

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團物業於2016年12月31日的價值的意見而編製及發出的函件全文及估值證書，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、目的及日期

吾等謹遵照津上精密機床（中國）有限公司（「貴公司」）的指示，就津上精密機床（中國）有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值（有關詳情載於隨附估值證書）。吾等確認曾對物業進行視察、作出相關查詢及獲得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於2016年12月31日的價值向 貴公司提供吾等的意見。

### 估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）定義為「經適當推銷後及由自願買家及自願賣家在知情、審慎及無脅迫的情況下就某項資產或負債於估值日達成公平交易時轉手的估計金額」。

### 估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或任何特殊價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對中國物業估值過程中，除另行說明者外，吾等乃假設物業已按每年繳納名義土地使用年費獲授其各自指定年期的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團及 貴公司法律顧問就物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及許可證（根據 貴集團所提供的資料）載於估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或所欠付款項，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制或支銷。

## 估值方法

由於物業的特定性質及並無鄰近地區的同類的物業銷售個案，故吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃按土地現時用途的估計市值計算，加上改善工程的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化撥備。就土地部分而言，吾等已參考相關市場上的可資比較土地銷售憑證。折舊重置成本法取決於在全面動用資產時實體的服務潛力。

使用折舊重置成本法得出的市場價值適用於作為單一權益的整個綜合建築或發展項目，且假設該綜合建築或發展項目不會分拆以進行交易。

## 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並未查閱文件正本以確定是否存在吾等所獲提供的副本未有載列的任何修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團及 貴公司法律顧問國浩律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益向吾等提供的資料。就中國的物業

## 附錄四

## 物業估值

而言，吾等接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、停車位數量、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料（該等資料對估值有重大意義）的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件的摘要，惟未對物業進行調查。吾等並無查閱該等文件的正本以確認所有權，或確定是否存在吾等所獲副本未有載列的任何修訂。吾等亦無法查核中國物業的業權，因此吾等乃依賴 貴集團及 貴公司法律顧問就 貴集團於中國物業的權益提供的意見。

### 實地視察

戴德梁行有限公司杭州分公司經理李丙乾（為中國房協註冊會員及擁有八年物業估值經驗）於2017年1月視察物業的外部，並盡可能視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量以核實物業的地盤及建築面積，吾等亦假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

### 貨幣

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

PO Box 309, US land House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands  
津上精密機床（中國）有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
大中華區估價及顧問服務部區域董事  
陳家輝  
註冊專業測量師（產業測量組）  
註冊中國房地產估值師  
MSc, MHKIS  
謹啟

2017年〔●〕月〔●〕日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值證書

貴集團於中國持作業主自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 12月31日現況下 的市值
中華人民共和國 浙江省 平湖市 平湖經濟開發區 平成路2001號、 2008號及2088號 工業廠房	<p>該物業包括建於7幅總佔地面積為141,921.40平方米的相連土地上的一幢工業廠房。</p> <p>該物業坐落於平湖經濟開發區。其位於興平三路與平成路交界處。鄰近發展項目主要包括東特有限公司廠區、日本電產三協廠區及日本電產東測廠區等工業樓宇。該物業連接公交車道。</p> <p>該工業廠房包括車間、辦公室、貨倉、宿舍及配套設施等多幢樓宇，於2004年至2014年間落成。</p> <p>該物業的總建築面積為89,417.02平方米（請參閱附註(3)）。</p> <p>該物業的土地使用權有不同的年期，最遲於2064年9月16日到期，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業為業主自用物業。	人民幣 237,980,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 237,980,000元)

## 附錄四

## 物業估值

附註：

- (1) 根據平湖市人民政府頒發的7份國有土地使用證，總佔地面積約為141,921.40平方米的物業的土地使用權已歸屬於貴集團，詳情如下：

證書編號	地點	規劃用途	佔地面積 (平方米)	出具日期	土地使用年期 到期日期	土地使用權 擁有人
(2015) 01943 . .	平湖經濟開 發區平成路 2001號	工業	31,190.10	2015年4月16日	2053年12月28日	津上精密機床 (浙江)有限 公司
(2012) 02312 . .	平湖經濟開 發區平成路 2001號	工業	4,812.00	2012年6月28日	2060年4月15日	津上精密機床 (浙江)有限 公司
(2015) 01910 . .	平湖經濟開 發區平成路 2001號	工業	6,660.90	2015年4月16日	2061年6月8日	津上精密機床 (浙江)有限 公司
(2015) 01795 . .	平湖經濟開 發區平成路 2001號	工業	10,527.50	2015年4月9日	2064年9月16日	津上精密機床 (浙江)有限 公司
(2013) 02053 . .	平湖經濟開 發區平成路 2088號	工業	15,996.50	2013年3月27日	2060年11月17日	浙江品川精密 機械有限 公司
(2015) 01924 . .	平湖經濟開 發區平成路 2001號	工業	26,067.70	2015年4月16日	2055年5月18日	津上精密機床 (浙江)有限 公司
(2014) 05064 . .	平湖經濟開 發區平成路 2008號	工業	46,666.70	2014年6月30日	2053年4月25日	津上精密機床 (浙江)有限 公司
總計：.....			141,921.40			

## 附錄四

## 物業估值

(2) 根據各項土地使用權出讓合同及土地使用權轉讓合同，總佔地面積為141,921.40平方米的7幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴集團作工業用途，詳情如下：

合同編號	合同性質	地點	賣方	買方	土地用途	合同日期	佔地面積 (平方米)	地積比率	土地出讓金/ 代價 (人民幣元)
GF-2000-2601..	出讓合同	平湖經濟開發區平成路南、興平三路東	浙江省平湖市國土資源局	津上精密機床(浙江)有限公司	工業	2003年 12月29日	31,190.10	≤0.80	5,177,557
3304822010 A21030及 20101 .....	出讓合同及 收回協議	平湖經濟開發區興平三路東、平成路南	浙江省平湖市國土資源局	津上精密機床(浙江)有限公司	工業	2010年 3月11日	4,812.00 (請參閱 附註(a))	≥1.00	982,758 (請參閱 附註(a))
3304822011 A21065 .....	出讓合同	平湖經濟開發區興平三路東、平成路南	浙江省平湖市國土資源局	津上精密機床(浙江)有限公司	工業	2011年 5月9日	6,660.90	≥1.00	2,000,000
3304822014 A21087 .....	出讓合同	平湖經濟開發區平成路南、興平三路東	浙江省平湖市國土資源局	津上精密機床(浙江)有限公司	工業	2014年 8月24日	10,527.50	≥1.10	3,780,000
不適用 .....	轉讓合同	平湖經濟開發區平成路南、興平四路東	柯福樂紙機織物(浙江)有限公司	津上精密機床(浙江)有限公司	工業	2012年 8月6日	26,067.70	不適用	8,367,732
不適用 .....	轉讓合同	平湖經濟開發區興平三路西、平成路北	津上精密機床(浙江)有限公司	浙江品川精密機械有限公司	工業	2011年 1月5日	15,996.50	不適用	4,718,968 (請參閱 附註(b))
不適用 .....	轉讓合同	平湖經濟技術開發區平成路2008號	平湖榮輝燈具有限公司	津上精密機床(浙江)有限公司	工業	2014年	46,666.70	不適用	17,266,679
總計: .....							141,921.40		

(a) 根據日期為2010年3月11日的土地使用權出讓合同第3304822010A21030號，佔地面積為6,022.6平方米的一幅土地的土地使用權訂約以土地出讓金人民幣1,230,000元出讓予津上精密機床(浙江)有限公司。根據日期為2010年4月12日的土地使用權收回協議(2010)第1號，佔地面積為1,210.6平方米的部分土地隨後由平湖市政府收回，補償金為人民幣247,242元。

## 附錄四

## 物業估值

- (b) 根據日期為2010年10月18日的土地使用權出讓合同第3304822010A21141號，佔地面積為15,996.50平方米的一幅土地的土地使用權訂約以土地出讓金人民幣3,480,000元出讓予津上精密機床（浙江）有限公司。根據日期為2011年1月5日的土地使用權轉讓合同，該幅土地訂約轉讓予浙江品川精密機械有限公司，代價為人民幣4,718,968元。

根據柯福樂紙機織物（浙江）有限公司（「甲方」）與津上精密機床（浙江）有限公司（「乙方」）於2012年3月20日訂立的資產轉讓協議，雙方協定將位於浙江省平湖市平湖經濟開發區平成路2211號的工業樓宇的土地使用權及房屋所有權以及配套設施及生產設備轉讓予乙方，代價為人民幣15,000,000元。

根據平湖榮輝燈具有限公司（「甲方」）與津上精密機床（浙江）有限公司（「乙方」）於2013年12月18日訂立的資產轉讓協議，雙方協定將位於浙江省平湖經濟開發區平成路2008號的工業樓宇的土地使用權及房屋所有權轉讓予乙方，代價為人民幣57,000,000元。

- (3) 根據平湖市規劃建設局發出的12份房屋所有權證，總建築面積為91,944.70平方米的物業的房產所有權已歸屬於 貴集團，詳情如下：

證書編號	地點	規劃用途	建築面積 (平方米)	登記日期	房屋所有人
00120418 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	非住宅	1,461.16 3,805.56	2010年3月11日	津上精密機床（浙江） 有限公司
00133180 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	非住宅	1,167.28 3,052.34 304.59	2010年9月10日	津上精密機床（浙江） 有限公司
00133181 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	非住宅	3,033.17	2010年9月10日	津上精密機床（浙江） 有限公司
00144330 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	工業（配套）	8,161.21	2011年4月13日	津上精密機床（浙江） 有限公司
00195155 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	工業 工業 工業	6,279.44 2,693.75 4,153.74	2013年5月15日	津上精密機床（浙江） 有限公司
00242870 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	工業 工業	5,029.34 30.89	2015年2月16日	津上精密機床（浙江） 有限公司
00210827 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	工業	6,951.74	2013年12月9日	津上精密機床（浙江） 有限公司

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	地點	規劃用途	建築面積 (平方米)	登記日期	房屋所有人
00242906 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2001號	工業	6,016.97	2015年2月25日	津上精密機床(浙江) 有限公司
00161674 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2088號	工業 工業	5,195.22 3,794.38	2012年3月2日	浙江品川精密機械有 限公司
00222006 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2008號	工業	2,787.86	2014年5月16日	津上精密機床(浙江) 有限公司
00222007 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2008號	工業 工業 工業	1,236.72 6,517.21 2,527.68 (請參閱 附註(i))	2014年5月16日	津上精密機床(浙江) 有限公司
00222008 . . . . .	平湖經濟開發區 平成路2008號	工業 工業 工業	10,322.56 5,418.99 2,002.9	2014年5月16日	津上精密機床(浙江) 有限公司
總計：. . . . .			91,944.70		

(i) 據 貴集團所告知， 貴集團並無使用建築面積為2,527.68平方米的一幢樓宇，而於2015年4月，該樓宇已清拆，故吾等並無賦予其任何商業價值。因此，於我們的估值過程中，總建築面積記為89,417.02平方米。

(4) 按 貴集團所告知，警衛室、飯堂及變電室等各項構築物已經建成，但並無任何法律文件或資料。於吾等進行估值過程中，吾等並無賦予該等構築物任何商業價值。

(5) 根據日期為2017年1月23日的營業執照第91330400753954554X號，津上精密機床(浙江)有限公司成立為有限公司，註冊資本為43,300,000美元，有效經營期為2003年9月11日至2053年9月10日。

根據日期為2017年2月6日的營業執照第91330482565871321X號，浙江品川精密機械有限公司(津上精密機床(浙江)有限公司的全資附屬公司)成立為有限公司，註冊資本為人民幣35,000,000元，有效經營期為2010年11月24日至2060年11月23日。

(6) 我們已取得 貴公司中國法律顧問就物業出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效及合法；

(ii) 已經支付及清付國有土地使用權出讓合同及土地使用權轉讓合同所述的一切土地出讓金；



- (iii) 貴集團為物業的唯一合法土地使用者，且已就建造物業取得主管政府部門發出的相關證書及批文；及
- (iv) 貴集團有權自由佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及獲授的主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權轉讓合同	有
資產轉讓協議	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (8) 於對物業進行估值時，吾等就物業土地部分假設按佔地面積每平方米約為人民幣406元至人民幣437元。

於進行吾等的估值時，吾等已參考同區內與物業具有相若特點的土地的售價。類似地塊的價格按佔地面積介乎約人民幣423元至人民幣448元之間。

經妥善調整後，吾等假設的單位價格與相關可資比較物業一致。