

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於二零零九年八月三十一日的物業權益進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

我們遵照閣下的指示，對中國高精密自動化集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值，我們確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得我們認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零零九年八月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

我們的估值是指物業權益的市值。所謂市值，就我們所下定義而言，是指「由自願買方與自願賣方就物業進行適當市場推廣後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

對現時在建的第一類物業權益進行估值時，我們假設物業按照貴集團所提供的最新發展計劃發展及落成。我們在達致估值意見時，曾考慮截至估值日有關建設階段的建造成本和專業費用，以及為落成開發項目尚需支銷的成本和費用。

貴集團租用的第二類及第三類物業權益，由於該等物業權益屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利，故此我們認為該等物業權益並無任何商業價值。

在進行估值時，我們假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮估值的物業權益所負有的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮任何因出售而可能引致的開支或稅款。除另有說明外，我們假設該等物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會的估值準則》（第六版），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》（二零零五年第一版）的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予我們有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用情況、租賃及一切其他相關事宜的意見。

貴集團已向我們出示其中國物業權益的各項業權文件副本，其中包括國有土地使用權證及官方規劃，而我們亦已作出有關的查詢。我們已在可能的情況下查閱文件正本，以核實有關中國物業權益的現有業權及物業可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在頗大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問大成律師事務所就中國物業權益的有效性而發表的意見。

我們已獲取有關物業權益的租賃協議副本，並在香港土地註冊處進行查冊。

我們並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實物業地盤面積的真確性，惟我們假設交給我們的文件及官方圖則所載的地盤面積均準確無誤。所有文件和合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行任何實地量度。

我們曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，我們並無調查地質狀況及設施等是否適合作任何發展。我們於準備估值報告時乃假設有關於方面狀況良好。此外，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何設施。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性和準確性。我們亦已尋求並獲得 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲得足夠資料，以達致知情的觀點，而我們並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣為單位。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈2805室
中國高精密自動化集團有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零九年十一月二日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗及29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 福建省 福州市 馬尾區 經濟技術開發區 快安科技園 龍門村的一幅土地(地號：5553-04)、 3座在建工業大樓及多座構築物	87,720,000
	小計：	<u>87,720,000</u>

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 福建省 福州市 馬尾區 經濟技術開發區 快安延伸區第15段 一幅土地、 多座樓宇及構築物	無商業價值
3.	中國 福建省 福州市 古田路107號 中美大廈 15層一個辦公室單位	無商業價值
4.	中國 上海 漕寶路103號 自動化儀錶城 1號樓1層 1210及1211室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 28樓2805室	無商業價值

		小計： _____ 無
		總計： _____ 87,720,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於中國 福建省 福州市 馬尾區 經濟技術開發區 快安科技園 龍門村 的一幅土地 (地號：5553-04)、 3座在建工業大樓 及多座構築物	該物業包括一幅地盤面積約47,665 平方米的土地，以及其上正興建的 三座工業大樓及多座構築物。 獲 貴集團告知，該等樓宇的總規 劃建築面積約38,693平方米，預定 於二零零九年底完工。 獲 貴集團告知，該等樓宇的估計 建築成本總額(不包括室內裝修工 程費用)約為人民幣78,554,000元， 當中至估值日已引致約人民幣 71,923,000元的成本。 該物業獲授的土地使用權為期50 年，於二零五六年十二月三十日屆 滿，作工業用途。	該物業正在興建中。	87,720,000

附註：

- (1) 根據福州市馬尾區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司福建上潤精密儀器有限公司於二零零五年九月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同，福建上潤精密儀器有限公司獲訂約授予一幅土地(地盤面積約53,052平方米，包括規劃作道路的地盤面積8.08畝(約5,387平方米)，因此實際獲授的地盤地積為71.5畝(約47,665平方米))的土地使用權，為期50年，作工業用途。土地使用權的出讓金為人民幣10,345,400元。
- (2) 根據二零零七年十一月三日的國有土地使用權證 — 榕國用(2007)第MD000790號，福建上潤精密儀器有限公司獲授一幅地盤面積約39,649.5平方米的土地的土地使用權，於二零五六年十二月三十日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據福州市馬尾區國土資源局於二零零八年五月十三日發出的一份聲明書，上文附註1所述土地的實際出讓面積約47,665平方米。該部分地盤面積約39,649.5平方米的土地已獲發國有土地使用權證。據 貴公司提供的意見，餘下地盤面積約8,015.5平方米的部分正在辦理申請業權證。基於土地上所建原有廠房的重置事宜，重置完成後，預期於二零零九年底可移交該部分的土地。

- (4) 根據二零零六年八月二十三日的建設用地規劃許可證 — 榕開規地(2006)第43號，地盤面積約53,035.2平方米的建築項目符合城市規劃的規定。
- (5) 根據二零零七年十月十七日的建設工程規劃許可證 — 榕開規建2007-062號，已批准興建總建築面積約38,693平方米的樓宇。
- (6) 根據二零零七年十月三十日的建設工程施工許可證 — 編號：350105200708010101，總建築面積約38,693平方米的開發項目已獲准施工。
- (7) 於估值時，由於地盤面積約8,015.5平方米的土地部分尚未取得任何業權證，故我們未賦予任何商業價值。然而，作參考用途，我們認為，假設取得所有相關業權證，且土地可自由轉讓，則該部分土地於估值日的資本值應為人民幣3,200,000元。
- (8) 貴公司中國法律顧問向我們提供有關該物業權益的法律意見，其中包括：
- a) 該物業的國有土地使用權出讓合同為合法及有效，並可強制執行，而 貴集團已支付所有有關費用及土地出讓金。
 - b) 貴集團合法擁有一幅地盤面積約39,649.5平方米的土地的土地使用權， 貴集團有權根據國有土地使用權證的條款及中國法律轉讓、租賃、按揭或使用土地使用權。
 - c) 根據國有土地使用權出讓合同，全幅土地的地盤面積約53,052平方米(即79.58畝)。扣除規劃道路的地盤面積8.08畝後，該物業的實際出讓地盤面積為71.5畝(約47,665平方米)。地盤面積約39,649.5平方米的土地已取得國有土地使用權證。因此，餘下地盤面積約8,015.5平方米的部分並未取得任何國有土地使用權證。然而， 貴集團在取得該部分土地的國有土地使用權證方面，並無法律障礙。
 - d) 在發展該物業方面， 貴集團已取得必要的有關證書及批文。開始施工方面並未遇到法律障礙。
 - e) 該物業未受任何按揭及其他產權負擔所規限。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及估用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 福建省 福州市 馬尾區 經濟技術開發區 快安延伸區 第15段 一幅土地、 多座樓宇及構築物	該物業包括一幅地盤面積約21,313平方米的土地、其上所建的8座樓宇及構築物，並於一九九八年至二零零七年期間分階段完工。	貴集團目前佔用該物業作生產用途。	無商業價值
	樓宇總建築面積約30,000平方米。		
	樓宇主要包括工業大樓、宿舍大樓及倉庫。		
	福建上潤精密儀器有限公司向獨立第三方租用該物業，為期15年，自二零零八年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，首五年的年租為1,000,000港元（不包括管理費及其他支銷），租約第六年起每5年加租10%。		

附註：

- (1) 根據福建上潤精密儀器有限公司與獨立第三方福州開發區金澤精細化工有限公司訂立的租賃協議，福建上潤精密儀器有限公司租賃該物業，為期15年，自二零零八年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止。首五年的年租為1,000,000港元（不包括管理費及其他支銷），租約第六年起每5年加租10%。
- (2) 貴公司中國法律顧問向我們提供該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - a) 根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行的協議。
 - b) 該租賃協議已於有關當局登記。
 - c) 業主已取得該物業的正式業權並有權出租該物業。
 - d) 該物業並無予以質押，亦無受任何按揭或任何其他重大產權負擔所限。
 - e) 該物業現有的用途符合其規定的用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 福建省 福州市 古田路107號 中美大廈15層 一個辦公室單位	該物業包括一幢於一九九八年落成， 高27層的辦公大樓15層一個辦公室單 位。 該物業可出租面積約112平方米。 福建上潤精密儀器有限公司向獨立第 三方租用該物業，自二零零九年七月 一日起至二零一一年七月一日止，每 月租金為人民幣5,090元，包括管理費 及其他支銷。	貴集團現時佔用該物 業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據福建上潤精密儀器有限公司與獨立第三方何玉珠於二零零九年七月一日訂立的租賃協議，福建上潤精密儀器有限公司租用該物業，自二零零九年七月一日起至二零一一年七月一日止，每月租金為人民幣5,090元，包括管理費及其他支銷。
- (2) 貴公司中國法律顧問向我們提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - a) 根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行的協議。
 - b) 該等租賃協議已於有關當局登記。
 - c) 業主已取得該物業的正式業權並有權出租該物業。
 - d) 該物業並無予以質押，亦無受任何按揭或任何其他重大產權負擔所限。
 - e) 該物業現有的用途符合其規定的用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 上海 漕寶路103號 自動化儀錶城 1號樓1層 1210及1211室	該物業包括一幢於一九五九年落成， 高5層的辦公大樓1層兩個辦公室單 位。 該物業總建築面積約74平方米。 福建上潤精密儀器有限公司上海分公 司向獨立第三方租用該物業，自二零 零七年九月十五日及二零零八年一月 二十五日起，兩者均至二零一零年三 月十四日止，每月租金分別為人民幣 3,084.9元及人民幣2,274.3元。	貴集團現時佔用該物 業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據福建上潤精密儀器有限公司上海分公司與獨立第三方上海工業自動化儀錶研究所於二零零七年九月二日訂立的租賃協議，福建上潤精密儀器有限公司上海分公司租用一個建築面積約45.5平方米的辦公室單位，自二零零七年九月十五日起至二零一零年三月十四日止，每月租金為人民幣3,084.9元(不包括管理費)。
- (2) 根據福建上潤精密儀器有限公司上海分公司與獨立第三方上海工業自動化儀錶研究所於二零零八年三月二十日訂立的租賃協議，福建上潤精密儀器有限公司上海分公司租用一個建築面積約28.5平方米的辦公室單位，自二零零八年一月二十五日起至二零一零年三月十四日止，每月租金為人民幣2,274.3元(不包括管理費及其他支銷)。
- (3) 貴公司中國法律顧問向我們提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - a) 根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行的協議。
 - b) 該等租賃協議已於有關當局登記。
 - c) 業主已取得該物業的正式業權並有權出租該物業。
 - d) 該物業並無予以質押，亦無受任何按揭或任何其他重大產權負擔所限。
 - e) 該物業現有的用途符合其規定的用途。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 28樓2805室	<p data-bbox="509 519 922 619">該物業包括一幢於一九八二年落成高50層的商業大樓28樓一個辦公室單位，但不包括3層停車場地庫。</p> <p data-bbox="509 668 922 732">該物業可出租面積約2,496平方呎(231.88平方米)。</p> <p data-bbox="509 780 922 1032">上潤高精密自動化有限公司向獨立第三方租用該物業，為期2年，自二零零七年十一月十三日起至二零零九年十一月十二日止(二零零七年十一月十三日至二零零七年十二月十二日為免租期)，每月租金為79,872港元，不包括差餉及管理費。</p>	貴集團目前佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上潤高精密自動化有限公司與獨立第三方華潤物業管理有限公司於二零零八年一月三十一日訂立的租賃協議，上潤高精密自動化有限公司租用該物業，為期2年，自二零零七年十一月十三日起至二零零九年十一月十二日止，每月租金為79,872港元，不包括差餉及管理費。