月十四日的國有土地使用權證(四國用(2003)字第13-00009號)，地盤面積約36,967.00平方米的物業的土地使用權已授與四平市方向機械有限公司，作工業用途，並於二零五二年九月二十六日到期。

4. 根據房屋所有權證四平市房權證四字第076969-77號、第014170-72號及第014174號，由四平市方向機械有限公司持有的物業第1-9號及第16-19號樓宇的詳情如下：

樓宇編號	名稱	證書號碼	建築面積 (平方米)
1	辦公樓	076969	2,304.30
2	變電所	076970	251.15
3	裝配車間	076971	2,534.07
4	車庫、門衛室、飯堂	076972	867.64
5	綜合庫房	076973	391.23
6	聯合廠房	076974	3,045.78
7	鍋爐房	076975	136.00
8	機械車間	076976	4,870.00
9	鍋爐房及庫房	076977	883.37
16	成品庫房	014170	735.00
17	四車間	014171	726.92
18	水房	014172	56.00
19	空壓站	014174	56.49
總計：			16,857.95

5. 房屋所有權證(第076970、076972、076973、076974、076976號)受到以中國工商銀行四平市中央東路分行為受益人的按揭所規限。

6. 中國法律意見載列如下：

- (i) 四平市方向機械有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 四平市方向機械有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業上設置他項權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 的市值
8. 位於 中國 吉林省 四平市 鐵東區 四馬路街 北二馬路 的綜合工業 大樓	該物業包括一幅地盤面積約 4,461.83平方米的土地，以及在 土地上的6幢樓宇及構築物。 該等樓宇及構築物約於一九八零 年代落成。已取得房屋所有權證 的6幢樓宇及構築物的總建築面 積約4,465.67平方米。 主樓及構築物包括工場、辦公室 及其他配套設施。 該塊土地已獲授土地使用權，到 期日為二零四八年五月，用作工 業用途。	該物業現空置。	人民幣 3,460,000元 (相當於 3,326,900港元) 貴集團應佔權益 75% 貴集團 於二零零六年 二月二十八日 應佔市值 人民幣2,595,000元 (相當於 2,495,200港元)

附註：

- 根據於一九九八年五月二十日的國有土地使用權證四國用(98籍)字第09-0032號，地盤面積約4,461.83平方米的物業的土地使用權已授與四平市方向機械有限公司，作工業用途，並於二零四八年五月到期。
- 根據房屋所有權證四平市房權證四字第014161-66號，由四平市方向機械有限公司持有的物業第10-15號樓宇的詳情如下：

樓宇編號	名稱	證書號碼	建築 面積 (平方米)
10	原四車間及裝配	014161	1,217.86
11	鍋爐房	014162	354.59
12	原三車間增建	014163	149.00
13	辦公樓	014164	1,266.05
14	變電所	014165	62.55
15	辦公樓及車間	014166	1,415.62
總計：			<u>4,465.67</u>

- 中國法律意見載列如下：

- 四平市方向機械有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- 四平市方向機械有限公司有權轉讓、租賃、抵押或在該物業上設置他項權。