

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2010年8月31日所持物業權益進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等謹遵閣下的指示，對中國汽車系統技術有限公司（「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」）及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料以便向閣下提供吾等對該等物業價值於2010年8月31日（「估值日」）的估值意見，以供載入公開發售文件。

吾等對各物業的估值均代表吾等對其市值的意見。所謂市值，乃「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日達成物業買賣的估計金額」。

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。具體而言，此估計不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素）令估計價格增加或減少。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

在對中國的物業進行估值的過程中，除另有指明外，吾等假設有關於物業之土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之出讓價。除另有指明外，吾等亦假設物業業主於整個授出條款未屆滿年期內對物業擁有合法業權，以及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

在對 貴集團於中國持有主要作自用的第一類物業進行估值時，由於已建成的樓宇及構建物的性質，而並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業已按其折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在並無知悉的市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。就1號物業出租部分而言，吾等已計入該部分產生的租金收入。折舊重置成本視乎業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

在對第二類由 貴集團於中國持作發展中的物業進行估值時，吾等按其將根據 貴集團所提供的最新發展計劃發展及完工的基準，及於估值日就該等物業現行成本水平及建設進度以折舊重置成本法進行估值。吾等亦假設發展項目已在並無附帶任何繁重條件或不合理延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文及執照。

在對第三類及第四類由 貴集團於中國及香港租賃的物業分別進行估值時，由於該等物業屬短期租賃或不可轉讓或分租或缺乏可觀的租金盈利，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

吾等獲提供有關物業的業權文件摘要，惟並無搜尋正本，以核實是否有任何修訂並未載於提供予吾等的文件摘錄。進行估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問瑛明律師事務所提供的物業業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、建築成本、地盤面積及建築面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供達致知情意見的足夠資料。

吾等曾視察物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、質押或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等編製估值報告時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的物業估值標準(2005年第一版)所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
江蘇省
南京市
秦淮區
大明路103號
郵編：210022
中國汽車系統技術有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

2010年11月26日

附註： 陳超國為合資格估值師，於香港擁有約26年的物業估值經驗，並於中國擁有約21年的物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持有主要作自用的物業				
1.	位於 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 大明路103號的 一個工業園	32,490,000	100%	32,490,000
	小計：	<u>32,490,000</u>		<u>32,490,000</u>
第二類 — 貴集團於中國持作發展中的物業				
2.	位於 中國江蘇省 南京市 江寧區 秣陵工業園的 一個工業園	81,780,000	100%	81,780,000
	小計：	<u>81,780,000</u>		<u>81,780,000</u>
第三類 — 貴集團於中國租賃的物業				
3.	位於 中國 江蘇省 南京市 江寧區 橫溪街 丹陽社區 寧陽街11號的 一個工業園			無商業價值
4.	位於 中國 江蘇省 南京市 江寧區 出口加工區生活配套區 第A02號的18個宿舍單位			無商業價值
5.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 11座36號401室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
6.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 34座122號202室			無商業價值
7.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康業里 10座42號601室			無商業價值
8.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 明都雅苑 32號602室			無商業價值
9.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 10座55號602室			無商業價值
10.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 良晨美景 28座3單元1102室			無商業價值
11.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 霞光里 2座10號301室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
12.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 23座82號202室			無商業價值
13.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 崗虹苑 54號702室			無商業價值
14.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 33座119號12單元501室			無商業價值
15.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 10座53號302室			無商業價值
16.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 13座67號502室			無商業價值
17.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 28座104號1101室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
18.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 麗景華庭 1座4單元802室			無商業價值
19.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 怡居園 2座4號402室			無商業價值
20.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 麗景華庭 9座103室			無商業價值
21.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康居里 2座10號501室			無商業價值
22.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 大校場路 怡水嘉園 5座19號202室			無商業價值
23.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 崗虹苑 69號701室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
24.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 良晨美景 22座2單元501室			無商業價值
25.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 中牌樓東 22座155號406室			無商業價值
26.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 13座71號401室			無商業價值
27.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 9座44號302室			無商業價值
28.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 12座64號202室			無商業價值
29.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 富華路 天華園 03座17號202室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
30.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 霞光里 11座61號101室			無商業價值
31.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 九龍雅園 08座27號602室			無商業價值
32.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康業里 7座27號202室			無商業價值
33.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 育仁雅居 9座302室			無商業價值
34.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 曙光里 11座1號501室			無商業價值
35.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 天華園 17號101室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
36.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康美里 2座9單元601室			無商業價值
37.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 崗虹苑 15座51號602室			無商業價值
38.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 28座104號1201室			無商業價值
39.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 天華園 8號602室			無商業價值
40.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 天華園 18號201室			無商業價值
41.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 明都雅苑 19號501室			無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
42.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康居里 24座118號 302室			無商業價值
	小計：			無
第四類 — 貴集團於香港租賃的物業				
43.	香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心 16樓1613室			無商業價值
	小計：			無
	總計：	<u>114,270,000</u>		<u>114,270,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有主要作業主自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
1.	位於 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 大明路103號的 一個工業園	<p>該物業包括興建於一幅地盤面積為27,707.50平方米(298,244平方尺)地塊上的多幢樓宇及構建物，該等樓宇及構建物於1994年至2009年間落成。</p> <p>該等樓宇包括多幢車間、辦公室、倉庫及附屬設施，總建築面積為21,279.10平方米(229,048平方尺)。</p> <p>貴集團已獲授該物業的土地使用權，年期至2050年4月2日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日，建築面積為2,996.00平方米(32,249平方尺)的樓宇及一幅佔地面積為2,850.00平方米(30,677平方尺)的空地用作租賃，租約定於2017年10月31日屆滿，於估值日年租金為人民幣800,000元。</p> <p>該物業餘下部分為貴集團所佔用，作工業、辦公、倉儲及其他輔助用途。</p>	<p>人民幣 32,490,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 32,490,000元)</p> <p>(有關詳情請參 閱附註5)</p>

附註：

- (1) 根據南京市人民政府於2004年5月24日簽發的土地使用權證(寧秦國用(2004)第04245號)，該物業地盤面積為27,707.50平方米的土地使用權已出讓予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期至2050年4月2日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據下列南京市房屋管理局簽發的房屋所有權證，該物業的部分房屋所有權(總建築面積為6,258.25平方米)已歸屬於南京奧特佳。上述所有權證的詳情概述如下：

權證編號	簽發日	建築面積 (平方米)	用途
寧房權證秦初字第230039號	2004年11月22日	319.07	非住宅
寧房權證秦初字第230040號	2004年11月22日	2,626.67	非住宅
寧房權證秦初字第230041號	2004年11月22日	3,312.51	非住宅

誠如 貴集團告知，上述房屋所有權證僅包括該物業的部分樓宇，而餘下總建築面積約15,020.85平方米的樓宇的房屋所有權證尚未獲得。

- (3) 根據南京奧特佳與江蘇寧楓君豪汽車銷售服務有限公司(「承租人」)分別於2007年4月10日與2009年11月9日簽訂的房屋租賃協議及其補充協議，一幢建築面積為2,996.00平方米的樓宇連同一幅地盤面積為2,850.00平方米的空地已出租予承租人，租期將於2017年10月31日屆滿，於估值日期的年租金為人民幣800,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供的就物業業權發出的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
- (i) 南京奧特佳為附註1所提述的土地使用權的合法使用權人，根據土地使用權證所載列的用途，其在有效年期內有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地；
 - (ii) 南京奧特佳為附註2所提述的房屋所有權證的合法使用權人，根據房屋所有權證所載列的用途，其有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇；
 - (iii) 未獲得房屋所有權證而未被處以任何正式行政罰款或未履行拆除令的樓宇存在法律風險。負責規劃當局可能責令限期拆除該等樓宇及沒收該等無法拆除部分的房屋或不動產或從中取得的非法收益，並可能處以相當於不超過建築成本10%的罰款；
 - (iv) 就未取得房屋所有權證而被處以人民幣36,000元行政罰款的樓宇而言，南京奧特佳已悉數支付該等罰款，且彼等不會因違規建築而再次遭受處罰。然而，倘該樓宇因城市規劃之需要而必須拆除，則或須無條件拆除該樓宇；
 - (v) 南京奧特佳尚未就該物業已租出部分正式獲得有關房屋所有權證。有關部分不應被出租，且租賃協議及其補充協議或被視為無效。南京奧特佳可能須對介乎人民幣500元至人民幣2,000元的行政罰款負責，並可能被負責租賃的行政機構要求糾正非合規行為。然而，由於承租人切實知悉該等非合規行為，故南京奧特佳不太可能須按租賃協議所規定作出賠償。同時，行政處罰的金額相對較小。有鑒於此，該等非合規行為不會對南京奧特佳的財務及經營造成重大影響。
 - (vi) 秦淮區人民政府已發出一封信函，確認南京奧特佳概不會因上述違規建築遭受任何經濟損失。然而，秦淮區人民政府無權規管及批准使用及申請該等樓宇的所有權證。彼等亦無權決定是否對南京奧特佳處以行政處罰。因此，即便於收到秦淮區人民政府發出的信函後，亦無法確保不會就該等樓宇處以罰款或強制執行的行動；
 - (vii) 秦淮區人民政府亦有權發出上述信函。南京特佳於未來遭受任何罰款／處罰的風險較低，且因該等不合規情況而對南京奧特佳造成的財務及經營風險甚為輕微；及
 - (viii) 南京奧特佳已向多個政府機關核實，而該等機關證實，彼等概無知悉南京奧特佳的任何搬遷計劃。然而，根據數項法規，該等政府機關並非批准拆卸計劃的相關部門。但作為當地或相關政府部門，該等政府機關應能夠確認該等信息。
- (5) 於吾等估值過程中，由於 貴集團並未取得相關政府就總建築面積為15,020.85平方米的樓宇授予的任何有效房屋所有權證或其他建築批文，故吾等並無賦予該物業部分任何商業價值。為作參考用途，該等樓宇的折舊重置成本總額為人民幣17,000,000元。(貴集團應佔100%權益：人民幣17,000,000元)。

第二類 — 貴集團於中國持作發展中的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
2.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 秣陵工業園的 一個工業園	<p>該物業包括一幅地盤面積為82,843.80平方米(891,731平方尺)的地塊，該地塊上正興建多幢樓宇及構建物。</p> <p>擬建樓宇包括多個車間及附屬設施。於落成後，該等擬建樓宇的總建築面積為28,675.55平方米(308,664平方尺)。</p> <p>擬建發展項目的建造已於2008年7月施工，計劃於2011年1月前落成。</p> <p>該物業的土地使用權已按兩段分別於2060年2月27日及2060年5月27日屆滿的並存年期授予 貴集團，作工業用途。</p>	於估值日該物業為在建中。(有關詳情請參閱附註9)	<p>人民幣 81,780,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 81,780,000元)</p>

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局江寧分局與奧特佳祥雲冷機有限公司(「奧特佳祥雲」)(貴公司全資擁有的附屬公司)簽訂的土地使用權出讓合同，同意將總佔地面積為82,843.40平方米的土地使用權授予奧特佳祥雲，總代價為人民幣39,334,002.5元。所述合約之詳情概述如下：

合同編號	簽發日	佔地面積 (平方米)	用途	租期 (年)	代價 (人民幣元)
3201212009CR0035.....	2009年8月31日	34,235.90	工業	50	14,690,000
3201212010CR0053.....	2010年5月28日	48,607.50	工業	50	24,644,002.5

- (2) 根據南京市人民政府於2010年8月30日發出的土地使用權證(寧江國用[2010]第21687號)，該物業地盤面積為82,843.80平方米的土地使用權已按兩段分別於2060年2月27日及2060年5月27日屆滿的並存年期授予奧特佳祥雲，作工業用途。
- (3) 根據南京市規劃局於2010年3月17日及2010年5月14日分別發出的兩份建設用地規劃許可證(地字第320115201011078號及320115201011219號)，奧特佳祥雲獲准開發兩幅總地盤面積為82,835.90平方米的土地。
- (4) 根據南京市江寧區規劃局於2010年7月14日至2010年9月16日期間發出的三份建設工程規劃許可證(建字第32011520108-1196號、1202號及1290號)，該物業總建築面積為28,675.55平方米的已規劃建設工程已獲准進行建設。
- (5) 根據南京市江寧區規劃局於2010年9月14日至2010年11月18日期間發出的三份施工許可證(第3201152010091300003A號、3201152010102800003A號及3201152010110800001A號)，該物業總建築面積為28,675.55平方米的已規劃建設工程已獲准施工。
- (6) 誠如 貴集團所告知，建議發展物業的預期竣工建築成本估計約為人民幣36,000,000元，其中已於2010年8月31日投入約人民幣33,700,000元。
- (7) 吾等認為，建議發展物業的資本值約為人民幣83,380,000元(假設該物業於2010年8月31日竣工)。
- (8) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供的就物業業權發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 在有效年期內及根據土地使用權證所載列的用途，奧特佳祥雲有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地；及
 - (ii) 奧特佳祥雲於付款期限前仍未全數支付土地出讓金，因此，奧特佳祥雲被處以人民幣246,680元的額外罰款作為延遲支付上述合約款項的處罰。南京市江寧區秣陵街道辦事處(「街道辦事處」)已代表奧特佳祥雲支付有關罰款並確認其不會尋求向奧特佳祥雲追償任何款項或損害賠償。因此，概不存在南京市國土資源局江寧分局或街道辦事處因奧特佳祥雲未能於付款期限前支付合約款項而尋求向其追償任何款項或損害賠償的風險；
 - (iii) 就經協議方法取得之土地使用權出讓合同(第3201212010CR0053號)而言，已確認奧特佳祥雲已獲得有關批准及法律依據；
 - (iv) 就於取得相關土地使用權證前已興建的樓宇而言，鑒於土地使用權證已最終授予奧特佳祥雲且街道辦事處已澄清並支付罰款人民幣804,000元，因此奧特佳祥雲應不會因該不合規事項而遭處罰的風險。
 - (v) 總建築面積為24,921.06平方米的樓宇已於奧特佳祥雲取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證之前興建。該等樓宇存在被有關政府機構責令限期拆除及沒收該等無法拆除部分的房屋或不動產或從中取得的非法收益的法律風險，且可能處以相當於不超過建築成本10%的罰款；
 - (vi) 由於奧特佳祥雲已取得土地使用權證、建設工程規劃許可證及施工許可證，待依照中國法律遵守規定程序提交所有必要文件後，奧特佳祥雲取得房屋所有權證將不存在任何法律阻礙；及
 - (vii) 鑒於已於南京市規劃局取得就該等違規樓宇的施工計劃的許可及已取得有關該等違規樓宇施工及土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證之事實，日後的罰款或罰金之風險甚微。
- (9) 誠如 貴集團所告知，總建築面積為24,921.06平方米樓宇的在建工程已實際竣工。然而，由於奧特佳祥雲尚未獲得有關政府機關發行的相關竣工文件，故吾等將此等樓宇部分界定為在建工程。

第三類 — 貴集團於中國用作租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
3.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 橫溪街 丹陽社區 寧陽街11號的 一個工業園	<p>該物業包括於1980年至2010年期間竣工並於總地盤面積為6,832.00平方米(73,540平方尺)的兩幅土地上興建的多棟樓宇及構建物。</p> <p>該工業綜合大樓包括多個車間及一棟綜合樓，總建築面積為5,819.37平方米(62,640平方尺)。(誠如 貴集團告知，該等樓宇總建築面積為4,441.77平方米(47,811平方尺))及某些構建物已由南京奧特佳長恆鑄造有限公司(「奧特佳鑄造」)(貴公司擁有51%權益的附屬公司)興建或收購。</p> <p>該物業現時由南京長恆鑄造有限公司(「長恆鑄造」)(該公司持有奧特佳鑄造49%的股權)出租予奧特佳鑄造，具有兩個並行年期，最晚年期於2036年7月30日屆滿。</p>	該物業由 貴集團估用作工業、辦公及其他輔助用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據長恆鑄造與奧特佳鑄造於2008年12月25日簽訂的租賃協議，該物業地盤面積分別約為4,840.00平方米及1,992.00平方米(包括在該土地上興建的一幢建築面積為1,377.60平方米的綜合大樓)的兩幅土地已出租予奧特佳鑄造，具有兩個並行年期，分別從2008年12月1日至2036年7月30日及從2008年12月1日至2012年3月30日，年租金分別為人民幣24,200元及人民幣24,000元。

誠如 貴集團告知，奧特佳鑄造亦以人民幣200,000元的代價向長恆鑄造購買總建築面積為2,385.49平方米的多棟樓宇。

- (2) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供的就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業所在的土地為集體建設用地。在長恆鑄造向奧特佳鑄造出租有關土地之前須獲得集體土地擁有人同意，並須完成集體建設用地的有關權證辦理手續。由於該等法律要求並未履行，故租賃協議可能失效，且奧特佳鑄造於該等樓宇中的權利可能不會受到法律的保護；
 - (ii) 就向長恆鑄造購買的樓宇而言，由於長恆鑄造於該工廠轉讓予奧特佳鑄造之時尚未獲得有關土地使用權證及房屋所有權證，故所述轉讓並未按照中國法律正式登記。因此，奧特佳鑄造並不具備該等樓宇不動產的所有權；

- (iii) 就奧特佳鑄造興建的樓宇而言，由於在該等樓宇施工前尚未獲得相關的建設許可證，故存在法律風險。有關政府機構可能責令限期拆除該等樓宇及沒收該等無法拆除部分的房屋或不動產或從中取得的非法收益，並可能處以相當於不超過建築成本10%的罰款；及
- (iv) 由於奧特佳鑄造在2009年只佔本公司的全資附屬公司南京奧特冷機有限公司（「南京奧特佳」（貴公司的全資附屬公司））合併後的淨利潤比例不足2%，且南京奧特佳也可以在該物業搬走或關閉後以市場價格獲取相關製造配件，因此南京奧特佳的營運因此而受到影響的風險也較少。
- (3) 供參考之用，奧特佳鑄造興建或購買的樓宇及構建物的折舊重置成本總額約為人民幣1,560,000元。（貴集團應佔51%權益：人民幣795,600元）。

			於2010年 8月31日	
編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	現況下的資本值
4.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 出口加工區 生活配套區	該物業包括總面積為450.00平方米(4,844平方尺)的一棟住宅樓的18個住宅單位。該物業於2008年竣工。	該物業現由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值
	第A02號的 18個宿舍單位	該物業現時租予南京奧特佳祥雲冷機有限公司(「奧特佳祥雲」(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2010年6月1日起至2011年5月31日屆滿。		

附註：

- (1) 根據南京江寧經濟技術開發總公司(「出租人」)與奧特佳祥雲簽訂的租賃協議，該物業已租予奧特佳祥雲，年期自2010年6月1日起至2011年5月31日屆滿，月租為人民幣10,800元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 業主未向奧特佳祥雲提供該物業合法業權之憑證，因此該租賃協議可能無效且不具可執行性。但奧特佳祥雲作為承租人或不會就任何民事或刑事責任或任何行政處罰負責；
 - (ii) 該租賃協議並未於有關部門登記。由於未就租賃協議進行登記，業主與奧特佳祥雲各自可能須被處以人民幣100元至人民幣1,000元不等的罰款。然而，未登記事項並不會影響該租賃協議的有效性；及
 - (iii) 該物業現時用作員工宿舍，在市場上尋找其他替代物業比較容易，故奧特佳祥雲的生產及營運不會受到任何重大影響或遭受任何損失。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
5. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 11座36號 401室	該物業包括一個建築面積為61.47平方米(662平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2009年竣工。 該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2010年2月26日起至2011年2月25日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據儲小青(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2010年2月26日起至2011年2月25日屆滿，月租為人民幣1,050元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
6. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 34座122號 202室	該物業包括一個建築面積為91.22平方米(982平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2009年竣工。 該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2009年12月5日起至2010年12月4日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據陳燕(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2009年12月5日起至2010年12月4日屆滿，月租為人民幣1,150元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
7. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康業里 10座42號 601室	<p>該物業包括一個建築面積為70.38平方米(758平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2004年竣工。</p> <p>該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2009年11月12日起至2010年11月11日屆滿，誠如貴集團所告知，該租約將會進一步延期。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據豐志剛(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2009年11月12日起至2010年11月11日屆滿，月租為人民幣1,150元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
8. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 明都雅苑 32號602室	<p>該物業包括一個建築面積為115.98平方米(1,248平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2005年竣工。</p> <p>該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2009年10月28日起至2010年10月27日屆滿，誠如貴集團所告知，該租約將會進一步延期。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據朱秋香(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2009年10月28日起至2010年10月27日屆滿，月租為人民幣1,200元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
9. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓10座 55號602室	<p>該物業包括一個建築面積為61.44平方米(661平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2002年竣工。</p> <p>該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2009年10月31日起至2010年11月1日屆滿，誠如貴集團所告知，該租約將會進一步延期。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據包金玉(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2009年10月31日起至2010年11月1日屆滿，月租為人民幣1,200元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
10. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 良晨美景 28座3單元 1102室	<p>該物業包括一個建築面積為177.05平方米(1,906平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2006年竣工。</p> <p>該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2009年9月17日起至2010年9月16日屆滿，誠如貴集團所告知，該租約將會進一步延期。</p>	該物業現由貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據李建林(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2009年9月17日起至2010年9月16日屆滿，月租為人民幣1,500元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
11. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 霞光里 2座10號 301室	<p>該物業包括一個建築面積為52.60平方米(566平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2009年竣工。</p> <p>該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2010年3月12日起至2011年3月11日屆滿。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據金志華(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2010年3月12日起至2011年3月11日屆滿，月租為人民幣1,000元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
12. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 23座82號 202室	該物業包括一個建築面積為76.54平方米(824平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2005年竣工。 該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2010年4月1日起至2011年3月31日屆滿。	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據何天慧(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2010年4月1日起至2011年3月31日屆滿，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
13. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 崗虹苑 54號702室	<p>該物業包括一個建築面積為59.00平方米(635平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2010年竣工。</p> <p>該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2010年4月17日起至2011年4月16日屆滿。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據南京天居房產經紀有限公司(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2010年4月17日起至2011年4月16日屆滿，月租為人民幣900元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
14. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 33座119號 12單元501室	該物業包括一個建築面積為108.89平方米(1,172平方尺)的住宅樓住宅單位。該物業於2002年竣工。 該物業現時租予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司全資擁有的附屬公司)，年期自2010年3月25日起至2011年3月24日屆滿。	該物業現由貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據馬建中(「出租人」)與南京奧特佳簽訂的租賃協議，該物業已租予南京奧特佳，年期自2010年3月25日起至2011年3月24日屆滿，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
15. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓10座 53號302室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積53.18平方米(572平方尺)，於2002年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月24日至2011年3月23日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據宋金花(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月24日至2011年3月23日止，月租為人民幣1,200元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
16. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓13座 67號502室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積71.04平方米(765平方尺)，於2002年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年7月16日至2011年7月15日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據周彩萍(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年7月16日至2011年7月15日止，月租為人民幣1,200元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
17. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 28座104號 1101室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積143.93平方米(1,549平方尺)，於2005年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年6月16日至2011年6月15日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據王蓉蓉(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年6月16日至2011年6月15日止，月租為人民幣1,600元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
18. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 麗景華庭 1座4單元 802室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積 134.43 平方米 (1,447 平方尺)，於 2006 年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年6月16日起至2010年12月15日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據常樂(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年6月16日至2010年12月15日止，月租為人民幣1,800元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
19. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 怡居園 2座4號 402室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積 103.24 平方米 (1,111 平方尺)，於 2008 年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年4月7日至2011年4月6日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據趙利康(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年4月7日至2011年4月6日止，月租為人民幣1,250元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
20. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 麗景華庭 9座103室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積106.77平方米(1,149平方尺)，於2005年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年5月25日至2011年5月24日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據劉玲(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年5月25日至2011年5月24日止，月租為人民幣1,400元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
21. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康居里 2座10號 501室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積62.59平方米(674平方尺)，於2003年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月6日至2011年3月5日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據吳建強(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月6日至2011年3月5日止，月租為人民幣1,250元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
22. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 大校場路 怡水嘉園 5座19號202室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積100.03平方米(1,077平方尺)，於2005年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年6月13日至2011年6月12日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據董盛(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年6月13日至2011年6月12日止，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
23. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 崗虹苑 69號701室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積63.00平方米(678平方尺)，於2001年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年6月11日至2011年6月10日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據劉濱(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年6月11日至2011年6月10日止，月租為人民幣1,180元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
24. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 良晨美景 22座 2單元501室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積 105.01 平方米 (1,130 平方尺)，於 2006 年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年2月25日至2011年2月24日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據李久方(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年2月25日至2011年2月24日止，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
25. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 中牌樓東 22座155號 406室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積54.75平方米(589平方尺)，於2008年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2009年3月3日至2011年3月2日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據謝中(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2009年3月3日至2011年3月2日止，月租為人民幣1,000元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
26. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 13座71號 401室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積71.04平方米(765平方尺)，於2002年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年5月18日至2011年5月17日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據楮育蘭(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年5月18日至2011年5月17日止，月租為人民幣1,000元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
27. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 9座44號 302室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積71.04平方米(765平方尺)，於2002年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年5月13日至2011年5月12日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據劉瑞勤(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年5月13日至2011年5月12日止，月租為人民幣1,150元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
28. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 教師公寓 12座64號 202室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積94.01平方米(1,012平方尺)，於2002年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年2月25日至2011年2月24日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據趙寶俊(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年2月25日至2011年2月24日止，月租為人民幣1,200元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
29. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 富華路 天華園 03座17號 202室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積126.00平方米(1,356平方尺)，於2009年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月8日至2011年3月8日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據馬曉敏(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月8日至2011年3月8日止，月租為人民幣1,600元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
30. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 霞光里 11座61號 101室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積65.68平方米(707平方尺)，於2009年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年2月28日至2011年2月27日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據房俊(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年2月28日至2011年2月27日止，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
31. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 九龍雅園 08座27號 602室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積93.20平方米(1,003平方尺)，於2003年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月6日至2011年3月5日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據金宏祥(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月6日至2011年3月5日止，月租為人民幣1,250元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
32. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康業里 7座27號 202室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積63.94平方米(688平方尺)，於2004年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2009年12月18日至2010年12月17日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據南京天居房產經紀有限公司(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2009年12月18日至2010年12月17日止，月租為人民幣1,200元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年
				8月31日 現況下的資本值
33.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 育仁雅居 9座302室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積82.79平方米(891平方尺)，於2008年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年9月8日至2011年9月7日止。</p>	該物業現由 貴集團估用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據陳姚香及熊昕(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年9月8日至2011年9月7日止，月租為人民幣1,400元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
34. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 曙光里 11座1號 501室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積108.00平方米(1,163平方尺)，於2002年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年2月26日至2012年2月25日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據孫春芳(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年2月26日至2012年2月25日止，月租為人民幣1,250元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
35. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 天華園 17號101室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積93.07平方米(1,002平方尺)，於2007年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年2月7日至2012年2月6日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據白永玉(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年2月7日至2012年2月6日止，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
36. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康美里 2座9單元 601室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積75.72平方米(815平方尺)，於2009年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年1月20日至2012年1月19日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據蘆祥(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年1月20日至2012年1月19日止，月租為人民幣1,250元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
37. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 崗虹苑 15座51號 602室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積60.00平方米(646平方尺)，於2002年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月10日至2011年3月9日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據單有華(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月10日至2011年3月9日止，月租為人民幣850元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
38. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 風光里 28座104號 1201室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積65.00平方米(700平方尺)，於2005年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年6月16日至2011年6月15日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據王蓉蓉(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年6月16日至2011年6月15日止，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號 物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
39. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 天華園8號 602室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積 126.73 平方米 (1,364 平方尺)，於 2007 年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」) (貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月15日至2011年3月14日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據戴長鴻(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月15日至2011年3月14日止，月租為人民幣1,450元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
40. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 天華園18號 201室	<p>該物業包括一個住房居住單元，建築面積103.00平方米(1,109平方尺)，於2008年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年3月7日至2011年3月6日止。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據汪敬霞(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年3月7日至2011年3月6日止，月租為人民幣1,150元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
41. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 明都雅苑 19號501室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積120.38平方米(1,296平方尺)，於2005年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年4月17日至2011年4月16日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據康慶生(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年4月17日至2011年4月16日止，月租為人民幣1,300元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業房屋租賃協議發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

編號物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年 8月31日 現況下的市值
42. 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 康居里 24座118號 302室	該物業包括一個住房居住單元，建築面積60.00平方米(646平方尺)，於2003年竣工。 該物業現時租賃予南京奧特佳冷機有限公司(「南京奧特佳」)(貴公司之全資附屬公司)，租期自2010年8月1日至2011年2月28日止。	該物業現由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據李留霞(「出租人」)與南京奧特佳訂立的租賃協議，該物業租賃予南京奧特佳，租期自2010年8月1日至2011年2月28日止，月租為人民幣1,400元。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物房屋租賃協議證發出的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 出租人已獲得房屋所有權證、銷售協議或其他相關文件。南京市秦淮區房產管理局亦已批准出租人登記該物業。因此，出租人有權出租該物業，且該租賃協議屬合法、有效、具約束力及可強制執行。

第四類 — 貴集團於香港租賃的物業

編號 物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年 8月31日 現況下的資本值
43. 香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心 16樓1613室	<p>該物業包括一個位於高層商務大廈第16樓的辦公單元，建築面積為94.30平方米(1,015平方尺)，於1976年竣工。</p> <p>該物業現時租賃予 貴公司的全資附屬公司奧特佳冷機(香港)有限公司(「奧特佳香港」)，租期自2010年9月1日起至2013年8月31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) 根據 Leighton Property Company Limited 與奧特佳香港訂立的租賃協議，該物業租賃予奧特佳香港，租期自2010年9月1日起至2013年8月31日屆滿，月租為20,936港元，不包括差餉、經營開支及其他開支。