

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2010年3月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本上市文件。誠如本上市文件「附錄九 — 備查文件」一節所述，估值報告全文將可供公眾查閱。



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

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對廣州汽車集團股份有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及合營公司（以下統稱「貴集團」）擁有位於中華人民共和國（「中國」）、香港及澳門的物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業權益於2010年3月31日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對物業權益的估值是吾等對市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「進行適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，於估值日買賣一項物業的估計款額，而交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易」。

吾等採用直接比較法對第一類第1、4、8、14至16、19及21項、第二類第27項、第三類、第四類及第五類物業之物業權益進行估值，假設物業權益以即時交吉按現狀出售，同時參照有關市場上可資比較的出售交易計算。

基於第一類第2、3、5至7、9至13、17、18、20及22至25項物業及第二類第26項物業的樓宇及構築物的性質及其位處的特定地點，市場上有關銷售個案可資比較項目出現的機會不大。因此，物業權益已按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本法的定義為「目前用現代設備資產重置資產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市值，加上物業裝修的目前重置(或重建)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。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

評估於估值日仍在建的第一類第6項及第17項及第六類物業中部分物業權益時，吾等假設該等物業將按 貴集團提供予吾等的最新開發計劃開發及完成。吾等發表估值意見時，已計及於估值日建築工程階段的相關建築成本及專業費用，以及完成開發項目將產生的其餘成本及費用。

吾等並無賦予 貴集團租用的第七類物業權益任何商業價值，這是由於該類物業權益屬短期租約或不得轉讓或分租、又或缺乏可觀租金利潤。

吾等在估值時假定賣方於市場將有關物業權益出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，從而影響這些物業權益的價值。

吾等的報告中並未考慮所估值的任何物業權益可能欠付的任何抵押、按揭或債項、或在出售成交時所招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定這些物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於評估這些物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司發出的證券上市規則第5章和應用指引第12條所載的一切規定，英國皇家測量師學會刊發的皇家特許測量師學會的估值標準(第6版)，以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(2005年第1版)的所有規定。

由於 貴集團遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第16項應用指引第3(b)段及公司條例(豁免公司及上市文件遵從條文公告)第6條，故毋須在本上市文件估值報告的估值證書中詳列按經營租賃持有的個別租賃物業的詳情，有關概要載於租賃物業的估值概要及租賃物業證書內。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的產權文件副本，並在香港及澳門土地註冊處作出查冊。然而，吾等並無查閱有關文件正本，以核實相關擁有權或核定有否任何修訂。

附 錄 四

物 業 估 值

吾等已獲展示包括有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則等多種產權文件副本，並作出有關查詢。在情況許可時，吾等已查閱文件正本以核實位於中國物業權益的現有業權，以及可能依附於該等物業權益的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京市天銀律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實有關物業的地盤面積的準確性，惟已假設交予吾等的產權文件及正式地盤圖則所載的地盤面積為正確無誤。所有文件及合同均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數，吾等並未進行實地量度。

吾等曾視察這些物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無就確定地質狀況及在其上的任何開發項目的設施是否適合進行調查。吾等編製估值報告時乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支及延誤。此外，吾等並未進行結構測量，惟於進行視察時，吾等並未發現任何嚴重損壞。儘管如此，吾等無法呈報這些物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑集團給予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情意見，吾等並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除非另有說明，否則本報告內所有貨幣金額均以人民幣列示。吾等估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元及1澳門元兌人民幣0.85元，相約於估值日的現行匯率。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
廣州市
越秀區
東風中路第448-458號
成悅大廈
廣州汽車集團股份有限公司
董事會 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

[●]年[●]月[●]日

註釋：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面擁有27年經驗，在香港、英國及亞太區物業估值方面有30年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2010年3月31日 應佔的資本值 人民幣元
1.	中國 廣東省 廣州市 天河區 永泰路54號 金暉樓4個單元	2,758,000	100%	2,758,000
2.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 石沙路451號的一幅土地、 多幢樓宇及建築物	133,828,000	100%	133,828,000
3.	中國 廣東省 從化市 街口街 安園路2號的一幅土地、 多幢樓宇及建築物	17,047,000	69.57%	11,860,000
4.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路555號 粵海集團大廈8個單元	16,954,000	69.57%	17,795,000
5.	中國 廣東省 廣州市 天河區 沙河元崗路68號的一幅土地、 多幢樓宇及建築物	65,856,000	100%	65,856,000
6.	中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術開發區 市南大道8號的一幅土地、 多幢樓宇及建築物	1,323,498,000	50%	661,749,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		3月31日 現況下的資本值		2010年3月31日 應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
7.	位於中國 廣東省 增城市 永和鎮 廣州汽車配件工業城的一幅土地、 多幢樓宇及建築物	25,525,000	54.05%	13,796,000
8.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 沙溪金紫里五街3號 2個住宅單位	無商業價值	54.05%	無商業價值
9.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 西街辦 臨江村的一幅土地、多幢樓宇 及建築物	無商業價值	55%	無商業價值
10.	中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術開發區 黃閣鎮 一橫路7號的一幅土地、 多幢樓宇及建築物	72,505,000	55%	39,878,000
11.	中國 重慶市 北部新區 經開園 金渝大道88-4號的一幅土地、 一幢樓宇及建築物	40,336,000	60%	24,202,000
12.	中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術開發區 黃閣鎮 豐田汽車城A3地塊的一幅土地及 多幢樓宇	無商業價值	51%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2010年3月31日 應佔的資本值 人民幣元
13.	位於中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術開發區 板頭村 環島路以東的一幅土地、 兩幢樓宇及多個單元	267,790,000	100%	267,790,000
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 永泰路54號 金暉樓兩個單元及12個停車位	19,900,000	37.90%	7,542,000
15.	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道53-55號 恒城大廈25樓G室及E室	無商業價值	37.90%	無商業價值
16.	中國 廣東省 廣州市 東山區 東沙角路42-1號的一幅土地及 一幢辦公大樓	10,335,000	37.90%	3,917,000
17.	中國 廣東省 增城市 新塘鎮 沙埔荔新11路2號的兩幅土地、 多幢樓宇及建築物	763,992,000	18.95%	144,776,000
18.	位於中國 廣東省 廣州市 黃埔區 廣園東路北及豐樂北路西的3幅 土地、多幢樓宇及建築物	1,036,862,000	18.95%	196,485,000
19.	中國 廣東省 廣州市 天河區 五山路110及112號 一幢9層高樓宇的一部分	無商業價值	18.95%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		3月31日 現況下的資本值		2010年3月31日 應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
20.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 經濟技術開發區 北新區1號的 一幅土地及一幢樓宇	26,807,000	60%	16,084,000
21.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 青年大街215號 河畔花園7單元	5,292,000	45%	2,381,000
22.	中國 遼寧省 瀋陽市 經濟技術開發區 開發路2號 的一幅土地、多幢樓宇及建築	243,161,000	45%	109,422,000
23.	位於中國廣東省 從化市鰲頭鎮工業園的 一幅土地及15幢樓宇	228,794,000	50%	114,397,000
24.	中國重慶 北部新區金童路2號經開園的 一幅土地及一幢樓宇	24,150,000	60%	14,490,000
25.	位於中國浙江省 蕭山區經濟技術開發區 鴻興路的2幅土地及9幢樓宇	30,410,000	33.33%	10,136,000
	小計：.....	<u>4,355,800,000</u>		<u>1,853,142,000</u>

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團在中國持作投資用途的物業權益

編號	物業	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2010年3月31日 應佔的資本值 人民幣元
26.	中國 廣東省 增城市 新塘鎮 永和廣華東路1號的一幅 土地、多幢樓宇及建築物	31,878,000	69.57%	22,178,000
27.	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道第53-55號 恆城大廈第25層F單位	無商業價值	37.90%	無商業價值
	小計：.....	<u>31,878,000</u>		<u>22,178,000</u>

第三類 — 貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2010年3月31日 應佔的資本值 人民幣元
28.	香港 蜆殼街9、11、13、15、17、19、 21及23號 秀明中心 21樓D室	2,240,000	100%	2,240,000
29.	香港 英皇道238號 康澤花園A座 19樓02室	4,270,000	100%	4,270,000
30.	香港 銅鑼灣道162號 莊苑 24樓B室	3,590,000	100%	3,590,000
31.	香港 銅鑼灣道162號 莊苑 32樓A室	5,570,000	100%	5,570,000
32.	香港 威非路道18號 萬國寶通中心 8樓辦公室	56,970,000	37.90%	21,590,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		3月31日 現況下的資本值		2010年3月31日 應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
33.	香港 威非路道18號 萬國寶通中心 2樓停車位30-32號	1,580,000	37.90%	600,000
34.	香港 九龍 鴻圖道87號 越秀工業大廈 地下停車位C5	350,000	37.90%	130,000
35.	香港 九龍 鴻圖道87號 越秀工業大廈 地下停車位L2	440,000	37.90%	170,000
36.	香港 九龍 鴻圖道87號 越秀工業大廈 11及12樓	11,620,000	37.90%	4,400,000
37.	香港 新界 西貢 將軍澳 毓雅里7號 富麗花園 2座11樓D室	1,800,000	37.90%	680,000
38.	香港 九龍 麗港街13號 麗港城 22座8樓C室	2,380,000	37.90%	900,000
39.	香港 九龍 偉業街33號 德福花園 I座7樓706室	2,420,000	37.90%	920,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		3月31日 現況下的資本值		2010年3月31日 應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
40.	香港 九龍 滙景道8號 滙景花園 7座16樓D室	2,870,000	37.90%	1,090,000
41.	香港 電氣道160號 木蘭苑 25樓A室	3,360,000	37.90%	1,270,000
	小計：.....	<u>95,870,000</u>		<u>43,830,000</u>

第四類 — 貴集團在香港持作投資用途的物業權益

編號	物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團於
		3月31日 現況下的資本值		2010年3月31日 應佔的資本值
		人民幣元		人民幣元
42.	香港 九龍 彌敦道760號 東海大廈 9樓21室	1,720,000	100%	1,720,000
43.	香港 駱克道160-174號 越秀大廈 15樓1室	7,440,000	100%	7,440,000
44.	香港 英皇道901-907號 英麗閣 7樓D2室	3,960,000	100%	3,960,000
45.	香港 熙和街28號 海和苑 25樓A室(包括其天台)	2,050,000	100%	2,050,000
46.	香港 福蔭道1號 海峰園 南峰閣 9樓D室	3,960,000	100%	3,960,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2010年3月31日 應佔的資本值 人民幣元
47.	香港 英皇道54號 康和苑 B座23樓A室	6,860,000	100%	6,860,000
48.	香港 英皇道67、69及71號 啟禮閣 22樓D室	2,270,000	37.90%	860,000
49.	香港 威非路道18號 萬國寶通中心 2樓停車位51-52號	1,060,000	37.90%	400,000
50.	香港 九龍 漆咸道南17-19號 帝后廣場 7樓08室	3,560,000	37.90%	1,350,000
51.	香港 漆咸道南11/15號 余仁生中心 15樓A室	3,070,000	37.90%	1,160,000
52.	香港 皇后大道東182號 順豐國際中心 23樓辦公室1-5號	7,690,000	37.90%	2,910,000
53.	香港 干諾道西118號 「干諾道西118號」 23樓6室	5,190,000	37.90%	1,970,000
54.	香港 九龍 麗港街10號 麗港城 地庫 停車位592A號 (即雙停車位592A及592B號 的1個單位)	350,000	37.90%	130,000

附錄四

物業估值

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2010年	貴集團	貴集團於
	3月31日		2010年3月31日
	現況下的資本值	應佔權益	應佔的資本值
	人民幣元		人民幣元
55. 香港新界 大埔 馬窩路10號 新峰花園16座 8樓及9樓 複式單位C室(連同8樓的天台)	6,050,000	37.90%	2,290,000
56. 香港 九龍 寧遠街9號 越秀廣場(秀明苑) 1座10樓E室	2,570,000	37.90%	970,000
57. 香港 電氣道254-280號 華凱大廈 A座5樓4室	2,770,000	37.90%	1,050,000
小計：.....	<u>64,160,000</u>		<u>42,670,000</u>

第五類 — 貴集團在澳門持作投資用途的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2010年	貴集團	貴集團於
	3月31日		2010年3月31日
	現況下的資本值	應佔權益	應佔的資本值
	人民幣元		人民幣元
58. 澳門 新口岸宋玉生廣場411-417號 皇朝廣場3樓 N3及M3單元	3,540,000	100%	3,540,000
小計：.....	<u>3,540,000</u>		<u>3,540,000</u>

附錄四

物業估值

第六類 — 貴集團在中國的發展中物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 2010年3月31日 應佔的資本值 人民幣元
59. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 金山大道東路633號的一幅土地、 多幢樓宇及一個在建建築物	915,874,000	100%	915,874,000
小計：	<u>915,874,000</u>		<u>915,874,000</u>

第七類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元
60. 位於中國的 17幅租賃土地、120幢租賃樓宇 及單位	無商業價值
61. 位於中國的8幅 租賃土地及建於其上的一幢租賃樓宇及由 貴集團建造的 24幢樓宇	無商業價值
小計：	<u>無</u>
總計：	<u>2,881,234,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在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2010年3月31日 現況下的資本值
1.	中國 廣東省 廣州市 天河區 永泰路54號 金暉樓4個單元	該物業包括約於1996年落成的一幢20層高住宅樓宇2、11及15樓的4個單元。 該等單元的總建築面積約390.6204平方米。 該物業獲授出土地使用權作住宅用途，由1992年9月30日起計，為期70年。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	人民幣元 2,758,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 2,758,000元

附註：

1. 根據3份房地產權證 — 穗房地證字第6602229號、6602230號及6602233號，總建築面積約390.6204平方米的4個單元由 貴公司擁有，而有關該等單元獲劃撥的土地使用權則授予 貴公司作住宅用途，由1992年9月30日起計，為期70年。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見， 貴公司合法擁有該物業的房屋所有權， 貴公司可轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	
2.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 石沙路451號的 一幅土地、多幢 樓宇及建築物	該物業包括一幅佔地約138,484.42平方米的土地及於1975年至2003年間在該幅土地上分期落成的40幢樓宇及若干附屬建築物。 該等樓宇的總建築面積約49,318.71平方米。 該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公大樓、食堂及警衛室。 有關建築物主要包括圍欄、道路及閘門。 該物業獲授出土地使用權作工業用途，由2003年3月13日起計，為期50年。	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及輔助設施用途。	133,828,000	貴集團 應佔100%權益： 人民幣 133,828,000元

附註：

- 根據51份房地產權證，廣州駿威客車有限公司（「駿威客車」，貴公司的全資附屬公司）獲授予一幅佔地約149,409.51平方米的土地的土地使用權作工業用途，由2003年3月13日起計，為期50年，而其中總建築面積約60,861.61平方米的51幢樓宇亦由駿威客車（廣州汽車集團客車有限公司（「廣汽客車」）的前身）擁有。17幢總建築面積約12,618.28平方米的樓宇已被徵用。
- 根據駿威客車與當地政府於2007年12月18日訂立的合約，由於一條規劃中的鐵路將通過該物業，當地政府將徵用附註1中所述的一幅佔地約10,925.09平方米的土地及多幢建於其上總建築面積約17,270.41平方米的樓宇（包括附註1所述17幢總建築面積約12,618.28平方米的樓宇）。貴集團將獲支付人民幣74,779,576元作賠償。因此，有關徵用土地及17棟樓宇並不包括於吾等之估值內。
- 吾等對該物業進行估值時，並無賦予餘下6幢總建築面積約1,075.38平方米的樓宇任何商業價值，而該等樓宇無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該6幢樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本應為人民幣756,000元（假設已取得所有相關業權證明且該6幢樓宇可自由轉讓）。
- 根據一份最高額抵押合同，建築樓面面積約26,163.05平方米的一幢樓宇及有關房地產權證（粵房地證字第C4025165號）項下的相關土地使用權已抵押予交通銀行廣州黃埔支行（「該銀行」），作為該銀行與駿威客車簽訂的一系列合同項下主要責任（最高金額人民幣35,000,000元）的擔保，擔保期自2006年3月21日起至2009年3月21日。

5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
- i) 該物業的土地使用權由廣汽客車合法有效取得，可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 其中34幢樓宇的房屋所有權由廣汽客車合法擁有，該等樓宇可由廣汽客車轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - iii) 房地產權證仍在駿威客車名下；廣汽客車以其名義獲得有關業權證不存在任何重大法律障礙；
 - iv) 關於附註3中所述的餘下未獲得正式業權證的6幢樓宇，廣汽客車可能被處以罰款並勒令其停止使用該等樓宇；倘因該等樓宇缺乏業權證導致不能使用該等樓宇，廣汽客車可在相關地區尋找到替代樓宇，且有關重置不會對廣汽客車的營運、財務狀況或上市活動造成任何重大負面影響；及
 - v) 就附註2所述由當地政府徵用的土地及樓宇而言， 貴集團已獲支付人民幣74,779,576元作賠償，故有關土地及樓宇的徵用不會對 貴集團的營運、財務狀況或上市活動造成任何重大負面影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
3.	中國 廣東省 從化市 街口街 安園路2號的 一幅土地、多幢 樓宇及建築物	該物業包括一幅佔地約31,368平方米的 土地及於1991年至1994年間在該幅土地 上分期落成的6幢樓宇及若干附屬建築 物。 該等樓宇的總建築面積約10,333.12平方 米。 該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、一幢 辦公大樓、一幢宿舍及一個警衛室。 有關建築物主要包括圍欄、道路及閘 門。 該物業獲授出土地使用權作工業用途， 至2055年4月25日止屆滿，為期50年。	除部分物業現由兩名租 客佔用作生產用途(請 參見附註3及4)外，該 物業現由 貴集團佔 用作生產用途。	17,047,000 貴集團 應佔69.57%權益： 人民幣 11,860,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 從府國用(2005)第00237號，廣州汽車集團零部件有限公司(「廣汽部件」， 貴公司擁有69.57%權益的附屬公司)獲授予一幅佔地約31,368平方米的土地的土地使用權作工業用途，至2055年4月25日止屆滿，為期50年。
2. 根據6份房地產權證 — 粵房地證字第3411794至3411799號，其中6幢總建築面積約10,333.12平方米的樓宇均由廣汽部件擁有。
3. 根據租賃協議，附註1所述的佔地約531平方米的一幅土地的部分土地、一幢宿舍其中總建築面積約174.08平方米的部分及一幢建築物已出租予一名第三方，至2010年9月30日止屆滿，為期2年，每年租金總額為人民幣168,660元(不包括管理費及水電費)。
4. 根據租賃協議，附註1所述的佔地約8,931平方米的一幅土地的部分土地、2幢總建築面積約6,554平方米的樓宇及一幢建築物已出租予一名第三方，至2010年9月30日止屆滿，為期2年，每年租金總額為人民幣1,063,656元(不包括管理費及水電費)。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽部件合法有效取得，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 該物業的房屋所有權由廣汽部件合法擁有，該等樓宇可由廣汽部件轉讓、租賃、抵押或以任何其他方式出售。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
4.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路555號 粵海集團大廈 8個單元	該物業包括約於1995年落成的32層高辦公大樓28樓的8個單元。 該等單元的總建築面積約1,412.76平方米。 該物業獲授出土地使用權作綜合用途，由1994年1月13日起計，為期50年。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公用途。	16,954,000 貴集團 應佔69.57%權益： 人民幣 11,795,000元

附註：

1. 根據8份房地產權證 — 穗房地證字第0695613至0695620號，總建築面積約1,412.76平方米的8個單元由廣州汽車集團零部件有限公司（「廣汽部件」， 貴公司擁有69.57%權益的附屬公司）擁有，而有關該等單元獲劃撥的土地使用權亦授予廣汽部件，由1994年1月13日起計，為期50年。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，廣汽部件合法擁有該物業的房屋所有權，廣汽部件可轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
5.	中國 廣東省 廣州市 天河區 沙河元崗路68號 的一幅土地、 多幢樓宇及 建築物	<p>該物業包括一幅佔地約94,196.1平方米的土地及於1992年至2001年間在該幅土地上分期落成的19幢樓宇及若干附屬建築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約35,577.31平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、辦公大樓及一個警衛室。</p> <p>有關建築物主要包括圍欄、閘門及道路。</p> <p>該物業獲授出土地使用權作工業用途，至2021年8月9日止屆滿，為期20年。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公及輔助設施用途。</p>	<p>65,856,000</p> <p>貴集團 應佔其中100% 權益：人民幣 65,856,000元</p>

附註：

- 根據7份房地產權證 — 穗房地證字第0892557至0892559號及第C2135329至C2135332號，貴公司的全資附屬公司廣州五十鈴客車有限公司(「廣州五十鈴」)(廣州粵隆客車有限公司(「廣州粵隆」)的前身)獲授一幅佔地約94,196.1平方米的土地的土地使用權作工業用途，至2021年8月9日止屆滿，為期20年，而其中總建築面積約36,364.38平方米的23幢樓宇亦由廣州五十鈴擁有。誠如廣州五十鈴所知會，於估值日，上述23幢樓宇中總建築樓面面積約為787.07平方米的4幢樓宇已拆除，故該4幢樓宇未包括在吾等的估值之內。
- 根據2份租賃協議，附註1所述的面積約71,644.55平方米的一幅土地的部分土地及總建築樓面面積約40,921.23平方米的兩棟樓宇現出租予 貴公司的2名關連方，即Guangqi Passenger Vehicle Company Limited及廣州汽車集團股份有限公司汽車工程研究院，租期最快於2010年6月30日屆滿，每年租金為人民幣9,745,490.04元(不包括管理費及水電費)。
- 根據兩份最高額抵押合同，建築樓面面積約35,465.68平方米的17幢樓宇及7份房地產權證(穗房地證字第0892557號至第0892559及第C2135329號至C2135332號)項下的相關土地使用權已抵押予中國工商銀行廣州市環城分行(「該銀行」)，作為該銀行與廣州五十鈴簽訂的一系列合同項下主要責任(最高金額人民幣112,000,000元)的擔保，擔保期自2006年6月15日起至2011年6月14日。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - 該物業的土地使用權由廣州粵隆合法有效取得，並可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；

附錄四

物業估值

- ii) 該物業的土地使用權由廣州粵隆合法擁有，該等樓宇可由廣州粵隆轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售。
- iii) 該房地產權證仍在廣州五十鈴名下；廣州粵隆以其名義獲得有關業權證不存在任何重大法律障礙。
- iv) 附註3及附註4所述的抵押已在有關當局登記、屬真實、合法且有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
6.	中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術 開發區 市南大道8號 的一幅土地、 多幢樓宇及 建築物	<p>該物業包括一幅佔地約1,877,331.96平方米的土地及於2005年至2009年間在該幅土地上分期落成的41幢樓宇及若干附屬建築物(「已竣工物業」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約425,118.58平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、辦公大樓、多個食堂及警衛室。</p> <p>有關建築物主要包括圍欄、道路及閘門。</p> <p>該物業亦包括於估值日的2幢在建樓宇，預定於2010年10月完成。估計總建築成本約為人民幣27,977,679元，其中人民幣8,013,037元已於估值日獲支付。完成後的樓宇總建築面積將約為6,676平方米(「在建工程」)。</p> <p>該物業獲授出土地使用權作工業用途，至2055年4月14日止屆滿，為期50年。</p>	<p>除目前建設中的在建工程外，該物業現由貴集團佔用作生產、辦公及輔助設施用途。</p>	<p>1,323,498,000</p> <p>貴集團 應佔50%權益： 人民幣 661,749,000元</p>

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 粵房地證字第0440000313號，廣汽豐田汽車有限公司(「廣汽豐田」，貴公司擁有50%權益的附屬公司)獲授予一幅總佔地面積約1,877,331.96平方米的土地的土地使用權作工業用途，為期50年，至2055年4月14日屆滿，及已竣工物業的20幢總建築面積約226,851.24平方米的樓宇由廣汽豐田擁有。
2. 誠如廣汽豐田知會，正在申請已竣工物業餘下21幢總建築面積約198,267.34平方米的樓宇的房屋所有權證。
3. 根據廣汽豐田的兩份建設工程規劃許可證(穗規南建證(2009)第110號及第111號)，已批准3幢計劃總建築總面積約7,456平方米的樓宇，包括總建築樓面面積約6,676平方米的在建工程及規劃總建築總面積約780平方米的一幢未建樓宇。

附錄四

物業估值

4. 根據以廣汽豐田為受益人的兩份建築工程施工許可證(第440199200912010101號及第440199201003230101號)，當地有關當局已授出在建工程施工許可證。
5. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予於附註2提及的竣工物業的餘下21棟樓宇任何商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該等20幢樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本應為人民幣539,841,000元(假設該等樓宇已取得所有相關業權證明)。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽豐田合法有效取得，可根據房地產權證訂的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 就已竣工物業而言：
 - (a) 附註1所述的20幢總建築面積約226,851.24平方米的樓宇的房屋所有權由廣汽豐田合法擁有，並可由廣汽豐田轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；
 - (b) 就建築面積約為7,000平方米的樓宇而言，已取得有關的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，廣汽豐田於該樓宇竣工及通過驗收後，取得有關業權證明不存在任何重大法律障礙；
 - (c) 就總建築面積約為188,106.50平方米的16幢樓宇而言，已取得建設工程規劃許可證，但仍在申請建設工程施工許可證，廣汽豐田於取得所有建設工程施工許可證且該等樓宇竣工及通過驗收後，取得有關業權證明不存在重大法律障礙；
 - (d) 就總建築面積約為3,160.84平方米的4幢樓宇而言，仍在申請建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，廣汽豐田於取得所有施工許可證且該等樓宇竣工及通過驗收後，取得有關業權證明不存在重大法律障礙；
 - iii) 就在建工程而言：就附註3及4所述的總建築樓面面積約6,676平方米的在建工程而言，已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等樓宇通過驗工驗收後，廣汽豐田取得相關業權證明並無任何重大法律障礙；
 - iv) 各方將按權益股份比例分佔廣汽豐田的利潤。廣汽豐田已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
7.	位於中國 廣東省 增城市 永和鎮 廣州汽車配件 工業城的一幅 土地、多幢樓宇 及建築物	該物業包括一幅佔地約39,552平方米的 土地及於2005年至2009年間在該幅土地 上分期落成的5幢樓宇及若干附屬建築 物。 該等樓宇的總建築面積約15,740.23平方 米。 該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、一幢 辦公大樓及多幢宿舍大樓。 有關建築物主要包括圍欄、道路、閘門 及棚屋。 該物業獲授出土地使用權作工業用途， 至2043年11月21日止屆滿，為期50年。	該物業現由 貴集團 佔用作生產、辦公及 宿舍用途。	25,525,000 貴集團 應佔54.05%權益： 人民幣 13,796,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證 — 增國用(1997)字第特006號，廣州華德汽車彈簧有限公司(「廣州華德」， 貴公司擁有54.05%權益的附屬公司)獲授予一幅佔地約39,552平方米的土地的土地使用權作工業用途，至2043年11月21日止屆滿，為期50年。
- 根據3份房地產權證 — 粵房字第1644246、4018584及1643348號，其中3幢總建築面積約13,735.23平方米的樓宇均由廣州華德擁有。
- 根據受益人為廣州華德的建築工程規劃許可證 — 增規建證第(2007)636號，該幢建築面積約1,440平方米的樓宇已獲批興建。
- 根據受益人為廣州華德的建築工程施工許可證 — 440125200804030101，當地有關當局已准許展開附註3所述樓宇的建築工程。
- 據廣州華德告知，正申請附註3及4所述樓宇的房地產權證。
- 尚未就餘下建築樓面面積約565平方米的一幢樓宇獲得任何批准或業權證。
- 吾等對該物業進行估值時，並無賦予附註5及6所述總建築面積約2,005平方米的兩幢樓宇任何商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本應為人民幣2,541,000元(假設已取得所有相關業權證明且該樓宇可自由轉讓)。
- 根據一份最高額抵押合同，附註1及2所述的一幅土地及已獲得有效業權證的三幢樓宇已抵押予中國銀行廣

州開發區支行，作為該銀行與廣州華德簽訂的一系列合同項下主要責任(最高金額人民幣47,410,000元)的擔保，擔保期自2008年1月1日起至2020年12月31日。

9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
- i) 該物業的土地使用權由廣州華德合法有效取得，並可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 就附註2提及的3幢樓宇而言，該等物業的房屋所有權由廣州華德合法擁有，並可由廣州華德轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - iii) 就附註3、4及5所述的樓宇，廣州華德已獲得建設工程規劃許可證及建築施工許可證。廣州華德於該樓宇通過竣工驗收後獲得有關業權證不會遇到重大法律障礙；
 - iv) 就附註6所述的餘下樓宇而言，廣州華德可能被處以罰款或被勒令停止使用該等樓宇，倘因該等缺乏有效權證導致不能使用該等樓宇，廣州華德可在相關區域尋找到替代樓宇，且有關重置對廣州華德的營運、財務狀況或上市活動不會造成任何重大負面影響；及
 - v) 附註8所述的一幅土地及兩幢樓宇的抵押已於有關當局註冊，屬真實、合法及有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
8.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 沙溪金紫里 5街3號 2個住宅單元	該物業包括約於1988年落成的5層高樓宇3及4樓的2個住宅單元。 該等單元的總建築面積約96.06平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 廣州華德汽車彈簧有限公司(「廣州華德」)為 貴公司擁有54.05%權益的附屬公司。
2. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予總建築面積約96.06平方米的單元任何商業價值，而該等單元並無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該等單元於估值日的資本值應為人民幣288,000元(假設已取得所有相關業權證明且該等單元可自由轉讓)。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，意見表示廣州華德可能被處以罰款或被勒令停止使用該等物業，倘因該等單元缺乏有效權證導致不能使用該等物業，廣州華德可在相關區域尋找到替代單元，且有關重置對廣州華德的營運、財務狀況或上市活動不會造成任何重大負面影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
				無商業價值
9.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 西街辦 臨江村的一幅 土地、多幢樓宇 及建築物	<p>該物業包括一幅佔地約39,293.53平方米的土地及約於2007年在該幅土地上落成的5幢樓宇及若干附屬建築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約11,546.03平方米。</p> <p>該等樓宇包括一個倉庫、一棟辦公大樓、一個警衛室及兩棟附屬樓等。</p> <p>有關建築物主要包括圍欄及道路。</p> <p>已訂立合約出讓該物業的土地使用權作工業用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團 佔用作辦公、存儲及 輔助設施用途。</p>	

附註：

- 根據建設用地協議，成都廣新物流有限公司（「成都廣新」， 貴公司擁有55%權益的附屬公司）已訂約獲授予一幅佔地約39,293.53平方米的土地的土地使用權。地價為人民幣11,335,600元，誠如成都廣新知會，其中地價人民幣8,978,000元已獲支付。
- 根據一份以成都廣新為受益人的建設用地規劃許可證（(2006)第093號），已向成都廣新授予佔地面積約39,293.53平方米的標的土地規劃許可。
- 根據一份以成都廣新為受益人的建設工程規劃許可證（(2006)第013號），總建築樓面面積約11,546.03平方米的5幢樓宇已獲批准興建。
- 根據一份以成都廣新為受益人的建設工程施工許可證（第011號），有關地方當局已授出建設工程施工許可證。
- 誠如成都廣新知會，正申請有關物業的業權證明。
- 吾等對該物業進行估值時，並無賦予該物業任何商業價值，而該物業無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣40,608,000元（假設已取得所有相關業權證明且該物業可自由轉讓）。
- 根據租賃協議，一幅佔地約32,809平方米的土地的土地使用權及多幢總建築面積約10,624平方米的樓宇現出租予 貴公司擁有18.96%權益的合資公司廣汽本田汽車有限公司，為期10年，至2017年3月10日屆滿，每年租金為人民幣5,214,400元（不包括管理費及水電費）。

8. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
- i) 於地價獲全數支付後，成都廣新取得該物業的土地使用權證不存在任何重大法律障礙；及
 - ii) 成都廣新已取得附註2、3及4所述5棟樓宇的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，成都廣新於該等樓宇通過竣工驗收後取得有關業權證明不存在任何重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
10.	中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術 開發區 黃閣鎮 一橫路7號的 一幅土地、 多幢樓宇 及建築物	該物業包括一幅佔地約71,935.97平方米的土地及約於2007年至2009年分若干期在該幅土地上落成的4幢樓宇及若干附屬建築物。 該等樓宇的總建築面積約34,899.79平方米。 該等樓宇包括2個倉庫、一幢辦公大樓及一幢附屬樓。 有關建築物主要包括圍欄及道路。 已授出該物業的土地使用權作工業用途，至2056年8月24日止屆滿，為期50年。	該物業現由 貴集團佔用作存儲、辦公及輔助設施用途。	人民幣元 72,505,000 貴集團 應佔55%權益： 人民幣 39,878,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 第440115-2006-000010號，廣汽豐通物流有限公司（「豐通物流」，貴公司擁有55%權益的附屬公司）獲授予一幅佔地約71,936平方米的土地的土地使用權，為期50年。地價為人民幣10,790,400元。誠如豐通物流知會，有關地價已全數獲支付。
2. 根據粵房地權證穗字第0440001751號，豐通物流獲授予一幅佔地面積約71,935.97平方米的土地的土地使用權作工業用途，至2056年8月24日屆滿，為期50年，且三棟總建築面積約為18,823.79平方米的樓宇由豐通物流擁有。
3. 根據以豐通物流為受益人的建設工程規劃許可證（穗規南建證（2008）第112號），該樓宇（總建築面積約為16,076平方米）的建築工程已獲批准。
4. 根據以豐通物流為受益人的第440199200903040101號建設工程施工許可證，有關地方當局已批准附註3所述樓宇的施工工程。
5. 據豐通物流告知，正申請附註3及4所述樓宇的房地產權證。
6. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予附註5所述樓宇任何商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該等樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本應為人民幣30,223,000元（假設已取得所有相關業權證書且該物業可自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
- i) 該物業的土地使用權由豐通物流合法有效取得，並可根據房地產權證所訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 附註2所述具有有效業權證明的樓宇的房屋所有權證由豐通物流合法擁有，並可由豐通物流轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；及
 - iii) 豐通物流已取得附註3、4及5所述樓宇的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，豐通物流於該樓宇通過竣工驗收後取得有關業權證明不存在任何重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
11.	中國 重慶市 北部新區 經開園 金渝大道 88-4號的一幅 土地、一幢 樓宇及建築物	該物業包括一幅佔地約11,100.7平方米的土地及約於2006年在該幅土地上落成的一幢商業樓宇及若干附屬建築物。 該樓宇的建築面積約5,966.65平方米。 有關建築物主要包括圍欄及棚屋。 該物業獲授出土地使用權作商業用途，至2045年6月15日止屆滿，為期40年。	該物業現由 貴集團 佔用作商業用途。	40,336,000 貴集團 應佔60%權益： 人民幣 24,202,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 渝地合變(2006)(經開園)第14號，重慶長俊汽車銷售服務有限公司(「重慶長俊」， 貴公司擁有60%權益的附屬公司)已訂約獲授予一幅佔地約11,100.7平方米的土地的土地使用權作商業用途，至2045年6月15日止屆滿，為期40年。
2. 根據房地產權證 — 113房地證2006字第04747號，重慶長俊獲授予一幅佔地約11,100.7平方米的土地的土地使用權作商業用途，為期40年，於2045年6月15日屆滿，而建築面積約5,966.65平方米的一幢樓宇亦由重慶長俊擁有。
3. 根據招商銀行股份有限公司重慶市分行江北支行與重慶長俊於2009年2月18日訂立的按揭協議，一幅佔地約11,100.7平方米的土地及一幢建築面積約5,966.65平方米的樓宇的土地使用權須以上述銀行為受益人進行抵押，抵押總金額為人民幣47,733,200元，抵押期限由2009年2月18日起計至2010年2月17日止屆滿，為期一年。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由重慶長俊合法有效取得，並根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；及
 - ii) 該物業的房屋所有權由重慶長俊合法擁有，並可由重慶長俊轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
				無商業價值
12.	中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術 開發區 黃閣鎮 豐田汽車城 A3地塊的一幅 土地及多幢 樓宇	該物業包括一幅佔地約2,808平方米的土 地及約於2005年在該幅土地上落成的3 幢樓宇。 該等樓宇的總建築面積約2,997平方米。 該等樓宇包括一幢工業樓宇、一個倉庫 及一個警衛室。 已訂立合約授出該物業的土地使用權作 工業用途，為期50年。	該物業目前由 貴集 團佔用作生產用途。	

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 穗國地出合(2005)第127號，廣汽豐通服務有限公司(「豐通服務」， 貴公司擁有51%權益的附屬公司)已訂約獲授佔地約2,808平方米的物業的土地使用權，為期50年。地價為人民幣421,200元，誠如豐通服務知會，有關地價已全數獲支付。
2. 根據一份以豐通服務為受益人的建設工程規劃許可證(穗南規建證(2006)第2號)，總建築樓面面積約為2,997平方米的三幢樓宇已獲得興建批准。
3. 根據一份以豐通服務為受益人的建設工程施工許可證(第440115200604260201號)，有關地方當局已授出建設工程施工許可。
4. 誠如豐通服務所知會，該物業的土地使用權證及房屋所有權證正在申請過程中。
5. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予該物業任何商業價值，而該物業無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣4,905,000元(假設已取得所有相關業權證明且該物業可自由轉讓)。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 豐通服務取得土地使用權證並無任何重大法律障礙；及
 - ii) 豐通服務已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，所有該等樓宇通過竣工驗收後，豐通服務就獲得有關業權讓並無任何重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
13.	位於中國 廣東省 廣州市 南沙經濟技術 開發區 板頭村 環島路以東的 一幅土地、 兩幢樓宇及多個 單元	該物業包括一幅佔地約136,718平方米的 土地及約於2005年在該幅土地上落成的 2幢附屬樓宇及1,454個尚未售出的住宅 單元。 該等單元及樓宇的總建築面積約 76,014.38平方米。 該等樓宇包括一所幼兒園及一個會所。 該物業獲授出土地使用權作住宅用途， 至2075年7月24日止屆滿，為期70年。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅及輔助設 施用途。	267,790,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 267,790,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 穗南國地出合(2005)第8號，廣州廣汽產業發展有限公司(「廣汽產業」，貴公司的全資附屬公司)已訂約獲授予一幅佔地約136,718平方米的的土地的土地使用權作住宅用途，至2075年7月24日止屆滿，為期70年。地價為人民幣51,105,188元。
2. 根據國有土地使用權證 — 穗南國用(2005)字第000065號，廣汽產業獲授予一幅佔地約136,718平方米的的土地的土地使用權作住宅用途，至2075年7月24日止屆滿，為期70年。
3. 根據2份日期為2007年3月15日的房地產權證 — 粵房地證字第C4053101及C4053153號，其中2幢總建築面積約5,974.9平方米的樓宇均由廣汽產業擁有。
4. 根據10份房地產權證明書，其中1,454個總建築面積約76,014.38平方米的住宅單元均由廣汽產業擁有。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽產業合法有效取得，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃或以其他方式出售；
 - ii) 該2幢樓宇的房屋所有權由廣汽產業合法擁有，但該等樓宇僅規劃作會所及幼稚園用途；及
 - iii) 該1,454個單元的房屋所有權由 貴公司合法擁有，根據正式函件 — 穗住保字第(2009)2號，廣汽產業獲授權將尚未售出單元出售作存量公房。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 永泰路54號 金暉樓兩個 單元及 12個停車位	該物業包括一幢約於1996年落成的20層高綜合大樓的第一層及第二層上的兩間辦公室及12個停車位。 該等單元及停車位的總建築面積約1,733.9813平方米。 該物業獲授出土地使用權作商業及住宅用途，分別至2032年9月30日及2062年9月30日屆滿，分別為期40及70年。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及停車位用途。	19,900,000 貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣7,542,000元

附註：

- 根據14份房地產權證—粵房地證字第C5218824及C5218825號以及粵房地權證穗字第0140052147、0140052158、0140052566、0140052568、0140052570、0140052588、0140052596、0140052603、0140052606、0140052610、0140052613及0140052617號，總建築面積約1,733,9813平方米的2個單元及12個停車位由駿威汽車有限公司（貴公司擁有37.90%權益的附屬公司）擁有。
- 根據12份於2008年9月16日訂立的商品房買賣合同，駿威汽車有限公司已訂立合約，以總代價人民幣2,400,000元出售總建築面積約176.05平方米的12個停車位。
- 根據5份租賃協議，該總可租賃面積約1,577.55平方米的物業現出租予多個關連方作辦公室及停車位用途，租期不等，於2009年12月31日屆滿，每年租金為人民幣306,000元（不包括管理費及水電費）。誠如駿威汽車有限公司所知會，有關租賃協議已獲續期。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該意見表示駿威汽車有限公司合法擁有該物業，駿威汽車有限公司可轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
15.	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道 53-55號 恒城大廈 25樓E室及G室	該物業包括一幢約於1995年落成的30層高綜合大樓25樓的兩個住宅單元。 該等單元的總建築面積約192.8平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據於1996年12月6日訂立的兩份房地產預售合同，啟城發展有限公司（「啟城發展」， 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司）已訂立合約購入總建築面積約192.8平方米的兩個單元，總代價1,542,400港元。
2. 吾等已獲啟城發展知會，正在向當地有關當局申請該物業的房地產權證。
3. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予該物業的單元任何商業價值，而有關單元無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該單元於估值日的資本值應為人民幣2,121,000元（假設已取得所有相關業權證明且該單元可自由轉讓）。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，意見表示啟城開發悉數支付該兩個住宅單元的代價，附註1所述的房地產預售合同符合中國有關當局的要求，且啟城發展取得該物業的業權證明不存在任何重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
16.	中國 廣東省 廣州市 東山區 東沙角路 42-1號的土地 及一幢辦公大樓	該物業包括一幅佔地約590.55平方米的 土地及約於2002年在該幅土地上落成的 一幢辦公大樓。 該等樓宇的總建築面積約2,952.74平方 米。 該物業獲授出土地使用權作工業用途， 由2004年11月26日起計，為期50年。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公用途。	人民幣元 10,335,000 貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣3,917,000元

附註：

1. 根據房地產權證 — 粵房地證字第C2841862號，廣州駿威企業發展有限公司（「駿威企業」， 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司）獲授予一幅佔地約590.55平方米的土地的土地使用權作工業用途，由2004年11月26日起計，為期50年，而一幢總建築面積約2,952.74平方米的樓宇亦由駿威企業擁有。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由駿威企業合法有效取得，並可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；及
 - ii) 該物業的房屋所有權由駿威企業合法擁有，並可由駿威企業轉讓、租賃或抵押該樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
17.	中國 廣東省 增城市 新塘鎮 沙埔荔新11路 2號的兩幅 土地、多幢樓宇 及建築物	<p>該物業包括兩幅佔地約1,322,079.79平方米的土地及於2005年至2009年間在該幅土地上分期落成的24幢樓宇(「已竣物業」)及若干附屬建築物(「已竣物業」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約278,189.73平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公大樓、多個食堂及警衛室。</p> <p>有關建築物主要包括圍欄、道路及閘門。</p> <p>該物業亦包括一幢於估值日仍在興建的樓宇，預期該樓宇將於2010年10月竣工。總建築成本估計約為人民幣48,402,197元，截至估值日期已支付其中的人民幣10,489,234元。竣工後，該樓宇的建築樓面面積約為23,178平方米(「在建工程」)。</p> <p>於物業獲授土地使用權，為期50年，於2055年11月23日屆滿，作工業用途。</p>	<p>除目前建設中的在建工程外，該物業現由貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>763,992,000</p> <p>貴集團 應佔18.95%權益： 人民幣 144,776,000元</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證 — 增國用(2007)第C0400240號，貴公司擁有18.95%權益的附屬公司廣州本田汽車有限公司(「廣州本田」)(廣汽本田汽車有限公司(「廣汽本田」)的前身)獲授予一幅佔地約1,000,000平方米的的土地的土地使用權作工業用途，至2055年11月23日止屆滿，為期50年。
- 根據第440183-2008-000029號國有土地使用權轉讓合同，一幅佔地面積約322,079.79平方米的土地的土地使用權已按合約轉讓予廣汽本田，年期為50年，作工業用途。有關地價為人民幣81,170,000元。
- 根據22份房地產權證 — 粵房地證字第C6637376至C6637395號以及粵房地權證字第661847及661848號，總建築面積約248,846.35平方米的22幢樓宇乃由廣州本田擁有。

附錄四

物業估值

4. 據廣州本田告知，正在申請總建築面積約29,343.38平方米餘下兩幢樓宇及佔地面積約322,079.79平方米一幅土地的房地產權證。
5. 根據以廣州本田為受益人的地字第440183200900006號建設用地規劃許可證，附註4所述佔地面積約322,079.79平方米的標的土地的規劃許可已授予廣州本田。
6. 根據4份以廣州本田為受益人的建設工程規劃許可證(增規建證(2007)第320號、建字第44183200900107、44183200900106及440183200900567號)，總建築樓面面積約51,840平方米的3幢樓宇已獲批准興建，包括附註4所述已竣工物業的兩幢樓宇及在建工程。
7. 根據兩份以廣州本田為受益人的建設工程施工許可證(第440125200805080301號及第440125200905190101號)，附註4所述的兩幢樓宇已獲有關地方當局授予建設工程施工許可。
8. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予該等兩幢樓宇以及附註4所述的有關土地及在建工程任何商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該等兩幢樓宇以及附註4所述的有關土地及在建工程於估值日的資本值應為人民幣179,291,000元(假設已取得所有相關業權證明且該等樓宇可自由轉讓)。
9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 附註1所述土地的土地使用權由廣汽本田合法有效取得，並可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 廣汽本田就獲得附註4所述土地的土地使用權證不會遇到重大法律障礙；
 - iii) 廣汽本田合法擁有附註3所提及的22幢樓宇的房屋所有權。廣汽本田可轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業；
 - iv) 關於附註4所述餘下未有正式業權證的兩幢樓宇，廣汽本田已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。廣汽本田取得相關業權證明並無任何重大法律障礙；
 - v) 該土地使用權證及房屋所有權證仍在廣州本田名下；廣汽本田以其名義獲得有關業權證不存在任何重大法律障礙；
 - vi) 在建工程已獲得建設工程規劃許可證，但仍在申請建築施工許可證，廣汽本田在獲得所有建築許可證以及有關樓宇通過竣工驗收後獲得有關業權證不會遇到重大法律障礙；及
 - vii) 各方將按權益股份比例分佔廣汽本田的利潤。廣汽本田已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
18.	位於中國 廣東省 廣州市 黃埔區 廣園東路北及 豐樂北路西的 3幅土地、多幢 樓宇及建築物	該物業包括3幅佔地合共約541,691.8396 平方米的土地及於1998年至2006年間在 該幅土地上分期落成的68幢樓宇及若干 附屬建築物。 該等樓宇的總建築面積約299,393.84平 方米。 該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多幢 辦公大樓、一間變電室、一個空壓站、 多個食堂及警衛室。 有關建築物主要包括圍欄、道路及棚 屋。 該物業獲授出土地使用權作工業用途， 分別由1998年12月2日及2002年9月23日 起計，為期50年。	除該物業的其中一部 分目前為1名租房佔 用外，該物業現由 貴集團佔用作生產用 途。	1,036,862,000 貴集團 應佔18.95%權益： 人民幣 196,485,000元

附註：

- 根據3份房地產權證 — 粵房地證字第C5931234至C5931236號，廣汽本田汽車有限公司（「廣汽本田」，貴公司持有18.95%權益的合資公司）獲授予其中三幅共佔地約541,691.8396平方米的土地的土地使用權作工業用途，分別由1998年12月2日及2002年9月23日起計，為期50年，而其中57幢總建築面積約294,433.44平方米的樓宇亦由廣汽本田擁有。
- 吾等對該物業進行估值時，並無賦予餘下總建築面積約4,960.4平方米的9幢樓宇任何商業價值，而該等樓宇及有關土地無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該等樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本應為人民幣9,052,000元（假設已取得所有相關業權證明且該等樓宇可自由轉讓）。
- 根據租賃協議，該物業其中總建築面積約1,900平方米的部分現出租予中國石化廣東廣州石油分公司，租期由2008年1月19日起計至2011年1月18日止屆滿，每年租金總額為人民幣570,000元（不包括管理費及水電費）。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - 該物業的土地的土地使用權由廣汽本田合法有效取得，並可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - 附註1所述的57幢樓宇的房屋所有權證由廣汽本田合法擁有，並可由廣汽本田轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；

- iii) 就餘下未獲得有效業權證的9幢樓宇而言，廣汽本田可能被處以罰款或被勒令停止使用該等樓宇，倘因該等缺乏有效權證導致不能使用該等樓宇，廣汽本田可在相關區域尋找到替代樓宇，且有關重置對廣汽本田的營運、財務狀況或上市活動不會造成任何重大負面影響；及
- iv) 各方將按權益股份比例分佔廣汽本田的利潤。廣汽本田已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
19.	中國 廣東省 廣州市 天河區 五山路110及 112號一幢9層高 住宅樓宇的 一部分	該物業包括一幢約於1998年落成總建築面積約1,694.43平方米的9層高住宅樓宇2至9樓的一部分。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 廣汽本田汽車有限公司(「廣汽本田」)為 貴公司擁有18.95%權益的合資公司。
2. 據廣汽本田告知，正申請總建築面積約1,694.43平方米的樓宇的房屋所有權證。
3. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予附註2所述的物業任何商業價值，然而，為供參考目的，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣8,472,000元(假設已取得所有相關業權證明且該等單元可自由轉讓)。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 廣汽本田尚未取得該物業之正式業權證；
 - ii) 廣汽本田可能被處以罰款或被勒令停止使用該物業，倘因該單位缺乏有效權證導致不能使用該物業，廣汽本田可在相關區域尋找到替代物業，且有關重置對廣汽本田的營運、財務狀況或上市活動不會造成任何重大負面影響；及
 - iii) 各方將按權益股份比例分佔廣汽本田的利潤。廣汽本田已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
20.	中國 新疆 維吾爾自治區 烏魯木齊區 經濟技術開發區 北新區1號的一 幅土地及一幢樓 宇	該物業包括一幅佔地約9,571.74平方米 的土地及建於該幅土地上且約於2008年 落成的1幢樓宇。 該樓宇的總建築面積將約為5,732.92平 方米。 已授出該物業的土地使用權作商業用 途，為期40年，於2044年6月29日屆 滿。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公室用 途。	26,807,000 貴集團 應佔權益60% 人民幣 16,084,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 烏國用(2007)第0022560號，新疆長信汽車銷售有限公司(「新疆長信」， 貴公司擁有60%權益的附屬公司)獲授予一幅佔地約9,571.74平方米的土地的使用權作商業用途，為期40年，於2044年6月29日屆滿。
2. 根據烏房權證經濟技術開發區字第2009367929號房屋所有權證，建築樓面面積約5,732.92平方米的樓宇由新疆長信擁有。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由新疆長信合法有效擁有，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；及
 - ii) 附註2所述樓宇的房屋所有權證由新疆長信合法擁有，該物業可由新疆長信轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
21.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 青年大街215號 河畔花園7個 單元	該物業包括約於2001年落成的2幢住宅樓3、4、13、16及20樓的7個單元。 該等單元的總建築面積約為814.47平方米。 已授出該物業的土地使用權，於2042年12月28日屆滿。	該物業目前由 貴集團 佔用作住宅用途。	5,292,000 貴集團 應佔45%權益： 人民幣 2,381,000元

附註：

1. 根據7份房屋所有權證 — 瀋房權證中心第60141371、60141387、60141401、60141392、60141406、60141412及60141381號，總佔地面積約814.47平方米的7個單元由廣汽日野(瀋陽)汽車有限公司(「廣汽日野瀋陽」)(貴公司擁有45%權益的合營公司)擁有。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的房屋所有權證由廣汽日野瀋陽合法擁有，可由廣汽日野瀋陽轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等單元；及
 - ii) 各方將按權益股份比例分佔廣汽日野瀋陽的利潤。廣汽日野瀋陽已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
22.	中國 遼寧省 瀋陽市 經濟技術 開發區 開發路2號 的一幅土地、 多幢樓宇及建築	該物業包括佔地約334,678.1平方米的一幅土地及約於2003年在該幅土地上落成的16幢樓宇及若干附屬建築物。 該等樓宇的總建築面積約為76,706.95平方米。 該等樓宇主要包括工業樓宇及1幢辦公大樓。 有關建築物主要包括圍欄及道路。 已授出該物業的土地使用權作工業用途，為期30年，於2031年4月12日屆滿。	除現處於在建中的在建工程外，該物業目前由 貴集團佔用作生產辦公用途。	243,161,000 貴集團 應佔45%權益： 人民幣 109,422,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 瀋開國用(2009)第0000070號，瀋陽瀋飛日野汽車製造有限公司(「瀋陽日野」)(廣汽日野(瀋陽)汽車有限公司(「廣汽日野瀋陽」)的前身， 貴公司持有45%權益的合營公司)獲授予一幅佔地約334,678.1平方米土地的土地使用權證作工業用途，為期30年，於2031年4月12日屆滿。
2. 根據16份房屋所有權證 — 瀋房權證經濟技術開發字第011528至011543號，總建築面積約為76,706.95平方米的16棟樓宇由廣汽日野瀋陽擁有。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽日野瀋陽合法有效擁有，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 該土地使用權證仍在瀋陽日野名下，廣汽日野瀋陽就以其名義獲得有效權證不會遇到重大法律障礙；
 - iii) 該物業的房屋所有權證由廣汽日野瀋陽合法擁有，並可由廣汽日野瀋陽轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售有關樓宇；及
 - iv) 各方將按權益股份比例分佔廣汽日野瀋陽的利潤。廣汽日野瀋陽已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
23.	位於中國 廣東省 從化市 鰲頭鎮工業園的 一幅土地及 15幢樓宇	<p>該物業包括佔地面積約1,064,000平方米的一幅土地及於2009年9月在該幅土地上落成的15幢樓宇(「已竣工物業」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為80,156.80平方米。</p> <p>該等樓宇包括7幢工業樓宇、1幢辦公大樓及7幢附屬樓宇。</p> <p>該物業亦包括3幢於估值日在建的樓宇，預期該等樓宇將於2010年5月竣工。總建築成本估計約為人民幣6,049,100元，截至估值日期已支付其中的人民幣1,814,700元。竣工後，該等樓宇的建築樓面面積將約為3,838.40平方米(「在建工程」)。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，為期50年，於2058年3月5日屆滿。</p>	<p>除目前建設中的在建工程外，該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公及輔助設施用途。</p>	<p>228,794,000</p> <p>貴集團應佔 50%權益：人民幣 114,397,000元</p>

附註：

1. 根據日期為2007年12月29日的一份國有土地使用權轉讓合同 — 第440184-2007-000181號，廣汽日野汽車有限公司(「廣汽日野」，貴公司持有50%權益的合營公司)以人民幣217,000,000元的代價獲授予一幅佔地面積約為1,064,000平方米土地的土地使用權作工業用途，為期50年。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 從國用(2008)第00166號，廣汽日野獲授予一幅佔地面積約為1,064,000平方米土地的土地使用權作工業用途，為期50年，於2058年3月5日屆滿。
3. 根據以廣汽日野為受益人的6份建築工程規劃許可證 — Ming Zhu規建證第(2008)007至(2008)008、第(2008)011至(2008)013及第(2009)003，已規劃總建築面積約83,995.2平方米的18幢樓宇已獲批興建，包括15幢已竣工物業及3幢在建物業。
4. 根據以廣汽日野為受益人的6份建築工程施工許可證 — 第440112200811280085號、第440112200812020087號、第440112200911200094號、第440112200911200095號、第440112200912170112號及第44011220081202008號，有關當局已發出許可，可開始興建附註3所述的該等樓宇。
5. 據廣汽日野告知，正申請該物業的房屋所有權證。

6. 吾等對該物業進行估值時，並無對該物業的無房屋所有權證的15幢樓宇賦予任何商業價值。然而，供參考目的，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本將為人民幣114,945,000元(假設已取得所有相關施工許可證且該樓宇可被自由轉讓)。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽日野合法及有效取得，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 就已竣工物業的15幢樓宇及在建工程的3幢樓宇而言，廣汽日野已取得有關建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。樓宇通過竣工驗收之後，廣汽日野取得相關業權證明並無任何重大障礙；及
 - iii) 各方將按股權比例分佔廣汽日野的利潤。廣汽日野已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年12月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
24.	中國 重慶 北部新區 金童路2號 經開園的 一幅土地及 一幢商業樓宇	該物業包括佔地約7,546.8平方米的一幅土地及於2009年9月在該幅土地上落成的一幢商業樓宇。 該樓宇的建築面積約為6,954.64平方米。 已授出該物業的土地使用權作商業用途，於2047年2月15日屆滿，為期40年。	該物業現時由 貴集團佔用作商業用途	24,150,000 貴集團應佔 60%權益 人民幣 14,490,000元

附註：

1. 根據房地產權證 — 113房地證2008第04881號，佔地面積約為7,546.80平方米的一幅土地的土地使用權被授予重慶長捷汽車銷售服務有限公司（「重慶長捷」，一間 貴本公司擁有60%權益的附屬公司）作商業用途，於2047年2月15日屆滿，為期40年。
2. 根據受益人為重慶長捷的建設工程規劃許可證第500139200900009號，規劃建築面積約為6,954.64平方米的一幢樓宇已獲准進行施工。
3. 根據受益人為重慶長捷的建設工程規劃許可證 — 北部新區2009069，當地有關當局已准許展開附註2所述樓宇的建築工程。
4. 據重慶長捷告知，正向當地有關機構申請附註2及3所述樓宇的的房屋所有權證。
5. 吾等對該物業進行估值時，並無向該物業無任何房屋所有權證的樓宇賦予商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本應為人民幣14,167,000元（假設已取得業權證，且該樓宇可自由轉讓）。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由重慶長捷合法有效取得，並可根據房地產權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；及
 - ii) 於該樓宇通過竣工驗收之後，重慶長捷取得房屋所有權證並無任何重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
25.	位於中國 浙江省 蕭山區 經濟技術開發區 鴻興路 的2幅土地及 9幢樓宇	該物業包括總地盤面積約為91,334平方 米的2幅土地及其上於2009年10月落成 的9幢工業樓宇。 該等樓宇的總建築面積約為56,147.62平 方米。 該物業已獲授土地使用權，分別於2048 年12月31日及2057年6月5日屆滿，作工 業用途。	該物業現由 貴集團 佔用，作生產用途。	30,410,000 貴集團應佔 33.33%權益 人民幣 10,136,000元

附註：

1. 根據日期為2007年3月8日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約為66,667平方米的一幅土地的土地使用權經訂約出讓予杭州依維柯汽車傳動技術有限公司(「杭州依維柯」， 貴公司擁有33.33%權益的合營公司)，年期50年，至2057年6月5日屆滿，作工業用途。地價為人民幣19,200,096元。
2. 根據日期為2007年6月6日的土地使用權轉讓合同，地盤面積約為24,667平方米的一幅土地的土地使用權經訂約出讓予杭州依維柯，代價為人民幣7,030,095元。
3. 根據2份國有土地使用權證 — 杭蕭開國用(2007)第19號及杭蕭開國用(2009)第更11號，授予杭州依維柯總地盤面積約為91,334平方米的2幅土地的土地使用權，分別於2048年12月31日及2057年6月5日屆滿，作工業用途。
4. 根據2份建設工程規劃許可證 — 向杭州依維柯開具的浙規證(2007)編號0110052及浙規證(2009)編號0110004，批准建設規劃總建築面積約為66,549.7平方米的9幢樓宇。
5. 根據向杭州依維柯開具的第330181200804070201號建設工程施工許可證，規劃總建築面積約55,675.22平方米的7幢樓宇之建設工程獲相關地方機關批准施工。
6. 據杭州依維柯告知，正向當地有關機構申請該物業的房屋所有權證。
7. 於對該物業估值過程中，吾等概無賦予物業中無房屋所有權證的9幢樓宇任何商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為，假設已取得所有業權證明且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇於估值日的經折舊重置成本(不包括土地)應為人民幣52,915,000元。
8. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 杭州依維柯合法有效地取得該物業的土地使用權，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；

- ii) 就規劃總建築面積約為55,675.22平方米的7幢樓宇而言，已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。杭州依維柯於該等樓宇通過竣工驗收後取得相關業權證明概無任何重大法律阻礙；
- iii) 就規劃總建築面積約為472.4平方米的2幢樓宇而言，已取得建設工程規劃許可證，惟尚在向地方機關申請建設工程施工許可證。於取得所有建設許可證且該等樓宇通過竣工驗收檢查後，杭州依維柯取得相關業權證明概無任何重大法律阻礙；及
- iv) 各方將按權益比例分佔杭州依維柯的利潤。杭州依維柯已獲得所有必要的執照，以在該物業所在地開展經營活動。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作投資用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
26.	中國 廣東省 增城市 新塘鎮 永和廣華東路 1號的一幅 土地、多幢樓宇 及建築物	<p>該物業包括佔地約68,561平方米的一幅土地及於1994年至1996年間在該幅土地上分期落成的9幢樓宇及若干附屬建築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約13,911.17平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、一幢辦公大樓、倉庫、宿舍大樓、一間警衛室等。</p> <p>有關建築物主要包括圍欄及道路等。</p> <p>該物業獲授出土地使用權作工業用途，至2043年11月21日止屆滿。</p>	<p>該物業現由一名租客佔用，作生產、辦公、員工宿舍及輔助設施用途。</p>	<p>31,878,000</p> <p>貴集團 應佔69.57%權益： 人民幣 22,178,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 增國用(2005)第B0400458號，廣州汽車集團零部件有限公司(「廣汽部件」，貴公司擁有69.57%權益的附屬公司)獲授予一幅佔地約68,561平方米的土地的土地使用權作工業用途，至2043年11月21日止屆滿。
2. 根據9份房地產權證 — 粵房字第4014605至4014610號及第4014614至4014616號，總建築面積約13,911.17平方米的9幢樓宇由廣汽部件擁有。
3. 根據租賃協議，總建築面積約13,517.88平方米的多幢樓宇現出租予一名第三方，租期由2005年2月1日起計至2011年10月1日止屆滿，每年租金合共為人民幣4,778,398元(不包括管理費及水電費)。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽部件合法有效取得，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；及
 - ii) 該物業的房屋所有權由廣汽部件合法擁有，並可由廣汽部件轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
27.	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道 第53-55號 恒城大廈 F單元	該物業包括約於1995年落成的30層高綜合樓宇25樓的一個單元。 該單元的建築面積約92.5平方米。	該物業現由一名租客 佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為1996年12月6日的房地產預售合同，總建築面積約92.5平方米的一個單元已訂立合約由本公司持有37.90%的附屬公司啟城發展有限公司（「啟城發展」）購買，代價為740,000港元。
2. 吾等已獲啟城發展知會，正申請該物業的房地產權證。
3. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予該單元任何商業價值，而該等單元無任何正式業權證明。然而，為供參考目的，吾等認為該等單元於估值日的資本值應為人民幣1,018,000元（假設已取得相關業權證明且該單元可自由轉讓）。
4. 根據租賃協議，上述單元現出租予一名第三方，租期於2009年12月31日屆滿，每月租金為人民幣2,300元（不包括管理費及水電費）。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，意見表示啟城發展已悉數付清該單位的代價，附註1所述的房地產預售合同符合中國的有關規定，且啟城發展取得該物業的業權證明並無任何重大法律障礙；

估值證書

第三類 — 貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
28.	香港 蜆殼街9、11、 13、15、17、 19、21及23號 秀明中心 21樓D室 內地段 第2273號C分段 R分段及S分段 的餘段15000份 的64份、內地段 第2273號C分段 第一小段的 餘段、內地段 第2273號R分段 第一、二及三 小段的餘段 及內地段 第2273號S分段 第一小段的 餘段	該物業包括約於1992年落成的一幢29層 高商業樓宇21樓的1個單元。 該等單元的建築面積約715平方呎。 該物業根據政府租契持有，為期75年， 自1919年8月25日起可續期75年。	現由 貴集團佔用作 辦公用途。	人民幣元 2,240,000 (相當於2,540,000 港元) 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 2,240,000元 (相當於2,540,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1999年1月6日的註冊摘要編號UB7667027，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1991年2月1日的註冊摘要編號UB4713630，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1992年4月13日的註冊摘要編號UB5245505，該物業受人伙紙的規限。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
29.	香港 英皇道238號 康澤花園A座 19樓02室	該物業包括約於1987年落成的一幢35層 高住宅樓宇19樓的1個單元。 該單元的建築面積約822平方呎。	該物業現由 貴集 團佔用作員工宿舍用 途。	4,270,000 (相當於4,850,000 港元)
	內地段第8557號 54,700份的 71份	該物業根據批地條件第11803號持有， 為期75年，自1985年5月17日起可續期 75年。		貴集團 應佔100%權益： 人民幣 4,270,000元 (相當於4,850,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1999年5月10日的註冊摘要編號UB7768224，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1987年5月16日的註冊摘要編號UB3396558，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1987年5月1日的註冊摘要編號UB3367128，該物業的入伙紙編號為H48/87 (MTR)。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
30.	香港 銅鑼灣道162號 莊苑24樓B室	該物業包括約於1992年落成的一幢33層 高住宅樓宇24樓的1個單元。 該單元的建築面積約544平方呎。	該物業現由 貴集 團佔用作員工宿舍用 途。	3,590,000 (相當於4,080,000 港元)
	內地段第5963號 2,133份的15份	該物業根據政府租契持有，為期75年， 自1922年5月22日起可續期75年。		貴集團應佔100% 權益： 人民幣 3,590,000元 (相當於4,080,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1998年5月20日的註冊摘要編號UB7501570，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1992年10月27日的註冊摘要編號UB5489871及UB5489872，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1992年10月12日的註冊摘要編號UB5504084，該物業的入伙紙編號為H126/92。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
				人民幣元
31.	香港 銅鑼灣道162號 莊苑 32樓A室	該物業包括約於1992年落成的一幢33層 高住宅樓宇32樓的1個單元。 該單元的建築面積約844平方呎。	該物業現由 貴集 團佔用作員工宿舍用 途。	5,570,000 (相當於6,330,000 港元)
	內地段第5963號 2,133份的25份	該物業根據政府租契持有，為期75年， 並可續期75年。		貴集團 應佔100%權益： 人民幣 5,570,000元 (相當於6,330,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1998年5月29日的註冊摘要編號UB7505615，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1992年10月27日的註冊摘要編號UB5489871及UB5489872，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1992年10月12日的註冊摘要編號UB5504084，該物業的入伙紙編號為H126/92。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
32.	香港 威非路道18號 萬國寶通中心 8樓辦公室	該物業包括約於1983年落成的一幢18層高辦公大樓8樓的8個單元。 該等單元的總建築面積約14,074平方呎。	除808辦公室的部分現出租予關連人士中隆投資有限公司作辦公用途外，該物業現由貴集團佔用作辦公用途。	56,970,000	(相當於64,740,000 港元)
	內地段第2227號 餘段10,080份的 260份及 內地段 第1936號餘段	該物業根據政府租契持有，為期75年，自1904年3月21日起可續期75年。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 21,590,000元 (相當於24,540,000 港元)	

附註：

1. 根據日期為1994年7月16日的註冊摘要編號UB6085965，該物業的登記業主為耀國企業有限公司。
2. 耀國企業有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1983年8月4日的註冊摘要編號UB2462844，該物業訂有公契；根據日期為1983年9月30日的註冊摘要編號UB2476944，該物業訂有增補公契。
4. 根據租賃協議，808辦公室出租予一名關連方，即中隆投資有限公司，由2010年5月1日起計至2011年4月30日止屆滿，為期一年，每月租金35,620港元(包括差餉及地租，但不包括管理費、水電費及其他支銷)。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
33.	香港 威非路道18號 萬國寶通中心 2樓停車位 30-32號	該物業包括約於1983年落成的一幢18層 高商業樓宇2樓的3個停車位。 該物業根據政府租契持有，為期75年， 自1904年3月21日起可續期75年。	該物業現由 貴集團 佔用作停車位用途。	1,580,000 (相當於1,800,000 港元)
	內地段第2227號 餘段10,080份的 6份及內地段 第1936號餘段			貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 600,000元 (相當於680,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1994年7月16日的註冊摘要編號UB6085965，該物業的登記業主為耀國企業有限公司。
2. 耀國企業有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1983年8月4日的註冊摘要編號UB2462844，該物業訂有公契；根據日期為1983年9月30日的註冊摘要編號UB2476944，該物業訂有增補公契。
4. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
34.	香港 九龍 鴻圖道87號 越秀工業大廈 地下停車位C5	該物業包括約於1996年落成的一幢13層高工業樓宇地下的1個停車位。	該物業現由 貴集團 佔用作停車位用途。	350,000 (相當於400,000 港元)
	官塘內地段 第176號8,550份 的3份	該物業根據賣地條件第6438號持有，為期21年，自1955年7月1日起可續期21年，並已法定續期至2047年6月30日，每年須就該地段差餉值3%支付地租。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 130,000元 (相當於150,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1989年5月15日的註冊摘要編號UB4113405，該物業的登記業主為 Arkon Industrial Limited。
2. Arkon Industrial Limited 為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1989年5月2日的註冊摘要編號UB4104268，該物業訂有公契。
4. 根據日期為2001年12月14日的註冊摘要編號UB8575404，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人進行按揭。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
35.	香港 九龍 鴻圖道87號 越秀工業大廈 地下停車位L2	該物業包括約於1989年落成的一幢13層高工業樓宇地下的1個停車位。	該物業現由 貴集團 佔用作停車位用途。	440,000 (相當於500,000 港元)
	官塘內地段 第176號8,550份 的4份	該物業根據賣地條件第6438號持有，為期21年，自1955年7月1日起可續期21年，並已法定續期至2047年6月30日，每年須就該地段差餉值3%支付地租。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 170,000元 (相當於190,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1989年5月15日的註冊摘要編號UB4113405，該物業的登記業主為 Arkon Industrial Limited。
2. Arkon Industrial Limited 為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1989年5月2日的註冊摘要編號UB4104268，該物業訂有公契。
4. 根據日期為2001年12月14日的註冊摘要編號UB8575404，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人進行按揭。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
36.	香港 九龍 鴻圖道87號 越秀工業大廈 11及12樓	該物業包括約於1989年落成的一幢13層高工業樓宇11及12樓的2層。 該等單元的總建築面積約12,000平方呎。	該物業現由 貴集團佔用作輔助辦公室、陳列室及儲物室用途。	11,620,000 (相當於13,200,000 港元)
	官塘內地段 第176號8,550份 的1082份	該物業根據賣地條件第6438號持有，為期21年，自1955年7月1日起可續期21年，並已法定續期至2047年6月30日，每年須就該地段差餉值的3%支付地租。		貴集團 應佔37.90%權益 人民幣 4,440,000元 (相當於5,000,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1989年5月15日的註冊摘要編號UB4113405，該物業的登記業主為 Arkon Industrial Limited。
2. Arkon Industrial Limited 為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1989年5月2日的註冊摘要編號UB4104268，該物業訂有公契。
4. 根據日期為2001年12月14日的註冊摘要編號UB8575404，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人進行按揭。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
37.	香港 新界西貢 將軍澳 毓雅里7號 富麗花園 2座11樓D室	該物業包括約於1994年落成的一幢44層高住宅樓宇11樓的1個單元。 該單元的建築面積約567平方呎。 該物業根據新批地契第7937號持有，自1991年10月11日起計至2047年6月30日止屆滿，每年須支付1,000港元地租，直至1997年6月30日以後則每年就該地段的差餉值3%支付地租。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	1,800,000 (相當於2,040,000 港元)
	將軍澳城 地段第19號 123,800份 的144份			貴集團 應佔37.90%權益 人民幣 680,000元 (相當於770,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1997年2月26日的註冊摘要編號SK273088，該物業的登記業主為 Classic Tech Development Limited。
2. Classic Tech Development Limited 為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1994年12月30日的註冊摘要編號SK229682，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1994年9月13日的註冊摘要編號SK226281，該物業的入伙紙編號為NT115/94。
5. 根據日期為1997年2月26日的註冊摘要編號SK273089，該物業向華僑商業銀行訂有法定押記。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
38.	香港 九龍 麗港街13號 麗港城 22座8樓C室	該物業包括約於1994年落成的一幢26層高住宅樓宇8樓的1個單元。 該單元的建築面積約644平方呎。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	2,380,000 (相當於2,700,000 港元)
	新九龍內地段 第6055號 52,361份的6份	該物業根據換地條件第UB12004號持有，年期由1898年7月1日起計99年減3天，並已法定續期至2047年6月30日，每年須就該地段差餉值3%支付地租。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 900,000元 (相當於1,020,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1995年6月14日的註冊摘要編號UB6340158，該項物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1991年4月18日的註冊摘要編號UB4798833，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1994年12月9日的註冊摘要編號UB6292589，該物業的入伙紙編號為NK43/94。
5. 根據日期為2001年12月14日的註冊摘要編號UB8575402，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人進行的按揭。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
39.	香港 九龍偉業街33號 德福花園 1座7樓706室	該物業包括約於1981年落成的一幢12層高住宅樓宇7樓的1個單元。 該單元的建築面積約598平方呎。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	2,420,000 (相當於2,750,000 港元)
	香港新九龍內地段第5744號 2,105,300份 的100份	該物業根據批地條件第11083號持有，由1898年7月1日起計，為期99年，並已法定續期至2047年6月30日，每年須就該地段差餉值3%支付地租。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 920,000元 (相當於1,040,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1993年2月25日的註冊摘要編號UB5592289，該物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1980年8月12日註冊摘要編號UB1926174，該物業訂有公契，其後根據日期為1980年8月12日的註冊摘要編號UB1978062重新註冊。
4. 根據日期為1981年2月24日的註冊摘要編號UB2037859，該物業的入伙紙編號為NK19/81。
5. 根據日期為2000年3月24日的註冊摘要編號UB8053772，該物業以第一太平銀行有限公司為受益人進行按揭。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
40.	香港 九龍 滙景道8號 滙景花園 7座16樓D室	該物業包括約於1991年落成的一幢33層高住宅樓宇16樓的1個單元。 該單元的建築面積約680平方呎。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	2,870,000 (相當於3,260,000 港元)
	新九龍內地段 第6046號 100,000份的 80,000其中 611,133份的 100份	該物業根據批地條件第UB12034號持有，由1989年1月24日起計至2047年6月30日止屆滿。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 1,090,000元 (相當於1,240,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1994年8月15日的註冊摘要編號為UB6107426，該物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1992年6月1日的註冊摘要編號UB5316526，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1991年12月20日的註冊摘要編號UB5289957，該物業的入伙紙編號為NT179/91。
5. 根據日期為2001年12月14日的註冊摘要編號UB8575402，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人進行按揭。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
41.	香港 電氣道160號 木蘭苑25樓A室	該物業包括約於1992年落成的一幢26層高住宅樓宇25樓的1個單元。 該單元的建築面積約683平方呎。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	3,360,000	(相當於3,820,000港元)
	內地段第1367號D分段第一、二及三小段的餘段18,000份的174份、內地段第2273號N分段第一及二小段、內地段第2273號N分段第三小段的餘段、內地段第2273號Z分段的餘段、內地段第2273號D分段的餘段及內地段第2273號D分段第一小段的餘段	該物業根據政府租契持有，由1896年2月24日起計，為期999年及自1919年8月25日起計，為期75年，且可續期75年。		貴集團應佔37.90%權益： 人民幣1,270,000元 (相當於1,450,000港元)	

附註：

1. 根據日期為1994年4月29日的註冊摘要編號UB6053400，該物業的登記業主為駿國有限公司。
2. 駿國有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1992年12月22日的註冊摘要編號UB5543172及UB5543173，該物業訂有公契及管理協議。
4. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

第四類 — 貴集團在香港持作投資用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
42.	香港 九龍 彌敦道760號 東海大廈 9樓21室 九龍內地段第 9279號餘段520 份的1份	該物業包括約於1973年落成的一幢11層 高住宅樓宇9樓的1個單元。 該單元的可售面積約545平方呎。 該物業根據續批規約第8933號持有，由 1899年6月26日起計，為期150年。	該物業目前空置。	人民幣元 1,720,000 (相當於1,960,000 港元) 貴集團應佔100% 權益： 人民幣 1,720,000元 (相當於1,960,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1989年5月25日的註冊摘要編號UB4133190，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期分別為1973年8月1日及1989年1月23日的註冊摘要編號UB1014472及UB3971640，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1973年7月18日的註冊摘要編號UB1007467，該物業的入伙紙編號為K69/73。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
43.	香港駱克道 160-174號 越秀大廈 15樓1室	該物業包括約於1985年落成的一幢29層 高辦公大樓15樓的1個單元。 該單元的建築面積約1,798平方呎。	該物業現出租予一名 獨立第三方，年期 從2009年12月1日起 計，於2010年11月30 日屆滿，每月租金為 35,960港元(不包括差 餉、地租、管理費、 水電及其他支銷)。	7,440,000 (相當於8,450,000 港元)
	內地段第2794 號A分段、B分 段及C分段餘 段1294份的18 份、內地段第 2793號的餘段、 內地段第5685號 的餘段、內地段 第5686號的餘段 及內地段第5687 號的餘段	該物業根據政府租契持有，為期99年， 自1929年3月6日起可續期99年。		貴集團應佔100% 權益： 人民幣 7,440,000元 (相當於8,450,000 港元)

附註：

1. 根據日期為2005年7月14日的註冊摘要編號05080202080044，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1987年3月2日的註冊摘要編號UB3321663及日期同為1987年3月2日的註冊摘要編號UB4395115註冊，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，由2009年12月1日起計至2010年11月30日止屆滿，為期1年11個月，每月租金為35,960港元(不包括差餉、地租、管理費、水電費及其他支銷)。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
44.	香港 英皇道 901-907號 英麗閣7樓D2室	該物業包括約於1976年落成的一幢28層高住宅樓宇7樓的1個單元。 該單元的建築面積約865平方呎。	該物業現出租予2名員工，由2009年6月1日起計，為期1年，每月合共租金為8,000港元（不包括水電費）。	3,960,000 (相當於4,500,000 港元)	貴集團應佔100%
	鯽魚涌海旁地段 第4號A分段餘 段65,953份的235 份及鯽魚涌海旁 地段第4號B分 段的餘段	該物業根據政府租契持有，為期75年， 自1931年4月27日起可續期75年。		3,960,000元 (相當於4,500,000 港元)	權益： 人民幣

附註：

1. 根據日期為1988年11月1日的註冊摘要編號UB3899885，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1977年3月8日的註冊摘要編號UB1370618，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1991年9月20日的註冊摘要編號UB5289434，該物業受限於建築物條例第24(1)項下編號為C1770/91/HK的修葺令。
5. 根據兩份特許協議，該物業出租予2名員工，由2009年6月1日起計至2010年5月31日止屆滿，為期1年，每月租金為4,000港元（不包括水電費）。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	港元
45.	香港 熙和街28號 海和苑25樓A室 (包括其天台)	該物業包括約於1988年落成的一幢26層 高住宅樓宇25樓的1個單元。 該單元的建築面積約629平方呎。	該物業現租予兩名員 工，分別自2009年5月 1日及2009年9月26日 起計，為期一年，每 月總租金為8,000港元 (不包括水電費)。	2,050,000 (相當於2,330,000 港元)	貴集團應佔100% 權益： 人民幣 2,050,000元 (相當於2,330,000 港元)
	內地段第7539 號、內地段第 7538號、內地段 第7537號及內地 段第7536號106 份的3份	該物業根據政府租契持有，為期75年， 自1921年9月5日起可續期75年。			

附註：

1. 根據日期為1992年12月28日的註冊摘要編號UB5559556，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1988年7月21日的註冊摘要編號UB3804350，該物業訂有公契。
4. 根據兩份特許協議，該物業現出租予兩名員工，分別自2009年5月1日及2009年9月26日起計，為期一年，每月租金為4,000港元(不包括水電費)。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	港元
46.	香港 福蔭道1號 海峰園南峰閣 9樓D室	該物業包括約於1988年落成的一幢41層高住宅樓宇9樓的1個單元。 該單元的建築面積約744平方呎。	該物業現出租予一名員工，由2009年6月1日起計，為期1年，每月租金為4,000港元（不包括水電費）。	3,960,000 (相當於4,500,000 港元)	貴集團應佔100%
	海旁地段第277號C分段55,000份的30份、海旁地段第277號F分段及其擴展段、海旁地段第281號A分段及其擴展段及內地段第1395號的餘段	該物業根據政府租契持有，由1896年2月24日起計，為期999年及為期75年，自1903年8月31日起可續期75年。		3,960,000元 (相當於4,500,000 港元)	權益： 人民幣

附註：

1. 根據日期為1998年5月15日的註冊摘要編號UB7494757，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1988年10月10日的註冊摘要編號UB3381361，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1988年8月31日的註冊摘要編號UB382978，該物業的入伙紙編號為H100/88。
5. 根據兩份特許協議，該物業出租予一名員工，由2009年6月1日起計至2010年5月31日止屆滿，為期1年，每月租金為4,000港元（不包括水電費）。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	港元
47.	香港 英皇道54號 康和苑B座 23樓A室	該物業包括約於1984年落成的一幢25層高住宅樓宇23樓的1個單元。 該單元的建築面積約1,163平方呎。	該物業現出租予兩名員工，分別於2010年8月31日及2011年3月31日屆滿，為期1年，每月租金為人民幣8,000元(不包括水電費)。	6,860,000 (相當於7,790,000 港元)	貴集團應佔100% 權益： 人民幣 6,860,000元 (相當於7,790,000 港元)

附註：

1. 根據日期為2005年5月19日的註冊摘要編號05061302160025，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據日期為1984年10月17日的註冊摘要編號UB2663617，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1984年12月31日的註冊摘要編號UB2693433，該物業的入伙紙編號為H159/84。
5. 根據兩份特許協議，該物業出租予兩名員工，分別於2010年8月31日及2011年3月31日屆滿，為期1年，每月租金各為4,000港元(不包括水電費)。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
				人民幣元
48.	香港 英皇道67、69及 71號 啟禮閣22樓D室	該物業包括約於1993年落成的一幢23層 高住宅樓宇22樓的1個單元。 該單元的建築面積約515平方呎。	該物業現空置。	2,270,000 (相當於2,580,000 港元)
	內地段第1366號 N分段第一小段 120份的1份及 內地段第1366號 N及A分段的 餘段	該物業根據政府租契持有，由1896年2 月24日起計，為期999年。		貴集團 應佔37.90%權益： 人民幣 860,000元 (相當於980,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1994年5月6日的註冊摘要編號UB6032501，該物業的登記業主為啟城發展有限公司。
2. 啟城發展有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1993年5月11日的註冊摘要編號UB5644527，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1993年4月30日的註冊摘要編號UB5637855，該物業的入伙紙編號為H50/93。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
49.	香港 威非路18號 萬國寶通中心 2樓停車位 51-52號	該物業包括約於1983年落成的一幢18層高住宅樓宇2樓的2個停車位。 該物業根據政府租契持有，為期75年，自1904年3月21日起計可續期75年。	該物業現出租予一名關連方，由2010年2月1日起計，為期1年，每月租金為3,000港元（停車位51號）及1,500港元（停車位52號）。	1,060,000 (相當於1,200,000 港元) 貴集團應佔 37.90%權益： 人民幣 400,000元 (相當於450,000 港元)
	內地地段第2227號 10,080份的4份 及內地地段第 1936號的餘段			

附註：

1. 根據日期為1994年7月16日的註冊摘要編號UB6085965，該物業的登記業主為耀國企業有限公司。
2. 耀國企業有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1983年8月4日及1983年9月30日的註冊摘要編號UB2462844及UB2476944，該物業訂有公契及增補公契。
4. 根據租賃協議，該物業的停車位51號出租予一名關連方，即中隆投資有限公司，由2009年2月1日起計至2010年1月31日止屆滿，為期1年，每月租金為3,000港元。
5. 根據租賃協議，該物業的停車位52號出租予一名關連方，即中隆投資有限公司，由2010年2月1日起計至2011年1月31日止屆滿，為期1年，每月租金為1,500港元。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	港元
50.	香港 九龍 漆咸道南 17-19號 帝后廣場7樓 08室 九龍內地段 第9168號80,347 份的420份	該物業包括約於1993年落成的一幢24層 高辦公室樓宇7樓的1個單元。 該單元的建築面積約765平方呎。 該物業根據政府租契持有，由1889年6 月24日起計，為期150年。	該物業現出租予一名 獨立第三方，由2009 年5月1日起計，為 期2年，每月租金為 12,800港元(包括差 餉、地租及管理費， 惟不包括水電費及其 他支出)。	3,560,000 (相當於4,050,000 港元)	貴集團應佔37.90% 權益： 人民幣 1,350,000元 (相當於1,530,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1994年3月23日的註冊摘要編號UB5996280，該物業的登記業主為Classic Tech Development Limited。
2. Classic Tech Development Limited為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1994年3月16日的註冊摘要編號UB5973812，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1994年3月1日的註冊摘要編號UB5942400，該物業的入伙紙編號為K8/94。
5. 根據日期為1994年3月23日的註冊摘要編號UB5996281，該物業已訂立法定押記，抵押予廣東省銀行。
6. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，由2009年5月1日起計至2011年4月30日止屆滿，為期2年，每月租金為12,800港元(包括差餉、地租及管理費，惟不包括水電費及其他支出)。
7. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	港元
51.	香港 九龍 漆咸道南 11/15號 余仁生中心 15樓A室 九龍內地段第 9704號2,671份 的40份	該物業包括約於1993年落成的一幢21層 高辦公室樓宇15樓的1個單元。 該單元的建築面積約658平方呎。 該物業根據第9816號重批條件持有，由 1899年3月27日起計，為期150年。	該物業現出租予一名 獨立第三方，由2009 年9月1日起計，為期1 年，每月租金為8,800 港元(包括差餉，地租 及管理費，惟不包括 水電費及所有其他開 支)。	3,070,000 (相當於3,490,000 港元) 貴集團應佔37.90% 權益： 人民幣 1,160,000元 (相當於1,320,000 港元)	

附註：

1. 根據日期為1994年3月1日的註冊摘要編號UB5970310，該物業的登記業主為 Classic Tech Development Limited。
2. Classic Tech Development Limited 為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1993年7月8日的註冊摘要編號UB5734171，該物業訂有公契及批約及管理協議；根據日期為1998年10月14日的註冊摘要編號UB7603613；該物業訂有另一份管理協議。
4. 根據日期為1993年6月19日的註冊摘要編號UB5734167，該物業須受入伙紙所規限。
5. 根據日期為2002年1月29日的註冊摘要編號UB8612268，該物業以恆生銀行有限公司為受益人進行按揭。
6. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，由2009年9月1日起計至2011年8月31日止屆滿，為期1年，每月租金為8,800港元(包括差餉，地租及管理費，惟不包括水電費及所有其他開支)。
7. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值	
				人民幣元	港元
52.	香港 皇后大道東 182號 順豐國際中心 23樓 2301-2305單元 內地段第7693號 5,616份的223 份、內地段第 4359號的餘段、 內地段第4360號 的餘段及內地段 第4361號的餘段	該物業包括約於1994年落成的一幢24層 高住宅樓宇23樓的5個單元。 該等單元的可售面積約1,286平方呎。 該物業根據換地條件第6407號持有，為 期75年，自1960年6月16日起可續期75 年，並根據政府租契持有，自1863年6 月25日起計為期979年。	該物業現出租予不同 的獨立第三方(見附註 3至6)。	7,690,000 (相當於8,740,000 港元)	貴集團應佔37.90% 權益： 人民幣 2,910,000元 (相當於3,310,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1994年5月27日的註冊摘要編號UB6063145，該物業的登記業主為 Classic Tech Development Limited。
2. Classic Tech Development Limited為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1994年5月27日的註冊摘要編號UB6044200，該物業訂有公契。
4. 根據日期為1994年8月2日的註冊摘要編號UB6100341，該物業已押記予廣東省銀行。
5. 該物業已根據日期為2009年11月18日的第09121501220164號建議書以中國銀行(香港)有限公司為受益人進行第二次法定押記。已就房東訂立租賃協議而取得抵押銀行的同意書。
6. 根據租賃協議，該物業的2301單元(租用面積約256平方呎)現出租予一名第三方，由2008年2月1日起計至2010年1月31日止，為期2年，每月租金為7,000港元(不包括差餉、管理費及水電費)。
7. 根據租賃協議，該物業的2302單元(可售面積約212平方呎)現出租予一名第三方，由2008年4月1日起計至2010年3月31日，為期2年，每月租金為5,000港元(不包括差餉、地租、管理費及水電費)。
8. 根據租賃協議，該物業的2303單元(可售面積約310平方呎)現出租予一名第三方，由2008年8月1日起計至2010年7月31日止，為期2年，每月租金為5,500港元(不包括差餉、管理費及水電費)。
9. 根據租賃協議，該物業的2304及2305單元(可售面積合共約508平方呎)現出租予一名獨立第三方，由2009年5月1日起計至2011年4月30日止屆滿，為期2年，每月租金為7,000港元(包括差餉及地租，惟不包括管理費、水電費及其他開支)。
10. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
53.	香港 干諾道西118號 (「干諾道西118 號」) 23樓6室	該物業包括約於1994年落成的一幢40層 高商業樓宇23樓的1個單元。 該單元的建築面積約1,474平方呎。	該物業現出租予一名 獨立第三方，由2009年 6月1日起計，為期2 年，每月租金為10,800 港元(不包括差餉、地 租、管理費、水電費 及其他開支)。	5,190,000 (相當於5,900,000 港元)
	海旁地段第528 及533號的餘段 5674份的17份、 海旁地段第 529、530、 531、532及534 號的A分段、海 旁地段第472、 473、474、475 及527號、內地 段第2866號 及內地段 第2860、2861、 2870及2871號的 餘段	該物業根據政府租契持有，自1889年10 月5日、1895年5月23日、1895年6月11 日、1895年7月24日、1895年9月14日、 1896年3月10日、1897年6月25日、1898 年3月31日及1898年7月27日起計為期 999年。		貴集團應佔 37.90%權益： 人民幣 1,970,000元 (相當於2,240,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1994年7月15日的註冊摘要編號UB6092652，該物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1994年7月15日的註冊摘要編號UB6085112，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1994年6月30日的註冊摘要編號UB60754062，該物業須受入伙紙所規限。
5. 根據日期為2001年4月9日的註冊摘要編號UB8374685，該物業以第一太平銀行有限公司為受益人進行按揭。
6. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，由2009年6月1日起計至2010年5月31日止屆滿，為期2年，每月租金為人民幣10,800元(不包括差餉、地租、管理費、水電費及其他開支)。
7. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
54.	香港 九龍 麗港街10號 麗港城 地庫停車位 592A號 (即雙連車位 592A號及592B 的1個單元)	該物業包括約於1995年落成的一幢27層高住宅樓宇地庫的1個停車位。 該物業根據換地條件第UB12004號持有，由1898年7月1日起計，剩餘年期為99年減3天，並已合法地重續，年期至2047年6月30日屆滿。	該物業現出租予一名獨立第三方，由2008年9月1日起計，為期1年，每月租金為1,600港元(包括差餉及管理費)。	350,000 (相當於400,000 港元)	貴集團應佔 37.90%權益： 人民幣 130,000元 (相當於150,000 港元)
	新九龍內地段 第6055號52,361 份的1份其中1/2 份				

附註：

1. 根據日期為1995年6月14日的註冊摘要編號UB6340137，該物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1991年4月18日及1994年4月15日的註冊摘要編號UB4798833、重新註冊編號UB5997923及註冊摘要編號UB6284658，該物業訂有公契及增補公契(增補公契M/N UB4798833)。
4. 根據日期為1994年12月9日的註冊摘要編號UB6292590，該物業的入伙紙編號為NK44/94。
5. 根據租賃協議，該物業現出租予一名獨立第三方，由2008年9月1日起計至2010年8月31日止屆滿，為期1年，每月租金為1,600港元(包括差餉及管理費)。
6. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
55.	香港新界 大埔 馬窩路10號 新峰花園16座 8樓及9樓 複式單元C室 (連同8樓平台)	該物業包括約於1994年落成的一幢9層高住宅樓宇8及9樓的1個單元。 該單元的總建築面積約1,563平方呎。 該物業是根據新批地契第12510號持有，由1990年12月11日起計至2047年6月30日止屆滿。	該物業現租予一名獨立第三方，租期由2009年8月1日起計，為期1年，每月租金為14,000港元(包括差餉、地租及管理費，惟不包括水電費及其他開支)。	6,050,000 (相當於6,880,000 港元)	貴集團應佔 37.90%權益： 人民幣 2,290,000元 (相當於2,610,000 港元)
	大埔市地段 第112號2,808份 的13份				

附註：

1. 根據日期為1999年11月27日的註冊摘要編號TP619330，該物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1994年10月11日的註冊摘要編號TP454276，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1994年7月26日的註冊摘要編號TP450460，該物業須受入伙紙(入伙紙編號NT90/94)所規限。
5. 根據日期為2001年4月9日的註冊摘要編號TP662853，該物業以第一太平銀行有限公司為受益人進行按揭。
6. 根據租賃協議，該物業現出租予一名獨立第三方，由2009年8月1日起計至2011年7月31日止屆滿，為期1年，每月租金為16,000港元(包括差餉、地租及管理費，惟不包括水電費及其他開支)。
7. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
56.	香港 九龍 寧遠街9號 越秀廣場 (秀明苑) 1座 10樓E室	該物業包括約於1992年落成的一幢25層高住宅樓宇25樓的1個單元。 該單元的建築面積約749平方呎。 該物業根據換地條件持有，由1992年2月20日起計至2047年6月30日止屆滿。	該物業現出租予一名獨立第三方，由2008年7月1日起計，為期2年，每月租金為8,600港元(包括差餉、地租及管理費，惟不包括水電費及其他開支)。	2,570,000	(相當於2,920,000 港元)
	新九龍內地段 第 6184 號 8,928 份的15份			貴集團應佔 37.90%權益： 人民幣 970,000元	(相當於1,110,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1999年11月27日的註冊摘要編號UB7940884，該物業的登記業主為環雅精工製品廠有限公司。
2. 環雅精工製品廠有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1995年9月25日的註冊摘要編號UB6419482，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據日期為1995年9月12日的註冊摘要編號UB6413495，該物業的入伙紙編號為NK29/95。
5. 根據日期為2001年4月9日的註冊摘要編號UB8374685，該物業以第一太平銀行有限公司為受益人進行按揭。已就房東訂立租賃協議而取得抵押銀行的同意書。
6. 根據租賃協議，該物業現出租予一名獨立第三方，由2008年7月1日起計至2010年6月30日止屆滿，為期2年，每月租金為8,600港元(包括差餉、地租及管理費，惟不包括水電費及其他開支)。
7. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日	
				現況下的資本值	
				人民幣元	
57.	香港 電氣道 254-280號 華凱大廈 A座5樓4室	該物業包括約於1975年落成的一幢23層高住宅樓宇5樓的1個單元。 該單元的建築面積約850平方呎。	該物業現出租予一名獨立第三方，由2009年9月1日起計，為期2年，每月租金為4,000港元(包括差餉及地租，惟不包括管理費、水電費及其他開支)。	2,770,000 (相當於3,150,000 港元)	貴集團應佔 37.90%權益： 人民幣 1,050,000元 (相當於1,190,000 港元)

附註：

1. 根據日期為1995年5月1日的註冊摘要編號UB6287164，該物業的登記業主為啟城發展有限公司。
2. 啟城發展有限公司為 貴公司擁有37.90%權益的附屬公司。
3. 根據日期為1975年3月3日的註冊摘要編號UB1155986及UB1148469，該物業訂有公契及管理協議。
4. 根據租賃協議，該物業現出租予一名獨立第三方，由2009年9月1日起計至2011年8月31日止屆滿，為期2年，每月租金為4,000港元(包括差餉及地租，惟不包括管理費、水電費及其他開支)。
5. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估 值 證 書

第五類 — 貴集團在澳門持作投資用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
58.	澳門 新口岸宋玉生 廣場411-417號 皇朝廣場3樓 N3及M3單元	該物業包括約於1995年落成的一幢23層 高商業樓宇3樓可售總面積約148.87平方 米(約1,602.44平方呎)的2個單元。 該物業根據政府租賃持有，由1992年6 月15日起計，為期25年。	該物業現出租予一名 獨立第三方，由2009 年12月31日起計至 2010年12月31日止屆 滿，每月租金為 23,094.76港元(包括管 理費)。	人民幣元 3,540,000 (相當於4,170,000 澳門元) 貴集團應佔 100%權益： 人民幣3,540,000元 (相當於4,170,000 澳門元)

附註：

1. 根據日期為1995年5月1日於2006年1月3日的合約，該物業的登記業主為飛訊實業有限公司。
2. 飛訊實業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據租賃協議，該物業現出租予一名獨立第三方，租期由2009年12月31日起計至2010年12月31日止屆滿，為期1年，每月租金為23,094.76港元。
4. 吾等就物業估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.88元，相約於估值日的現行匯率。

估值證書

第六類 — 貴集團在中國的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
59.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 金山大道東路 633號的 一幅土地、 多幢樓宇及 一個在建建築物	該物業包括一幅佔地約1,178,743平方米的土地及於估值日在該幅土地上已建成的22幢樓宇。 該物業預定於2010年10月完成。該物業的樓宇落成後的已規劃總建築面積將約為220,702平方米。 估計總建築成本約為人民幣739,366,000元，截至估值日已支付其中人民幣563,367,103元。 已授出該物業的土地使用權作工業用途，於2059年6月27日屆滿，為期50年。	該物業正在建	915,874,000 貴集團應佔 100%權益 人民幣 915,874,000元

附註：

1. 根據日期為2008年12月2日的國有土地使用權證出讓合同，該物業的土地使用權乃訂約授予廣州汽車集團乘用車有限公司(廣汽乘用車)，貴公司之全資附屬公司)作工業用途，自2009年3月2日起，為期50年。地價為人民幣396,060,000元，廣汽乘用車已全數支付該地價。
2. 根據國有土地使用權證 — G07-000182，一幅佔地面積約為1,178,743平方米的土地的土地使用權已授予廣汽乘用車作工業用途，於2059年6月27日屆滿，為期50年。
3. 根據6份建設工程規劃許可證 — 向廣汽乘用車開具的穗規建證(2010)第247號、第841號、第882號至884號及1115號，批准建設總建築面積約為222,122平方米的22幢樓宇。
4. 根據5份建設工程施工許可證 — 向廣汽乘用車開具的440126201004140101、440126201004130301、440126201004130201、440126201004130401及440126201004230101，當地有關機構已批准附註3所述的22幢樓宇中總建築面積約為201,063平方米的8幢樓宇開始施工。
5. 誠如廣汽乘用車所告知，總建築面積約為19,639平方米的餘下14幢樓宇的有關建設工程施工許可證正在申請中。

6. 吾等對該物業進行估值時，並無賦予附註5所述14棟在建樓宇任何商業價值，而該等樓宇尚未取得所有適當批准。然而，供參考目的，吾等認為該等在建樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本將為人民幣70,663,000元，假設已取得所有相關業權證明及建築工程許可證且該物業可自由轉讓。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 該物業的土地使用權由廣汽乘用車合法及有效取得，並可根據國有土地使用權證訂明的有效條款佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售；
 - ii) 就8幢建築面積約為201,063平方米的樓宇而言，已取得有關建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；該等樓宇通過竣工驗收之後，廣汽乘用車取得相關業權證明並無任何重大法律障礙；
 - iii) 就14幢總建築面積約為19,639平方米的樓宇而言，已取得建設工程規劃許可證，但建設工程施工許可證仍在申請中；取得所有該等建設工程許可證，以及該等樓宇通過竣工驗收之後，廣汽乘用車取得相關業權證明並無任何重大法律障礙；

估值證書

第七類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日
				現況下的資本值
				人民幣元
60.	位於中國的18幅租賃土地、120幢租賃樓宇及單位	<p>該物業包括18幅土地及從1990年到2009年之間於不同階段落成的120幢樓宇及若干單元。</p> <p>該18幅土地的總佔地面積約為282,782.3平方米及樓宇和若干單元的總可租賃面積約為131,275.94平方米。</p> <p>該物業由多名獨立第三方(「出租人」)按不同年期出租予 貴集團(「租戶」)，於2010年5月9日至2027年4月30日期間屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、商業、辦公、存儲及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據多份租賃協議，總佔地面積約為262,782.30平方米的16幅土地及總可租賃面積約為108,532.94平方米的66幢樓宇和若干單元由多名第三方按不同年期出租予 貴集團，於2010年5月9日至2027年4月30日期間屆滿，用作生產、商業、辦公、存儲及住宅用途，年租金總額為人民幣62,355,129元。
2. 根據兩份租賃協議，兩幅總地盤面積約20,000平方米的土地及可租賃總面積約22,743平方米的54幢樓宇已由貴公司關連方廣州羊城汽車廠、羊城汽車有限公司及廣州摩托集團公司租賃予 貴集團，最近年期將於2028年4月30日屆滿，年租金為人民幣2,846,400元，作商業及存儲用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業的租賃協議合法性出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - i) 出租人已就總租賃面積約為40,596.27平方米的27幢樓宇及若干單元提供各份房屋所有權證及就總租賃面積約為168,449.30平方米的13幅土地提供各份土地使用權證。租賃協議具有法律約束力及可強制執行。
 - ii) 而其餘總租賃面積約為90,679.67平方米的93幢樓宇及若干單元及總租賃面積約為114,333平方米5幅土地，出租人尚未提供相關業權證。因此，不確定出租人是否有權出租該等物業。
 - iii) 吾等已獲 貴集團確認，倘由獨立第三方租賃的該等樓宇、單元及土地使用權因欠缺適當的業權證而令租賃協議提早終止，租戶亦能夠重新確立其經營地點，故不會對 貴集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。
 - iv) 已根據中國法律註冊總可租賃面積約為4,187.94平方米的以及地盤面積為6,433平方米的一幅土地相關的3份租賃協議。就其餘的租賃協議而言，欠缺租賃註冊不會影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年3月31日 現況下的資本值
61.	位於中國的8幅租賃土地及建於其上的一幢租賃樓宇及由 貴集團建設的24幢樓宇	<p>該物業包括總佔地面積約為101,053.64平方米的8幅土地及於1995年在該土地落成的總可租賃面積約為3,793.6平方米的一幢樓宇。(「租賃物業」)</p> <p>亦包括於2006年到2009年之間由 貴集團在8幅土地建設分不同階段落成的總建築面積約為43,217.11平方米的24幢樓宇。</p> <p>該租賃物業由多方(「出租人」)按不同年期出租予 貴集團(「租戶」)，於2011年5月20日至2028年1月31日期間屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、商業、辦公、存儲及住宅用途。	人民幣元 無商業價值

附註：

- 根據多份租賃協議，總佔地面積約為68,553.64平方米的7幅土地及總可租賃面積約為3,793.6平方米的一幢樓宇由多名第三方按不同年期出租予 貴集團，於2011年5月20日至2028年1月30日期間屆滿，用作生產、商業、辦公、存儲及住宅用途，年租金總額為人民幣13,958,003.68元。
- 於估值日，由 貴集團建設的總建築面積約為37,625.31平方米的19幢樓宇建於上文附註1所述的土地。
- 根據租賃協議，總佔地面積約為32,500平方米的一幅土地的土地使用權已由一名關聯方授予廣州汽車集團商貿有限公司(貴公司全資擁有附屬公司)，於2025年8月31日屆滿，年租金總額為人民幣2,040,000元(不包括商業用途的管理費、水電費)。
- 於估值日，由 貴集團建設的總建築面積約為5,591.8平方米的5幢樓宇建於上文附註3所述的土地。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業的租賃協議合法性出具的法律意見，當中包括下列各項：
 - 出租人已就可租賃面積約為3,793.6平方米的一幢樓宇提供房屋所有權證及就總佔地面積約為21,724.84平方米的2幅土地提供2份土地使用權證。租賃協議為合法及可強制執行。
 - 而其餘總佔地面積約為79,328.8平方米的6幅土地，出租人尚未提供適當的業權證。因此，不確定出租人是否有權出租該等物業。
 - 吾等已獲 貴集團確認，倘該等土地使用權及向多方租賃的樓宇因欠缺適當的業權證而令租賃協議提

早終止，租戶亦能夠對其經營地址進行遷置，故不會對 貴集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

- iv) 與地盤面積約11,452.24平方米的一幅土地有關的一份租賃協議已根據中國法律註冊。就餘下租賃協議而言，沒有進行租賃註冊並不會影響租賃協議的有效性。