

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於2011年3月31日的估值所編製的函件全文、估值概要和估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的和日期

吾等遵照閣下指示對雙樺控股有限公司（「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」）擁有權益的物業（詳情載於估值證書）進行估值，吾等確認曾進行實地視察、作出相關查詢並取得吾等認為必須的其他資料，以便對該等物業於2011年3月31日（「估值日期」）的價值向貴集團提供吾等的意見。

市值的定義

吾等對各項物業所作估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家和自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值不包括因特殊條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）引致的估計價值升跌。

吾等的估值並無考慮該等物業久負的任何押記、按揭或欠款，亦不考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等對該等物業估值時，已遵守〔●〕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（2005年第一版）的規定。

吾等對中國物業估值時，乃假設該等物業的可轉讓土地使用權已按其各自指定使用年期，以象徵式年度土地使用費授出，且已悉數繳清任何應付土地出讓金。吾等依賴有關各項物業業權和 貴集團所佔物業權益的資料。吾等對物業估值時，假設 貴集團於各獲批年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的可予執行業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

基於 貴集團提供的資料和 貴集團法律顧問競天公誠提供的意見，就位於中國的物業而言，有關業權狀況和主要證書、批文和執照的批授情況載於各估值證書的附註。

估值方法

吾等對 貴集團於中國持作自用的第一類第1、2及4項物業估值時，乃採用工業用途的折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。基於樓宇和建築物的特定性質和用途，吾等已參考折舊重置成本（「折舊重置成本」）進行物業估值。折舊重置成本乃根據土地現有用途的估計市值，加上當時裝修的總重置成本，再扣減實際損耗和所有相關形式的陳舊和優化撥備。就土地部份而言，吾等已參考市場上的可資比較銷售數據。折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

吾等對 貴集團於中國持作自用的第一類第3項物業估值時，乃採用住宅用途的直接比較法，假設該物業以現況交吉出售，並參考有關市場上的可資比較銷售數據。

吾等對 貴集團於中國已訂約將予收購的第二類物業估值時，獲 貴集團告知並未就該物業取得所有權證，故吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。

貴集團在中國租用的第三類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓和分租或缺乏可觀的租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等獲提供文件副本的任何修訂。

吾等估值時相當依賴中國物業業權的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇憑證、佔用詳情、發展規劃、建築成本、地盤和建築面積以及所有其他相關事項的意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度和面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。吾等估值時假設有關於方面狀況良好，且在施工期間不會產生額外成本或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤和建築面積，惟假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

貨幣

除另有說明外， 貴集團的所有估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要和估值證書。

此致

中國上海
浦東區
福山路458號
同盛大廈
9樓
雙樺控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師 (產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2011年〔●〕月〔●〕日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾23年中國和香港物業估值經驗。

估值概要

物業權益	2011年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下的資本值	應佔權益	2011年3月31日
	人民幣元	%	現況下的資本值 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業			
1. 位於中國 上海 奉賢區， 胡橋鎮， 科工路， 788號的工業綜合大樓	49,900,000	100	49,900,000
2. 位於中國 上海 奉賢區， 柘林鎮 窑橋村 488號的工業樓宇	26,600,000	100	26,600,000
3. 中國 上海 奉賢區， 柘林鎮 新柘東路99弄 海岸景苑 201及202室7號、 202室8號、 202室26號	2,200,000	100	2,200,000

附錄四

物業估值

物業權益	2011年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下的資本值	應佔權益	2011年3月31日
	人民幣元	%	現況下的資本值
			人民幣元
4. 位於中國	63,700,000	100	63,700,000
上海			
奉賢區，			
西渡鎮			
環城西路3111弄88號的			
工業綜合大樓			
	小計：		142,400,000

第二類 — 貴公司於中國已訂約將予收購的物業

5. 位於中國	無商業價值	無商業價值
上海		
奉賢區，		
柘林鎮		
胡橋工業區		
第18地段		
的工業綜合大樓		
	小計：	無商業價值

附錄四

物業估值

物業權益	2011年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下的資本值	應佔權益	2011年3月31日
	人民幣元	%	現況下的資本值 人民幣元
第三類 – 貴集團於中國租賃的物業			
6. 中國上海 浦東區 福山路458號 同盛大廈9樓 901、909、910、911及912室	無商業價值		無商業價值
7. 中國上海 浦東區 福山路458號 同盛大廈 9樓908室	無商業價值		無商業價值
8. 中國上海 浦東區 福山路458號 同盛大廈9樓 902室	無商業價值		無商業價值
9. 中國上海 奉賢區， 奉柘公路 2898號第二座 3層309室	無商業價值		無商業價值
	小計：		
	無商業價值		無商業價值
	合計：		
	142,400,000		142,400,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業

物業	概況和年期	估用詳情	2011年3月31日
			現況下的資本值
			人民幣元
1. 位於中國 上海 奉賢區， 胡橋鎮， 科工路， 788號的工業 綜合大樓	該物業包括建於一幅地盤 面積約52,522.20平方米的 土地上的工業綜合大樓。 該工業綜合大樓包括5幢附有 上海市房地產權證的樓宇， 於2008年竣工，總建築面積 約19,734.83平方米。 其中一幢建築面積為1,582平方米的 樓宇並無所有權證（見下文附註(1)）。 該物業獲授的土地使用權 有效期為50年，至2058年 3月17日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作工業和 配套用途。	49,900,000

附註

(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月2日發出的上海市房地產權證第(2008) 007399號，該地盤面積約52,522.20平方米和總建築面積19,734.83平方米的物業的土地使用權和房屋所有權歸上海雙樺汽車零部件股份有限公司所有，至2058年3月17日屆滿，作工業用途。

吾等注意到一幢總建築面積為1,582平方米的樓宇並無上海市房地產權證。根據上海市奉賢區規劃和土地管理局於2011年2月1日發出的確認函，貴集團正在申請該房地產權證。於估值過程中，吾等並無賦予該樓宇任何商業價值。然而，假設已取得該樓宇的房地產權證，該等樓宇於2011年3月31日的資本值為人民幣1,520,000元。

(2) 根據日期為2007年12月7日的營業執照第310000400180620號，上海雙樺汽車零部件股份有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣178,000,000元，有效經營期自1997年9月25日至未指定的屆滿日期。

(3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 上海雙樺汽車零部件股份有限公司擁有該物業的恰當法定業權，有權於其土地使用權的剩餘年期轉讓該物業；
- (ii) 所有土地出讓金已悉數支付；及
- (iii) 該物業已按揭予中國建設銀行奉賢分行，金額最多為人民幣25,000,000元。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批准和執照的批授狀況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	估用詳情	2011年3月31日
			現況下的資本值
			人民幣元
2. 位於中國 上海 奉賢區， 柘林鎮 窑橋村 488號的工業樓宇	該物業包括建於一幅地盤 面積約43,819平方米的土地上 的工業樓宇。 該工業樓宇包括建築 面積約6,540.70平方米， 於2007年竣工。 該物業獲授的土地使用權 有效期自2007年12月6日 至2055年12月29日，作工業用途。	該物業現由 貴集團 估用作工業 和配套用途。	26,600,000

附註

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年3月25日發出的上海市房地產權證第(2008) 003255號，該地盤面積約43,819.00平方米和總建築面積6,540.70平方米的物業的土地使用權和房屋所有權歸上海雙樺汽車零部件股份有限公司所有，至2055年12月29日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據日期為2007年12月7日的營業執照第310000400180620號，上海雙樺汽車零部件股份有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣178,000,000元，有效經營期自1997年9月25日至未指定的屆滿日期。
- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 上海雙樺汽車零部件股份有限公司擁有該物業的恰當法定業權，有權於其土地使用權的剩餘年期轉讓該物業；及
 - (ii) 該物業已作價人民幣20,000,000元抵押予上海農村商業銀行。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批准和執照的批授狀況如下：

上海市房地產權證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	估用詳情	2011年3月31日
			現況下的資本值
			人民幣元
3. 中國上海 奉賢區， 柘林鎮 新柘東路 99弄海岸景苑 201及202室7號、 202室8號、 202室26號	該物業包括一幢於2006年 竣工的6層高住宅樓宇 的四個住宅單位。 該物業的總建築 面積約384.84平方米。 該物業獲授的土地使用權有效期自 2006年9月5日至2074年5月17日，作 住宅用途。	該物業現時由 貴集團 持有作住宅用途。	2,200,000

附註

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年3月27日發出的上海市房地產權證第(2008) 003413號、第(2008) 003414號、第(2008) 003415號和第(2008) 003416號，該總建築面積為384.84平方米的物業的土地使用權和房屋所有權分別歸上海雙樺汽車零部件股份有限公司所有，有效期自2006年9月5日至2074年5月17日，作住宅用途。
- (2) 根據2007年12月7日的營業執照第310000400180620號，上海雙樺汽車零部件股份有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣178,000,000元，有效經營期自1997年9月25日至未指定的屆滿日期。
- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 上海雙樺汽車零部件股份有限公司擁有該物業的恰當法定業權，有權於其土地使用權的剩餘年期轉讓該物業；及
 - (ii) 該物業不受任何按揭所限。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批准和執照的批授狀況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	估用詳情	2011年3月31日
			現況下的資本值
			人民幣元
4. 位於中國 上海 奉賢區， 西渡鎮 環城西路3111弄88號的 工業綜合大樓	該物業包括建於一幅地盤 面積約45,275.60平方米的 土地上的工業綜合大樓。 該工業綜合大樓包括三幢樓宇， 總建築面積約26,073.37平方米， 於2009年竣工。 該物業獲授的土地使用權 有效期自2008年2月22日 至2058年2月21日， 作工業用途。	該物業現由 貴集團 估用作工業和配套用途。	45,000,000

附註

- (1) 根據上海市房屋治安管理局及上海市規劃土地資源管理局於2011年4月29日發出的上海市房地產權證第(2011) 005378號，該地盤面積約45,275.60平方米及總建築面積26,073.37平方米的物業的土地使用權和房屋所有權歸上海雙樺機械製造有限公司所有，至2058年2月21日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據日期為2009年11月19日的營業執照第310226000828594號，上海雙樺機械製造有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期自2009年11月19日至2027年9月27日。
- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 上海雙樺機械製造有限公司擁有該物業的恰當法定業權，有權於其土地使用權的剩餘年期轉讓該物業；
 - (ii) 所有土地出讓金已悉數支付；及
 - (iii) 該物業已按揭予中國建設銀行奉賢分行，金額最多為人民幣60,000,000元。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批准和執照的批授狀況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國已訂約將予收購的物業

物業	概況和年期	估用詳情	2011年3月31日 現況下的資本值
5. 位於中國 上海 奉賢區， 柘林鎮 胡橋工業區 第18地段 的工業綜合大樓	該物業為建於一幅地盤 面積約46,666.90平方米的 土地上的工業綜合大樓。 該工業綜合大樓包括總建築 面積約21,883.99平方米的 九幢樓宇，於2006年竣工。 授予該物業的土地使用權 有效期為50年，作工業用途。	該物業現由 貴集團 估用作工業和 配套用途。	人民幣元 無商業價值

附註

- (1) 根據奉賢區柘林鎮人民政府和上海雙樺汽車空調配件有限公司於2006年4月14日訂立的協議，該地盤面積約46,666.90平方米和總建築面積21,883.99平方米的物業的土地使用權和房屋所有權已轉讓予上海雙樺汽車空調配件有限公司。

吾等注意到 貴集團並未取得該房地產權證。於估值過程中，吾等並無賦予該樓宇任何商業價值。根據上海市奉賢區規劃和土地管理局（主管部門）於2011年1月27日發出的確認函， 貴集團正在申請該房地產權證。然而，假設 貴集團已取得該物業的房地產權證，則該等樓宇於2011年3月31日的資本值為人民幣45,000,000元。

- (2) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 上海雙樺汽車零部件股份有限公司正在申請該房地產權證。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批准和執照的批授狀況如下：

協議 有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業

物業	概況和年期	2011年3月31日 現況下的資本值
6. 中國 上海 浦東區 福山路458號 同盛大廈9樓 901、909、 910、911及912室	<p>該物業包括一幢於2005年竣工的25層高辦公大樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為745.35平方米。</p> <p>該物業目前由上海奧拓瑪投資有限公司租賃予上海雙樺汽車零部件股份有限公司，租期自2011年1月1日起計為期三年，月租為人民幣100,622元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議為合法、有效和可予執行。租賃協議尚未正式登記。</p>	人民幣元 無商業價值
7. 中國 上海 浦東區 福山路458號 同盛大廈9樓 908室	<p>該物業包括一幢於2005年竣工的25層高辦公大樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為149.70平方米。</p> <p>該物業目前由上海奧拓瑪投資有限公司租賃予上海友申實業有限公司，租期自2011年1月1日起計為期3年，月租為人民幣20,210元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議為合法、有效和可予執行。租賃協議已正式登記。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況和年期	2011年3月31日 現況下的資本值
8. 中國上海 浦東區 福山路458號 同盛大廈9樓 902室	<p>該物業包括一幢於2005年竣工的25層高辦公大樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為114.51平方米。</p> <p>該物業目前由上海奧拓瑪投資有限公司(母公司)租賃予上海雙樺汽車配件有限公司，租期自2011年1月1日起計為期三年，年租為人民幣185,508元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議為合法、有效和可予執行。租賃協議已正式登記。</p>	人民幣元 無商業價值
9. 中國 上海奉賢區 奉柘公路 2898號 第二座 3層309室	<p>該物業包括一幢於2006年竣工的3層高工業大樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為50平方米。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租賃予上海雙樺汽車配件有限公司，自2009年8月26日至2019年8月25日為期10年，年租為人民幣5,000元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議為合法、有效和可予執行。租賃協議已正式登記。</p>	無商業價值