

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團物業權益於二零一零年六月三十日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道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：

吾等已遵照閣下指示，對暢豐車橋（中國）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年六月三十日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對該等物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

吾等對第一類第1號物業之物業權益進行估值時，乃採用直接比較法，假設該等物業權益按其可即時交吉之現況出售，並參考有關市場可得之可比較的銷售交易進行估值。

基於位於中國物業之樓宇及構築物性質，現時可能並無可資比較之相關市場交易銷售。因此，吾等採用折舊重置成本法對第一類第2至4號物業權益進行估值。

折舊重置成本法指「現時物業重置（重建）成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置（重建）成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

對現時在建的第二類物業權益進行估值時，吾等假設物業按照 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及落成。吾等在達致估值意見時，曾考慮截至估值日有關建設階段的建造成本及專業費用，以及為落成開發項目尚需支銷的成本及費用。

第三類由 貴集團租用之物業權益因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故吾等並無對該等物業權益評定任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑借任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從〔●〕、皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值準則及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則，以及國際評估準則委員會頒佈之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示多份有關物業權益之業權文件副本，包括有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問君合律師事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則載列之面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合作任何發展。吾等之估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣（人民幣）為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

暢豐車橋（中國）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

二零一零年〔●〕月〔●〕日

附註：彭樂賢為特許測量師，彼擁有27年中國地區之物業估值經驗，並擁有30年香港、英國之物業估值經驗以及亞太區之有關經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
1.	中國 福建省 廈門市思明區 湖濱南路90號 立信廣場23樓2303室	10,000,000
2.	位於中國 福建省 龍岩市永定縣 蓮花工業園區的 三幅土地、十七幢樓宇 及多幢構築物	58,040,000
3.	位於中國 福建省 龍岩市新羅區 黃邦邨 東肖鎮經濟區的 一幅土地、八幢樓宇 及多幢構築物	33,460,000
4.	位於中國 河南省 開封市汴西新區 周天路南段及二號路東段 的三幅土地、七幢樓宇 及多幢構築物	45,540,000
小計：		<u><u>147,040,000</u></u>

附錄四

物業估值

第二類 – 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
5.	位於中國 四川省南充市 嘉陵區春江路南段 的一幅土地	55,400,000
小計：		<u><u>55,400,000</u></u>

第三類 – 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
6.	中國 北京海澱區 學清路18號二樓109室	無商業價值
7.	位於中國 福建省 龍岩市新羅區 黃邦邨東肖鎮經濟區 的三幢樓宇	無商業價值
小計：		<u><u>無</u></u>
總計：		<u><u>202,440,000</u></u>

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
1.	中國 福建省 廈門市思明區 湖濱南路90號 立信廣場 23樓2303室	該物業為一幢約於二零零六年落成之28層高商業大廈23樓一個辦公室單位。 該物業之樓面面積約為498.68平方米。 該物業獲授之土地使用權由二零零四年十月二十日起生效及將於二零五四年十月十九日屆滿。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公用途。	10,000,000 貴集團應佔 全部權益： 人民幣10,000,000元

附註：

1. 福建暢豐車橋製造有限公司（「福建暢豐」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零九年十一月二十日之廈門市房地產買賣合同，已訂約出售一個樓面面積約498.68平方米的物業單位予 貴集團，代價為人民幣10,000,000元。
3. 根據日期為二零一零年一月十一日之房地產權證 – 廈國土房證第00742933號，房地產權證已授予福建暢豐，作辦公用途。
4. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 福建暢豐已取得房屋所有權證；
 - b. 福建暢豐為該物業之唯一擁有人，根據中國法律具有合法保障；及
 - c. 福建暢豐有權佔用、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
2.	位於中國 福建省 龍岩市 永定縣 蓮花工業園區的 三幅土地、 十七幢樓宇及 多幢構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為122,241.7平方米之三幅土地及其上建有之十七幢樓宇及多幢輔助構築物，於二零零七年至二零零九年期間不同階段落成。</p> <p>該等樓宇之總樓面面積約為58,290.35平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括八幢工業大廈、兩幢辦公室大廈、一幢宿舍及飯堂及六幢作輔助用途之大樓。</p> <p>構築物主要包括圍欄、道路及閘門。</p> <p>該物業按不同年期獲授之土地使用權於二零五六年七月六日至二零五七年六月三十日期間屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作工業及配套用途。</p>	<p>58,040,000</p> <p>貴集團應佔全部權益： 人民幣58,040,000元</p>

附註：

1. 龍岩盛豐機械製造有限公司（「龍岩盛豐」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據三份國有土地使用權證－永國用(2006)第10352號、永國用(2008)第10439號及永國用(2009)第T278號，總地盤面積約為122,241.7平方米之三幅土地之土地使用權按不同年期授出，於二零五六年七月六日至二零五七年六月三十日期間屆滿，作工業用途。
3. 根據十一份房屋所有權證－永房權證高字第13840、16865號、永房權證2010字第00319、00320、00321、00322、00323、00324、00325、00326及00327號，總樓面面積約58,290.35平方米之十七幢大廈由龍岩盛豐擁有。
4. 根據一份日期為二零零八年十月三十一日之最高金額按揭合同－2008年建岩－高抵字2號，國有土地使用權證－永國用(2008)第10439號項下一幅土地以及房屋所有權證－永房權證高字第16865號項下之樓宇，已按揭予中國工商銀行股份有限公司龍岩分行，作為保證一系列合同項下主要責任之擔保最高達人民幣16,000,000元。
5. 根據一份日期為二零零九年八月十三日之最高金額按揭合同－2009年岩人高抵字302001號，國有土地使用權證－龍國用(2006)第10352號項下一幅土地以及房屋所有權證－永房權證高字第13840號項下之樓宇，已按揭予中國銀行股份有限公司龍岩分行，作為保證一系列合同項下主要責任之擔保最高達人民幣20,000,000元。
6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 龍岩盛豐已取得房屋所有權證及土地使用權證；
 - b. 龍岩盛豐為該物業之唯一擁有人，根據中國法律具有合法保障；
 - c. 在上述按揭之規限下，龍岩盛豐有權佔用、使用、按揭、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - d. 就受上述按揭所規限之土地使用權及所有權而言， 貴集團應就轉讓、再按揭或以其他方式處置土地及房屋事先取得承按人之書面同意。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
3.	位於中國 福建省 龍岩市 新羅區黃邦鄉 東肖鎮經濟區 的一幅土地、 八幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括地盤面積約為 51,527.1平方米之一幅土地及其 上建有之八幢樓宇及多幢輔助構 築物，於二零零一年至二零零三 年期間不同階段落成。 該等樓宇之總樓面面積約為 29,899.74平方米。 該等樓宇主要包括六幢工業大 廈、一幢辦公室大廈、一幢宿舍 及飯堂。 構築物主要包括圍欄、道路及閘 門。 該物業獲授之土地使用權將於二 零四九年十二月九日屆滿，作工 業用途。	該物業目前由 貴集團 佔用作工業及配套用 途。	33,460,000 貴集團應佔 全部權益： 人民幣33,460,000元

附註：

1. 福建暢豐車橋製造有限公司（「福建暢豐」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證－龍國用(2009)第200156號，地盤面積約51,527.1平方米之一幅土地獲授之土地使用權於二零四九年十二月九日屆滿，作工業用途。
3. 根據五份房屋所有權證－龍房權證字第20077837、20077838、20077839、20077840及20077841號，總樓面面積約29,899.74平方米之八幢樓宇由福建暢豐擁有。
4. 根據一份日期為二零零九年八月十三日之最高金額按揭合同－2009岩人高抵字第183001-1號，國有土地使用權證－龍國用(2009)第200156號項下一幅土地以及房屋所有權證－龍房權證字第20077837、20077838、20077839、20077840及20077841號項下之樓宇，已按揭予中國銀行股份有限公司龍岩分行，作為保證一系列合同項下主要責任之擔保總額最高達人民幣37,300,000元。
5. 根據一份日期為二零一零年一月十四日之最高金額按揭合同－2010岩人高抵字第183001號，國有土地使用權證－龍國用(2009)第200156號項下一幅土地以及房屋所有權證－龍房權證字第20077837、20077838、20077839、20077840及20077841號項下之樓宇，已按揭予中國銀行股份有限公司龍岩分行，作為保證信貸額度之擔保最高達人民幣220,000,000元。
6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 福建暢豐已取得房屋所有權證及土地使用權證；
 - b. 福建暢豐為該物業之唯一擁有人，根據中國法律具有合法保障；及
 - c. 除上述按揭外，在附註4之規限下，福建暢豐有權佔用、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
4.	位於中國 河南省 開封市 汴西新區 周天路南段及 二號路東段的 三幅土地、七幢樓宇及 多幢構築物	<p>該物業包括總地盤面積約77,331.4平方米之三幅土地及其上建有之七幢樓宇及多幢輔助構築物，約於二零零九年落成。</p> <p>該等樓宇之總樓面面積約為31,839.11平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括三幢工業大廈、一幢辦公室大廈、一幢宿舍及飯堂。</p> <p>構築物主要包括圍欄、道路及開門。</p> <p>地盤面積73,065.16平方米之該物業按不同年期獲授之土地使用權將分別於二零五八年九月十八日及二零五九年十月二十二日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作工業及配套用途。</p>	<p>45,540,000</p> <p>貴集團應佔全部權益： 人民幣45,540,000元</p>

附註：

1. 開封暢豐車橋有限公司（「開封暢豐」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據兩份房地產權證－汴房地權證字第240485及240598號，地盤面積約73,065.16平方米之兩幅土地及總樓面面積約27,572.87平方米之五幢樓宇之土地使用權已按不同年期授予開封暢豐，分別於二零五八年九月十八日及二零五九年十月二十二日屆滿，作工業用途。土地出讓金合共為人民幣18,353,941元。
3. 誠如 貴公司告知，由於餘下面積約4,266.24平方米之土地及樓面面積約4,266.24平方米之兩幢樓宇未取得任何正式業權證，故吾等並無對該等土地及樓宇評定任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已獲取所有有關業權證及有關土地及樓宇可自由轉讓，該等土地及樓宇於估值日之價值為人民幣4,490,000元。
4. 根據一份日期為二零零九年八月一日之最高金額按揭合同－2009年岩人高抵字第183001-2號，房地產權證－汴房地權證字第240485號項下之土地及樓宇，已按揭予中國銀行股份有限公司龍岩分行，作為保證一系列合同項下主要責任之擔保總額最高達人民幣37,300,000元。
5. 根據一份日期為二零一零年一月十四日之最高金額按揭合同－2010年岩人高抵字第183001-2號，房地產權證－汴房地權證字第240485號項下之土地及樓宇，已按揭予中國銀行股份有限公司龍岩分行，作為保證信貸額度之擔保最高達人民幣220,000,000元。
6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 開封暢豐已取得附註3以外之房屋所有權證及土地使用權證；
 - b. 開封暢豐為該物業之唯一擁有人，根據中國法律具有合法保障；
 - c. 在上述按揭之規限下，開封暢豐有權佔用、使用、按揭、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - d. 就並無業權文件之物業而言，可能有被拆卸、沒收及集團被罰款之風險。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
5.	位於中國 四川省 南充市 嘉陵區 春江路南段的 一幅土地	該物業包括地盤面積約139,700.27平方米之一幅土地，計劃興建為工業大廈。 建議發展項目預定於二零一零年末落成。於落成後，建議發展項目的總樓面面積將約36,000平方米。 總建築成本估計約人民幣25,000,000元，其中人民幣21,200,000元（不包括融資及其他間接成本）已於估值日支付。 該物業獲授之土地使用權為期五十年，於二零六零年一月二十五日屆滿，作工業用途。	該物業現正興建中。	55,400,000

附註：

1. 四川暢豐車橋有限公司（「四川暢豐」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據一份日期為二零一零年一月十八日之國有土地使用權出讓合同（由四川暢豐與南充市國土資源局訂立），該物業之土地使用權已訂約授予四川暢豐，於二零六零年一月二十五日屆滿，作工業用途。土地出讓金為人民幣52,750,000元。
3. 根據一份日期為二零一零年二月三日之國有土地使用權證－南充市國用(2010)第000308號，地盤面積約139,700.27平方米之一幅土地之土地使用權已授予四川暢豐，為期五十年，於二零六零年一月二十五日屆滿，作工業用途。
4. 根據向四川暢豐發出之建設工程規劃許可證－建字第(2010)嘉字008號，已批准興建總樓面面積約36,000平方米之樓宇。
5. 根據向四川暢豐發出之建設工程施工許可證－512900201002100101號，當地有關部門已發出建設工程施工許可。
6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 四川暢豐已就建設工程的規劃及建設施工自相關政府部門取得相關建設施工許可批文。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
6.	中國 北京 海澱區 學清路18號 二樓109室	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成之12層高商業大廈二樓之一個單位。</p> <p>該物業出租面積約100平方米。</p> <p>根據福建暢豐車橋製造有限公司（「福建暢豐」）（作為承租人）與獨立第三方北京機電研究所（作為出租人）訂立的租賃協議，貴集團租用該物業，由二零零九年六月十九日起至二零一一年六月十八日止，且毋須繳付租金。</p> <p>根據北京市暢豐車橋技術研究所有限公司（「北京暢豐」）（作為分租承租人）與福建暢豐車橋製造有限公司（作為分租出租人）訂立的分租協議，貴集團租用該物業，由二零零九年七月十九日起至二零一一年六月十九日止，且毋須繳付租金。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 福建暢豐為 貴公司之全資附屬公司。
2. 北京暢豐為 貴公司之全資附屬公司。
3. 出租人已授出分租同意。
4. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議及分租協議合法性發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據中國法律，租賃協議之內容及正式手續乃合法、有效及對雙方具法律約束力；
 - b. 福建暢豐有權根據租賃協議所訂明的條款使用租賃物業，租賃協議乃受中國法律合法保障；
 - c. 租賃協議並未於有關政府部門登記，因此如有爭議，不得對善意第三方承租人強制執行，且福建暢豐可能被要求改正有關情況，亦可能會被處以人民幣200元以上人民幣500元以下的罰款；及
 - d. 分租協議並未於有關政府部門登記，因此如有爭議，不得對善意第三方承租人強制執行，且福建暢豐和北京暢豐可能被要求改正有關情況，亦可能會被處以人民幣200元以上人民幣500元以下的罰款。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
7.	位於中國 福建省 龍岩市 新羅區黃邦邨 東肖鎮經濟區 的三幢樓宇	該物業包括三幢約於二零零六年 落成之工業大廈。 該等大廈之總出租面積約 9,379.83平方米。 根據福建暢豐車橋製造有限公司 （「福建暢豐」）（作為承租人）與 獨立第三方龍岩暢豐專用汽車有 限公司（作為出租人）訂立的租 賃協議，貴集團租用該物業， 租期至二零一零年十二月三十一 日止，年租為人民幣200,000元 （不包括管理費及水電費）。	該物業目前由 貴集團 佔用作工業及配套用 途。	無商業價值

附註：

1. 福建暢豐為 貴公司之全資附屬公司。
2. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據中國法律，租賃協議之內容及正式手續乃合法、有效及對雙方具法律約束力；
 - b. 福建暢豐有權根據租賃協議所訂明的條款使用租賃物業，租賃協議乃受中國法律合法保障；及
 - c. 租賃協議已由龍岩市房地產服務中心核證。