

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就 貴集團的物業權益於二零零九年十二月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鯉魚涌英皇道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

香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心35樓
3504-3512室

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對中升集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有的物業權益進行估值，我們確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以便向 閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年十二月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

我們對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就我們所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們採用直接比較法對部份第一類物業權益及第二類物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下即時交吉出售以及參考相關市場可資比較銷售交易。

鑒於第一類物業餘下部份之房屋及建築物之性質，尤其是其所處位置而不大可能有可資比較的相關市場銷售，故該等物業權益乃按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「目前物業重置（重建）的成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上目前對土地改造的重置（重建）成本，再

按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

在對現時尚在建設當中的第三類物業權益進行估值時，我們已假設該等物業將根據貴集團向我們提供的最新的發展建議書發展和完成。於達致我們的估值意見時，我們已考慮與截至估值日的建築階段相關的建築成本和專業費用以及預期完成發展所需的餘下成本和費用。

由於 貴集團租用的第四類及第五類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利，故我們認為該等物業權益並無任何商業價值。

由於第六類物業權益於估值日尚未分派予 貴集團，其業權不歸屬於 貴集團，故我們認為該物業權益並無任何商業價值。

我們的估值乃假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在達成銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重的業權負擔、限制和支銷。

在進行物業權益估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章和第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估值準則(第六版)以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載的一切規定。

我們在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

我們曾獲展示多份有關該等物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產權證、房屋所有權證和正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，我們已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及確定物業權益可能附帶的任何重大業權負擔或任何租約修訂。我們在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問 — 金杜律師事務所所提供有關 貴公司於中國的物業權益業權效力的意見。

我們並無就該等物業進行詳細量度以核實面積的真確性，但假設交予我們的業權文件和正式圖則所示的面積均為正確無誤。所有文件和合同僅用作參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行任何開發。我們的估值乃假設該等方面均為良好且於建設期間不會產生預期之外的成本及延誤而編製。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性和準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，且我們並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列款額均為人民幣。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

中升集團控股有限公司
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

二零一零年三月十六日

附註：彭樂賢為特許測量師，具有27年中國物業估值經驗，另在香港、英國和亞太區亦具有30年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔的 資本值 人民幣元
1.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區工華路2號的 一幅土地及四幢樓宇	10,306,000	100%	10,306,000
2.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區鞍山路70號的 一幅土地及四幢樓宇	7,053,000	100%	7,053,000
3.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路759號的 一幅土地、兩幢樓宇及多幢建築物	19,470,000	100%	19,470,000
4.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路761號的 一幅土地、一幢兩層樓宇及 一個維修車間	22,394,000	100%	22,394,000
5.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路697號的 兩幅土地及兩幢樓宇	19,953,000	100%	19,953,000

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔的 資本值 人民幣元
6.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路518號的 兩幅土地、一幢兩層樓宇及 多幢建築物	17,107,000	100%	17,107,000
7.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路500號的 一幅土地及一幢三層樓宇	24,662,000	100%	24,662,000
8.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路560號的 一幅土地及一幢四層樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
9.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路13號的 一幅土地及四幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
10.	位於中國 遼寧省 大連市 大連市保稅區 海天路18號的 一幅土地及一幢兩層樓宇	11,649,000	100%	11,649,000

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔的 資本值 人民幣元
11.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 太原街357號的 一幅土地及三幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
12.	位於中國 江蘇省 南京市 雨花台區 寧南大道10號的 一幅土地、兩幢樓宇及多個建築物	30,043,000	60%	18,026,000
13.	位於中國 上海市 普陀區 千陽路318號的 一幅土地、一幢商務大樓及 多個建築物	36,399,000	100%	36,399,000
14.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 城門鎮 黃山村的 一幅土地、一幢兩層樓宇及 一個建築物	21,684,000	100%	21,684,000
15.	位於中國 福建省 福州市 馬尾區 青洲路10號的 一幅土地及一幢兩層樓宇	27,834,000	100%	27,834,000

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔的 資本值 人民幣元
16.	位於中國 廣東省 增城市 新塘鎮 永和長崗村的 一幅土地及一幢三層樓宇	4,117,000	100%	4,117,000
17.	位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 新港東路 黃埔村的 一幅土地及一幢三層樓宇	8,940,000	100%	8,940,000
18.	位於中國 雲南省 昆明市 官渡區 金馬鎮雲山村的 一幅土地及兩幢樓宇	38,596,000	100%	38,596,000
19.	位於中國 雲南省 昆明市 西山區 滇池路1455號的 一幅土地、兩幢樓宇及一個車間	無商業價值	100%	無商業價值
20.	位於中國 雲南省 昆明市 西山區 滇池路的 一幅土地及兩幢樓宇	33,388,000	100%	33,388,000

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔的 資本值 人民幣元
21.	位於中國 雲南省 曲靖市 南片區 中心商務區 子午路東側的 一幅土地及兩幢樓宇	30,938,000	100%	30,938,000
22.	位於中國 山東省 青島市 嶗山區 海爾路168號的 一幅土地及兩幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
23.	位於中國 山東省 煙台市 開發區 衡山路19號的 兩幅土地、六幢樓宇及多個建築物	69,872,000	100%	69,872,000
24.	位於中國 遼寧省 營口市 站前區 渤海大街99號的 一幅土地及一幢兩層樓宇	16,698,000	100%	16,698,000
25.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 河曲路20號的 一幅土地及一幢三層樓宇	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔的 資本值 人民幣元
26.	位於中國 浙江省 紹興市 靈芝鎮 靈芝村的 一幅土地、三幢樓宇及多個建築物	7,881,000	100%	7,881,000
27.	位於中國 福建省 泉州市 清濛經濟技術開發區 西片區F-12A-1及F-13A的一幅土地及 一幢兩層樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	458,984,000		446,967,000

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔的權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
28.	位於中國 遼寧省 大連市 大連市保稅區填海區的兩幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
29.	位於中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 毛橋村的一幅土地	25,400,000	100%	25,400,000
	小計：	25,400,000		25,400,000

第三類—貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	於二零零九年	貴集團	於二零零九年
		十二月三十一日		十二月三十一日
		現況下的資本值	應佔的權益	貴集團
		人民幣元		應佔的資本值
				人民幣元
30.	位於中國 吉林省 吉林市 船營區 和平路9號的 兩幅土地及一幢在建樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
31.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 東升街龍橋社區的一幅土地 及一幢在建樓宇	25,668,000	100%	25,668,000
32.	位於中國 江蘇省 無錫市 新區 錫士路與錫新二路交界處的 一幅土地及一幢在建樓宇	10,951,000	100%	10,951,000
33.	位於中國 雲南省 大理市 經濟開發區 滇源路與寶源路交界處的 一幅土地及一幢在建樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		36,619,000		36,619,000

第四類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
		人民幣元
34.	位於中國 福建省 廈門市 湖濱北路101號的 兩幢樓宇	無商業價值
35.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 西鄉寶田園藝園 28號樓一層的102至104室	無商業價值
36.	位於中國 雲南省 昆明市 白龍路520號 的一幢商務大樓的一層及二層	無商業價值
37.	位於中國 遼寧省 大連市 中華西路18號 中南大廈九層	無商業價值
38.	位於中國 山東省 即墨市 華山一路398號的 一幢商業樓宇	無商業價值
39.	位於中國 山東省 龍口市 黃城工業園的 一幢商業樓宇	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
40.	位於中國 山東省 煙台市 芝罘區 機場路168號的 一幅土地及兩幢樓宇	無商業價值
41.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 沙井鎮 萬豐村 中心路 6號樓的1至3層	無商業價值
42.	位於中國 浙江省 諸暨市 城西開發區 北二環路28號的 兩幢樓宇	無商業價值
43.	位於中國 遼寧省 營口市 老邊區 路南鎮 太和莊村一幢三層樓宇的三個單位	無商業價值
44.	位於中國 遼寧省 大連市 大連市保稅區 泰華大廈第330號	無商業價值
45.	位於中國 廣東省 佛山市 南海區 新佛平路 綜合大樓2號及3號單元	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
		人民幣元
46.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路16-2號的 一幢兩層商業樓宇	無商業價值
47.	位於中國 吉林省 長春市 高新技術產業開發區自由大路7133號的 一幅土地及一幢兩層大樓	無商業價值
48.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 文萃路143號 的一幢七層的一個單元	無商業價值
49.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 方家欄70號 的一幢單層商業樓宇	無商業價值
50.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路560號 的一幅土地及一幢三層樓宇	無商業價值
51.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路560號 的一幅土地及一幢三層樓宇	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
		人民幣元
52.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 山東路82號的 一幅土地、兩幢樓宇 及多個建築物	無商業價值
53.	位於中國 江蘇省 南京市 白下區 光華路199號的 一幅土地、三幢樓宇及多個建築物	無商業價值
54.	位於中國 雲南省 玉溪市 紅塔山區 龍馬路75號的 一幅土地、四幢樓宇及多個建築物	無商業價值
55.	位於中國 四川省 成都市 金牛區 天回鎮 天回二庫的 一幅土地、一幢兩層樓宇 及多個建築物	無商業價值
56.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區 莞太路 的一幅土地、一幢四層樓宇 及多個建築物	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
		人民幣元
57.	位於中國 雲南省 昆明市 廣福路的 一幅土地、一幢兩層樓宇及建築物	無商業價值
58.	位於中國 山東省 青島市 重慶南路151號的 一幅土地及一幢兩層樓宇	無商業價值
59.	位於中國 遼寧省 莊河市 疏港路298號的 一幅土地及兩幢樓宇	無商業價值
60.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 山東路80-1號的 一幅土地、四幢樓宇 及多個建築物	無商業價值
61.	位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 道外區 先鋒路7號的 一幅土地和兩幢樓宇	無商業價值
62.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 馬青路1215號的 一幅土地及一幢兩層樓宇	無商業價值
小計：		零

第五類 — 貴集團於香港租用和佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
63.	香港灣仔 港灣道30號 新鴻基中心35樓 3504-3512室	無商業價值
小計：		零

第六類 — 貴集團於中國訂約將予收購的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
64.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二中路北側 的一幅土地	無商業價值
小計：		零

於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
總計：	521,003,000
	508,986,000

附註：於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值加附錄四相關估值證書的附註所列示供參考用途的價值合共為人民幣1,095,688,000元。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國遼寧省大連市沙河口區工華街2號的一幅土地及四幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約4,830.1平方米的土地及建於其上的四幢樓宇，約於一九六九年落成。 該等樓宇的總建築面積約為8,476.64平方米。 該物業已獲授土地使用權，至二零五三年七月二十二日屆滿，用作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	10,306,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣10,306,000元

附註：

1. 中升(大連)集團有限公司(「中升大連」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 大國用(2006)第03065號，一幅地盤面積約4,830.1平方米土地的土地使用權已授予中升大連作工業用途，至二零五三年七月二十二日屆滿。
3. 根據四份房屋所有權證 — 大房權證沙單字第2006600239號、2006600240號、2006600242號和2006600243號，總建築面積約為8,476.64平方米的四幢樓宇歸中升大連所有。
4. 根據一份租賃協議，該物業一個總建築面積約為20平方米的單位已租予大連新盛榮新實業有限公司(為 貴公司的全資附屬公司)，為期三年，至二零一二年五月一日屆滿無補償。
5. 根據一份租賃協議，該物業一個總建築面積約為20平方米的單位已租予大連裕增實業有限公司(為 貴公司的全資附屬公司)，為期三年，至二零一二年五月一日屆滿無補償。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 中升大連依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處理；
 - b. 根據四份他項權利證，該物業已經於中升大連與國家開發銀行(「銀行」)之間設立抵押，該抵押將於二零一零年十二月十五日屆滿；
 - c. 於按揭期間，中升大連須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業；
 - d. 於附註4及附註5所提及的租賃協議屬合法、有效並可強制執行；及

- e. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。中升大連確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。中升大連進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。中升大連4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 鞍山路70號 的一幅土地及 四幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 3,776.8平方米的土地及建於其 上的四幢樓宇，約於一九七三 年落成。 該等樓宇的總建築面積約為 2,940.25平方米。 該物業已獲授土地使用權，至 二零五三年七月二十二日屆 滿，用作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公用途。	7,053,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣7,053,000元

附註：

1. 中升(大連)集團有限公司(「中升大連」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證—大國用(2006)第03066號，一幅地盤面積約3,776.8平方米土地的土地使用權已授予中升大連作工業用途，至二零五三年七月二十二日屆滿。
3. 根據四份房屋所有權證—大房權證沙單字第2006600237號、2006600238號、2006600241號和2006600244號，總建築面積約為2,940.25平方米的四幢樓宇歸中升大連所有。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 中升大連依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處理；
 - b. 根據四份他項權利證，該物業已經於中升大連與國家開發銀行(「銀行」)之間設立抵押，該抵押將於二零一零年十二月十五日屆滿；
 - c. 於按揭期間，中升大連須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業；及
 - d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。中升大連確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。中升大連進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。中升大連4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
3.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路759號的 一幅土地、 兩幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,467.1平方米的土地及建於其上的兩幢樓宇及多個建築物，於一九九五年至二零零九年間分期落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約為4,248.77平方米。</p> <p>該樓宇包括一幢商務及配套工業大樓及一幢宿舍樓。</p> <p>該建築物主要包括一口井及多個配套建築。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，至二零四七年九月十日屆滿，用作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。</p>	<p>19,470,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣19,470,000元</p>

附註：

1. 大連中升豐田汽車銷售服務有限公司（「大連中升豐田汽車銷售服務」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證——大國用(2008)第04091號，一幅地盤面積約6,467.1平方米的土地的土地使用權已授予大連中升豐田汽車銷售服務作工業用途，至二零四七年九月十日屆滿。
3. 根據兩份房屋所有權證——大房權證甘單字第2008801225號和2008801226號，兩幢總建築面積約為4,248.77平方米的樓宇由大連中升豐田汽車銷售服務擁有。
4. 根據一份租賃協議，該物業一個總建築面積約為500平方米的單位已租予大連中升豐田汽車銷售有限公司（為 貴公司的全資附屬公司），為期11年，至二零一六年十二月十五日屆滿無補償。
5. 根據一份租賃協議，該物業一個總建築面積約為100平方米的單位已租予大連中升匯馳汽車銷售服務有限公司（為 貴公司的全資附屬公司），為期一年，至二零一零年十二月三十一日屆滿無補償。

6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 大連中升豐田汽車銷售服務依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可對其佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置；
 - b. 根據一份由大連中升豐田汽車銷售服務與中國銀行沙河口支行(「銀行」)訂立的按揭合同，該物業受一項至二零一四年十一月二十九日屆滿的按揭所規限；
 - c. 於按揭期間，大連中升豐田汽車銷售服務須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業；
 - d. 附註4及5所述之租賃協議合法、有效及可強制執行；及
 - e. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。大連中升豐田汽車銷售服務確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請合法、以獲授出開展業務的土地。大連中升豐田汽車銷售服務進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。大連中升豐田汽車銷售服務4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
4.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路761號 的一幅土地、 一幢兩層樓宇 及一個維修車間	該物業包括一幅地盤面積約 5,000.6平方米的土地及建於其 上的一幢兩層商務大樓及一個 維修車間，約於二零零三年落 成。 該樓宇總建築面積約為4,052.65 平方米。 該物業已獲授土地使用權，至 二零四三年三月四日屆滿，用 作商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	22,394,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣22,394,000元

附註：

1. 大連中升匯迪汽車銷售服務有限公司(「大連中升匯迪」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證—大國用(2005)字第04055號，一幅地盤面積約5,000.6平方米的土地的土地使用權已授予大連中升匯迪作商業用途，至二零四三年三月四日屆滿。
3. 根據一份房屋所有權證—大房權證甘單字第2005800278號，該物業總建築面積約為4,052.65平方米的樓宇由大連中升匯迪擁有。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 大連中升匯迪依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可對其佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置；
 - b. 根據一份由大連中升匯迪與中國銀行沙河口支行(「銀行」)訂立的按揭合同，該物業受一項至二零一四年十一月二十九日屆滿的按揭所規限；及
 - c. 於按揭期間，大連中升匯迪須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
5.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路697號 的兩幅土地及 兩幢樓宇	該物業包括兩幅總地盤面積約 6,086.1平方米的土地及建於其 上的兩幢樓宇，約於二零零六 年落成。 該樓宇總建築面積約為4,799.41 平方米。 該樓宇包括一幢商務大樓及一 間餐廳。 該物業已獲授土地使用權，至 二零四一年一月二十日屆滿， 用作商業及工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	19,953,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣19,953,000元

附註：

1. 大連中升東本汽車銷售服務有限公司（「大連中升東本」）為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證 — 大國用(2006)第04005號和第04006號，兩幅總地盤面積約6,086.1平方米的土地的土地使用權已授予大連中升東本分別用作商業及工業用途，至二零四一年一月二十日屆滿。
3. 根據一份房屋所有權證 — 大房權證甘單字第2007800384號，一幢建築面積約為4,239.41平方米的樓宇由大連中升東本擁有。
4. 對於物業建築面積約560平方米的其餘樓宇，我們尚未獲提供任何有關證書。
5. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供附註4所提及樓宇的任何合適的業權證書，故我們並無賦予該樓宇任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本為人民幣632,000元。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 大連中升東本依法擁有物業的土地使用權及房屋所有權（不包括附註4所提及的樓宇），可以對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處置；及

- b. 根據一份由大連中升東本與中國銀行沙河口支行(「銀行」)訂立的按揭合同，該物業及附註3所述樓宇的土地使用權受一項至二零一四年十一月二十九日屆滿的按揭所規限；
- c. 於按揭期間，大連中升東本須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業(不包括附註4提及的部份)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
6.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路518號 的兩幅土地、 一幢兩層樓宇及多幢 建築物	該物業包括兩幅總地盤面積約 8,983.4平方米的土地及建於其 上的一幢兩層商務大樓，約於 一九九八年落成。 該樓宇總建築面積約為5,800平 方米。 該等建築物主要包括一間洗車 房、一個保養車間及一家汽車 美容店。 該物業已獲授土地使用權，至 二零四零年十二月三日屆滿， 分別用作工業及商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	17,107,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣17,107,000元

附註：

1. 大連中升日產汽車銷售服務有限公司(「大連中升日產」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證—大國用(2006)第04084號和第04085號，兩幅總地盤面積約8,983.4平方米的土地的土地使用權已授予大連中升日產分別用作商業及工業用途，至二零四零年十二月三日屆滿。
3. 對於物業建築面積約5,800平方米的樓宇，我們尚未獲得任何房屋所有權證。
4. 根據一份租賃協議，該物業一個總建築面積約為1,000平方米的單位已租予大連中升奧通汽車服務公司(「大連中升奧通」， 貴公司之全資附屬公司)，為期三年，至二零一零年十一月三十日屆滿無補償。
5. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業的樓宇的任何合適的業權證書，故我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地要素)於估值日的折舊重置成本為人民幣9,274,000元。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 大連中升日產依法擁有物業的土地使用權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處置；

- b. 根據一份由大連中升日產與中國銀行沙河口支行(「銀行」)訂立的按揭合同，該物業的土地使用權受一項至二零一二年四月二十五日屆滿的按揭所規限；
- c. 於按揭期間，大連東升日產須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業的土地使用權；
- d. 大連中升日產獲得建築面積約5,800平方米的樓宇的相關房屋所有權證不存在重大法律障礙；及
- e. 大連中升日產尚未獲得附註4所提及的單位的任何適用業權證書。在此情況下，倘若第三方對上述租賃協議提出反對，可能影響大連中升奧通繼續租賃單位。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
7.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華北路500號 的一幅土地 及一幢三層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 11,312.9平方米的土地及建於其 上的三層商務大樓，約於二零 零五年落成。 該樓宇建築面積約為8,900平方 米。 該物業已獲出讓土地使用權， 截至二零四八年九月二十五日 屆滿，用作商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	24,662,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣24,662,000元

附註：

1. 大連中升凌志汽車銷售服務有限公司（「大連中升凌志」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據大連中升凌志與大連北市汽車城發展有限公司（一獨立第三方）於二零零五年四月十五日訂立的土地使用權轉讓協議及補充協議，一幅地盤面積約11,312.9平方米的土地的土地使用權以代價人民幣9,800,000元轉讓予大連中升凌志。
3. 根據國有土地使用權證大國用(2008)第04121號，一幅地盤面積約11,312.9平方米的土地的土地使用權出讓予大連中升凌志，截至二零四八年九月二十五日屆滿，用作商業用途。
4. 就建築面積約為8,900平方米的樓宇而言，我們尚未獲提供任何房屋所有權證。
5. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業的樓宇的任何合適的業權證書，故並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇於估值日的折舊重置成本（不包括土地要素）為人民幣29,133,000元。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 大連中升凌志依法擁有該物業的土地使用權，並可對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處理；
 - b. 根據一份他項權利證，該物業的土地使用權已經於大連中升凌志與國家發展銀行（「銀行」）之間設立抵押，該抵押將於二零一零年十二月十五日屆滿；
 - c. 於按揭期間，大連中升凌志須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業的土地使用權；及
 - d. 大連中升凌志於取得該物業之樓宇的相關房屋所有權證方面將不存在重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
8.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路560號 的一幅土地及 一幢四層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 10,645.8平方米的土地及建於其 上的四層商務大樓，約於二零 零六年落成。 該樓宇建築面積約為11,800平方 米。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連中升汽車銷售服務有限公司（「大連中升」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就該物業而言，我們尚未獲提供任何業權證書。
3. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業的任何合適的業權證書，故並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇（建築面積約11,800平方米）於估值日的折舊重置成本（不包括土地要素）為人民幣19,744,000元。
4. 經 貴公司確認，相關土地出讓程序正在進行。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 大連中升已向相關部門申請獲授予該物業的土地使用權，該申請已獲批准，及
 - b. 大連中升於出讓程序完成及獲得相關土地使用權證後可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭及以其他方式處理該物業的土地使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
9.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路13號 的一幅土地及 四幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 8,400平方米的土地及建於其上 的四幢樓宇，於二零零四年至 二零零八年分期落成。 該樓宇總建築面積約為5,930平 方米。 該樓宇主要包括一幢工業大 廈、一幢宿舍樓、一個展廳及 一個接待室。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連迎賓中升豐田汽車銷售服務有限公司（「大連迎賓中升豐田銷售服務」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據大連市公安局與大連迎賓中升豐田銷售服務於二零零六年一月一日訂立的土地使用權轉讓合同及補充協議，一幅地盤面積約8,400平方米的土地的土地使用權已訂約轉讓予大連迎賓中升豐田銷售服務，代價為人民幣7,000,000元。
3. 就該物業的總建築面積約為5,930平方米的四幢樓宇而言，我們尚未獲提供任何業權證書。
4. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業任何合適的業權證書，故並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇於估值日的折舊重置成本（不包括土地要素）為人民幣10,742,000元。
5. 經 貴公司確認，相關土地出讓程序正在進行。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 大連迎賓中升豐田銷售服務於完成出讓程序及獲得相關土地使用權證後，可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭及以其他方式處理該物業的土地使用權；及
 - b. 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發佈的確認書，(i)在於相關土地管理部門簽署土地使用權出讓合同並繳清地價後，大連迎賓中升豐田銷售服務將可獲得該物業的土地相關的土地使用權證；及(ii)批准大連迎賓中升豐田銷售服務在取得相關土地使用權證之前將該幅土地使用及佔用作其營運場所。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
10.	位於中國 遼寧省 大連市 大連市保稅區 海天路18號 的一幅土地及 一幢兩層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 10,094.5平方米的土地及建於其 上的兩層商務大廈，約於二零 零三年落成。 該樓宇建築面積約為2,498.74平 方米。 該物業已獲授土地使用權，至 二零五一年十月五日屆滿，用 作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	11,649,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣11,649,000元

附註：

1. 大連中升集團汽車用品有限公司(「大連汽車用品」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證—大保國用(2008)第14033號，一幅地盤面積約10,094.5平方米的土地的土地使用權已授予大連汽車用品作工業用途，至二零五一年十月五日屆滿。
3. 根據一份房屋所有權證—大房權證保稅區字第2008000238號，一幢總建築面積約2,498.74平方米的樓宇由大連汽車用品擁有。
4. 根據一份租賃協議—(大保)房租賃合字20090624002號，該樓宇建築面積約50平方米的部份已租予中升泰克提汽車服務(大連)有限公司(貴公司的擁有50%權益的附屬公司)，為期一年，至二零一零年六月八日屆滿無補償。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 大連汽車用品依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，可以對其合法佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處置；
 - b. 根據一份由大連汽車用品與中國銀行沙河口支行(「銀行」)訂立的按揭合同，該物業的土地使用權及房屋所有權受一項至二零一四年十一月二十九日屆滿的按揭所規限；
 - c. 於按揭期間，大連汽車用品須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其他方式處置該物業；
 - d. 該租賃協議屬合法、有效及可強制執行；及

- e. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。大連汽車用品確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。大連汽車用品進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。大連汽車用品4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
11.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 太原街357號 的一幅土地及 三幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 14,440平方米的土地及建於其 上的三幢樓宇，約於二零零四 年落成。 該樓宇總建築面積約為9,471.2 平方米。 該樓宇包括兩幢商務大樓及一 間餐廳。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連新盛榮豐田汽車銷售服務有限公司（「大連新盛榮豐田」）及大連新盛榮汽車銷售服務有限公司（「大連新盛榮汽車」）均為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據大連新盛榮豐田與大連第一公共汽車公司（一獨立第三方）於二零零七年三月二十二日簽訂的一份業權交易確認函—大產資字第07004號，該物業（地盤面積約14,440平方米）的土地使用權及建於其上的11幢樓宇（總建築面積約9,848.85平方米）已訂約轉讓予大連新盛榮豐田，該轉讓之代價為人民幣28,698,400元。 貴集團已告知，截至估值日 貴集團已支付人民幣20,000,000元，而上述11幢樓宇已被拆除。
3. 我們尚未獲提供該物業總建築面積約9,471.2平方米的3幢樓宇的任何合適的業權證書。 貴集團已告知，該3幢樓宇中一幢總建築面積約為3,157平方米的樓宇由大連新盛榮豐田所佔用，而其餘兩幢總建築面積約為6,314.20平方米的樓宇由大連新盛榮汽車所佔用。
4. 據 貴公司確認，相關土地出讓程序正在進行中。
5. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業的任何合適的業權證書，故並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本為人民幣17,512,000元。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 大連新盛榮豐田於出讓程序完成及獲得相關土地使用權證後可合法轉讓、出租、按揭及以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 該物業不受任何按揭所限；及

- c. 根據大連市國土資源和房屋局沙河口分局發出的確認函，(i)大連新盛榮豐田在與相關土地管理機關簽訂土地使用權出讓合同並付清地價後將取得有關該物業土地的土地使用權證；及(ii)在取得相關土地使用權證前，大連新盛榮豐田可使用及佔用有關土地作為其營運場所。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
12.	位於中國 江蘇省 南京市 雨花台區 寧南大道10號的 一幅土地、兩幢 樓宇及多個建築物	該物業包括一幅地盤面積約 7,268.1平方米的土地及建於其 上的兩幢樓宇及多個配套建築 物，於二零零四年與二零零五 年間分期落成。 該等樓宇總建築面積約為4,000 平方米。 該等樓宇包括一幢商務大樓及 一幢宿舍樓。 該等建築物主要包括圍欄、道 路及多個配套建築物。 該物業已獲授予土地使用權， 為期40年，至二零四四年五月 二十日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	30,043,000 貴集團應佔 60%權益： 人民幣18,026,000元

附註：

1. 南京中升豐田汽車服務有限公司（「南京中升豐田服務」）為 貴公司擁有60%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證—寧兩國用(2005)第04998號，一幅地盤面積約7,268.1平方米的土地的土地使用權已授予南京中升豐田服務作商業用途，為期40年，至二零四四年五月二十日屆滿。
3. 就該物業的總建築面積約為4,000平方米的兩幢樓宇而言，我們尚未獲提供任何業權證書。
4. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業兩幢樓宇的任何合適的業權證書，故並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本將為人民幣7,019,000元。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 南京中升豐田服務依法擁有該物業的土地使用權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處置；
 - b. 根據一份由南京中升豐田服務與上海浦東發展銀行南京分行（「銀行」）訂立的按揭合同，該物業的土地使用權受一項至二零一零年六月二十二日屆滿的按揭所規限；

- c. 於按揭期間，南京中升豐田服務須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- d. 南京中升豐田服務獲取總建築面積約4,000平方米的樓宇的相關房屋所有權證將不存在重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
13.	位於中國 上海市 普陀區 千陽路318號的 一幅土地、一幢 商務大樓及 多個建築物	該物業包括一幅地盤面積約 9,079平方米的土地及建於其上 的一幢商務大樓及多個配套建 築物，大概於二零零三年落成。 該樓宇建築面積約為4,861.69平 方米。 該等建築物主要包括道路、洗 車間及修車間。 該物業已獲授予土地使用權， 為期50年，至二零五一年十一 月十四日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	36,399,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣36,399,000元

附註：

1. 上海國信汽車銷售有限公司（「上海國信」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份房地產權證 — 滬房地普字(2003)第06310號，一幅地盤面積約9,079平方米的土地的土地使用權已授予上海國信作工業用途，為期50年，至二零五一年十一月十四日屆滿，且上海國信擁有一幢建築面積約4,861.69平方米的樓宇。
3. 根據一份租賃協議，該樓宇中建築面積約1,500平方米的部份已出租予上海中升豐田汽車銷售服務有限公司（ 貴公司的全資附屬公司），為期一年，至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租金為人民幣78,000元，包括通訊費及水電費。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 上海國信依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；
 - b. 該租賃協議屬合法、有效及可強制執行；
 - c. 該物業不受任何按揭所限；及
 - d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。上海國信確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。上海國信進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。上海國信4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
14.	位於中國 福建省 福州市 倉山區 城門鎮 黃山村的 一幅土地、 一幢兩層樓宇及 一個建築物	該物業包括一幅地盤面積約 8,373平方米的土地及建於其上 的一幢兩層商務大樓及一個配 套建築物，大概於二零零二年 落成。 該樓宇建築面積約為5,549.85平 方米。 該物業已獲授予土地使用權， 分別作工業用途，至二零五一 年四月十九日屆滿，及商業用 途，至二零四一年四月十九日 屆滿。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	21,684,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣21,684,000元

附註：

1. 福州中升豐田汽車服務有限公司（「福州中升豐田服務」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 蓉國用(2004)第00435000323號，一幅地盤面積約8,373平方米的土地的土地使用權已授予福州中升豐田服務，分別作工業用途，至二零五一年四月十九日屆滿，及商業用途，至二零四一年四月十九日屆滿。
3. 根據一份房屋所有權證 — 蓉房權證R字0435110號，福州中升豐田服務擁有建築面積約5,549.85平方米的一幢樓宇。
4. 根據一份租賃協議，該樓宇中建築面積約1,200平方米的部份由福州中升豐田服務出租予福州中升豐田汽車銷售有限公司（貴公司的全資附屬公司），為期24年，至二零二二年九月十日屆滿，年租金為人民幣18,000元。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 福州中升豐田服務依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；
 - b. 該物業不受任何按揭所限；及
 - c. 該租賃協議屬合法、有效及可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
15.	位於中國 福建省 福州市 馬尾區 青洲路10號 的一幅土地及 一幢兩層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 10,627平方米的土地及建於其 上的一幢兩層商務大樓，約於 二零零六年落成。 該樓宇的建築面積約為 4,587.67 平方米。 該物業已獲授予土地使用權， 為期50年，至二零五六年十二 月二十七日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	27,834,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣27,834,000元

附註：

1. 福州中升雷克薩斯汽車銷售服務有限公司（「福州中升雷克薩斯」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 蓉國用(2008)MD000798B號，一幅地盤面積約10,627平方米土地的土地使用權已授予福州中升雷克薩斯作工業用途，為期50年，至二零五六年十二月二十七日屆滿。
3. 根據一份房屋所有權證 — 蓉房權證M字0800016號，建築面積約為4,587.67平方米的一幢樓宇歸福州中升雷克薩斯所有。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 福州中升雷克薩斯依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置；
 - b. 根據一份由福州中升雷克薩斯與招商銀行白馬支行（「銀行」）訂立的按揭合同，該物業受一項至二零一零年八月九日屆滿的按揭所規限；
 - c. 在按揭期間，福州中升雷克薩斯須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其它方式處理該物業；
 - d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。福州中升雷克薩斯確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。福州中升雷克薩斯進一步確認其從未相被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。福州中升雷克薩斯4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
16.	位於中國 廣東省 增城市 新塘鎮永和長岡村的 一幅土地及 一幢三層高樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 7,485平方米的土地及建於其上 的一幢三層高商務大樓，約於 二零零五年落成。 該樓宇的建築面積約為4,570.1 平方米。 該物業已獲授予土地使用權， 為期50年，至二零五五年八月 二十五日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	4,117,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣4,117,000元

附註：

1. 廣州中升豐田汽車銷售服務有限公司（「廣州中升豐田」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權出讓合同—增國用合字(2005)第155號，該物業的土地使用權已訂約授予廣州中升豐田作工業用途，為期50年，至二零五五年八月二十五日屆滿。地價為人民幣112,280元。
3. 根據一份國有土地使用權證—增國用(2005)第B0400956號，一幅地盤面積約7,485平方米土地的土地使用權已授予廣州中升豐田作工業用途，為期50年，至二零五五年八月二十五日屆滿。
4. 就建築面積約4,570.1平方米的樓宇而言，我們尚未獲提供任何合適的業權證書。
5. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該幢樓宇任何合適的業權證書，故我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，該樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本將為人民幣9,711,000元。
6. 據 貴公司告知，相關房屋所有權證正在申請處理中。
7. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 廣州中升豐田依法擁有該物業的土地使用權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；
 - b. 廣州中升豐田獲得建築面積約為4,570.1平方米的樓宇的房屋所有權證不存在重大法律障礙；
 - c. 該物業的土地使用權不受任何按揭所限；及

- d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。廣州中升豐田確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。廣州中升豐田進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。廣州中升豐田4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
17.	位於中國 廣東省 廣州市 海珠區新港東路 黃埔村的一幅土地及 一幢三層高樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 9,933平方米的土地及建於其上 的一幢三層高樓宇，約於二零 零五年落成。 該樓宇的建築面積約為7,237平 方米。 該物業已獲授予土地使用權， 分別作住宅用途，為期七十年， 及工業用途，為期五十年，由一 九九六年一月九日起生效。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	8,940,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣8,940,000元

附註：

1. 廣州中升凌志汽車銷售服務有限公司（「廣州中升凌志」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 穗府國用(2004)第16號，一幅地盤面積約9,933平方米土地的土地使用權已授予廣州中升凌志，分別作住宅用途，為期七十年，及工業用途，為期五十年，由一九九六年一月九日起生效。
3. 就建築面積約7,237平方米的樓宇而言，我們尚未獲提供任何合適的業權證書。
4. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該幢樓宇任何合適的業權證書，故我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，該樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本將為人民幣24,606,000元。
5. 據 貴公司告知，相關房屋所有權證正在申請處理中。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 廣州中升凌志依法擁有該物業的土地使用權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；
 - b. 廣州中升凌志獲得該物業的有關房屋所有權證不存在重大法律障礙；
 - c. 該物業的土地使用權不受任何按揭所限；及

- d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。廣州中升凌志確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。廣州中升凌志進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。廣州中升凌志4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
18.	位於中國 雲南省 昆明市 官渡區 金馬鎮 雲山村的 一幅土地及兩幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 6,205.11平方米的土地及建於其 上的兩幢樓宇，約於二零零一 年落成。 該等樓宇總建築面積約為 4,938.18平方米。 該等樓宇包括一幢商務大樓及 一幢配套樓宇。 該物業已獲授予土地使用權， 為期40年，至二零四五年十月 三十一日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	38,596,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣38,596,000元

附註：

1. 昆明中升豐田汽車銷售服務有限公司(「昆明中升豐田銷售服務」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份於二零零五年十月三十一日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 昆國土資完善(2004)0401號，該物業的土地使用權已訂約授予昆明中升豐田銷售服務作商業用途，為期40年，至二零四五年十月三十一日屆滿。地價為人民幣544,809元。
3. 根據一份國有土地使用權證 — 昆國用(2004)第01168號，一幅地盤面積約6,205.11平方米的土地的土地使用權已授予昆明中升豐田銷售服務作商業用途，為期40年，至二零四五年十月三十一日屆滿。
4. 根據一份房屋所有權證 — 昆明市房權證字第200617848號，昆明中升豐田銷售服務擁有總建築面積約4,938.18平方米的兩幢樓宇。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 昆明中升豐田銷售服務依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；及
 - b. 該物業不受任何按揭所限。

估值證書

				於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
19.	位於中國 雲南省 昆明市 西山區 滇池路1455號的 一幅土地、兩幢 樓宇及一個車間	該物業包括一幅地盤面積約 11,613.33平方米的土地及建於 其上的兩幢樓宇及一個車間， 分別於二零零六年及二零零八 年前後落成。 該等樓宇總建築面積約為 5,316.3平方米。 該等樓宇包括一幢商務大樓及 一幢配套樓宇。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 雲南中升雷克薩斯汽車銷售服務有限公司(「雲南中升雷克薩斯」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一名獨立第三方與昆明中升豐田汽車銷售服務有限公司(「昆明中升豐田銷售服務」， 貴公司的全資附屬公司)於二零零六年十月二十五日訂立的一份土地出讓合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予昆明中升豐田銷售服務，代價為人民幣17,420,000元。於估值日，該物業為雲南中升雷克薩斯所佔用。
3. 我們並無獲提供該物業任何合適的業權證書。
4. 對該物業估值時，由於我們並無獲提供該物業任何合適的業權證書，故我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，該等樓宇及車間(不包括土地要素)於估值日的折舊重置成本將為人民幣27,477,000元。
5. 據 貴公司告知，相關土地批授程序正在進行中。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 雲南中升雷克薩斯在依法獲得該土地的國有土地使用權證前使用該集體土地屬違法行為；
 - b. 根據昆明市國土資源局發布的確認函，(i)其不會反對雲南中升雷克薩斯將該幅土地用作營運場所，並承諾不會因雲南中升雷克薩斯使用此幅土地而對其處以懲罰；及(ii)倘若雲南中升雷克薩斯無法於此幅土地繼續經營，其將協助雲南中升雷克薩斯搬遷以將相關虧損及負面影響減至最低；及
 - c. 該物業不受任何按揭所限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
20.	位於中國 雲南省 昆明市 西山區 滇池路的一幅土地及 兩幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 12,365.6平方米的土地及兩幢約 於二零零六年於其上落成的樓 宇。 該等樓宇總建築面積約為 10,504.35平方米。 該等樓宇包括一幢商用樓宇及 一幢配套樓宇。 該物業已獲授土地使用權，為 期40年，至二零四六年一月九 日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	33,388,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣33,388,000元

附註：

1. 昆明中升汽車銷售服務有限公司（「昆明中升」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份日期為二零零六年一月九日的國有土地使用權出讓合同昆國土資完善(2004)0662號，該物業的土地使用權已經訂約授予 貴公司一間全資附屬公司雲南中升汽車銷售有限公司（「雲南中升」）作商業用途，為期40年，至二零四六年一月九日屆滿，地價為人民幣1,085,700元。
3. 根據雲南中升和昆明中升訂立的一份轉讓協議，雲南中升以人民幣5,428,498元的代價將該物業的土地使用權轉讓予昆明中升。
4. 根據一份國有土地使用權證—昆國用(2004)第01505號，一幅地盤面積約為12,365.6平方米的土地的土地使用權已經授予昆明中升作商業用途，為期40年，至二零四六年一月九日屆滿。
5. 根據一份授予昆明中升的建設工程規劃許可證—昆規西山建證(2006)0038號，已規劃總建築面積約為10,504.35平方米的兩幢樓宇已獲批准施工。
6. 對該物業估值時，我們並無對未獲發合適業權證書的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本為人民幣23,303,000元。

7. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 該物業的土地使用權由昆明中升合法擁有，昆明中升可佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 昆明中升在獲取物業相關物業樓宇的房屋所有權證方面，並無重大法律障礙；及
 - c. 該物業的土地使用權不受任何按揭規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
21.	位於中國 雲南省 曲靖市 南片區 中心商務區 子午路東側 的一幅土地 及兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約7,576.3平方米的土地及建於其上的兩幢樓宇，約於二零零八年落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為4,576.27平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢商務大樓及一幢配套大樓。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，至二零四七年六月四日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	<p>30,938,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣30,938,000元</p>

附註：

1. 曲靖中升豐田汽車銷售服務有限公司（「曲靖中升豐田」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證 — 曲市國用(2008)第4289號，一幅地盤面積約7,576.3平方米的土地的土地使用權已授予曲靖中升豐田作商業用途，至二零四七年六月四日屆滿。
3. 根據房屋所有權證 — 曲靖房權證曲字200901918號，兩幢總建築面積約4,576.27平方米的樓宇由曲靖中升豐田所擁有。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權由曲靖中升豐田所合法擁有，並可由其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；及
 - b. 該物業不受任何按揭的規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
22.	位於中國 山東省 青島市 嶗山區 海爾路168號 的一幅土地及 兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為8,667平方米的土地及建於其上的兩幢樓宇，於二零零三年落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為4,727.63平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢商務大樓及一幢配套工業大樓。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，為期50年，至二零五二年十二月十二日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 青島中升搏通汽車銷售服務有限公司（「青島中升搏通」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據青島中升搏通與青島華泰企業集團（一名獨立第三方）於二零零九年二月十六日簽訂的一份協議，一幅地盤面積約8,667平方米的土地之土地使用權已訂約轉讓予青島中升搏通，代價為人民幣13,000,000元。
3. 我們並未就該物業獲提供任何合適的業權證書。
4. 對該物業估值時，我們並無對未獲發合適業權證書的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值為人民幣20,843,000元。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 於完成出讓程序及接獲有關土地使用權證後，該物業的土地使用權可以由青島中升搏通合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭及以其他方式處置；及
 - b. 經 貴公司確認，該物業的轉讓程序正在進行中。青島中升搏通獲得該物業的相關業權證書將不存在重大障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
23.	位於中國 山東省 煙台市 開發區 衡山路19號的 兩幅土地、 六幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括地盤面積合共約為109,277.8平方米的兩幅土地及建於其上的六幢樓宇及多個配套建築物，於二零零三年至二零零六年分期落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為24,171.24平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括商務大樓及配套工業大樓。</p> <p>該等建築物主要包括道路、停車棚、圍牆及配套建築物。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，分別至二零五二年十一月五日及二零五三年二月十一日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。</p>	<p>69,872,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣69,872,000元</p>

附註：

- 煙台中升匯迪汽車銷售服務有限公司（「煙台中升匯迪」）為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據兩份國有土地使用權證——煙國用(2006)第1248號和煙國用(2002)字第1125號，地盤面積合共約109,277.8平方米的兩幅土地的土地使用權已授予煙台通洲汽車銷售有限公司（煙台中升匯迪的前身）作工業用途，至二零五二年十一月五日及二零五三年二月十一日屆滿。
- 根據五份房屋所有權證——煙房權證開字第105013，105014，105015，105016，106485號，總建築面積約為13,053.37平方米的五幢樓宇由煙台通洲汽車銷售有限公司所擁有。
- 就該物業中剩下的建築面積約為11,117.87平方米的樓宇而言，我們並未獲提供任何合適的業權證書。
- 根據一份租賃協議，該物業一幢總建築面積約為3,004平方米的樓宇已租予煙台大成華通汽車銷售服務有限公司（為 貴公司的全資附屬公司煙台中升華美汽車銷售服務有限公司的前身），為期一年，至二零一一年一月一日屆滿且無須支付任何租金。

6. 根據一份租賃協議，該物業一幢建築面積約為2,400平方米的樓宇已租予煙台鑄成汽車銷售服務有限公司(為 貴公司的全資附屬公司煙台中升汽車銷售服務有限公司的前身)，為期一年，至二零一一年一月一日屆滿且無須支付任何租金。
7. 根據根據一份租賃協議，該物業一幢建築面積約為2,969平方米的樓宇已租予煙台大成華美汽車銷售服務有限公司(為 貴公司的全資附屬公司煙台中升上通汽車銷售服務有限公司的前身)，為期一年，至二零一一年一月一日屆滿且無須支付任何租金。
8. 對該物業估值時，我們並無對附註4中所述的未獲發合適業權證書的樓宇賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地要素)於估值日的折舊重置成本為人民幣23,911,000元。
9. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 該物業(不包括附註4中所述的樓宇)的土地使用權及房屋所有權由煙台中升匯迪所合法擁有，並可由其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置；
 - b. 租賃協議為合法、有效及可強制執行；
 - c. 該物業不受任何按揭的規限；及
 - d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。煙台中升匯迪確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。煙台中升匯迪進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。煙台中升匯迪4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
24.	位於中國 遼寧省 營口市 站前區 渤海大街99號 的一幅土地 及一幢二層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 10,021平方米的土地及建於其 上的一幢二層高商務大樓，約 於二零零五年落成。 該樓宇建築面積約為4,090.6平 方米。 該物業已獲授予土地使用權， 為期38年，至二零四四年六月 八日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	16,698,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣16,698,000元

附註：

1. 營口華盛汽車銷售服務有限公司（「營口華盛」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證 — 營口國用(2006)字第210011號，地盤面積約10,021平方米的一幅土地的土地使用權已授予營口華盛作商業用途，至二零四四年六月八日屆滿。
3. 根據房屋所有權證 — 營房權證字第100070178號，一幢建築面積約4,090.6平方米的樓宇由營口華盛所擁有。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權由營口華盛所合法擁有，並可由其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處置；及
 - b. 該物業不受任何按揭的規限。

估值證書

				於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
25.	位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 河曲路20號 的一幅土地 及一幢三層高樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 18,000平方米的土地及建於其 上的一幢三層高商務大樓，約 於二零零九年落成。 該樓宇建築面積約為8,440平方 米。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連中升集團汽車用品有限公司(「大連汽車用品」)及大連中升之星汽車銷售服務有限公司(「大連中升之星」)均為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據大連建達企業發展有限公司與大連保稅區豐田汽車銷售有限公司(大連汽車用品的前身)簽訂的土地使用權轉讓協議，一幅地盤面積約為18,000平方米的土地之土地使用權及一幢建築面積約為8,000平方米的樓宇已由大連建達企業發展有限公司訂約轉讓予大連汽車用品，代價為人民幣18,000,000元。
3. 根據一份租賃協議，該物業已由大連汽車用品租予大連中升之星，由二零零九年五月一日起至二零一二年五月一日止屆滿且無須支付任何租金。
4. 我們並未就該物業獲提供任何合適的業權證書。
5. 對該物業估值時，我們並無對未獲發合適業權證書的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地要素)於估值日的折舊重置成本為人民幣27,573,000元。
6. 貴公司確認，相關土地出讓程序正在辦理當中。
7. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 在依法獲得該集體所有土地的國有土地使用權證之前，大連汽車用品對該土地的使用屬不合法。大連汽車用品存在終止對該土地目前的使用及遭受處罰的風險；及
 - b. 根據大連市國土資源和房屋局沙河口分局發出的確認函，(i)其不會反對大連汽車用品將該幅土地用作營運場所，並承諾不會因大連汽車用品使用此幅土地而對其處以懲罰；及(ii)倘若大連汽車用品無法於此幅土地繼續經營，其將協助大連汽車用品搬遷以將相關虧損及負面影響減至最低。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
26.	位於中國 浙江省 紹興市 靈芝鎮 靈芝村 的一幅土地、 三幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為6,705平方米的土地及建於其上的三幢樓宇及多個配套建築物，於二零零一年至二零零八年分期落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為6,166.73平方米。</p> <p>該等樓宇包括兩幢商務大樓及一幢配套大樓。</p> <p>該等建築物主要包括圍牆、標牌、停車棚及多個配套建築物。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，為期40年，至二零五一年十一月六日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。</p>	<p>7,881,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣7,881,000元</p>

附註：

- 紹興匯鑫汽車銷售服務有限公司（「紹興匯鑫」）為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據國有土地使用權證 — 紹市國用(2001)字第1-13345號，一幅地盤面積約6,705平方米的土地之土地使用權已授予紹興匯鑫作工業用途，為期40年，至二零五一年十一月六日屆滿。
- 根據房屋所有權證 — 房權證紹自始字第1064號，一幢建築面積約2,464.23平方米的樓宇已由紹興匯鑫所擁有。
- 就該物業中剩下的總建築面積合共約為3,702.5平方米的兩幢樓宇而言，我們並未獲提供任何合適的業權證書。
- 對該物業估值時，我們並無對附註4中所述的未獲發合適業權證書的兩幢樓宇賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇（不包括土地要素）於估值日的折舊重置成本為人民幣8,052,000元。

6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 紹興匯鑫依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權(如附註3所述)，並可對其佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處理；
 - b. 根據一份由紹興匯鑫與紹興商業銀行(「銀行」)簽訂的按揭合同，該物業的土地使用權及附註3提及的樓宇受一項於二零二零年十二月三十日屆滿的按揭所規限；
 - c. 於按揭年期，紹興匯鑫須獲得銀行的書面同意方可轉讓、出租或以其他方式處理該物業(附註4所述部份除外)；及
 - d. 由於監管相關土地使用權證內4S經銷店土地使用之分類的相關中國法律法規並無作出明確要求，該分類有待相關當地土地當局根據當地政策及慣例予以釐定。紹興匯鑫確認在其發展過程中，其所有相關附屬公司已披露其土地使用，完成建造的正式程序並向土地當局及規劃當局遞交必需的申請以獲授出開展業務的土地。紹興匯鑫進一步確認其從未被相關土地當局處以任何罰款，且其房屋所有權證或項目完成驗收的申請亦無因違反土地使用權證所記錄的土地使用而被拒絕。紹興匯鑫4S經銷店業務的工業用地使用符合現時生效的國家及地方土地法律、法規及政策的規定。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
27.	位於中國 福建省 泉州市 清蒙經濟技術開發區 西片區F-12A-1、 F-13A的一幅土地及 一幢二層高樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 9,449.3平方米的地盤及一幢二 層高商務大樓，約於二零零九 年落成。 該樓宇的總建築面積約為 7,012.4平方米。 該物業的土地使用權已訂約授 予泉州中升。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 泉州隆星汽車銷售服務有限公司（「泉州中升」）為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 根據一份日期為二零零六年四月三日的土地使用權出讓合同 — 泉清地約協字010號及日期為二零零六年六月十八日的補充協議，一幅地盤面積約為9,449.3平方米的土地的土地使用權以代價人民幣2,976,540元訂約轉讓予泉州中升。
3. 根據授予泉州中升的土地建設規劃許可證(2007)第122號，泉州中升獲授目標土地規劃許可地盤面積約為9,449.3平方米。
4. 我們未獲提供該物業的任何合適的業權證書。
5. 對該物業估值時，我們並無對未獲發合適業權證書的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值為人民幣24,639,000元。
6. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於獲得國有土地使用權證後，泉州中升可合法轉讓、出租、按揭及以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - b. 經 貴公司確認，相關國有土地使用權證正在申請中。泉州中升獲得該物業的相關土地使用權證將不存在重大障礙。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
28.	位於中國 遼寧省大連市 保稅區填海區的 兩幅土地	該物業包括兩幅總地盤面積約 11,125平方米的土地。 已訂約獲授該物業的土地使用 權，為期40年，於二零四八年 二月二十五日屆滿，作商業用 途。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 大連裕迪汽車銷售服務有限公司（「大連裕迪」）為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為11,125平方米的兩幅土地的土地使用權已經訂約授予大連裕迪作商業用途。根據 貴集團所告知，土地使用權的出讓金合共人民幣7,231,250元已獲悉數支付。
3. 對該物業估值時，我們並無對未獲發合適業權證書的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值為人民幣7,209,000元。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 大連裕迪在獲取物業相關土地使用權證方面不存在重大障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
29.	位於中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 毛橋村的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 10,000平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權，為 期40年，至二零四八年五月四 日屆滿，作商業用途。	該物業目前空置。	25,400,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣25,400,000元

附註：

1. 常熟華星汽車銷售服務有限公司（「常熟華星」）為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權出讓合同（常地讓合(2008A)第006號），地盤面積約10,000平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予常熟華星作商業用途。該幅土地的土地使用權出讓金為人民幣22,500,000元。
3. 根據一份國有土地使用權證（常國用(2008)字第001594號），地盤面積約10,000平方米的一幅土地的土地使用權已授予常熟華星作商業用途，為期40年，至二零四八年五月四日屆滿。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 常熟華星依法擁有該等物業的土地使用權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置。

估值證書

第三類—貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
30.	位於中國 吉林省 吉林市 船營區 和平路9號的 兩幅土地及 一幢在建樓宇	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約12,633.54平方米的土地及建於其上的一幢於估值日正在建商務大樓。</p> <p>該樓宇竣工後的建築面積約為6,500平方米。</p> <p>估計總建築成本約為人民幣12,967,900元，其中人民幣12,000,000元已於估值日前支付。</p> <p>該物業已訂約獲授土地使用權，始於二零零九年八月二十四日，為期40年，作商業用途。</p>	該物業目前已經竣工 並由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 吉林成邦汽車銷售服務有限公司（「吉林成邦」）為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約12,633.54平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約授予吉林成邦作商業用途。根據 貴集團告知，該兩幅土地的土地使用權出讓金合共人民幣14,070,000元已獲悉數支付。
3. 根據授予吉林成邦的兩份土地建設規劃許可證 — 吉市地字第2009開109及110號，吉林成邦獲授目標土地規劃許可地盤面積約為12,630平方米。
4. 對該物業估值時，我們並無對未獲發合適業權證的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書及建設許可均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值為人民幣27,463,000元。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 吉林成邦取得該物業相關土地使用權證不存在重大障礙，且待吉林成邦以其名義取得土地使用權證後，其可以合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式處置該物業的土地使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
31.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 東升街龍橋社區的 一幅土地 及一幢在建樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 23,334.38 平方米的土地及建於 其上的一幢於估值日正在建商 務大樓。 該樓宇竣工後的建築面積約為 14,170 平方米。 估計總建築成本約為人民 幣35,200,000 元，其中人民 幣18,464,738元已於估值日前支付。 該物業已獲授土地使用權，為 期40年，至二零四八年十月 二十二日屆滿，作商業用途。	該物業目前已經落成 並由 貴集團佔用。	25,668,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣25,668,000元

附註：

1. 成都中升豐田汽車銷售服務有限公司（「成都中升豐田」）為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證（雙國用(2008)第1892號），地盤面積約23,334.38平方米的一幅土地的土地使用權已授予成都中升豐田，為期40年，至二零四八年十月二十二日屆滿，作商業用途。
3. 根據一份以成都中升豐田為受益人的建築工程規劃許可證 — 建字第510122200931082號，一幢總已規劃建築面積約14,170平方米的樓宇已獲批准興建。
4. 對該物業估值時，我們並無對未獲發任何建設許可的樓宇賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書及建設許可均已取得且該樓宇可自由轉讓，則該樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣35,200,000元。
5. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 成都中升豐田依法擁有該物業的土地使用權，可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
32.	位於中國 江蘇省 無錫市 新區 錫士路與錫 新二路交界處的 一幅土地及 一幢在建樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 9,020.8平方米的土地及建於其 上的一幢在建商務大樓(於估 值日,該樓宇仍在建設當中)。 於落成時,該樓宇竣工後的建 築面積約為9,412.3平方米。 估計總建築成本約為人民 幣26,500,000元,其中人民 幣21,600,000元已於估值日前支付。 該物業已獲授土地使用權,為 期40年,至二零四九年四月 二十二日屆滿,作商業用途。	該物業已竣工,目前 由 貴集團佔有。	10,951,000 貴集團應佔 100%權益: 人民幣10,951,000元

附註:

1. 無錫國信汽車銷售服務有限公司(「無錫國信」)為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—錫新國用2009第31號,一幅地盤面積約9,020.8平方米的土地的土地使用權已授予無錫國信作商業用途,為期40年,於二零四九年四月二十二日屆滿。
3. 根據授予無錫國信的土地建設規劃許可證—地字第3202012009X0102號,無錫國信獲授目標土地規劃許可地盤面積約為9,001.5平方米。
4. 根據一份授予無錫國信的建設工程規劃許可證—建字第3202012009X0321號,總已規劃建築面積約為9,412.3平方米的一幢樓宇已獲批准施工。
5. 對該物業估值時,我們並無對未獲發所有建設許可的樓宇賦予任何商業價值。然而,為供參考,我們認為,假設所有相關業權證書及建設許可證均已取得且該樓宇可自由轉讓,則該樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣25,650,000元。
6. 我們獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - a. 無錫國信依法擁有該物業的土地使用權,可以對其佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
33.	位於中國 雲南省 大理市 經濟開發區 滇源路與寶源路 交界處的一幅土地 及一幢在建樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 12,306.67平方米的土地及建於 其上的一幢商務大樓，該大樓 於估值日仍在興建。 該大樓竣工後的建築面積約為 10,084.23平方米。 估計總建築成本約為人民幣 20,000,000元，其中人民幣 17,426,600元已於估值日前支付。 貴集團租用該物業的土地使用 權（見附註4）。	該物業正在興建。	無商業價值

附註：

1. 大理中升汽車銷售服務有限公司（「大理中升」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—大開國用(2003)字第0536號，一幅地盤面積約131,083.3平方米的土地的土地使用權已授予雲南大理泛亞汽車城有限責任公司（「大理泛亞」）作商業和服務用途，至二零五三年八月二十八日屆滿，經 貴集團確認，該物業對應土地包含於上述土地使用權證之中。
3. 根據昆明中升豐田汽車銷售服務有限公司（貴公司的全資附屬公司）與大理泛亞於二零零九年六月十二日訂立的合作協議，大理泛亞將附註2所述的土地的部份面積為12,306.67平方米土地使用權轉讓予大理中升，並將土地使用權的合法使用人轉為大理中升。
4. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約12,306.67平方米的土地由大理泛亞（「出租人」）以零租金出租予大理中升，租賃期自合作協議簽訂日期起至該土地使用權轉至大理中升名下完成當日屆滿。出租人同意大理中升在該土地上興建樓宇。
5. 貴公司確認，相關土地出讓程序正在辦理當中。
6. 根據一份授予大理中升的建設工程規劃許可證—建字第工2009-080號，已規劃建築面積約為10,084.23平方米的一幢樓宇已獲批准施工。
7. 對該物業估值時，我們並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書及建設許可均已取得且該物業可自由轉讓，則該在建樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣17,427,000元。

8. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
- b. 租賃協議合法、有效及可強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
34.	位於中國 福建省 廈門市 湖濱北路101號 的兩幢樓宇	該物業包括兩幢單層樓宇，約 於一九九八年落成。 該物業的可租賃面積合共約為 10,858平方米。 該物業由廈門濱北汽車城有限 公司(一獨立第三方)出租予廈 門中升豐田汽車銷售服務有限 公司，於二零一二年六月三十 日屆滿。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 廈門中升豐田汽車銷售服務有限公司(「廈門中升豐田」)為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
2. 根據兩份租賃協議，該物業由廈門濱北汽車城有限公司(「出租人」，一獨立第三方)出租予廈門中升豐田，於二零一二年六月三十日屆滿，月租金為人民幣195,561元，不包括管理費及水電費。自第二年起租金每年提高5%。
3. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人並未獲得該物業的任何合適業權證，不能出租附註2所述樓宇，在此情況下，倘一第三方反對附註2所述租賃協議，可能影響廈門中升豐田繼續出租該物業；及
 - b. 根據出租人發出的確認函件，出租人已同意就在無合法業權及出租登記證書的情況下使用該物業所產生的任何成本、開支、損失及其他法律後果，向 貴公司作出賠償，並就 貴公司的持續營運提供適合的替代物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
35.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 西鄉寶田園藝園 28號樓一層的 102至104室	<p>該物業包括一幢7層商務大樓的第一層3個單位，約於二零零四年落成。</p> <p>該物業的可租賃面積約為401.28平方米。</p> <p>該物業由深圳市逸至峰實業有限公司(一獨立第三方)出租予深圳中升豐田汽車銷售服務有限公司，為期三年，於二零一一年四月八日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 深圳中升豐田汽車銷售服務有限公司(「深圳中升豐田」)為 貴公司擁有60%權益的附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由深圳市逸至峰實業有限公司(「出租人」，一獨立第三方)出租予深圳中升豐田，為期三年，於二零一一年四月八日屆滿，月租金為人民幣23,642元。
3. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人並未獲得該物業的任何合適業權證書，不能出租該物業，在此情況下，倘一第三方反對附註2所述租賃協議，可能影響深圳中升豐田繼續租用該物業；及
 - b. 根據出租人發出的確認函件，出租人已同意就在無合法業權及出租登記證書的情況下使用該物業所產生的任何成本、開支、損失及其他法律後果，向 貴公司作出賠償，並就 貴公司的持續營運提供適合的替代物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
36.	位於中國 雲南省 昆明市 白龍路520號 的一幢商務大樓的 一層及二層	該物業包括一幢四層商務大樓 一層及二層，約於一九九九年 落成。 該物業的可租賃面積約為3,389 平方米。 該物業由雲南博業經貿有限公 司(一獨立第三方)出租予昆明 中升豐田汽車銷售服務有限公 司，為期十年，於二零一八年 一月十七日屆滿。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 昆明中升豐田汽車銷售服務有限公司(「昆明中升豐田汽車銷售服務」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由雲南博業經貿有限公司(一獨立第三方)出租予昆明中升豐田汽車銷售服務，為期十年，於二零一八年一月十七日屆滿，年租金為人民幣800,000元。
3. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 雲南博業經貿有限公司為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 租賃協議合法、有效及可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
37.	位於中國 遼寧省 大連市 中華西路18號 中南大廈 的第九層	該物業包括一幢16層高辦公大樓第九層，約於二零零五年落成。 該物業的可租賃面積約為2,978.98平方米。 該物業由獨立第三方大連華南集團有限公司出租予大連保稅區豐田汽車銷售服務有限公司，為期三年，至二零一零年四月三十日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連中升集團汽車用品有限公司(「大連汽車用品」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由大連華南集團有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予大連保稅區豐田汽車銷售服務有限公司(大連汽車用品的前身)，為期三年，至二零一零年四月三十日屆滿，年租金為人民幣1,087,328元，包括管理費。
3. 根據一份租賃協議，該物業的一部份建築面積約2,500平方米由大連汽車用品分租予中升(大連)集團有限公司(「中升大連」， 貴公司的全資附屬公司)，為期一年，至二零一零年四月三十日屆滿，租金為零。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人並未擁有該物業任何恰當的業權證書，不可將該物業出租。在此情況下，若有第三方反對附註2所述的租賃協議，則或會對中升大連繼續租賃該物業構成影響；及
 - b. 根據出租人發出的確認函，出租人已同意就在無合法業權及出租登記證書的情況下使用該物業所產生的任何成本、開支、損失及其他法律後果，向 貴公司作出賠償，並就 貴公司的持續營運提供適合的替代物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
38.	位於中國 山東省 即墨市 華山一路398號 的一幢商務大樓	該物業包括一幢約於二零零七年落成的二層高商務大樓。 該物業的可租賃面積約為3,012平方米。 該物業由獨立第三方張健出租予青島中升慶通汽車銷售服務有限公司，為期十年，至二零一七年八月一日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 青島中升慶通汽車銷售服務有限公司（「青島中升慶通」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由張健（「出租人」，獨立第三方）出租予青島中升慶通，為期十年，至二零一七年八月一日屆滿，年租金為人民幣300,000元，包括管理費。自第六年起，租金將增加至人民幣345,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
39.	位於中國 山東省 龍口市 黃城工業園 的一幢商務大樓	該物業包括一幢約於二零零三年落成的三層高商務大樓。 該物業的可租賃面積約為4,089.61平方米。 該物業由獨立第三方龍口市昌隆汽車貿易有限公司出租予龍口大成汽車銷售服務有限公司，為期十九年，至二零二四年十二月三十一日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 龍口中升上通汽車銷售服務有限公司（「龍口中升上通」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由龍口市昌隆汽車貿易有限公司（「出租人」，獨立第三方）出租予龍口大成汽車銷售服務有限公司（龍口中升上通的前身），為期十九年，至二零二四年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣350,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
40.	位於中國 山東省 煙台市 芝罘區 機場路168號 的一幅土地及 兩幢樓宇	<p data-bbox="539 455 879 587">該物業包括地盤面積約3,397.57平方米的一幅土地及建於其上的分別於一九九六年及二零零五年落成的兩幢樓宇。</p> <p data-bbox="539 629 879 689">該物業的可租賃總面積約為7,081.97平方米。</p> <p data-bbox="539 732 879 900">該物業由獨立第三方煙台大成汽車修理有限公司出租予煙台大成汽車修理有限公司，為期十年，至二零一八年七月三十一日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 煙台中升豐田汽車銷售服務有限公司(「煙台中升豐田」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由煙台大成汽車修理有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予煙台大成豐田汽車銷售服務有限公司(煙台中升豐田的前身)，為期十年，至二零一八年七月三十一日屆滿，年租金為人民幣1,600,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人是該物業合法擁有人，可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
41.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 沙井鎮萬豐村 中心路6號 樓的1至3層	該物業包括一幢6層高樓宇的1至3層，於二零零四年落成。 該物業的可租賃面積約為7,995平方米。 該物業由周榮賢（一獨立第三方）出租予深圳中升迎賓豐田汽車銷售服務有限公司，為期十年，至二零一八年六月十日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 深圳中升迎賓豐田汽車銷售服務有限公司（「深圳中升迎賓豐田銷售服務」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由周榮賢（「出租人」，獨立第三方）出租予深圳中升迎賓豐田銷售服務，為期十年，至二零一八年六月十日屆滿，月租金為人民幣100,000元（包括管理費）。
3. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人尚未取得該物業的任何合適的業權證書，不得出租該物業。在此情況下，倘若第三方對附註2所述的租賃協議提出反對，可能會影響深圳中升迎賓豐田銷售服務繼續租賃該物業；及
 - b. 根據出租人所發的確認函，出租人已同意就在無合法業權及出租登記證書的情況下使用該物業所產生的任何成本、開支、損失及其他法律後果，向 貴公司作出賠償，並就 貴公司的持續營運提供適合的替代物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
42.	位於中國 浙江省 諸暨市 城西開發區 北二環路28號 的兩幢樓宇	<p>該物業包括兩幢於二零零六年前後落成的商務大樓。</p> <p>該物業的可租賃總面積約為5,568平方米。</p> <p>該物業由浙江省諸暨市勤+緣禮儀廣告有限公司(一獨立第三方)出租予諸暨裕豐豐田汽車銷售服務有限公司，為期十年，至二零一六年二月十九日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 諸暨裕豐豐田汽車銷售服務有限公司(「諸暨裕豐豐田」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由浙江省諸暨市勤+緣禮儀廣告有限公司(一獨立第三方)出租予諸暨裕豐豐田，為期十年，至二零一六年二月十九日屆滿，年租金為人民幣891,500元(不包括管理費及水電開支)。
3. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 浙江省諸暨市勤+緣禮儀廣告有限公司為該物業合法擁有人，且可合法出租該物業；及
 - b. 該租賃協議屬合法、有效及可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
43.	位於中國 遼寧省營口市 老邊區 路南鎮太和莊村 的一幢三層樓宇的 三個單位	該物業包括一幢三層高辦公大樓內的三個單位，約於一九九六年落成。 該物業的可租賃面積約為98平方米。 該物業由太和莊村民委員會（一獨立第三方）出租予營口中升汽車銷售服務有限公司，為期三年，至二零一零年十二月三十一日屆滿。	該物業現由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 營口中升汽車銷售服務有限公司（「營口中升汽車」）為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由太和莊村民委員會（「出租人」，獨立第三方）出租予營口中升汽車，為期三年，至二零一零年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣6,800元（不包括管理費及水電開支）。
3. 我們獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議屬合法、有效及可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
44.	位於中國 遼寧省 大連市 保稅區 泰華大廈 的330室	<p>該物業包括一幢大約於二零零零年落成的6層高的寫字樓的一個單位。</p> <p>該物業的可租賃面積約為24平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方大連保稅區泰華貿易公司出租予大連裕迪汽車銷售服務有限公司，為期兩年，至二零一零年五月八日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 大連裕迪汽車銷售服務有限公司(「大連裕迪」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由大連保稅區泰華貿易公司(「出租人」，獨立第三方)出租予大連裕迪，為期兩年，至二零一零年五月八日屆滿，年租金為人民幣4,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
45.	位於中國 廣東省 佛山市 南海區 新佛平路 綜合大樓的 2號及3號	<p>該物業包括一幢商務大樓的兩個單位，約於一九九五年竣工。</p> <p>該物業的可租賃總面積約為109.62平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方南海區農村信用合作社平洲信用社出租予佛山中升之星汽車銷售服務有限公司，為期一年，至二零一零年八月三十一日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 佛山中升之星汽車銷售服務有限公司（「佛山中升」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由南海區農村信用合作社平洲信用社（「出租人」，獨立第三方）出租予中升（大連）集團有限公司（「中升大連」， 貴公司的全資附屬公司），租期從二零零九年八月十八日起至二零一零年八月三十一日止，每月租金為人民幣3,800元。

根據一份補充協議，該物業由中升大連轉租予佛山中升，租期從二零零九年八月十八日起至二零一零年八月三十一日止，租金為零。

3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
46.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路16-2號 的一幢兩層高商務 樓宇	該物業包括一幢約於二零零三年落成的兩層高商務大樓。 該物業的可租賃面積約為3,851.98平方米。 該物業由獨立第三方瀋陽日隆汽車銷售服務有限公司出租予遼寧中升捷通汽車銷售服務有限公司，租期從二零零八年六月十八日起至二零二七年六月十八日止。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 遼寧中升捷通汽車銷售服務有限公司(「中升捷通」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由瀋陽日隆汽車銷售服務有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予遼寧億盛汽車銷售服務有限公司(中升捷通的前身)，租期從二零零八年六月十八日起至二零二七年六月十八日止，年租金為人民幣400,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
47.	位於中國 吉林省 長春市 高新技術產業開發區 自由大路7133號 的一幅土地及 一幢兩層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 3,750平方米的土地及一幢兩層 高商務大樓，約於二零零六年 落成。 該大樓的可租賃面積約為5,800 平方米。 該物業由獨立第三方長春好時 代裝潢有限公司出租予長春成 邦商貿有限公司，為期十年， 至二零一六年三月二十日屆滿。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 長春成邦商貿有限公司(「成邦商貿」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由長春好時代裝潢有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予成邦商貿，為期十年，至二零一六年三月二十日屆滿，年租金為人民幣400,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人並未擁有該物業任何恰當的業權證書，或不可將該物業出租。在此情況下，若有第三方反對附註2所述的租賃協議，則或會對成邦商貿繼續租用該物業構成影響；及
 - b. 根據出租人發出的確認函，出租人已同意就在無合法業權及出租登記證書的情況下使用該物業所產生的任何成本、開支、損失及其他法律後果，向 貴公司作出賠償，並就 貴公司的持續營運提供適合的替代物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
48.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 文萃路143號 的一幢兩層 商務大樓	<p>該物業包括一幢兩層高商務大樓，該大樓約於二零零三年落成。</p> <p>該物業的可租賃面積約為30平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方瀋陽市東陵區房地產實業公司出租予瀋陽迎賓中升商務諮詢有限公司，為期兩年，至二零一零年七月三十日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 瀋陽迎賓中升商務諮詢有限公司（「瀋陽迎賓」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由瀋陽市東陵區房地產實業公司（「出租人」，獨立第三方）出租予瀋陽迎賓，為期一年，至二零一零年七月三十日屆滿，年租金為人民幣5,000元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
49.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 方家欄70號 的一幢單層商務大樓	該物業包括一幢單層商業大樓，該大樓約於二零零五年落成。 該物業的可租賃面積約為320平方米。 該物業由獨立第三方瀋陽市凌雲實業有限公司出租予瀋陽匯馳商務諮詢有限公司，為期兩年，至二零一一年三月三十一日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 瀋陽匯馳商務諮詢有限公司(「瀋陽匯馳諮詢」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由瀋陽市凌雲實業有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予瀋陽匯馳諮詢，為期兩年，至二零一一年三月三十一日屆滿，年租金為人民幣73,200元。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並可合法將該物業出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。

估值證書

				於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
50.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路560號 的一幅土地及 一幢三層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 6,666.67平方米的土地及建於其 上的一幢三層商務大樓，該大 樓約於二零零七年落成。 該大樓的建築面積約為4,830平 方米。 貴集團租用該物業的土地使用 權(見附註2)。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連奧通東本汽車銷售服務有限公司(「大連奧通東本」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議及一份補充協議，一幅地盤面積約6,666.67平方米的土地由大連順升服裝服飾有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予大連奧通東本，為期三十年，至二零三七年六月三十日屆滿，稅後年租金為人民幣310,000元。
3. 貴集團已告知，該租賃土地上一幢建築面積約為4,830平方米的樓宇乃由 貴集團所建。就該樓宇而言，我們並未獲提供任何業權證書。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 由於該物業的土地的土地使用權為集體所有，出租人不可將該土地出租作非農業建築用途。大連奧通東本面臨停止使用該土地及被處罰的風險；及
 - b. 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的一份確認函，(i)其將不會反對大連奧通東本使用該物業的土地作為營運場所並承諾不會就使用該幅土地對大連奧通東本施加懲罰；及(ii)倘若大連奧通東本無法於該幅土地上繼續營運，其將協助大連奧通東本搬遷及盡力減少相關損失及不利影響。
5. 對該物業進行估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為假設已取得所有相關業權證書且該物業可自由轉讓，則附註3所述的樓宇(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣11,360,000元。

估值證書

				於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
51.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 虹港路560號 的一幅土地及一幢 三層樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 21,333.44平方米的土地及建於 其上的一幢三層商務大樓，該 大樓約於二零零七年落成。 該大樓的建築面積約為7,677平 方米。 貴集團租用該物業的土地使用 權(見附註2)。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連中升搏通汽車銷售服務有限公司(「大連中升搏通」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約21,333.44平方米的土地由大連順升服裝服飾有限公司(「出租人」，獨立第三方)出租予大連中升搏通，為期三十年，至二零三七年六月八日屆滿，年租金為人民幣1,060,000元。
3. 貴集團已告知，該租賃土地上一幢建築面積約為7,677平方米的樓宇乃由 貴集團所建。就該樓宇而言，我們並未獲提供任何業權證書。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 由於該物業的土地的土地使用權為集體所有，出租人不可將該土地出租作非農業建築用途。大連中升搏通面臨停止使用該土地及被處罰的風險；及
 - b. 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出一份確認函，(i)其將不會反對大連中升搏通使用該物業的土地作為營運場所並承諾不會就使用該幅土地對大連中升搏通施加懲罰；及(ii)倘若大連中升搏通無法於該幅土地上繼續營運，其將協助大連中升搏通搬遷及盡力減少相關損失及不利影響。
5. 對該物業進行估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為假設已取得所有相關業權證書且該物業可自由轉讓，則附註3所述的樓宇(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣15,477,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
52.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 山東路82號 的一幅土地、 兩幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,200平方米的土地以及建於其上的兩幢樓宇及多個配套建築物，該等樓宇及建築物於二零零三年至二零零七年期間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為3,866.03平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢商務大樓及一幢宿舍樓。</p> <p>該等建築物主要包括圍欄、道路及門。</p> <p>貴集團租用該物業的土地使用權(見附註2)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連中升宏達汽車銷售服務有限公司(「大連中升宏達」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約6,200平方米的土地由大連市花卉苗木實業發展總公司(「出租人」，獨立第三方)出租予大連中升宏達，為期十九年，至二零二二年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣308,900元。
3. 貴集團已告知，建於租賃土地上兩幢總建築面積約3,866.03平方米的樓宇及配套建築物乃由 貴集團所建。就該兩幢樓宇而言，我們並未獲提供任何業權證書。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人可根據相關土地行政主管部門的批准出租該物業。
5. 對該物業進行估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為假設已取得所有相關業權證且可自由轉讓，則附註3所述的樓宇連同配套建築物(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣7,013,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
53.	位於中國 江蘇省 南京市 白下區 光華路199號的 一幅土地、 三幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約8,000平方米的土地及建於其上的三幢樓宇及多個配套建築物，於二零零七年十月落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為5,740平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢商務大樓、一幢宿舍樓及一個展廳。</p> <p>該等建築物主要包括圍欄、道路、消防站及停車間。</p> <p>貴集團租用該物業的土地使用權（見附註2）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 南京中升迎賓豐田汽車銷售服務有限公司（「南京中升迎賓豐田」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約8,000平方米的土地由獨立第三方南京白下高新技術產業投資發展責任有限公司（「出租人」）出租予中升（大連）集團有限公司，為期十年，由二零零七年三月十八日起生效，首個三年的年租金為人民幣480,000元、第二個三年為人民幣500,000元及最後四年為人民幣550,000元。出租人已同意中升（大連）集團有限公司將該土地轉租予南京中升迎賓豐田。
3. 據 貴集團告知，建於租賃土地上總建築面積約為5,740平方米的三幢樓宇及配套建築物由 貴集團所建。我們並未就該等三幢樓宇獲提供任何合適的業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人可於相關土地管理部門批准後出租該物業；及
 - b. 根據出租人及南京白下高新技術產業園區管理委員會所發出的確認函，出租人已同意就在無合法業權及出租登記證書的情況下使用該土地所產生的任何成本、開支、損失及其他法律後果，向 貴公司作出賠償，並就 貴公司的持續營運提供適合的替代物業。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證均已取得且附註3所述的三幢樓宇及建築物可自由轉讓，則該等樓宇及建築物（不包括土地部份）於估值日的折舊重置成本將為人民幣15,186,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
54.	位於中國 雲南省 玉溪市 紅塔區 龍馬路75號的 一幅土地、 四幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為7,366.2平方米的土地及建於其上的四幢樓宇及多個配套建築物，約於二零零六年落成。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為4,947.3平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢商務大樓、一幢變壓電大樓、一間餐廳及一幢兩層高別墅。</p> <p>建築物包括一個水池及洗車房。</p> <p>該物業的土地使用權、一間餐廳及一幢別墅由貴集團租賃（見附註2）。據貴集團告知，剩餘的兩幢總建築面積約為4,073.9平方米的樓宇及配套建築物由貴集團於上述土地上建造。</p>	該物業現由貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 玉溪中升東本汽車銷售服務有限公司（「玉溪中升東本」）為貴公司擁有70%權益的附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約為7,366.2平方米的土地及建於其上的總建築面積約為873.4平方米的兩幢樓宇由獨立第三方紅塔區玉興路辦事處右所社區居委會（「出租人」）出租予玉溪中升東本，為期二十年，至二零二三年十二月三十一日屆滿，年租金為第一個五年每畝人民幣23,000元，第二個五年每畝人民幣24,000元，第三個五年每畝人民幣25,000元及第四個五年每畝人民幣30,000元。
3. 就其餘兩幢由貴集團建造物業總建築面積約為4,073.9平方米方的樓宇而言，我們並未獲提供任何業權證書。
4. 我們獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人可於土地管理部門同意後出租該物業；及
 - b. 根據玉溪土地管理局所發的確認函，玉溪中升東本可於該幅土地上運營4S經銷店。

5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且附註3所述的樓宇連同配套建築物可自由轉讓，則該等樓宇及配套建築物（不包括土地部份）於估值日的折舊重置成本將為人民幣9,531,000元。

估值證書

				於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
55.	位於中國 四川省成都市 金牛區天回鎮 天回二庫的一幅土地、 一幢兩層樓宇及 多個建築物	該物業包括一幅地盤面積約為 8,000平方米的土地及建於其上 的一幢兩層商務大樓及多個配 套建築物，於二零零四年與二 零零八年間分期落成。 該樓宇的建築面積約為4,653平 方米。 該等建築物主要包括圍欄、值 班室及一個標牌。 貴集團已租賃該物業的土地使 用權(參考附註2)。	該物業現由 貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 成都中道成豐田汽車銷售服務有限公司(「成都中道成豐田」)為 貴公司擁有90%權益的附屬公司。
2. 根據一份倉儲及租賃協議及一份補充協議，一幅地盤面積約為8,000平方米的土地由中國物資儲運總公司天回鎮二號倉庫(「出租人」，獨立第三方)出租予成都中道成豐田，為期二十年，由二零零三年十二月二十二日起生效，年租金為人民幣400,000元。租金將自第六年起增至人民幣500,000元，且自第九年起增至人民幣600,000元。
3. 據 貴集團告知，該物業建築面積約4,653平方米的一幢樓宇及一個標牌由 貴集團建設。就該樓宇而言，我們尚未獲提供任何業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人合法擁有該物業的土地使用權，並確認該物業的相關房屋所有權證正在按出租人的名字申請處理中。成都中道成豐田將該物業用作主要營運區域不存在任何障礙。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，附註3所述的樓宇連同建築物(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本將為人民幣9,539,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
56.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區 莞太路 的一幅土地、 一幢四層樓宇及 多個建築物	該物業包括一幅地盤面積約為 11,679.83平方米的土地及建於 其上的一幢四層商務大樓及多 個建築物，約於二零零九年落 成。 該樓宇建築面積約為12,165平方 米。 建築物主要包括停車棚。 貴集團租用該物業的土地使用 權(參見附註2)。	該物業目前由 貴集 團佔用作汽車銷售及 配套用途。	無商業價值

附註：

1. 東莞中升汽車服務有限公司(「東莞中升」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約為11,679.83平方米的土地由一名獨立第三方東莞市祥虹貿易有限公司(「出租人」)出租予東莞中升，自二零零八年八月一日開始至二零二五年一月二十一日到期，月租金為人民幣201,230元(每三年增加5%)。
3. 我們從 貴集團獲知，該物業建築面積約為12,165平方米的樓宇及建築物由 貴集團所建。我們尚未獲提供任何有關樓宇的業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 由於土地所有權為集體所有，出租人不得將附註2中的土地租賃作為非農業建設用途。東莞中升存在終止目前的使用及受到處罰的風險；及
 - b. 根據東莞城市規劃局發出的一份確認函，(i)其不會反對東莞中升將該物業之土地用作營運場所，並承諾不會因東莞中升使用此幅土地而處以懲罰；及(ii)倘若東莞中升無法於此幅土地繼續經營，其將協助東莞中升搬遷以將相關虧損及負面影響減至最低。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且樓宇可自由轉讓，附註3所提及的樓宇及建築物(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣54,485,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
57.	位於中國 雲南省 昆明市 廣福路的 一幅土地、 一幢兩層樓宇及 建築物	該物業包括一幅地盤面積約為 6,706.6平方米的土地及建於其 上的一幢兩層商務大樓及一個 標牌，約於二零零七年落成。 該樓宇建築面積約為5,827平方 米。 貴集團租用該物業的土地使用 權(參見附註2)。	該物業目前由 貴集 團佔用作汽車銷售及 配套用途。	無商業價值

附註：

1. 雲南中升廣福汽車銷售服務有限公司(「雲南中升廣福」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約為6,706.6平方米(10.06畝)的土地已由一名獨立第三方陸家社區居民委員會莊稼塘村居民小組(「出租方」)租予雲南中升廣福，為期二十年，至二零二六年十一月三十日屆滿，年租金為每畝人民幣42,000元。租金每五年增加一次。
3. 我們從 貴集團獲知，該物業建築面積約為5,827平方米的樓宇及建築物由 貴集團所建。我們尚未獲提供任何有關樓宇的業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人已經合法擁有該物業的土地使用權並可合法出租土地；及
 - b. 出租協議為合法、有效及可強制執行。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且樓宇可自由轉讓，附註3所提及的樓宇及建築物(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣12,336,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
58.	位於中國 山東省 青島市 重慶南路151號的 一幅土地及一幢兩層 樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 8,067平方米的土地及建於其上 的一幢兩層商務大樓，約於二 零零五年落成。 該樓宇建築面積約為6,078平方 米。 貴集團租用該物業的土地使用 權(參見附註2)。	該物業目前由 貴集 團佔用作汽車銷售及 配套用途。	無商業價值

附註：

1. 青島中升智通汽車銷售服務有限公司(「青島中升智通」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積為約8,067平方米的土地已由一名獨立第三方青島大山實業總公司(「出租方」)租予青島中升智通，自二零零五年四月二十一日開始，至二零二五年四月二十日屆滿，年租金為人民幣518,400元。租金每五年增加5%。
3. 我們從 貴集團獲知，該物業總建築面積約為6,078平方米的樓宇由 貴集團所建。我們尚未獲提供任何有關樓宇的業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 租賃協議為合法、有效及可強制執行。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且樓宇可自由轉讓，附註3所提及的樓宇(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣10,310,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 人民幣元
59.	位於中國 遼寧省 莊河市 疏港路298號的 一幅土地及兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為5,460平方米的土地及建於其上的兩幢樓宇，約於二零零九年落成。</p> <p>該樓宇總建築面積約為4,605平方米。</p> <p>建築物主要包括工業大樓及展覽大樓。</p> <p>貴集團租用該物業的土地使用權及展覽大樓（參見附註2）。據 貴集團告知，工業大樓由 貴集團建設，建築面積約為1,800平方米。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 中升汽車（莊河）服務有限公司（「中升莊河服務」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約為5,460平方米的土地及一幢建築面積約為2,805平方米的展覽大樓已由一名獨立第三方莊河市機電設備有限公司（「出租方」）租予 貴公司全資附屬公司大連中升匯迪汽車銷售服務有限公司，為期十年，自二零零九年四月一日開始，第一個五年的年租金為人民幣700,000元，第二個五年的年租金為人民幣840,000元。出租方已同意將建築面積約為2,805平方米的樓宇轉租予中升莊河服務，租期自二零零九年四月一日起至二零一零年三月三十一日到期，免租金。
3. 對於 貴集團所建的物業建築面積約為1,800平方米的工業大樓，我們尚未獲提供任何業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人已經合法擁有附註2所提及的物業並可合法出租物業；及
 - b. 出租協議為合法、有效及可強制執行。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且樓宇可自由轉讓，附註3所提及的樓宇（不包括土地部份）於估值日的折舊重置成本為人民幣2,673,000元。

估值證書

				於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
60.	位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 山東路80-1號的 一幅土地、 四幢樓宇及 多個建築物	該物業包括一幅地盤面積約為 6,731平方米的土地及建於其 上的四幢樓宇及多個配套建築 物，於二零零四年至二零零七 年間分階段落成。 該樓宇總建築面積約為5,687平 方米。 建築物主要包括工業大樓、宿 舍樓、洗車房及泵房。 建築物主要包括一個標牌及一 個加工池。 貴集團租用該物業的土地使用 權（參見附註2）。	該物業目前由 貴集 團佔用作汽車銷售及 配套用途。	無商業價值

附註：

1. 大連裕德汽車銷售服務有限公司（「大連裕德」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積為約6,731平方米的土地已由一名獨立第三方大連花卉苗木綠化工程總公司（「出租方」）租予大連裕德，租期十九年，至二零二四年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣343,956元（每五年增加5%）。
3. 我們從 貴集團獲知，該物業總建築面積約為5,687平方米的四幢樓宇及配套建築物由 貴集團所建。我們尚未獲提供任何有關該四幢樓宇的業權證書。
4. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 出租人可根據相關土地管理部門的批准租賃土地；及
 - b. 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的確認函，(i) 其批准大連裕德將該幅土地用作營運場所，並承諾不會因大連裕德使用此幅土地而對其處以懲罰；及(ii) 其將協助大連裕德搬遷，如從土地供應計劃中撥出土地供其使用。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且樓宇可自由轉讓，附註3所提及的樓宇連同配套建築物（不包括土地部份）於估值日的折舊重置成本為人民幣9,961,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
61.	位於中國 黑龍江省哈爾濱市 道外區先鋒路7號 的一幅土地和 兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為8,981平方米的土地及建於其上的兩幢樓宇，約於二零零六年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,892平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢商務大樓和一幢附屬樓宇。</p> <p>貴集團租用該物業的土地使用權及附屬樓宇（見附註2），如貴集團所述，建築面積為5,340平方米的商務大樓由貴集團興建。</p>	該物業現由貴集團佔用作汽車銷售及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 哈爾濱天已豐田汽車銷售服務有限公司（「哈爾濱天已豐田」）是貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，地盤面積約為8,981平方米的一幅土地和建築面積約為552平方米的一幢樓宇已由兩名獨立第三方（「出租方」）哈爾濱衛星實業公司和哈爾濱新河實業有限公司出租予哈爾濱天已豐田，租期自二零零六年四月一日起至二零一九年十二月三十一日止，年租金為人民幣440,000元。
3. 對於貴集團所建的該物業之商務大樓，我們並無獲提供任何業權證書。
4. 我們獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 由於附註2所述土地的土地使用權為集體所有，出租人不可將該土地出租作非農業建築用途。哈爾濱天已豐田面臨停止使用該土地及被處罰的風險；及
 - b. 根據哈爾濱市國土資源局發出的確認函，(i)其不會反對哈爾濱天已豐田將該物業所在土地用作營運場所，並承諾不會因哈爾濱天已豐田使用此幅土地而對其處以懲罰；及(ii)倘若哈爾濱天已豐田無法於此幅土地繼續經營，其將協助哈爾濱天已豐田搬遷以將相關虧損及負面影響減至最低。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且該物業可自由轉讓，附註3所述樓宇（不包括土地部份）於估值日的折舊重置成本為人民幣7,485,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值
				人民幣元
62.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 馬清路1215號的 一幅土地及一幢兩層 樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 7,198.03平方米的土地及建於其 上的一幢兩層商務大樓，約於 二零零九年落成。 該樓宇建築面積約為5,871.91平 方米。 貴集團租用該物業的土地使用 權(參見附註2)。	該物業目前由貴集團 佔用作汽車銷售及配 套用途。	無商業價值

附註：

1. 廈門中升匯馳汽車銷售服務有限公司(「廈門中升匯馳」)為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份租賃協議，一幅地盤面積約為7,198.03平方米的土地已由一名獨立第三方廈門騰捷寶汽車貿易有限公司(「出租方」)租予廈門中升匯馳，為期十五年，至二零二四年五月二十四日屆滿，第一、第二及第三個三年的年租金分別為人民幣259,129元、人民幣290,225元及人民幣325,502元。
3. 我們從貴集團獲知，該物業建築面積約為5,871.91平方米的樓宇由貴集團所建。我們尚未獲提供任何有關樓宇的業權證書。
4. 我們獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 出租人已合法擁有該物業的土地使用權並可合法將該物業的土地使用權出租；及
 - b. 該租賃協議為合法、有效且可強制執行。
5. 對該物業估值時，我們並無賦予其任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書及建設許可均已取得且可自由轉讓，附註3所提及的樓宇(不包括土地部份)於估值日的折舊重置成本為人民幣12,208,000元。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港租用和佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
63.	香港灣仔 港灣道30號 新鴻基中心35樓 3504-3512室	<p data-bbox="539 540 879 640">該物業包括一幢56層寫字樓第35樓的9個相鄰寫字樓單位，該寫字樓約於一九八零年落成。</p> <p data-bbox="539 683 879 746">該物業的可租賃面積合共約為3,320平方呎(308.44平方米)。</p> <p data-bbox="539 789 879 985">該物業由獨立第三方Speedway Assets Limited出租予中升集團有限公司，為期三年，至二零一一年十月三十一日屆滿，月租金為195,880港元，不包括服務費及管理費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 中升集團有限公司(「中升集團」)是 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人是Speedway Assets Limited。Sun Hung Kai Real Estate Agency Limited作為Speedway Assets Limited的代理人將該物業出租予中升集團。
3. 該物業的租賃協議已於印花稅署妥為繳交印花稅。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國訂約將予收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
64.	位於中國 遼寧省瀋陽市 鐵西區北二中路北側 的一幅土地	該物業包括地盤面積約為6,800 平方米，作商業用途的一幅土 地。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 瀋陽中升駿通商務諮詢有限公司（「瀋陽中升駿通」）是 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據土地使用權交易確認書（瀋鐵土交字(2009)第012號），地盤面積約為6,800平方米的一幅土地將授予瀋陽中升駿通作商業用途，代價為人民幣34,000,000元。如 貴集團所述，土地代價已經全數付清，相關土地出讓程序正在進行中。
3. 我們獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 瀋陽中升駿通取得該物業的相關土地使用權證將不存在任何重大障礙。