

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的富士康國際控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

**FIH**<sup>®</sup>

**Foxconn International Holdings Limited**

**富士康國際控股有限公司\***

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2038)

須予披露及關連交易  
有關出售富士康精密電子(太原)有限公司  
全部股本權益

獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問

 **CIMB**

聯昌國際證券(香港)有限公司

---

董事會函件載於本通函第4頁至第11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12頁，當中載有其向獨立股東(定義見本通函)提供的意見。聯昌國際函件載於本通函第13頁至第18頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)上午九時正假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城香港皇家太平洋酒店海景翼9樓太平洋廳III舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第67頁至第68頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於大會上投票。

二零一一年四月二十八日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	12
獨立財務顧問函件 .....	13
附錄一 — 一般資料 .....	19
附錄二 — 獨立評估報告 .....	25
股東特別大會通告 .....	67

---

## 釋 義

---

於本通函內(股東特別大會通告及隨附的代表委任表格除外)，除非文義另有所指，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司(不時設立)的董事會；
「本公司」	指	Foxconn International Holdings Limited (富士康國際控股有限公司*)，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市；
「完成日期」	指	出售事項完成的日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「出售事項」	指	富華擬根據股權轉讓協議以現金代價人民幣463,274,241元將其於富士康精密太原的全部股本權益轉讓予太富；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年五月十八日(星期三)舉行的股東特別大會，以考慮並以投票方式批准(其中包括)出售事項；
「股權轉讓協議」	指	富華與太富所訂立日期為二零一一年三月十八日的股權轉讓協議；
「富士康精密太原」	指	富士康精密電子(太原)有限公司，為本公司間接持有的全資附屬公司；
「富華」	指	Grand Champion Trading Limited (富華有限公司*)，為本公司間接持有的全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及／或其附屬公司(視情況而定)；
「鴻海」	指	鴻海精密工業股份有限公司，為本公司的最終控股股東，持有本公司的全部已發行股本約70.58%，其股份於臺灣證交所上市；

---

## 釋 義

---

「鴻海集團」	指	鴻海、其附屬公司及／或聯營公司(視情況而定)(不包括本集團成員公司)；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事劉紹基先生、陳峯明先生及Daniel Joseph Mehan博士組成的董事委員會，成立目的為就出售事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，為一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團及本公司委聘的獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除鴻海及其任何聯繫人以外的股東；
「獨立評估報告」	指	獨立評估師所出具有關富士康精密太原的獨立評估報告(詳情載於本通函附錄二)；
「獨立評估師」或「深圳國諮」	指	深圳市國諮土地房地產評估有限公司，為專業評估師；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月二十一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條規定的百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國；
「太富」	指	太富集團有限公司，為鴻海間接持有的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本每股面值0.04美元的普通股，「股份」指任何該等股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有根據香港法例第32章公司條例所賦予的涵義；
「臺灣證交所」	指	臺灣證券交易所股份有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；
「3C」	指	電腦、通訊及消費電子；
「%」	指	百分比。



**Foxconn International Holdings Limited**

**富士康國際控股有限公司\***

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2038)

執行董事：

陳偉良(董事長兼行政總裁)

池育陽

李哲生

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804, George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

非執行董事：

張邦傑

郭曉玲

李金明

香港主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

獨立非執行董事：

劉紹基

Daniel Joseph MEHAN

陳峯明

青山道538號

半島大廈8樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**有關出售富士康精密電子(太原)有限公司**  
**全部股本權益**

**1. 緒言**

於二零一一年三月十八日，富華與太富訂立股權轉讓協議。據此，富華已同意出售而太富已同意收購富士康精密太原的全部股本權益，現金代價為人民幣463,274,241元(「代價」)，乃參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及後經重評溢價人民幣53,921,873元之調整而釐定。最終代價有待富士康精密太原於完成日期的資產淨值及根據下文「代價」及「出售事項完成」分段所述股權轉讓協議的條款作出進一步調整而定。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於出售事項完成後，富士康精密太原將不再為本公司的附屬公司，而會透過太富成為鴻海間接持有的全資附屬公司。

由於太富為鴻海(為最終控股股東，佔本公司全部已發行股本約70.58%)間接持有的全資附屬公司，太富亦屬本公司的關連人士，因此，股權轉讓協議項下擬進行的出售事項構成本公司的關連交易。

由於出售事項有關的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條、第14.07條及第14A.10(10)條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.06條，出售事項亦構成本公司的須予披露交易。

太富就富士康精密太原的全部股本權益應支付予富華的總代價為人民幣463,274,241元，將於就股權轉讓協議獲中國及臺灣的相關政府批文後20個工作日內支付。

本公司已成立獨立董事委員會，以就股權轉讓協議條款向獨立股東提供建議。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供股權轉讓協議的進一步詳情；
- (b) 載列獨立董事委員會就股權轉讓協議條款提供的推薦建議，以及獨立財務顧問聯昌國際就股權轉讓協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及
- (c) 向股東提呈就考慮並酌情批准(其中包括)股權轉讓協議條款而召開的股東特別大會的通告。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所信及所悉，除鴻海、其附屬公司及聯繫人須就有關出售事項的決議案放棄投票外，概無任何股東須就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

## 2. 股權轉讓協議

### 日期

二零一一年三月十八日

### 訂約方

(a) 賣方：富華

(b) 買方：太富

### 將予出售的權益

富士康精密太原的全部股本權益

於出售事項完成後，富士康精密太原的全部股本權益將予出售，而富士康精密太原將不再為本公司的附屬公司，且會透過太富成為鴻海間接持有的全資附屬公司。

### 代價

太富就富士康精密太原的全部股本權益應支付予富華的代價為人民幣463,274,241元(即代價)，將於獲得相關政府批文後20個工作日內由太富支付予富華。代價乃參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及後經重評溢價人民幣53,921,873元之調整(「重評溢價調整」)而釐定。最終代價有待富士康精密太原於完成日期的資產淨值及根據股權轉讓協議的條款作出如下進一步調整而定：—

- (i) 倘於完成日期的資產淨值及重評溢價調整低於代價，富華須以現金向太富支付不足金額，惟無論如何有關金額不得超過代價的10%；及
- (ii) 倘於完成日期的資產淨值及重評溢價調整高於代價，太富須以現金向富華支付超出金額，惟無論如何有關金額不得超過代價的10%。



### 出售事項完成

出售事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 就股權轉讓協議獲(i)臺灣經濟部投資審議委員會；及(ii)中國山西省商務廳頒發的批文；及
- (b) 獨立股東根據上市規則規定的方式並在完全符合上市規則的情況下，於股東特別大會上以投票表決方式批准股權轉讓協議的條款。

於完成日期，富士康精密太原須以鴻海附屬公司提供的資金全數償還下列公司間貸款：-

- (a) 將償還予本公司的外債200,000,000美元及累計應付利息，惟前提是在向本公司償還是項貸款前，富士康精密太原須已接獲中華人民共和國國家外匯管理局的事先批准；及
- (b) 將償還予本公司的全資附屬公司深圳富泰宏精密工業有限公司的委託貸款人民幣1,150,000,000元及累計應付利息。

股權轉讓協議將於完成日期完成作實。

### 代價基準

誠如獨立評估師出具的獨立評估報告所述，富士康精密太原的資產包括土地及樓宇。

土地及樓宇的市場價值乃參照獨立專業評估師深圳國諮作出的評估而釐定。深圳國諮於二零一零年十二月三十一日對土地及樓宇進行評估，評估總值為人民幣1,141,059,239元，是為代價的基準。為遵守上市規則第5.07條，深圳國諮於二零一一年二月二十八日對土地及樓宇進行重新評估，有關詳情載列於本通函附錄二所載的獨立評估報告內。

代價乃參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及後經重評溢價人民幣53,921,873元之調整而釐定。

富士康精密太原原有的投資成本淨額約為人民幣155,200,000元。

### 3. 出售事項的理由

本公司進行出售事項的主要理由為希望維持整合在中國的營運及生產廠房，以便集中精力發展及經營位於中國廊坊、北京及天津的生產廠房。故此，本公司於中期內不需要位於中國太原的土地及生產廠房，而鴻海現時對廠房有即時需要以拓展其位於中國太原的產能。

董事認為股權轉讓協議的條件誠屬公平合理且為正常商業條件，出售事項亦符合本公司及其股東的整體利益。鑒於彼等與鴻海的關係，張邦傑先生、李金明先生及郭曉玲女士(均為董事)已就有關出售事項的董事會決議案放棄投票。

### 4. 出售事項的財務影響

本集團預期完成時將因出售事項會按下列方式錄得收益：

1. 代價乃參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值(「資產淨值」)及重評溢價調整而釐定，即代價計及資產淨值並已將重評溢價加入資產淨值予以調整；
2. 最終代價乃計及富士康精密太原於完成日期的經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)及重評溢價調整而釐定；
3. 預期收益乃按最終代價減去經調整資產淨值而計得，即為重評溢價金額；及
4. 因出售事項，富士康精密太原的資產淨值而產生的累計外匯差額，由權益重新分類為損益。

鑒於上文所述，預期於出售事項的估計收益約為人民幣223,921,873元包括(i)最終代價與經調整資產淨值之差異，即為重評溢價金額及(ii)因富士康精密太原的資產淨值而產生的累計外匯差額。

出售事項所得款項淨值約人民幣463,274,241元將撥作本集團的一般營運資金。

本公司的收益及資產淨值將因出售事項增加。

## 5. 富士康精密太原的財務業績概要

富士康精密太原於截至二零一一年三月三十一日止三個月以及截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止兩個會計期間的未經審核綜合業績概要如下：-

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一一年 三月三十一日 止三個月 人民幣千元
收入	1,216,499	1,038,217	154,529
除稅前虧損	(242,511)	(142,104)	(10,902)
除稅後虧損	(242,511)	(142,104)	(10,902)
除稅後盈利	不適用	不適用	不適用

富士康精密太原於二零一一年三月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣398,450,000元。

## 6. 有關本集團、鴻海、富華、太富及富士康精密太原的資料

本集團為全球手機業的垂直整合製造服務供應商，為客戶提供有關生產手機的完整端對端製造服務。

鴻海集團以臺灣為基地為3C電子行業的全球製造服務供應商龍頭。鴻海為本公司的最終控股股東，持有本公司的全部已發行股本約70.58%。

富華為本公司間接持有的全資附屬公司且為投資控股公司。

太富為鴻海間接持有的全資附屬公司且為投資控股公司。

富士康精密太原為富華於二零零六年八月在中國設立的外商獨資企業。富士康精密太原於股權轉讓協議日期的註冊資本及繳足資本均為130,500,000美元。富士康精密太原主要於中國從事手機製造。截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度，富士康精密太原的經審核除稅及非經常性項目前及後的淨虧損均分別約為人民幣130,250,419元及人民幣242,511,087元。誠如獨立評估師出具的獨立評估報告所述，富士康精密太原的資產包括土地及樓宇。

## 7. 上市規則的規定

鴻海為本公司的最終控股股東，持有本公司的全部已發行股本約70.58%。故此，太富作為鴻海間接持有的全資附屬公司，亦屬本公司的關連人士。因此，出售事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會以批准出售事項，而鴻海及其聯繫人將於會上放棄投票。由於出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條、第14.07條及第14A.10(10)條)高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司的須予披露交易。

由於出售事項相關的資產比率及代價比率均高於5%，而總代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A.32條，出售事項須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14.06(2)條，由於所計算的代價比率介乎5%至25%，故該等交易亦構成本公司的須予披露交易。

於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所信及所悉，除鴻海、其附屬公司及聯繫人須於就有關出售事項的決議案放棄投票外，概無任何股東須根據上市規則第14A.18條就有關股權轉讓協議的決議案於股東特別大會上放棄投票。最終控股股東鴻海透過其直接擁有的附屬公司Foxconn (Far East) Limited所持有的股份總數為5,081,034,525股，約佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本的70.58%。

本公司已成立獨立董事委員會，以就股權轉讓協議是否屬公平合理向獨立股東提供建議。本公司亦已委聘獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 8. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第67頁及第68頁。本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准(其中包括)股權轉讓協議的條款。根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東將在股東特別大會上以投票方式進行表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定的方式就投票表決的結果刊發公佈。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所信及所悉，除鴻海、其附屬公司及聯繫人須於就有關出售事項的決議案放棄投票外，概無任何股東須根據上市規則第14A.18條就有關股權轉讓協議的決議案於股東特別大會上放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於大會上投票。

### 9. 推薦意見

董事會認為股權轉讓協議的條款公平及合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

### 10. 其他資料

敬請閣下垂注本通函所載的獨立董事委員會函件及聯昌國際函件。誠如獨立董事委員會函件所述，獨立董事委員會認為訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益，並認同聯昌國際的意見，認為股權轉讓協議的條款就全體股東而言乃屬公平及合理，因此建議獨立股東投票贊成批准股權轉讓協議條款的普通決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
董事長兼行政總裁  
陳偉良  
謹啟

二零一一年四月二十八日



**Foxconn International Holdings Limited**

**富士康國際控股有限公司\***

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2038)

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
有關出售富士康精密電子(太原)有限公司  
全部股本權益**

茲提述富士康國際控股有限公司日期為二零一一年四月二十八日的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函已界定者具有相同涵義。

作為獨立於股權轉讓協議的獨立非執行董事，吾等獲委任組成獨立董事委員會，以就股權轉讓協議的條款對全體股東而言是否公平合理向閣下提供意見。

聯昌國際獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。

務請閣下垂注載於通函第4頁至第11頁的董事會函件及載於通函第13頁至第18頁的聯昌國際函件，兩者均載有股權轉讓協議的詳情。經考慮聯昌國際發出的意見以及其達致意見時所考慮的主要因素及理由後，吾等認為，股權轉讓協議的條款符合本公司及股東的整體利益，股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議的條款。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉紹基

Daniel Joseph MEHAN

陳峯明

謹啟

二零一一年四月二十八日

\* 僅供識別



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7706-08室

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
有關出售富士康精密電子(太原)有限公司  
全部股本權益**

**緒言**

吾等謹此提述吾等獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款是否公平合理且按一般商業條款訂立以及股權轉讓協議是否符合 貴集團及股東的整體利益提供推薦意見，並就應如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。有關股權轉讓協議的詳情載於 貴公司致股東日期為二零一一年四月二十八日的通函(「通函」)內，而本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年三月十八日， 貴公司間接持有的全資附屬公司富華與太富訂立股權轉讓協議。據此，富華已同意出售而太富已同意收購富士康精密太原的全部股本權益，現金代價為人民幣463,274,241元(惟須待調整)。由於太富為 貴公司最終控股股東鴻海間接持有的全資附屬公司，故就上市規則而言，太富為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司的不可豁免關連交易，並須於股東特別大會上獲獨立股東批准。鴻海及其各聯繫人將就批准出售事項的決議案放棄投票。

由獨立非執行董事劉紹基先生、陳峯明先生及Daniel Joseph Mehan博士組成的獨立董事委員會已成立，以就股權轉讓協議的條款向獨立股東提供意見。

## 吾等意見的基礎

於達致吾等的推薦意見時，吾等倚賴通函所載或引述的資料及事實以及董事及 貴公司高級管理層所作出或所提供的陳述。董事已於通函附錄一所載責任聲明中表明，彼等願就通函所載資料及所作陳述的準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦已假設通函所載或引述由董事提供的資料及作出的聲明於作出時屬真實及準確，並直至股東特別大會舉行當日仍屬真實及準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理層向吾等所提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，並為依賴通函所載資料的準確性及吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對該等資料進行獨立核實，亦無對 貴公司、鴻海或彼等各自附屬公司或聯繫人的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關股權轉讓協議條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 背景

貴集團為全球手機業的垂直整合製造服務供應商，為客戶提供有關生產手機的完整端對端製造服務。富華為 貴公司間接持有的全資附屬公司且為投資控股公司。太富為投資控股公司且為鴻海間接持有的全資附屬公司，而鴻海為 貴公司的最終控股股東，持有 貴公司的全部已發行股本約70.58%，是以臺灣為基地為3C電子行業的全球製造服務供應商龍頭。

於二零一一年三月十八日，富華與太富訂立股權轉讓協議。據此，富華已同意出售而太富已同意收購富士康精密太原的全部股本權益，現金代價為人民幣463,274,241元(惟須待調整)。有關股權轉讓協議的詳情載於本通函董事會函件。

於出售事項完成後，富士康精密太原將不再為 貴公司的附屬公司，而會透過太富成為鴻海間接持有的全資附屬公司。



## 獨立財務顧問函件

### 2. 訂立股權轉讓協議的理由及得益

富士康精密太原為富華於二零零六年八月在中國設立的外商獨資企業。富士康精密太原於股權轉讓協議日期的註冊資本及繳足資本均為130,500,000美元。富士康精密太原主要於中國從事手機製造，其生產設備位於山西省太原。

下表乃有關富士康精密太原截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度根據國際財務報告準則予以調整的經審核財務資料(根據中國公認會計準則編製)概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣	二零零九年 人民幣
營業額	882,212,535	1,135,062,620
除稅前虧損	(122,277,930)	(235,826,547)

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣	二零零九年 人民幣
資產淨值	409,352,368	199,199,282

富士康精密太原於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度處於虧損狀態，分別錄得除稅前虧損(根據國際財務報告準則編製)人民幣235,826,547元及人民幣122,277,930元。富士康精密太原的主要資產包括土地及樓宇、機器及設備、貿易及其他應收款項，以及預付租金。

誠如董事會函件所述，出售事項的主要理由為 貴公司希望持續整合在中國的營運及生產廠房。吾等從 貴公司管理層知悉，太原的生產廠房未獲充分利用，而 貴公司於其他地區的廠房則擁有剩餘產能。因此，出售事項將使得 貴公司集中精力發展及經營位於中國廊坊、北京及天津的生產廠房。故此， 貴公司於中期內不需要位於中國太原的土地及生產廠房。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上述原因，尤其是(i)出售事項使得 貴公司在變賣一間未獲充分利用的廠房時按經調整賬面值計算可錄得收益，包括下文詳述的來自重評土地及樓宇的重評溢價；(ii)出售事項使得貴集團可整合在中國的營運及生產廠房，集中精力發展及經營位於中國廊坊、北京及天津的生產廠房；及(iii)出售事項所得款項淨額將改善貴集團的現金流量，使其可將財務資源集中投入中國廊坊、北京及天津的生產廠房，吾等認同董事的意見，認為出售事項符合貴集團及股東的整體利益。

### 3. 代價

太富根據出售事項應支付予富華的初步代價為人民幣463,274,241元，乃參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及深圳國諮重評其土地及樓宇產生的重評溢價人民幣53,921,873元(「物業重評溢價」)之調整而釐定。最終代價有待富士康精密太原於完成日期的資產淨值及根據股權轉讓協議的條款作出如下進一步調整(「代價調整金額」)而定：

- a) 倘於完成日期的資產淨值及重評溢價調整低於代價，富華須以現金向太富支付不足金額，惟無論如何有關金額不得超過代價的10%；及
- b) 倘於完成日期的資產淨值及重評溢價調整高於代價，太富須以現金向富華支付超出金額，惟無論如何有關金額不得超過代價的10%。

於就股權轉讓協議獲得下列政府批文後20個工作日內，出售事項將告完成，初步代價人民幣463,274,241元將由太富以現金支付予富華，而代價調整金額(如有)將由太富支付予富華(視乎情況而定)：—

- a) 臺灣經濟部投資審議委員會頒發的批文；及
- b) 中國山西省商務廳頒發的批文。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於完成日期，富士康精密太原須以鴻海附屬公司提供的資金全數償還富士康精密太原結欠 貴公司及附屬公司的下列公司間貸款項下的所有未償還貸款金額及累計應付利息（於二零一零年十二月三十一日結餘總額約人民幣1,554,000,000元）（「公司間貸款」）：-

- a) 將償還予 貴公司的外債200,000,000美元及累計應付利息，惟前提是在向 貴公司償還是項貸款前，富士康精密太原須已接獲中華人民共和國國家外匯管理局的事先批准；及
- b) 將償還予 貴公司的全資附屬公司深圳富泰宏精密工業有限公司的委託貸款人民幣1,150,000,000元及累計應付利息。

吾等認為，代價乃訂約方按公平原則磋商釐定，並已參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及後經物業重評溢價人民幣53,921,873元之調整。

於評估代價的公平性時，吾等已根據上市規則第13.80(2)(b)條有關深圳國諮的規定採取所有合理步驟，包括與深圳國諮討論其就富士康精密太原的物業權益進行評估時所採納的評估方法、基準及假設，並審閱相關證明文件。深圳國諮已就樓宇採納重置成本法及就土地採納市值法，吾等認為此為達致富士康精密太原資產市值的正常方法。經考慮(i)富士康精密太原於過去兩年錄得虧損；(ii)代價乃訂約方按公平原則磋商釐定，並已參考(a)富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及(b)後經深圳國諮重評產生的物業重評溢價人民幣53,921,873元之調整；及(iii)最終代價須待富士康精密太原於完成日期的資產淨值而定，吾等認為代價屬公平合理。

#### 4. 出售事項的可能財務影響

##### 來自出售事項的收益及資產淨值

於出售事項完成後，貴集團將不再於中國擁有富士康精密太原的任何權益。

誠如董事會函件所述，初步代價乃參考富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值人民幣409,352,368元及物業重評溢價人民幣53,921,873元之調整而釐定。此外， 貴公司預期會因出售事項，富士康精密太原的資產淨值而產生的累計外匯差額，由權益重新分類為損益，錄得外匯收益（「外匯收益」）。故此，預期於出售事項的估計收益約為人民幣223,921,873元，包括(i)物業重評溢價人民幣53,921,873元（乃根據

---

## 獨立財務顧問函件

---

初步代價人民幣463,274,241元及富士康精密太原於二零一零年十二月三十一日的資產淨值(根據國際財務報告準則編製)人民幣409,352,368元計算而得);及(ii)外匯收益人民幣170,000,000元。

緊隨出售事項完成後，貴公司的綜合資產淨值將因物業重評溢價而增加。

最終代價有待富士康精密太原於完成日期的資產淨值及根據股權轉讓協議的條款作出進一步調整而定，故收購事項的實際收益及由此產生的資產淨值增加金額將於出售事項完成日期計算。

### 營運資金

鑒於代價將以現金全數支付，在計及緊隨出售事項完成後的代價調整金額及與出售事項相關的法律及專業費用之前，貴公司預期現金增加約人民幣463,274,241元。此外，鑒於公司間貸款於完成日期全數償還，貴公司的現金金額將進一步增加，增加金額相當於公司間貸款的總金額(根據富士康精密太原的管理賬目，於二零一零年十二月三十一日的結餘約為人民幣1,554,000,000元)。誠如董事會函件所述，出售事項所得款項淨額將撥作貴集團的一般營運資金。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，就貴公司及獨立股東而言屬公平及合理，而訂立股權轉讓協議為貴集團的一般日常業務，並符合貴集團及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的普通決議案，以批准訂立股權轉讓協議。

此致

富士康國際控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

企業融資部

企業融資部

主管

副主管

劉志華

鄭敏華

謹啟

二零一一年四月二十八日

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事願共同及個別對本通函所載資料承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實致使本通函所載的任何聲明或本通函本身有所誤導。

## 2. 董事權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司的行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例的有關條文董事或行政總裁被認為或視為擁有的權益及淡倉），或將予記錄或經已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉（如有），或根據本公司採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）如下：

董事名稱	公司名稱	身份／權益性質	普通股總數	於本公司／ 相聯法團權益 的概約百分比
陳偉良	本公司	個人權益	16,749,475	0.2327%
	鴻海	個人權益	719,592	0.0074%
池育陽	本公司	個人權益	2,659,610	0.0369%
	鴻海	個人權益	138,594	0.0014%
李哲生(附註1)	本公司	個人權益	3,292,932	0.0457%
		共同持有權益	100,000	0.0014%
張邦傑	鴻海	個人權益	2,004,712	0.0208%
李金明(附註2)	鴻海	個人權益	444,276	0.0046%
		經信託	1,138,520	0.0118%

附註：

1. 3,292,932股股份包括根據本公司購股權計劃授出的購股權獲行使時可予發行的3,024,734股股份。100,000股股份乃由李哲生先生及李哲生先生的配偶丁桂芬女士共同實益擁有。因此，就證券及期貨條例而言，李哲生先生被視為於其及其配偶共同持有的100,000股股份中擁有權益。
2. 1,138,520股股份乃由信托持有，李金明先生為該信託的受益人。因此，就證券及期貨條例而言，李金明先生被視為於信托持有的1,138,520股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立仍然生效及對本集團業務屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司的行政總裁所知，以下股東（董事或本公司的行政總裁除外）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	普通股總數	於本公司的 概約權益百分比
Foxconn (Far East) Limited	實益擁有人	5,081,034,525	70.58%
鴻海(附註)	受控制公司權益	5,081,034,525	70.58%

附註：

1. Foxconn (Far East) Limited是鴻海的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，鴻海被認為或視為於Foxconn (Far East) Limited實益擁有的5,081,034,525股股份中擁有權益。
2. 非執行董事李金明先生為Foxconn (Far East) Limited之董事，並為鴻海集團之僱員。非執行董事張邦傑先生為鴻海集團之僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士（董事或本公司的行政總裁除外）告知於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉。

#### 4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立或已訂立任何尚未屆滿或本集團成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

#### 5. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無於直接或間接與本集團業務競爭或很可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則披露的權益。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團的財務或貿易狀況自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來並無任何重大不利變動。

#### 7. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對本集團業務關係重大的合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來(i)購買或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議購買或出售；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

以下為曾就本通函所載資料提出意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
聯昌國際	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
深圳國諮	專業評估師，獲本公司委聘以出具獨立評估報告

於最後實際可行日期，聯昌國際及深圳國諮各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來所購買或出售或租賃或建議購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司中持有任何股權或具有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

聯昌國際及深圳國諮各自就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載形式及涵義轉載其函件或報告(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

深圳國諮是中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，而張銘軒及龔偉平均為深圳國諮的僱員，合資格編撰獨立評估報告，在住房和城鄉建設部(前稱建設部)註冊登記為註冊房地產估價師，在物業評估方面擁有兩年以上經驗，有資格在中國大陸編撰評估報告。至於建設部，其職能由新成立的住房和城鄉建設部接管，住房和城鄉建設部乃根據國務院進行之機構重組(詳情載於國務院關於機構設置的通知(國發[2008]11號))而成立為國務院轄下之新部門。根據深圳國諮之內部規定及住房和城鄉建設部(前稱建設部)之規章制度，張銘軒與龔偉平須遵守中國房地產估價師與房地產經紀人學會之專業紀律。



## 9. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，聯昌國際概無實益擁有本集團任何成員公司的股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。於最後實際可行日期，董事或聯昌國際在本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來所購買或出售或租賃或建議購買或出售或租賃的任何資產中概無直接或間接擁有任何權益；董事或聯昌國際於任何在最後實際可行日期仍然有效並與本集團業務關係重大的合約或安排中亦概無擁有重大權益。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，本公司的主要營業地點位於香港九龍長沙灣青山道538號半島大廈8樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited。
- (d) 本公司於香港的股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (e) 本公司的公司秘書為鄧雲妹(香港公司秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員)。
- (f) 除詳情載於本通函附錄二的獨立評估報告外，本通函的中文及英文本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (g) 附錄二的中文及英文本如有任何歧義，概以附錄二的中文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期至二零一一年五月十八日(星期三)(包括首尾兩日)的一般辦公時間內，在香港九龍長沙灣青山道538號半島大廈8樓可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 獨立董事委員會於二零一一年四月二十八日發出的函件，其全文載於本通函第12頁；
- (c) 獨立財務顧問聯昌國際於二零一一年四月二十八日發出的函件，其全文載於本通函第13頁至第18頁；
- (d) 本附錄一「專家及同意書」一段所述的聯昌國際同意書；
- (e) 本附錄一「專家及同意書」一段所述的深圳國諮同意書；
- (f) 獨立評估報告；及
- (g) 本通函。

以下為獨立物業評估師深圳市國諮土地房地產評估有限公司就其於二零一一年二月二十八日之評估發出之函件及評估報告全文，乃為載入本通函而編製。

## 房地產估價報告

### 項目名稱：

山西省太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號K-20205001、K-20206001號共2宗工業用地及其地上廠房、宿舍等共647,104.09m<sup>2</sup>建築物價值評估

### 委托方：

富士康精密電子(太原)有限公司

### 估價方：

深圳市國諮土地房地產評估有限公司

### 估價人員：

張銘軒 龔偉平

### 估價作業日期：

二〇一一年二月二十八日至二〇一一年四月十八日

### 估價報告編號：

深國諮評字[2011]－0627A號

深圳市國諮土地房地產評估有限公司  
公司地址：深圳市深南中路國際科技大廈31層  
電話：83279666  
傳真：83279632 郵政編碼：518033

## 報告目錄

一、 致委托方函.....	27
二、 評估結果明細表.....	28
三、 估價師聲明.....	30
四、 估價的假設和限制條件.....	31
五、 估價結果報告.....	34
六、 附件.....	47

## 致委托方函

富士康精密電子(太原)有限公司：

承蒙委托，我公司對貴司委托的房地產進行價值評估，評估基準日為二〇一一年二月二十八日，目的是為委托方了解估價對象的市場價值提供參考。經過實地查看和市場調查，根據貴司提供的有關材料，參照我國有關法規和制度，並遵循必要的評估程序與原則，採用成本法、市場比較法對該部分房地產價值作出評定估算。現將評估結果報告如下：

富士康精密電子(太原)有限公司委托評估的山西省太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號K-20205001、K-20206001號共2宗工業用地及其地上廠房、宿舍等建築物，土地面積合計為475,444.07m<sup>2</sup>，建築面積合計為647,104.09m<sup>2</sup>，估價對象在評估基準日的評估總值為人民幣**1,138,413,384**元，大寫人民幣壹拾壹億三仟捌佰肆拾壹萬三仟三佰捌拾肆圓整。(詳見第28頁至第29頁房地產評估結果明細表)。

法人代表：

深圳市國諮土地房地產評估有限公司

二〇一一年四月十八日

## 評估結果明細表

評估基準日：2011年02月28日

評估委託方於中國所擁有下述土地及樓宇之物業權益時，我公司乃分別以市場法及成本法評估該等物業權益，該等評估法之進一步詳情載於本通函第45頁。

金額單位：人民幣元

序號	房地產證號／建設 工程規劃許可證號	物業名稱	房屋用途	物業面積 (m <sup>2</sup> )	評估單價 (元／m <sup>2</sup> )	評估總值 (元)
1	房權證並字 第00156196號	太原市塢城南路126號D區 1幢(D1廠房工程)	工業廠房	10,598.21	1,996	21,154,027
2	房權證並字 第00156321號	塢城南路126號D區2幢 (D2廠房工程)	工業廠房	11,149.10	1,318	14,694,514
3	房權證並字 第00156195號	太原市塢城南路126號D區 3幢(D3廠房工程)	工業	9,378.63	1,557	14,602,527
4	並規經濟建證字 (2007)第004號*	D5廠房工程	工業	40,616.00	1,328	53,938,048
5	房權證並字 第00156194號	太原市塢城南路126號D區 6幢(D6廠房工程)	工業廠房	41,056.86	1,308	53,702,373
6	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	工業	21,571.97	1,088	23,470,303
7	並規經濟建證字 (2007)第009號*	D10廠房工程	工業	21,586.00	1,018	21,974,548
8	房權證並字 第D201014088號	D4廠房工程	工業	45,405.04	1,338	60,751,944
9	房權證並字 第D201014094號	D7廠房工程	工業	41,236.23	1,777	73,276,781
10	房權證並字 第00156197號	太原市塢城南路126號D區 21幢(DR1餐廳工程)	倉庫／餐廳	30,831.37	1,478	45,568,765
11	房權證並字 第00156318號	塢城南路126號D區22幢 (DR2餐廳工程)	倉庫／餐廳	30,831.37	1,588	48,960,216
12	房權證並字 第D201014090號	D11廠房工程	工業	41,904.75	1,578	66,125,696
13	房權證並字 第00156193號	太原市塢城南路126號D區 14幢(D14廠房工程)	工業廠房	11,374.00	1,787	20,325,338
14	並規經濟建證字 (2007)第082號*	DF5綜合配套樓工程	工業	9,341.00	1,308	12,218,028

序號	房地產證號／建設工程規劃許可證號	物業名稱	房屋用途	物業面積 (m <sup>2</sup> )	評估單價 (元／m <sup>2</sup> )	評估總值 (元)
15	房權證並字第D201014093號	D9廠房工程	工業	20,332.78	1,088	22,122,065
16	並規經濟建證字(2007)第009號*	D10廠房工程	工業	20,346.00	1,018	20,712,228
17	房權證並字第D201014096號	DS6宿舍工程	工業	12,465.54	1,468	18,299,413
18	晉房權證並字第D201002530號	塢城南路126號D區49幢 1-7層(DS7宿舍工程)	集體宿舍	12,465.54	1,248	15,556,994
19	晉房權證並字第D201002528號	塢城南路126號D區50幢 1-7層(DS8宿舍工程)	工業	12,465.54	1,298	16,180,271
20	房權證並字第00156316號	DS9宿舍工程	工業	13,467.60	1,318	17,750,297
21	房權證並字第00156322號	DS10宿舍工程	工業	13,467.60	1,218	16,403,537
22	房權證並字第D201014092號	D12廠房工程	工業	41,904.75	1,688	70,735,218
23	房權證並字第D201014097號	D15廠房工程	工業	39,805.87	1,947	77,502,029
24	房權證並字第D201014091號	D16廠房工程	工業	41,913.58	1,897	79,510,061
25	房權證並字第00156198號	太原市塢城南路126號D區 8幢(D8廠房工程)	工業廠房	40,214.76	1,237	49,745,658
26	房權證並字第D201014089號	D13廠房工程	工業	11,374.00	1,557	17,709,318
		<b>房屋小計</b>		<b>647,104.09</b>		<b>952,990,197</b>
27	並政經開地國用(2006)第00014號	太原經濟技術開發區龍飛街 一號K-20205001號宗地	工業用地	197,036.66	390	76,844,297
28	並政經開地國用(2006)第00015號	太原經濟技術開發區龍飛街 一號K-20206001號宗地	工業	278,407.41	390	108,578,890
		<b>土地小計</b>		<b>475,444.07</b>		<b>185,423,187</b>
		<b>合計</b>				<b>1,138,413,384</b>

\* D5廠房工程、D10廠房工程及DF5綜合配套樓工程的開發已竣工，且於本報告日期，委託方尚無申請有關樓宇的房地產證。根據中國法律意見，房地產證可依法定程序申請。

## 估價師聲明

我們對山西省太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號K-20205001、K-20206001號共2宗工業用地及其地上廠房、宿舍等647,104.09m<sup>2</sup>建築物估價報告作如下鄭重聲明：

1. 我們在本估價報告中陳述的事實是真實的和準確的。
2. 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己公正的專業分析、意見和結論，但受到本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。
3. 我們與本估價報告中的估價對象沒有利害關係，也與有關當事人沒有利害關係和偏見。
4. 我們依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.05條的規定，本估價報告包含根據香港測量師學會物業估值準則或國際估值準則的有關評估基準的重要資料的詳情；及對物業權益進行估值時，我們已遵守應用指引第12項所載的規定。
5. 我們已對本估價報告中的估價對象進行了實地查勘。
6. 沒有人對本估價報告提供重要專業幫助，惟委託方的中國律師提供的幫助除外。

姓名

簽名

中國註冊房地產估價師：  
(註冊證號：4420020052)

龔偉平

中國註冊房地產估價師：  
(註冊證號：4419980076)

張銘軒



### 估價的假設和限制條件

- 一、本報告中土地的市場價值即公開市場價值，是指估價對象在採用公開市場價值標準並假定未設立法定優受償權利的條件下最可能形成的客觀合理價值。

所謂公開市場，是指一個競爭性的市場，在該市場上交易各方進行交易的目的是在於最大限度地追求經濟利益，他們並且都掌握了必要的市場信息，有比較充裕的時間進行交易，對交易對象具有必要的專業知識。此外，市場交易條件公開並不具有排它性，即所有市場主體都可以平等自由地參與交易。同時假設滿足以下條件：

1. 買賣雙方處於公平交易狀態，對物業成交有充分討價還價的權利。
2. 買賣雙方都有一段充分了解物業現狀及所處市場行情的時間，並且有一段合理的洽談交易時間。
3. 物業可以在公允市場上自由轉讓。
4. 物業價值不受任何附帶債權關係帶來的影響。
5. 不考慮特殊買家的額外出價。
6. 買賣雙方之間無任何利害關係。

- 二、本報告中建築物的重置成本價值，它是基於以下假設條件：

1. 房地產開發建設成本為客觀成本，是社會一般的平均耗費，並考慮供求關係對重置成本價值的影響，不考慮個別特殊的耗費。
2. 假設在測算期內工程造價成本保持穩定。

- 三、本估價報告的限制條件

1. 本報告只為委托方了解估價對象的市場價值提供參考，不對其它用途負責。

2. 本報告在宏觀房地產市場情況無較大波動時有效期為一年自2011年04月18日－2012年04月17日止，若市場有較大波動或超過一年需重新進行評估。
3. 未經我公司同意，本報告全部或部分內容不得發表在任何公開刊物和新聞媒體，否則將追究相應的法律責任。

#### 四、其他需要說明的問題

1. 如委托方提供的資料數據缺乏合法性、真實性和完整性或委托方和當事人對擬估物業有隱瞞重大問題和事實，我公司不承擔由此帶來的任何評估風險和責任。
2. 本次評估沒有對物業進行內部結構測試和設施的檢驗，無法確認物業結構和設施是否有缺損。
3. 本估價報告中，部分估價對象暫未辦理《房屋所有權證》，本次測算未辦理房屋所有權證部分建築物的建築面積以委托方提供的《建設工程規劃許可證》所載信息作為參考，若與最終辦理房產證所在信息不符，則本次評估結果應作相應調整。
4. 我公司已獲出示業權的各項產權文件副本，包括《國有土地使用權證》、《房屋所有權證》及《建設工程規劃許可證》，並作出相關查詢。我公司已盡可能地審查原件，以驗證中國業權的現有產權及可能依附於產權或任何租賃修訂的任何重大產權負擔。我公司主要依賴貴公司中國法律顧問Zhonglun W&D就中國業權的有效性所作出的意見，指出：
  - (i) 富士康精密太原持有的2份國有土地使用證，有21份房屋所有權證和3份建設工程規劃許可證與登記簿所載一致，真實有效；及
  - (ii) 富士康精密太原依法取得了上述2宗國有建設用地使用權，21宗房屋的合法所有權和3項建設工程的規劃許可，該建設工程建成後依法定程序即可申請頒發房屋所有權證書，取得合法的所有權。

5. 本次評估價值為估價對象完全產權狀態下的價值，對於建築物價值是指估價對象已通過消防並完成竣工驗收狀態下的價值，若估價對象現狀與本次設定情況不符，則本次評估結果應作相應調整。
6. 對於估價對象D9、D10廠房，因委託方工作需要並結合估價對象實際情況；其一部分為出租，為投資性房地產，另外一部分為自用，故本次將其分為2部份進行評估。

## 估價結果報告

## 一、 委托方

企業名稱：	富士康精密電子(太原)有限公司
企業法人營業執照註冊號：	140100400005792
住所：	太原市經濟技術開發區龍飛街一號
法定代表人：	陳旭堂
註冊資本：	壹億三仟零伍拾萬美元
實收資本：	壹億三仟零伍拾萬美元
公司類型：	有限責任公司(外國法人獨資)
經營範圍：	開發、生產、加工新型電子元器件、移動通信系統、基站、交換設備及數字集群系統設備及其零部件、電子產品測試儀器、數字照相機及關鍵件、第三代及後續移動通信系統手機、基站、核心網設備及網絡檢測設備及與上述產品相關的模具，提供相關的技術諮詢與售後服務，並銷售公司資產產品。從事上述相關產品的進出口業務。
成立日期：	二〇〇六年八月三十日
經營期限：	二〇〇六年八月三十日至二〇五六年八月三十日
目前公司股東及出資情況為：	富華有限公司，一家在英屬維爾京群島成立的公司

## 二、 估價方

企業名稱：	深圳市國諮土地房地產評估有限公司
法定代表人：	桂強芳
資質等級：	壹級
資質證書編號：	建房估證字[2011]018號
地址：	深圳市深南中路國際科技大廈三十一樓
電話：	0755-83279666

## 三、 估價對象

本次估價對象為山西省太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號K-20205001、K-20206001號共2宗工業用地及其地上廠房、宿舍等647,104.09m<sup>2</sup>建築物。

## (一) 權益狀況

國有土地使用證號	土地產權狀況	
	並政經開地國用 (2006)第00014號	並政經開地國用 (2006)第00015號
土地使用權人	富士康精密電子(太原) 有限公司	富士康精密電子(太原) 有限公司
座落	太原經濟技術開發區 龍飛街一號	太原經濟技術開發區 龍飛街一號
地號	K-20205001	K-20206001
圖號	48-20-12；48-20-13	48-20-7-4；48-20-8-3； 48-20-12-2；48-20-13-1
地類(用途)	工業	工業
使用權類型	出讓	出讓
終止日期	2056-10-08	2056-10-22
使用權面積	197,036.66	278,407.41
登記時間	2006-10-29	2006-11-19

序號	房地產證號／建設 工程規劃許可證號	房屋產權狀況		建築面積 (m <sup>2</sup> )
		物業名稱	房屋用途	
1	房權證並字 第00156196號	太原市塢城南路126號 D區1幢(D1廠房工程)	工業廠房	10,598.21
2	房權證並字 第00156321號	塢城南路126號D區2幢 (D2廠房工程)	工業廠房	11,149.10
3	房權證並字 第00156195號	太原市塢城南路126號 D區3幢(D3廠房工程)	工業	9,378.63
4	並規經濟建證字 (2007)第004號*	D5廠房工程	工業	40,616.00
5	房權證並字 第00156194號	太原市塢城南路126號 D區6幢(D6廠房工程)	工業廠房	41,056.86
6	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	工業	21,571.97
7	並規經濟建證字 (2007)第009號*	D10廠房工程	工業	21,586.00
8	房權證並字 第D201014088號	D4廠房工程	工業	45,405.04
9	房權證並字 第D201014094號	D7廠房工程	工業	41,236.23
10	房權證並字 第00156197號	太原市塢城南路126號 D區21幢(DR1餐廳 工程)	倉庫／ 餐廳	30,831.37
11	房權證並字 第00156318號	塢城南路126號D區 22幢(DR2餐廳工程)	倉庫／ 餐廳	30,831.37
12	房權證並字 第D201014090號	D11廠房工程	工業	41,904.75
13	房權證並字 第00156193號	太原市塢城南路126號 D區14幢(D14廠房 工程)	工業廠房	11,374.00
14	並規經濟建證字 (2007)第082號*	DF5綜合配套樓工程	工業	9,341.00
15	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	工業	20,332.78
16	並規經濟建證字 (2007)第009號*	D10廠房工程	工業	20,346.00

序號	房地產證號／建設 工程規劃許可證號	物業名稱	房屋用途	建築面積 (m <sup>2</sup> )
17	房權證並字 第D201014096號	DS6宿舍工程	工業	12,465.54
18	晉房權證並字 第D201002530號	塢城南路126號D區 49幢1-7層(DS7 宿舍工程)	集體宿舍	12,465.54
19	晉房權證並字 第D201002528號	塢城南路126號D區 50幢1-7層(DS8 宿舍工程)	工業	12,465.54
20	房權證並字 第00156316號	DS9宿舍工程	工業	13,467.60
21	房權證並字 第00156322號	DS10宿舍工程	工業	13,467.60
22	房權證並字 第D201014092號	D12廠房工程	工業	41,904.75
23	房權證並字 第D201014097號	D15廠房工程	工業	39,805.87
24	房權證並字 第D201014091號	D16廠房工程	工業	41,913.58
25	房權證並字 第00156198號	太原市塢城南路126號 D區8幢(D8廠房 工程)	工業廠房	40,214.76
26	房權證並字 第D201014089號	D13廠房工程	工業	11,374.00
	合計			<b>647,104.09</b>

\* D5廠房工程、D10廠房工程及DF5綜合配套樓工程的開發已竣工，且於本報告日期，委託方尚無申請有關樓宇的房地產證。根據中國法律意見，房地產證可依法定程序申請。

## (二) 估價對象實體狀況

## 1、 土地

	國有土地使用證編號	
	並政經開地國用 (2006)第00014號	並政經開地國用 (2006)第00015號
1. 位置	太原經濟技術開發區 龍飛街一號	太原經濟技術開發區 龍飛街一號
2. 面積(m <sup>2</sup> )	197,036.66	278,407.41
3. 土地用途	工業用地	工業用地
4. 形狀	規則多邊形	規則多邊形
5. 地質狀況	宗地地質狀況良好，地質 對宗地利用無不良影響	宗地地質狀況良好，地質 對宗地利用無不良影響
6. 地形坡度	宗地地形平坦，對宗地 利用無不良影響	宗地地形平坦，對宗地 利用無不良影響
7. 基礎設施 條件	於估價基準日待估宗地實際 開發程度紅線外「五通」 (通路、通電、通水、排 水、通訊)及宗地紅線內 已建成建築物	於估價基準日待估宗地實際 開發程度紅線外「五通」 (通路、通電、通水、排 水、通訊)及宗地紅線內 已建成建築物
8. 終止日期	2056-10-08	2056-10-22
9. 規劃限制	城市規劃對宗地利用無特別 限制	城市規劃對宗地利用無特別 限制
10. 使用現狀	宗地紅線內已建成建築物	宗地紅線內已建成建築物



## 2、建築物

序號	權證編號	房屋名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積
1	房權證並字 第00156196號	太原市塢城南路 126號D區1幢 (D1廠房工程)	鋼	12/31/2008	m <sup>2</sup>	10,598.21
2	房權證並字 第00156321號	塢城南路126號D區 2幢(D2廠房工程)	鋼	12/31/2008	m <sup>2</sup>	11,149.10
3	房權證並字 第00156195號	太原市塢城南路 126號D區3幢 (D3廠房工程)	鋼	12/31/2008	m <sup>2</sup>	9,378.63
4	並規經濟建證字 (2007)第004號*	D5廠房工程	鋼混	12/31/2008	m <sup>2</sup>	40,616.00
5	房權證並字 第00156194號	太原市塢城南路 126號D區6幢 (D6廠房工程)	鋼混	12/31/2008	m <sup>2</sup>	41,056.86
6	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	鋼混	04/16/2008	m <sup>2</sup>	21,571.97
7	並規經濟建證字 (2007)第009號*	D10廠房工程	鋼混	12/01/2007	m <sup>2</sup>	21,586.00
8	房權證並字 第D201014088號	D4廠房工程	鋼混	10/19/2007	m <sup>2</sup>	45,405.04
9	房權證並字 第D201014094號	D7廠房工程	鋼混	10/19/2007	m <sup>2</sup>	41,236.23
10	房權證並字 第00156197號	太原市塢城南路 126號D區21幢 (DR1餐廳工程)	鋼混	11/17/2007	m <sup>2</sup>	30,831.37
11	房權證並字 第00156318號	塢城南路126號 D區22幢 (DR2餐廳工程)	鋼混	11/17/2007	m <sup>2</sup>	30,831.37
12	房權證並字 第D201014090號	D11廠房工程	鋼混	10/29/2008	m <sup>2</sup>	41,904.75

序號	權證編號	房屋名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積
13	房權證並字 第00156193號	太原市塢城南路 126號D區14幢 (D14廠房工程)	鋼	08/25/2008	m <sup>2</sup>	11,374.00
14	並規經濟建證字 (2007)第082號*	DF5綜合配套樓工程	鋼混	12/06/2008	m <sup>2</sup>	9,341.00
15	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	鋼混	04/16/2008	m <sup>2</sup>	20,332.78
16	並規經濟建證字 (2007)第009號*	D10廠房工程	鋼混	12/01/2007	m <sup>2</sup>	20,346.00
17	房權證並字 第D201014096號	DS6宿舍工程	鋼混	12/24/2008	m <sup>2</sup>	12,465.54
18	晉房權證並字 第D201002530號	塢城南路126號 D區49幢1-7層 (DS7宿舍工程)	鋼混	12/24/2008	m <sup>2</sup>	12,465.54
19	晉房權證並字 第D201002528號	塢城南路126號 D區50幢1-7層 (DS8宿舍工程)	鋼混	12/24/2008	m <sup>2</sup>	12,465.54
20	房權證並字 第00156316號	DS9宿舍工程	鋼混	12/24/2008	m <sup>2</sup>	13,467.60
21	房權證並字 第00156322號	DS10宿舍工程	鋼混	12/24/2008	m <sup>2</sup>	13,467.60
22	房權證並字 第D201014092號	D12廠房工程	鋼混	04/21/2010	m <sup>2</sup>	41,904.75
23	房權證並字 第D201014097號	D15廠房工程	鋼混	04/19/2010	m <sup>2</sup>	39,805.87
24	房權證並字 第D201014091號	D16廠房工程	鋼混	04/13/2010	m <sup>2</sup>	41,913.58

序號	權證編號	房屋名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積
25	房權證並字第00156198號	太原市塢城南路126號D區8幢(D8廠房工程)	鋼混	12/31/2008	m <sup>2</sup>	40,214.76
26	房權證並字第D201014089號	D13廠房工程	鋼	04/20/2010	m <sup>2</sup>	11,374.00

\* D5廠房工程、D10廠房工程及DF5綜合配套樓工程的開發已竣工，且於本報告日期，委託方尚無申請有關樓宇的房地產證。根據中國法律意見，房地產證可依法定程序申請。

估價對象為權利人自建廠房、宿舍，其中1-7項(包括D1、D2、D3、D5、D6、D9及D10棟)現出租，8-26項為自用，工程質量較好、完損程度較好，整體評價較好。

### (三) 估價對象區域概況

位置：估價對象位於太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號，太原經濟開發區2001年6月被批准為國家級經濟技術開發區，規劃面積9.6km<sup>2</sup>，2002年7月開始建設。全區實行「封閉式管理，開放式運作」的新型管理體制，行使市級綜合經濟管理權限。

交通狀況：太原經濟開發區位於太原市東南部，距離首都北京500km，全程高速4小時。區中心距太原飛機場2km、太原火車站3km、市中心10km；區內國道縱橫、交通便利，高速公路直達北京、天津、石家莊、西安、呼和浩特、鄭州、濟南等周邊大城市，物流便捷，對外交通較為便捷。

內部道路龍飛街、武洛街、塢城南路、青銀高速、汾東北路、太長高速等組成內部交通網絡，估價對象內部交通亦較為便捷。

環境狀況：估價對象位於太原經濟技術開發區，片區多為聚集工業區，自然環境狀況較好，人文環境狀況較好。

外部配套設施狀況：太原經濟技術開發區首期開發的9.6平方公里內基礎設施完善。

1. 通訊：按數字化園區標準建設，實現傳輸光纖化、通訊數字化、網絡寬帶化的現代化通訊網絡服務。
2. 電力：建成11萬伏變電站、3萬伏變電站各一座，可完全滿足企業用電負荷。
3. 供熱：建成120T集中供熱供汽熱源廠一座、20T供熱熱源廠一座，根據企業需求可實現冬天供熱、夏天供冷氣、全天候供應熱水和蒸汽的服務。
4. 供水：建立1、2號兩座水廠、9眼深井、給水管網15公里、日供水能力12000噸，可滿足規劃範圍內的生產、生活用水需求。
5. 道路：完成三縱八橫骨干道路網建設，總施工面積30萬 $m^2$ ，竣工通車15公里、18萬 $m^2$ 、東西兩側與108、307國道相連；所有主干道路兩側均輔以寬闊的綠化帶。

給水、供電、供氣、排水、通信等市政基礎配套設施保證率良好，公共配套較齊全。

區位狀況描述、分析及趨勢預測：估價對象位於太原經濟技術開發區龍飛街一號，片區工業園區較多，工業經濟較發達，相對交通條件較好，工業聚集程度較高，相關產業將迎來新的機遇，整體經濟亦將得到更好的整合與發展，由此判斷區位狀況未來變化將會穩定向上。

#### 四、 估價目的

為委托方了解估價對象的市場價值提供參考。

#### 五、 估價時點

二〇一一年二月二十八日

## 六、 估價依據

1. 《房地產估價規範》GB/T50291-1999。
2. 國家和地方的有關法律、法規。
  - (1) 《中華人民共和國土地管理法》。
  - (2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》。
3. 委托方提供的有關資料。
  - (1) 《房屋所有權》；
  - (2) 《建設工程規劃許可證》；
  - (3) 《國有土地使用證》。
4. 評估人員現場勘察、攝影和記錄。
5. 太原市房地產市場信息。
6. 太原市工程造價信息。

## 七、 價值定義

本次評估土地價值為宗地規劃利用條件下在公開市場進行合理銷售的市場價值；建築物價值為估價對象按估價時點時的價格水平，重新建造與估價對象房地產具有同等功能效用的房地產重置成本價格扣除折舊後的價值。

## 八、 估價原則

### 1. 合法原則

合法性原則是指估價必須以房地產的合法權益為前提。應以估價對象的合法使用、合法處分為前提進行。所謂合法，是指符合國家的法律、法規和當地政府的有關規定，其權益才能受法律保護，並體現其權益價值。本次委估物業，在產權證件對物業的用途、面積等進行了限定，故本次評估，我們是以該物業產權證明為合法前提，對物業的價格進行評估。

## 2. 估價時點原則

估價結果應是估價對象在估價時點的客觀合理價格或價值。市場是變動的，物業價格必須在某一時間，而不是某一時期，才有確定值，這一時間就是我們假定市場停止在某一時間進行評估的估價時點。本次評估，其評估目的是確定物業的現時價值，評估的物業價格是現在的價格，而物業價格與政府頒布的有關房地產法律、法規等密切相關，這些法律、法規的發布、變更、實施日期，均有可能影響評估價格。因此，我們考慮以對委估物業進行現場勘察之日作為本次估價時點，符合估價時點原則。

## 3. 最高最佳使用原則

最高最佳使用原則，以物業的最高最佳使用為前提，也即物業估價以能使估價對象得到最大收益的用途和開發方式進行估價，同時，最有效使用原則又是以合法性原則為前提的。根據房地產證對該委估物業的合法限定，評估人員結合物業所在區位和本身條件綜合考慮，我們選擇房地產證對該委估物業確定的用途作為最有效使用方式，進行評估。

## 4. 替代原則

估價結果不得明顯偏離類似房地產在同等條件下的正常價格。同一供求範圍內，在用途、規模、檔次、建築結構等方面類似的房地產之間具有相互影響作用，其價格會相互牽掣而趨於一致。

## 5. 獨立客觀公正原則

在本次評估中，我們是站在公正的立場上，對物業的客觀合理的價格進行評估。我們與本估價報告中的估價對象沒有親屬關係或利害關係，也與有關當事人沒有利害關係和偏見，並且嚴格參照我國有關法規和制度，遵循必要的評估程序與原則，經過實地查看和市場調查，在了解房地產供求狀況和影響房地產價格因素的基礎上，對該部分物業價值作出公平客觀合理的估價。

## 九、 估價方法

根據《房地產估價規範》，通行的估價方法有市場比較法、收益法、假設開發法、成本法、基準地價修正法等；有條件選用市場比較法進行估價的，應以市場比較法為主要的估價方法；收益性房地產的估價，應選用收益法作為其中的一種估價方法。具有投資開發或再開發潛力的房地產的估價，應選用假設開發法作為其中的一種估價方法。在無市場依據或市場依據不充分而不適宜用市場比較法、收益法、假設開發法進行估價的情況下，可採用成本法作為主要的估價方法。

估價人員深入細緻地分析了項目的特點和實際狀況，並研究了委托方提供的資料，在實地勘察和調研的基礎上認為：估價對象土地用途為工業用地，宗地位於太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號，太原經濟技術開發區土地市場較為發達，成交案例較多，對此我們採用市場比較法對其土地價值進行測算；又因本次測算的建築物價值為成本價值，我們採用成本法對其進行評估。

**市場比較法：**是將估價對象與在估價時點近期有過交易的類似房地產進行比較，對這些類似房地產的已知價格做適當的修正，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。

市場比較法的計算公式

待估房地產價格=Σ 比較案例修正價格×權重

比較案例修正價格=比較案例交易價格×交易情況修正系數×交易時間修正系數×區域因素修正系數×個別因素修正系數

**成本法**是指求取估價對象在估價時點的重新購建價格和折舊，然後將重新購建價格減去折舊來求取估價對象價值的方法。

所謂重新購建價格是指假設估價時點重新取得全新狀況的估價對象的必要支出，或者重新開發建設全新狀況的估價對象的必要支出及應得利潤。

建築物重新購建價格=建築安裝工程費+專業費用+管理費用+銷售費用+投資利息+銷售稅費+開發利潤

## 十、估價結果

富士康精密電子(太原)有限公司委托評估的山西省太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號K-20205001、K-20206001號共2宗工業用地及其地上廠房、宿舍等647,104.09m<sup>2</sup>建築物，土地面積合計為475,444.07m<sup>2</sup>，建築面積合計為647,104.09m<sup>2</sup>，估價對象在評估基準日的評估值人民幣**1,138,413,384元**，大寫人民幣**壹拾壹億三仟捌佰肆拾壹萬三仟三百捌拾肆圓整**。(詳見第28頁至第29頁房地產評估結果明細表)。

## 十一、估價人員

估價師：張銘軒  
(註冊證號：4419980076)

估價師：龔偉平  
(註冊證號：4420020052)

## 十二、估價作業日期

二〇一一年二月二十八日至二〇一一年四月十八日

## 十三、估價報告應用的有效期

本報告在市場情況無較大波動時有效期為一年自2011年04月18日－2012年04月17日止，若市場有較大波動或超過一年需重新進行評估。



附件

附件一：估價對象區域位置示意圖

附件二：評估標的物照片(原件)複印件

附件三：《房地產價格評估機構資格證書》複印件

附件四：《中國註冊房地產估價師資格證書》複印件

附件五：租約條款概要

附件六：估價對象房屋空置面積說明

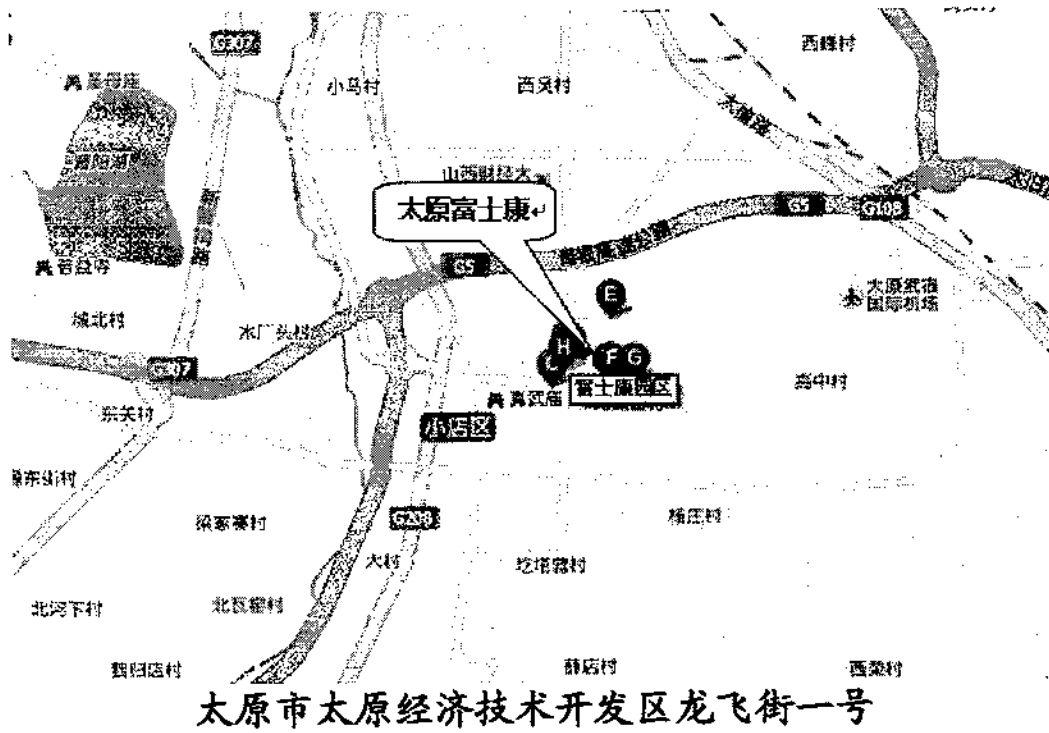
附件七：土地收購成本及土地上興建樓宇耗費的總成本

附件八：估價機構公司介紹

附件九：《中華人民共和國房地產估價規範》、《香港測量師學會物業估值準則》  
(估價及國際估值準則)

附件一：估價對象區域位置示意圖

附件：物業位置示意圖



附件二：評估標的物照片(原件)複印件

附件：估价对象现状照片图

物业现场查勘照片



厂区



厂房



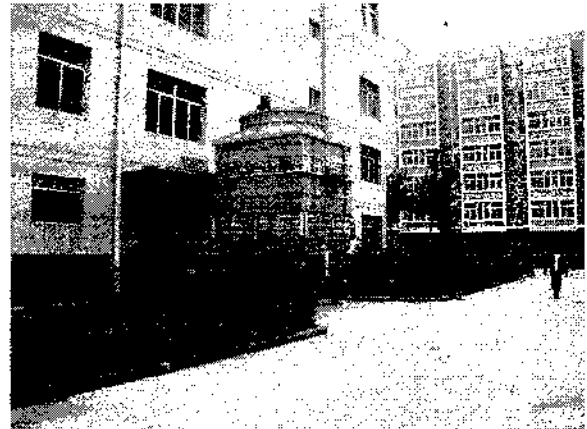
厂房



厂房



厂房



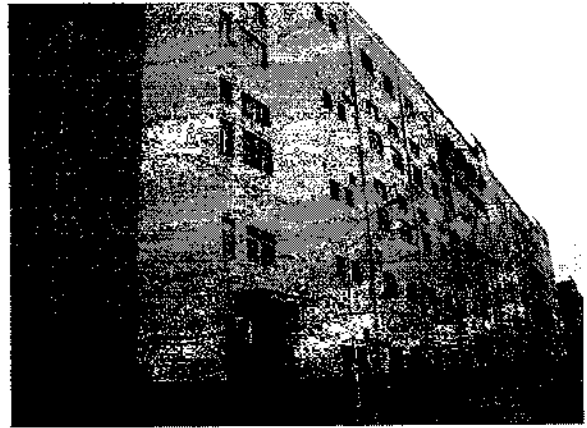
厂房

附件：估价对象现状照片图

物业现场查勘照片



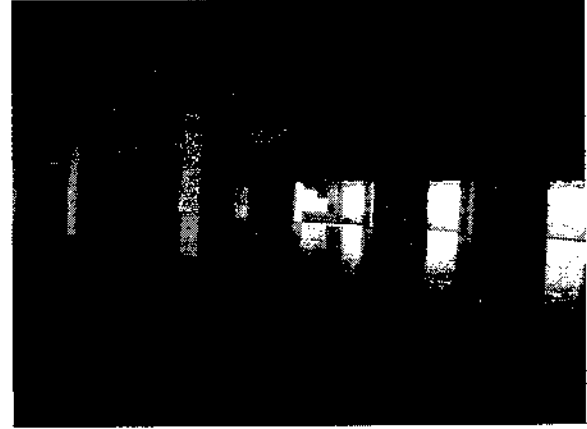
厂区



厂房



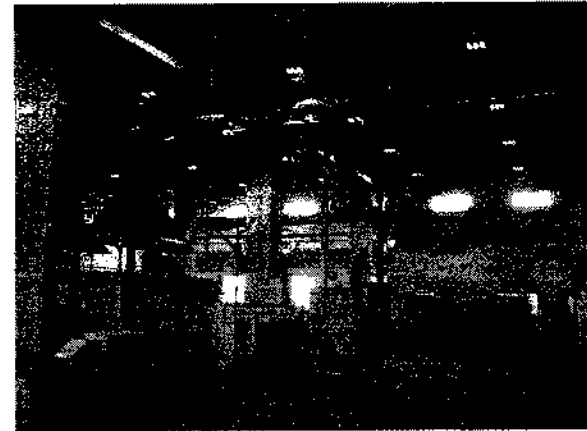
厂房



厂房

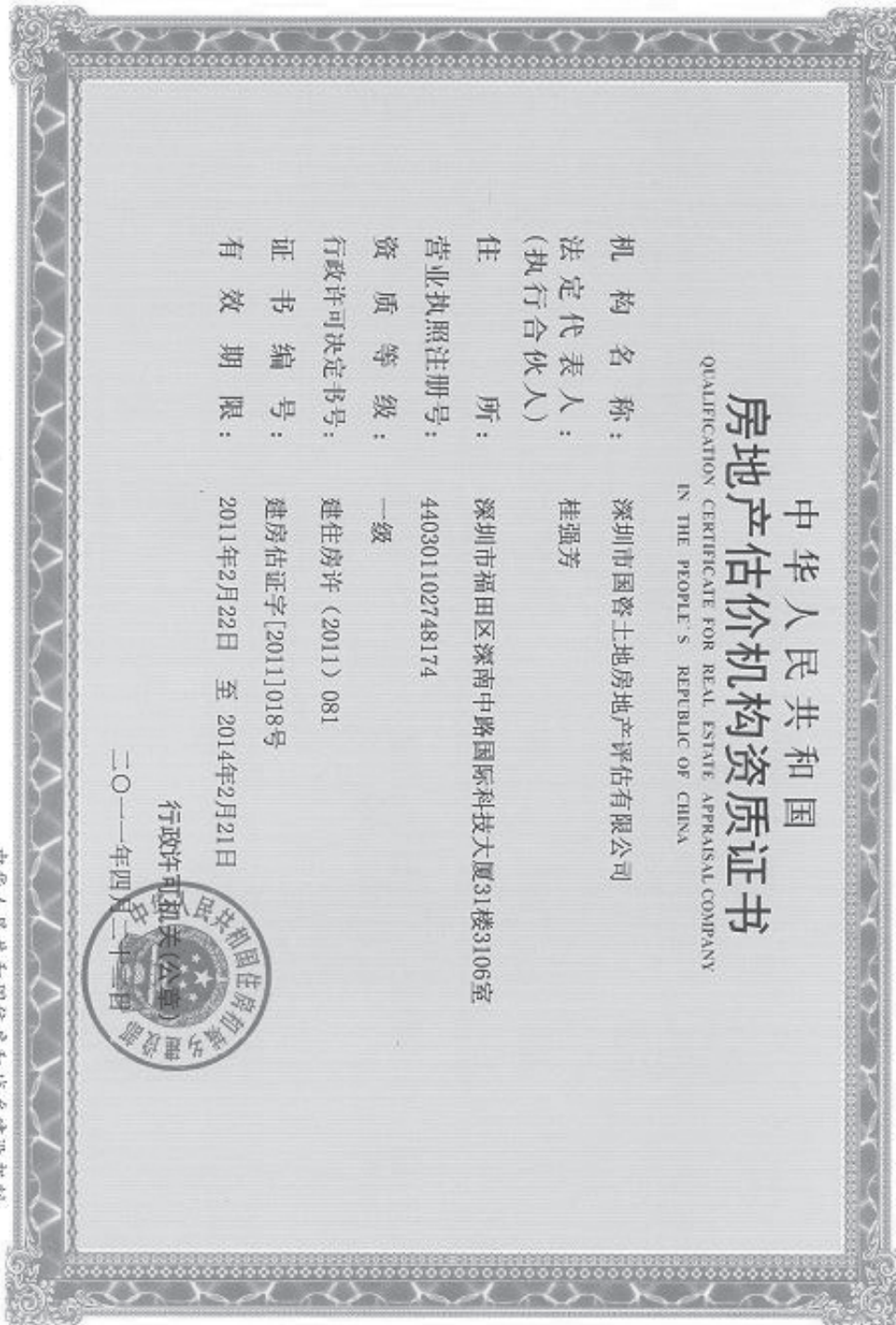


宿舍



厂房

附件三：《房地產價格評估機構資格證書》複印件





# 企业法人营业执照

(副本) 副本1



注册号 440301102748174

名称 深圳市国咨土地房地产评估有限公司  
 住所 深圳市福田区深南中路国际科技大厦31楼3106室  
 法定代表人姓名 桂强芳  
 注册资本 300万元  
 实收资本 300万元  
 经营范围 有限责任公司  
 土地评估, 房地产评估, 土地及房地产项目投资可行性分析, 经济信息咨询 (不含限制项目)。

### 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

### 年度检验情况

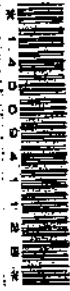
			
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--	--



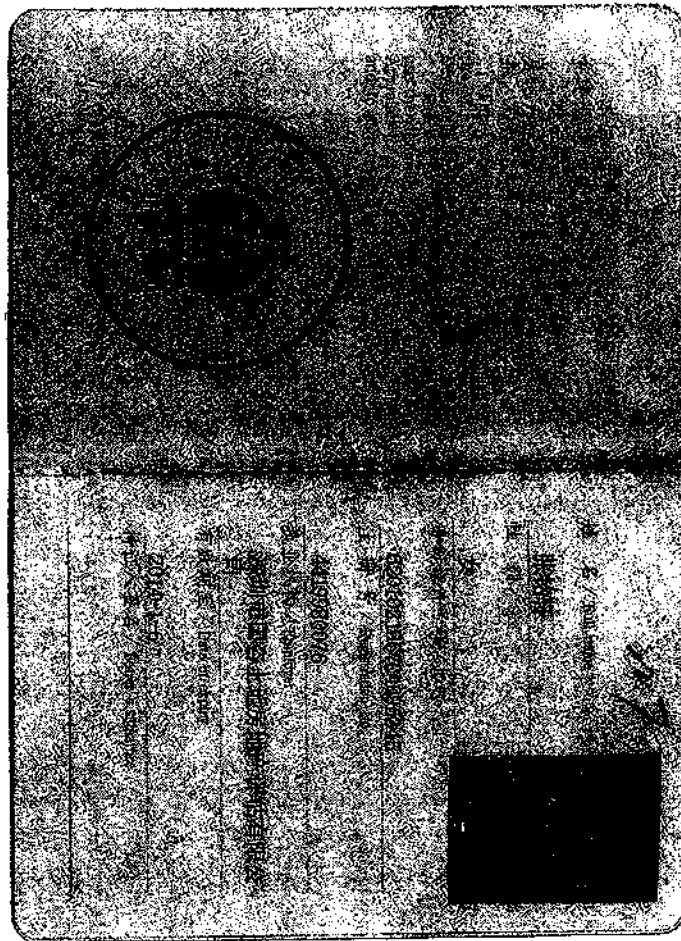
日

2007年癸巳年竣

成立日期 二〇〇一年五月廿一日  
 营业期限 自二〇〇一年五月廿一日至二〇五一年五月廿一日



附件四：《中國註冊房地產估價師資格證書》複印件





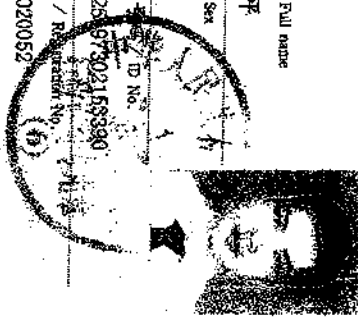
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。持有人在授权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地,估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00008108

姓名 / Full name	龚伟平
性别 / Sex	男
身份证件号 / ID No.	442425 973021583360
注册号 / Registration No.	4420020052
执业机构 / Employer	深圳市国咨土地房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry	2012-2-8
持证人签名 / Bearer's signature	



## 附件五：租約條款概要

合同當事人

承租方：鴻富晉精密工業(太原)有限公司

出租方：富士康精密電子(太原)有限公司

地址：太原市經濟技術開發區龍飛街一號

地址：太原市經濟技術開發區龍飛街一號

就房屋租賃事宜，雙方經充分協商，達成以下條款：

**第1條： 房屋概況**

1.1 房屋座落於太原經濟技術開發區龍飛街一號。

1.2 出租方對房屋有：所有權(產權)  
使用權

1.3 截至2011年2月28日，承租方按實際使用面積承租其中D1、D2、D3、D5、D6、D9及D10。

**第2條： 租賃期限**

2.1 自房屋交付之日起出租方給予承租方零日的免租裝修期，承租方租賃的期限為兩年七個月，即自每棟廠房實際交付之日起，至次年對應日止。

2.2 租約年期：2008/12/15 – 2011/07/14

**第3條： 房屋的交付及用途**

承租方得將房屋用於廠房用途。

**第4條： 租金及支付**

- 4.1 租賃房屋的單位租金按建築面積每平方米每月人民幣7.5元計算，從廠房實際交付日起計算租金，月租金總額根據實際交付廠房的建築面積確定，承租方應於當月/次月15日前以轉賬方式向出租方交付當月/上月之租金。出租人收取租金時，應開具稅務部門統一印制的發票或承租方認可的收據。不能開具適格發票或收據的，承租方有權延付當期或下個月的租金。
- 4.2 每月租金：人民幣1,179,724元

**第5條： 其他費用**

- 5.1 承租方自行交費項目：水費電費物業管理費衛生費維修費治安費 其他。
- 5.2 出租方負責支付房屋租賃相關房地產稅、土地使用費、房屋租賃登記、許可辦證及管理費、印花稅等一切費用，並承擔違反租賃許可、登記管理相關的罰款、賠償。
- 5.3 出租方不得向承租方收取本合同約定的租金及費用以外的其他費用。如按慣例或雙方約定，由出租方代為收取相關費用的，出租方應向承租方出具相應的發票等憑證。

**第6條： 出租方主要義務**

- 6.1 出租方保證對房屋有所有權或使用權並依法享有出租權，不使承租方受到任何第三方的權利主張或其他影響，按約定時間交付房屋，並負有免費維護和維修義務。
- 6.2 出租方保證交付的房屋不存在安全隱患，建築和設施符合國家安全規範和標準；在發現故障隱患或接到承租方有關通知後24小時內，修復或排除妨礙，如房屋原有隱患或因未及時修復而致承租方或第三方損失的，應承擔賠償責任。

**第7條：承租方主要義務**

- 7.1 承租方應按合同約定時間接收適格房屋，並在約定的租期內按約定用途使用房屋。
- 7.2 承租方應按合同約定支付租金、保證金及其他費用。
- 7.3 承租方應保證交予使用的人員，愛護並合理地使用房屋及所屬設施、設備、家俱，不得藉以從事違法行為，發現損害及時通知出租方修復。

**第8條：房屋用途**

承租方將出租房屋用於其它用途的，須通知出租方，雙方共同按有關規定辦理改變房屋用途的登記報備手續，費用由雙方分擔。

**第9條：裝修及修繕**

- 9.1 如房屋內部的設施發生妨礙安全、正常使用的損壞或故障時，承租方可及時通知出租方或自行採取有效措施處理。出租方應在接到通知後24小時內修復或排除妨礙。承租方無法通知出租方或出租方拒絕維修的，承租方可代為維修。非承租方使用原因或過錯造成損害之修繕項目，維修費用由出租方承擔，承租方有權從應付租金中逕行扣除。
- 9.2 因承租方過錯或違法使用房屋，致房屋及其內部設施出現損壞或發生故障，承租方應及時維修或由出租方代為維修，維修費用由承租方承擔。

**第10條：房屋轉讓**

本合同有效期內，出租方轉讓房屋的部分或全部的，應提前三個月書面通知承租方，承租方在同等條件下有優先購買權。房屋轉讓他人的，出租方應保證受讓人繼續履行本合同。

第11條： 合同解除

11.1 承租方有下列情形之一，出租方有權解除本合同：

- (1) 無故拖欠租金三個月以上；
- (2) 將出租房屋用於違法用途。

11.2 出租方有下列情形之一，承租方有權解除本合同：

- (1) 出租方遲延交付房屋一個月以上；
- (2) 出租方違反本合同關於權屬、登記、安全、修繕等規定，使承租方無法按約定用途和目的正常使用房屋；
- (3) 出租方違反本合同規定，將房屋轉讓他人致使承租方無法繼續租用的。

## 附件六：估價對象房屋空置面積說明

此次評估的山西省太原市太原經濟技術開發區龍飛街一號K-20205001、K-20206001號共2宗工業用地及其地上廠房、宿舍等建築物，土地面積合計為475,444.07m<sup>2</sup>，建築面積合計為647,104.09m<sup>2</sup>，依據委托方富士康精密電子(太原)有限公司提供的數據顯示，估價對象總建築面積為647,104.09m<sup>2</sup>，剩餘空置待用建築物面積為40,691.60m<sup>2</sup>。

## 附件七：土地收購成本及土地上興建樓宇耗費的總成本

序號	房地產證號／建設 工程規劃許可證號	物業名稱	物業用途	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	建造成本 (元)
1	房權證並字 第00156196號	太原市場城南路126號 D區1幢(D1廠房工程)	工業廠房		10,598.21	24,074,593.96
2	房權證並字 第00156321號	塢城南路126號D區2幢(D2廠 房工程)	工業廠房		11,149.10	16,941,607.47
3	房權證並字 第00156195號	太原市場城南路126號 D區3幢(D3廠房工程)	工業		9,378.63	16,806,191.67
4	建設工程規劃許可證並 規經濟建證字(2007) 第004號	D5廠房工程	工業		40,616.00	62,014,564.00
5	房權證並字 第00156194號	太原市場城南路126號 D區6幢(D6廠房工程)	工業廠房		41,056.86	61,555,355.66
6	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	工業		21,571.97	26,204,602.47
7	建設工程規劃許可證並 規經濟建證字(2007) 第009號	D10廠房工程	工業		21,586.00	25,390,165.12
8	房權證並字 第D201014088號	D4廠房工程	工業		45,405.04	70,602,362.57

序號	房地產證號／建設 工程規劃許可證號	物業名稱	物業用途	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	建造成本 (元)
9	房權證並字 第D201014094號	D7廠房工程	工業		41,236.23	81,336,736.57
10	房權證並字 第00156197號	太原市塢城南路126號D區21 幢(DR1餐廳工程)	倉庫／餐廳		30,831.37	51,907,401.33
11	房權證並字 第00156318號	塢城南路126號D區 22幢(DR2餐廳工程)	倉庫／餐廳		30,831.37	55,406,479.33
12	房權證並字 第D201014090號	D11廠房工程	工業		41,904.75	73,067,505.08
13	房權證並字 第00156193號	太原市塢城南路126號 D區14幢(D14廠房工程)	工業廠房		11,374.00	22,636,976.30
14	建設工程規劃許可證並 規經濟建證字(2007) 第082號	DF5綜合配套樓工程	工業		9,341.00	13,388,436.00
15	房權證並字 第D201014093號	D9廠房工程	工業		20,332.78	24,699,856.11
16	建設工程規劃許可證並 規經濟建證字(2007) 第009號	D10廠房工程	工業		20,346.00	23,931,068.38
17	房權證並字 第D201014096號	DS6宿舍工程	工業		12,465.54	19,998,438.74



序號	房地產證號／建設 工程規劃許可證號	物業名稱	物業用途	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	建造成本 (元)
18	晉房權證並字 第D201002530號	塢城南路126號D區49幢1-7層 (DS7宿舍工程)	集體宿舍		12,465.54	17,073,752.00
19	晉房權證並字 第D201002528號	塢城南路126號D區50幢1-7層 (DS8宿舍工程)	工業		12,465.54	17,410,893.00
20	房權證並字 第00156316號	DS9宿舍工程	工業		13,467.60	19,542,253.00
21	房權證並字 第00156322號	DS10宿舍工程	工業		13,467.60	17,674,393.00
22	房權證並字 第D201014092號	D12廠房工程	工業		41,904.75	72,529,867.08
23	房權證並字 第D201014097號	D15廠房工程	工業		39,805.87	79,497,228.98
24	房權證並字 第D201014091號	D16廠房工程	工業		41,913.58	81,882,932.09
25	房權證並字 第00156198號	太原市塢城南路126號 D區8幢(D8廠房工程)	工業廠房		40,214.76	57,282,506.09
26	房權證並字 第D201014089號	D13廠房工程	工業		11,374.00	18,081,105.30
	房屋小計				<b>647,104.09</b>	<b>1,050,937,271.30</b>

序號	房地產證號	物業名稱	物業用途	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	收購成本 (元)
1.	並政經開地國用 (2006)第00014號	太原經濟技術開發區龍飛街 一號K-20205001號工業用 地	工業用地	197,036.66		62,172,843.86
2.	並政經開地國用 (2006)第00015號	太原經濟技術開發區龍飛街 一號K-20206001號工業用 地	工業	278,407.41		84,191,148.56
	土地小計			<b>475,444.07</b>		<b>146,363,992.42</b>
	合計			<b>475,444.07</b>	<b>647,104.09</b>	<b>1,197,301,263.72</b>

\* 第K-20205001號土地及第K-20206001號土地的收購日期分別為二零零六年十月二十九日及二零零六年十一月十九日。

## 附件八：估價機構公司介紹

## 深圳市國諮土地房地產評估有限公司簡介

## 一、公司簡介

深圳市國諮土地房地產評估有限公司前身是深圳國際房地產諮詢股份有限公司，成立於1988年，是中國大陸第一家房地產評估交易代理機構，榮獲國務院頒發「中華之最」證書；是中國房協中介委副主任單位，擁有國家建設部一級房地產評估資質、國土資源部A級土地評估資質、國土資源部A級土地評估資信，中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，在歷年深圳市評估機構資質排名中連續多年排在前列。

## 二、估價師簡介

姓名：張銘軒

職位：總經理

學歷：碩士

畢業院校：蘭州大學漢語言文學專業

職稱：中國註冊房地產估價師

榮譽及工作經驗：深圳市不動產估價學會執業會員；從事評估管理工作16年，熟悉深圳市房地產市場和行業發展。於1998年加入深圳市國諮土地房地產評估有限公司，共參與制作報告10,000多份，曾成功主持過多項政府課題研究項目以及城市房地產拆遷項目。

姓名：龔偉平

職位：技術總監

學歷：碩士

畢業院校：華東船舶學院工民建專業、經濟管理學碩士

職稱：中國註冊房地產估價師、土地估價師

榮譽及工作經驗：深圳市房地產行業「十佳估價師」；於1997年加入深圳市國諮土地房地產評估有限公司，共參與制作報告10,000多份，擅長各種物業價值評估以及拆遷評估。

附件九：《中華人民共和國房地產估價規範》、《香港測量師學會物業估值準則》  
(估價及國際估值準則)

中國房地產估價師與房地產經紀人學會是由從事房地產估價或房地產經紀活動的專業人士、機構及有關單位自願組成的全國性行業組織，也是在房地產估價、房地產經紀領域惟一的全國性行業組織，亦是國際測量師聯盟的成員。

《中華人民共和國房地產估價規範》是中國房地產估價師與房地產經紀人學會各成員進行估價活動須遵守的標準。

香港測量師學會是香港唯一的測量專業組織，已和英國、澳洲、新西蘭、新加坡及中國的專業測量及估價學會簽署協議，互相認可對方的會員資格，包括與中國房地產估價師簽署的互相認可對方資格的協議；此外，香港測量師學會也是國際測量師聯合會的成員。

就估價而言，本報告已採用《房地產估價規範》(中華人民共和國的國家標準)規定的估價方法，包括市場法及成本法，與香港測量師學會不時刊發的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會不時刊發的《國際估值標準》相符一致。



**Foxconn International Holdings Limited**

**富士康國際控股有限公司\***

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2038)

茲通告富士康國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)上午九時正假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城香港皇家太平洋酒店海景翼9樓太平洋廳III舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修改)以下決議案為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 全面批准Grand Champion Trading Limited (富華有限公司\*) (「富華」) (作為賣方) 與太富集團有限公司(「太富」) (作為買方) 於二零一一年三月十八日就買賣富士康精密電子(太原)有限公司全部股本權益訂立的股權轉讓協議(「協議」) (協議註有「A」字樣的副本已提呈大會以資識別)的內容；以及協議項下擬進行的一切交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(如須蓋公司鋼印)代表本公司(其中包括)簽署、執行、完成、交付或授權簽署、執行、完成及交付彼等酌情認為使協議條款生效及執行協議條款並與協議項下進行事宜或交易有關的必需、適當或合宜的一切有關文件、指示、協議或契據，及辦理或授權辦理一切有關行動、事項或事件。」

承董事會命  
富士康國際控股有限公司  
董事長兼行政總裁  
陳偉良

香港，二零一一年四月二十八日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor  
P.O. Box 2804, George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道538號  
半島大廈8樓

附註：

1. 本公司將由二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會登記本公司股份(「股份」)的過戶。如欲出席大會及於會上投票，股東務請將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何最遲須於二零一一年五月十三日(星期五)下午四時三十分前送達。
2. 凡有權出席大會並投票表決的成員，可委派一位或多位受委代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司成員。倘委派多於一位受委代表，有關委任須註明每位受委代表所代表的股份數目。
3. 隨函附奉於大會適用的代表委任表格。無論閣下擬否親身出席大會，務請盡快將代表委任表格按其上印備的指示填妥並交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下填妥並交回代表委任表格後仍出席大會，則閣下的代表委任表格將被視為經已撤銷。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 如為本公司股份的聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅有在本公司股東名冊上排名首位的聯名持有人方有權就有關股份投票。
6. 上文列載的普通決議案將以投票方式表決。
7. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，本公司的最終控股股東鴻海、其附屬公司及聯繫人(定義見上市規則)均需就上述普通決議案放棄投票。