

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團持有的物業權益於2010年9月30日的估值而刊發的函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本文件而編製。



萊坊
香港灣仔
港灣道6 - 8號
瑞安中心4字樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

吾等已根據閣下的指示，就中國正通汽車服務控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及其共同控制實體以及由該等共同控制實體持有51%股權或以上之公司（就本估值報告而言，以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關資料，以就該等物業權益於2010年9月30日（「估值日期」）的市值，向閣下提供意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對市值的意見，吾等將市值定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日期將物業以公平交易易手的估計金額，而雙方各自均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估計價格。評估物業的市場價值並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等對第一類第9號物業進行估值時，吾等在市場上有可供比較的交易時採用直接比較法估值，並假設物業權益可即時交吉出售。

於對第一類餘下物業進行估值時，由於該等物業的樓宇及結構是為了特定目的而興建，並無現成可資比較市場先例，故無法以直接比較法對該等物業的樓宇及構築物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。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築物的估計成本(包括收費及財務費用)，並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無可資比較出售先例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值指標。吾等基於折舊重置成本法的估值須視乎有關業務是否具備足夠溢利潛力而定。吾等必須表明終止現有業務(如有)將對該等物業以折舊重置成本法計算的市值構成重大影響。

由於第二類物業乃貴集團於中國租賃之物業，不得進行轉租或分租或欠缺可觀租金溢利，故吾等認為該物業權益並無商業價值。

所有權文件及產權負擔

吾等已獲得有關物業權益的業權文件摘錄。然而，吾等並無審閱文件原文以核實所有權或核實可能沒有載於交予吾等的文件副本的任何修訂。吾等依靠貴集團所提供的資料及貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所作出有關物業業權及其他法律事宜的意見。吾等並無理由懷疑由貴集團及／或貴集團中國法律顧問向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。

吾等的報告並無考慮任何物業所欠負的任何抵押、按揭或負債，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業並無涉及可影響其價值且屬繁苛的所有產權負擔、限制及支出。

資料來源

吾等已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租約、佔用詳情、物業鑑定、地盤及樓面面積及所有其他有關資料等事項的意見。本估值報告所載所有尺

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

寸、量度及面積基於向吾等提供的文件，且均為約數。吾等未能進行現場測量以查核物業的地盤及樓面面積的準確性，並已假設向吾等遞交文件所呈列地盤及樓面面積屬實。吾等亦獲貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

檢查及結構狀況

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，然而吾等未能匯報該等物業是否確實並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何相關設施。此外，吾等並無進行任何實地勘察，以釐定土地狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等的估值乃假設上述各方面均屬滿意且於施工期間不會產生任何額外經費或延期。

污染

吾等並無接獲安排任何調查的指示，以確定興建該等估物業時，曾否使用任何有害或危險物料，因此於吾等的估值中假設該等物業概無上述物料。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地存在污染，或該等物業一直或現時用作任何污染用途，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

備注

吾等於估值過程中，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會刊發的「香港測量師學會物業估值標準(2005年第一版)」所載的所有規定。

貨幣

除另有註明者外，所有金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

中國
北京
西三環南路59號
寶澤大廈
中國正通汽車服務控股有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2010年11月29日

附註：吳紹林，M.R.I.C.S., M.H.K.I.S, R.P.S. (G.P.)，自1995年起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有約24年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有豐富經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－貴集團於中國持有作業主自用的物業權益

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
1 中國 湖北省 武漢市 武昌區 徐東大街55號 4S店	44,800,000	100%	44,800,000
2 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號4S店	32,500,000	100%	32,500,000
3 中國 湖北省 武漢市 江漢區 姑嫂樹路 附10號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
4 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號4S店	5,800,000	100%	5,800,000
5 中國 湖北省 宜昌市 西陵區 發展大道92號 4S店	10,300,000	100%	10,300,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
6 中國 湖南省 郴州市 郴州大道39號 4S店	7,370,000	100%	7,370,000
7 中國 內蒙古自治區 包頭市 稀土高新技術 產業開發區 稀土路41號4S店	12,000,000	70%	8,400,000
8 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 新舊圍村 國際汽車城 城4S店	14,700,000	75%	11,025,000
9 位於中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮 金峰北路 以及北京珠高速 以東的一幅土地	10,300,000	100%	10,300,000
10 中國 上海市 閔行區 中春路9998號4S店	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	9月30日 現況下的市值 人民幣		於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
11 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 九塘路8號的一項物業	9,700,000	50%	4,850,000
12 位於中國 湖北省 襄樊市 勁風路1號的一項物業	60,600,000	50%	30,300,000
小計：	208,070,000		165,645,000

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	9月30日 現況下的市值 人民幣		於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
13 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
14 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號4S店	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
15 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 5C2號地塊的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
16 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 6C2號地塊的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
17 中國 湖北省 武漢市 洪山區 和平村 東湖和平汽車園 B座1及2樓	無商業價值	100%	無商業價值
18 位於中國 湖北省 武漢市 江岸區 沿江大道166號一樓 的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
19 位於中國 湖北省 十堰市 車城南路43號 的一座樓宇的 1樓及2樓	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
20 位於中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 玉泉區 內蒙古紫維汽車園 前八里莊西的4S店	無商業價值	100%	無商業價值
21 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 興安北路40號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
22 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 興安北路42號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
23 中國 上海市 靜安區 北京西路1399號 信達大廈16樓B室	無商業價值	50%	無商業價值
24 位於中國 上海市 松江區 滬松公路1610號 的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
25 中國 上海市 徐匯區 龍吳路2996號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
26 中國 上海市 普陀區 真南路829號乙分號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
27 中國 北京市 西城區 武定侯大街6號 卓著中心1樓2室	無商業價值	100%	無商業價值
28 中國 北京市 豐台區 西三環南路59號 1至3樓及地庫1層的4S店	無商業價值	100%	無商業價值
29 中國 湖南省 長沙市 韶山北路355號 鴻銘中心商業街 C105號1樓的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
30 中國 湖南省 長沙市 雨花區 長沙大道688號4S店	無商業價值	100%	無商業價值
31 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 芳村大道東146號 宏信創意園的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
32 位於中國 江西省 南昌市 高新技術產業開發區 京東大道東 的1號及2號廠房	無商業價值	100%	無商業價值
33 位於中國 江西省 南昌市 青山湖區 洪都中大道 187號附1號的一項物業	無商業價值	100%	無商業價值
34 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠江路52號4S店	無商業價值	80%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
35 中國 廣東省 珠海市 拱北區 情侶南路288號 龍園海灣雅苑1層109號	無商業價值	100%	無商業價值
36 中國 廣東省 珠海市 香洲區 南屏科技工業園 屏西三路1號 之1號展廳B區	無商業價值	100%	無商業價值
37 中國 廣東省 珠海市 先烈路4號及6號商鋪	無商業價值	100%	無商業價值
38 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 花港大道15號的一項物業	無商業價值	50%	無商業價值
39 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 風神大道8號的一項物業	無商業價值	50%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	9月30日 現況下的市值 人民幣		於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
40 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 高技路176號 1#至4#樓宇	無商業價值	50%	無商業價值
41 位於中國 湖北省 武漢市 經濟技術開發區 車城東路1MD地塊 的一座倉庫	無商業價值	50%	無商業價值
42 中國 北京市 大興區 狼筏村 蘆求路 億發物流園B區048號1樓及2樓	無商業價值	50%	無商業價值
43 中國 河南省 鄭州市 萬里物流園1座 的一座倉庫	無商業價值	32.5%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	9月30日 現況下的市值 人民幣		於2010年 9月30日 現況下的市值 人民幣
44 位於中國 河南省 鄭州市 中牟縣 北環路北側的 一座倉庫	無商業價值	32.5%	無商業價值
45 位於中國 河南省 鄭州市 中牟縣 白沙鎮 第二村民組的 一座倉庫	無商業價值	32.5%	無商業價值
46 位於中國 河南省 鄭州市 中牟縣 白沙鎮 第二村民組的 一座倉庫	無商業價值	32.5%	無商業價值
47 中國 廣東省 廣州市 花都區 風神大道10號 B座4樓401A室	無商業價值	25.5%	無商業價值
	小計：		無商業價值
	總計：		165,645,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第一類－貴集團於中國持有作業主自用的物產權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的市值
1 中國 湖北省 武漢市 武昌區 徐東大街 55號4S店	<p>該物業包括地盤面積約6,471.26平方米(69,657平方呎)的一幅土地及三座於2004年至2010年前後落成的樓宇及一項配套設施。</p> <p>該等樓宇包括總建築面積約6,634.22平方米(71,411平方呎)的一間帶售後服務的汽車展廳、一間保養車間及一間接待室。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，有效期於2046年4月17日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現由湖北鼎杰汽車銷售服務有限公司佔用作4S店。	<p>人民幣 44,800,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益 人民幣 44,800,000元</p>

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源管理局於2006年8月7日發出的武國用(2006)第675號國有土地使用權證，地盤面積6,471.26平方米的土地的土地使用權歸屬於湖北鼎杰汽車銷售服務有限公司，有效期於2046年4月17日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據武漢市武昌區房地產管理局於2007年1月1日發出的武房權證昌字第2007001000號房屋所有權證，總建築面積6,593.66平方米的兩座房屋歸屬於湖北鼎杰汽車銷售服務有限公司所有，作商業服務用途。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 湖北鼎杰汽車銷售服務有限公司已依法取得該土地的土地使用權及總建築面積6,593.66平方米的樓宇的房屋所有權，可依法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處分該土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 湖北鼎杰汽車銷售服務有限公司須於按揭期內就轉讓、租賃或以其他方式處分該土地使用權及房屋所有權獲得抵押權人同意。
 - (iii) 就未取得房屋所有權證的樓宇，湖北鼎杰汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (4) 由於總建築面積約為40.56平方米的房屋尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號 4S店	<p>該物業包括地盤面積約15,600.03平方米(167,919平方呎)的一幅土地及於2005年至2009年前後落成的一棟樓宇及配套設施。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約5,485.09平方米(59,042平方呎)的一間汽車展廳及保養車間。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，有效期於2055年3月27日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由武漢寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作4S店。	<p>人民幣 32,500,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益 人民幣 32,500,000元</p>

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源管理局於2006年10月10日發出的武國用(2006)第801號國有土地使用權證，地盤面積15,600.03平方米的土地的土地使用權歸屬於武漢寶澤汽車銷售服務有限公司，有效期於2055年3月27日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據武漢市房地產管理局於2006年4月17日發出的武房權證岸字第200603549號房屋所有權證，總建築面積5,485.09平方米的房屋歸屬於武漢寶澤汽車銷售服務有限公司所有，作其他用途。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 武漢寶澤汽車銷售服務有限公司已依法取得該土地的土地使用權及樓宇的房屋所有權，可依法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處分該土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 武漢寶澤汽車銷售服務有限公司須於按揭期內就轉讓、租賃或以其他方式處分該土地使用權及房屋所有權獲得抵押權人同意。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3 中國 湖北省 武漢市 江漢區 姑嫂樹路 附10號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約5,325.05平方米(57,319平方呎)的土地及於2004年前後落成的三座樓宇及配套構築物。</p> <p>該等樓宇包括總建築面積約為3,515.73平方米(37,843平方呎)的一間帶保養車間的汽車展廳、帶有員工餐廳的宿舍及配套樓宇。</p>	該物業現由湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃局於2009年12月18日發出的國有土地使用權證武國用(2009)第790號，地盤面積為5,325.05平方米的劃撥性質土地的土地使用權歸屬於湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司，作工業用途。
- (2) 根據於2009年11月9日登記的兩份房屋所有權證武房權證江字第2009008316號及武房權證江字第2009008317號，總建築面積為3,160.09平方米的該等房屋歸屬於湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司，作其他用途。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司擁有該土地的土地使用權總建築面積為3,160.09平方米的樓宇的房屋所有權。湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司現時所用土地屬劃撥性質。根據中國法律，湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司在劃撥土地上開展目前業務範圍中的業務並無法律依據。於湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司完成該土地的土地出讓程序並取得該出讓土地的國有土地使用權證後，湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司將有權使用(開展目前業務範圍中的業務)、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分該土地的土地使用權。
 - (ii) 就未取得房屋所有權證的房屋，湖北欣瑞汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (4) 由於該物業不得於市場上轉讓，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約5,570.81平方米(59,964平方呎)的土地及於2006年與2009年前後落成的一座樓宇及配套構築物。</p> <p>該樓宇包括一個總建築面積約3,041平方米(32,733平方呎)帶保養車間的汽車展廳。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於2059年12月24日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由湖北捷瑞汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	<p>人民幣 5,800,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益 人民幣 5,800,000元</p>

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃管理局與湖北捷瑞汽車銷售服務有限公司於2009年12月25日訂立的國有建設用地使用權出讓合同第WH-2009-125號，前者同意將一幅地盤面積為5,570.81平方米土地的土地使用權出讓予後者。貴集團告知2009年該土地總收購成本為人民幣5,772,073元。國有建設用地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 用途：工業
 - (ii) 土地使用年期：50年
 - (iii) 地積比率：不超過1.0
 - (iv) 樓宇密度：不超過43.5%
 - (v) 核准建築面積：5,360平方米
- (2) 根據武漢市國土資源和規劃局於2010年2月1日發出的國有土地使用權證武國用(2010)第40號，地盤面積為5,570.81平方米土地的土地使用權歸屬於湖北捷瑞汽車銷售服務有限公司，於2059年12月24日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據武漢市城市規劃管理局發於2005年11月2日發出的建設用地規劃許可證武規岸第字(2005)032號，建於地盤面積為7,545.00平方米土地之上的總建築面積為5,360平方米的汽車維修廠已獲准發展。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 湖北捷瑞汽車銷售服務有限公司已合法取得該土地的土地使用權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分相關土地使用權。
 - (ii) 就未取得房屋所有權證的房屋，湖北捷瑞汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (5) 由於總建築面積約為3,041平方米的房屋尚未獲得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5 中國 湖北省 宜昌市 西陵區 發展大道 92號4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約4,382.80平方米(47,177平方呎)的土地及於2007年至2009年前後落成的兩座樓宇及配套構築物。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約1,848.86平方米(19,901平方呎)的一個帶售後服務及保養車間的汽車展廳及一間售後烤漆房。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於2046年10月12日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現由宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	<p>人民幣 10,300,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益 人民幣 10,300,000元</p>

附註：

- (1) 根據宜昌市國土資源局與宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司於2006年10月12日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006) 69號及其補充協議，前者同意將一幅地盤面積為4,382.80平方米土地的土地使用權出讓予後者。貴集團告知有關土地總收購成本為人民幣5,512,000元。國有土地使用權出讓合同及其補充協議載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 用途 : 商業
 - (ii) 土地使用年期 : 40年
 - (iii) 地積比率 : 不低於0.8
- (2) 根據宜昌市國土資源局於2006年10月26日發出的國有土地使用權證宜市國用(2006)第100205026號，地盤面積為4,382.80平方米土地的土地使用權歸屬於宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司，於2046年10月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據宜昌市房地產管理局發出並於2009年7月8日登記的房屋所有權證宜市房權證宜昌開發區字第0271873號，總建築面積為1,577.61平方米的房屋歸屬於宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司，作商業用途。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司已合法取得該土地的土地使用權及總建築面積為1,577.61平方米的房屋的房屋所有權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處分相關土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司於抵押期內轉讓、租賃或以其他方式處分相關土地使用權及房屋所有權須徵得抵押權人同意。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (iii) 就未取得房屋所有權證的房屋，宜昌寶澤汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。

- (5) 由於總建築面積約為271.25平方米的房屋尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6 中國 湖南省 郴州市 郴州大道 39號4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約5,333.10平方米(57,405平方呎)的土地及於2007年及2009年前後落成的一座房屋及配套構築物。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約2,510平方米(27,018平方呎)的一個帶售後服務及保養車間的汽車展廳。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於2045年9月20日屆滿，作商業用地用途。</p>	該物業現由郴州瑞寶汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	<p>人民幣 7,370,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益 人民幣 7,370,000元</p>

附註：

- (1) 根據郴州市阜康房地產開發有限公司與長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司於2006年8月9日訂立的土地使用權轉讓合同，前者同意將一幅地盤面積為5,333.60平方米土地的土地使用權轉讓予後者。貴集團告知有關土地總收購成本為人民幣6,694,700元。土地使用權轉讓合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 用途 : 商業及住宅
 - (ii) 土地使用年期 : 商業 : 直至2045年9月20日
住宅 : 直至2075年9月20日
- (2) 根據郴州市國土資源局於2010年6月21日發出的國有土地使用權證郴國用(2010)第1520號，地盤面積為5,333.1平方米土地的土地使用權歸屬於郴州瑞寶汽車銷售服務有限公司，於2045年9月20日屆滿，作商業用地用途。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 郴州瑞寶汽車銷售服務有限公司合法擁有該物業的土地使用權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分相關土地使用權。
 - (ii) 就未取得產權文件的樓宇，郴州瑞寶汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (4) 由於總建築面積約為2,510平方米的房屋尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			9月30日 現況下的市值
7 中國 內蒙古自治區 包頭市 稀土高新技術 產業開發區 稀土路41號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,500.03平方米(69,966平方呎)的土地及於2009年前後落成的一座房屋及配套構築物。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約4,017平方米(43,239平方呎)的一個帶保養車間的汽車展廳。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於2047年1月21日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業現由包頭市寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。</p>	<p>人民幣 12,000,000元</p> <p>貴集團應佔 70%權益 人民幣 8,400,000元</p>

附註：

- (1) 根據內蒙古自治區國土資源局包頭稀土高新技術產業開發區國土資源分局於2010年1月21日發出的國有土地使用權證包高新國用(2010)第019號，地盤面積為6,500.03平方米土地的土地使用權歸屬於包頭市寶澤汽車銷售服務有限公司，於2047年1月21日屆滿，作商業用途。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 包頭市寶澤汽車銷售服務有限公司合法擁有該物業的土地使用權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分相關土地使用權。
 - (ii) 包頭市寶澤汽車銷售服務有限公司於抵押期內轉讓、租賃或以其他方式處分相關土地使用權及房屋所有權須徵得抵押權人同意。
 - (iii) 就未取得房屋所有權證的房屋，包頭市寶澤汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (3) 由於總建築面積約為4,017平方米的房屋尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 新舊圍村 國際汽車城 4S店	該物業包括一幅地盤面積約8,732.60平方米(93,998平方呎)的土地及於2010年5月落成的兩座房屋。 該樓宇包括一個總建築面積約4,295平方米(46,231平方呎)帶保養車間及辦公室的汽車展廳。 該物業已獲批土地使用權，於2049年7月14日屆滿，作商業用途。	該物業現由東莞捷運行汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	人民幣 14,700,000元 貴集團應佔 75%權益 人民幣 11,025,000元

附註：

- (1) 根據東莞市國土資源局與東莞捷運行汽車銷售服務有限公司於2009年10月15日訂立的國有建設用地使用權出讓合同東國土出讓(市場)合[2009]第40號，前者同意將一幅地盤面積為8,733平方米土地的土地使用權出讓予後者。貴集團告知相關土地總收購成本為人民幣14,740,480元。國有建設用地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 用途 : 商業
 - (ii) 土地使用權年期 : 40年
 - (iii) 地積比率 : 不超過0.7
 - (iv) 樓宇密度 : 不超過45%
 - (v) 核准建築面積 : 6,113平方米
- (2) 根據東莞市國土資源局於2009年9月16日發出的國有土地使用權證東府國用(2009)第特189號，地盤面積為8,732.60平方米土地的土地使用權歸屬於東莞捷運行汽車銷售服務有限公司，於2049年7月14日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據日期為2010年1月8日的建設工程規劃許可證建字第2010-14-003號，總建築面積為4,295平方米的兩座房屋已獲准發展。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 東莞捷運行汽車銷售服務有限公司合法擁有該物業的土地使用權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分相關土地使用權。
 - (ii) 東莞捷運行汽車銷售服務有限公司於抵押期內轉讓、租賃或以其他手段處分該物業土地使用權須徵得承押人同意。
 - (iii) 就未取得產權文件的房屋，東莞捷運行汽車銷售服務有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (5) 由於總建築面積約為4,295平方米的房屋尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			9月30日 現況下的市值
9 位於中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮 金峰北路 以北及京珠 高速以東 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 17,663.20平方米(190,127平方呎) 的土地。 該物業已獲批土地使用權，年期由 2010年1月10日至2060年1月10日， 作汽車銷售及維護用途。	該土地目前空置。	人民幣 10,300,000元 貴集團應佔 100%權益 人民幣 10,300,000元

附註：

(1) 根據珠海市國土資源局與珠海寶澤汽車銷售服務有限公司於2009年9月10日訂立的珠海市國有建設用地使用權出讓合同第4404TJ-2009-000002號及於2010年2月22日訂立的補充協議珠國土(2010)補(高新)01號，前者同意將一幅地盤面積為17,663.2平方米土地的土地使用權出讓予後者。貴集團告知相關土地總收購成本為人民幣10,244,656元。國有建設用地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：

- (i) 用途 : 汽車銷售及維護
- (ii) 土地使用權年期 : 50年
- (iii) 地積比率 : 1.0至1.5
- (iv) 樓宇密度 : $\leq 35\%$

(2) 根據珠海市房地產登記中心於2010年5月13日發出的廣東省房地產權證粵房地權證珠字第0100072333號，地盤面積為17,663.20平方米土地的土地使用權歸屬於珠海寶澤汽車銷售服務有限公司，年期由2010年1月10日至2060年1月10日，作汽車銷售及維護用途。

(3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

珠海寶澤汽車銷售服務有限公司合法擁有該物業的土地使用權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處理相關土地使用權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10 中國 上海市 閔行區 中春路9998號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約8,564平方米(92,183平方呎)的土地及於2002年至2008年落成的五座房屋及配套構築物。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約8,058.80平方米(86,745平方呎)的兩個汽車展廳及三個保養車間。</p>	該物業現由上海紳協汽車貿易有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海市閔行區房地產登記處於2003年12月31日發出的上海房地產權證滬房地閔字(2004)第007267號，總建築面積為4,420.07平方米的房屋及地盤面積為8,564平方米的劃撥性質的土地歸屬於上海紳協汽車貿易有限公司，作工業用途。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 上海紳協汽車貿易有限公司合法擁有土地使用權。該土地屬劃撥性質。根據中國法律，上海紳協汽車貿易有限公司在劃撥土地上開展目前業務範圍中的業務並無法律依據。於上海紳協汽車貿易有限公司完成該土地的土地出讓程序並取得該出讓土地的國有土地使用權證後，上海紳協汽車貿易有限公司將有權使用(開展目前業務範圍中的業務)、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分該土地的土地使用權。
 - (ii) 就未取得房屋所有權證的房屋，上海紳協汽車貿易有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (3) 由於該物業不得於市場上轉讓，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			9月30日 現況下的市值
11 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 九塘路8號 的一項物業	該物業包括總地盤面積約102,653.51平方米(1,104,962平方呎)的兩幅土地及於2006年及2009年前後落成的四座樓宇及配套設施。	該物業現由廣州風神物流有限公司佔用作辦公室、倉儲及物流用途。	人民幣 9,700,000元
	該樓宇包括總建築面積約66,580平方米(716,667平方呎)的一個辦公樓宇、一個倉庫、一個分銷中心及一幢配套樓宇。		貴集團應佔 50%權益 人民幣 4,850,000元
	該物業地盤面積約25,533.36平方米(274,841平方呎)的一幅土地已獲批土地使用權，於2050年4月19日屆滿，作工業／礦業／倉庫用途。		

附註：

- (1) 根據廣州花都汽車城發展有限公司與廣州風神物流有限公司於2003年4月10日訂立的土地轉讓合同，前者同意將一幅地盤面積為77,120.148平方米的土地轉讓予後者。
- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2004年3月17日發出的國有土地使用權證花國用(2004)第720835號，地盤面積為25,533.36平方米土地的土地使用權歸屬於廣州風神物流有限公司，於2050年4月19日屆滿，作工業／礦業／倉庫用途。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 廣州風神物流有限公司合法擁有地盤面積為25,533.36平方米的土地的土地使用權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分相關土地使用權。
 - (ii) 廣州風神物流有限公司於取得土地使用權證後合法擁有地盤面積約為77,120.148平方米的土地的土地使用權。
 - (iii) 就未取得房屋所有權證的房屋，廣州風神物流有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (4) 由於有關土地(約77,120.148平方米)及總建築面積約為66,580平方米的四座樓宇尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
12 位於中國湖北省襄樊市勁風路1號的一項物業	<p>該物業包括總地盤面積約131,600.7平方米(1,416,550平方呎)的兩幅土地及於2004年及2009年前後落成的五座房屋及配套構築物。</p> <p>該等樓宇包括總建築面積約14,019.57平方米(150,907平方呎)的兩座辦公樓宇、一個倉庫、一個車間及一間門衛房。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於2057年6月29日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由襄樊風神物流有限公司佔用作辦公室及物流用途。	<p>人民幣 60,600,000元</p> <p>貴集團應佔 50%權益 人民幣 30,300,000元</p>

附註：

- (1) 根據襄樊市國土資源局於2007年9月7日發出的國有土地使用權證襄樊國用(2007)第352204040號，地盤面積為66,000.8平方米土地的土地使用權歸屬於襄樊風神物流有限公司，於2057年6月29日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據襄樊市國土資源局於2008年12月5日發出的國有土地使用權證襄樊國用(2008)第352204041號，地盤面積為65,599.9平方米土地的土地使用權歸屬於襄樊風神物流有限公司，於2057年6月29日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據於2009年8月5日登記的房屋所有權證襄樊市房權證樊城區字第00114666號，總建築面積約12,057.57平方米的兩座房屋歸屬於襄樊風神物流有限公司，作非住宅用途。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 襄樊風神物流有限公司合法擁有該土地的土地使用權及襄樊市房權證樊城區字第00114666號房屋所有權證所述的房屋的房屋所有權，可根據法律佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段處分相關土地使用權。
 - (ii) 襄樊風神物流有限公司於抵押期內轉讓、租賃或以其他方式處分土地使用權及房屋所有權須徵得承押人同意。
 - (iii) 就未取得房屋所有權證的房屋，襄樊風神物流有限公司於取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。
- (5) 由於總建築面積約為1,962平方米的三座房屋尚未取得產權文件，故吾等並無賦予其任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第二類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的市值
13 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,383.12平方米(68,708平方呎)的土地及於2005年至2009年前後落成的一座房屋及配套構築物。</p> <p>該等樓宇包括建築面積約4,661.59平方米(50,177平方呎)的帶保養車間的汽車展廳。</p> <p>該物業乃由湖北博誠汽車銷售服務有限公司租用，租期自租賃協議生效日期起為期三年，年租金為人民幣1,512,000元。</p>	該物業現由湖北博誠汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團關連方湖北聖澤實業有限公司與湖北博誠汽車銷售服務有限公司於2010年8月1日訂立的租賃協議，地盤面積為6,383.12平方米及建築面積為4,661.59平方米的一項物業由前者租賃予後者，租期自租賃協議生效日期起為期三年，年租金為人民幣1,512,000元，及於租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約權力。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14 中國 湖北省 武漢市 江岸區 黃埔科技園 特6號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,383.12平方米(68,708平方呎)的土地及於2005年至2008年前後落成的一座房屋及配套構築物。</p> <p>該等樓宇包括建築面積約6,541.52平方米(70,413平方呎)的帶配套車間的汽車展廳。</p> <p>該物業乃由武漢開泰汽車銷售服務有限公司租用，租期自租賃協議生效日期起為期三年，年租金為人民幣2,112,000元。</p>	該物業現由武漢開泰汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團關連方湖北聖澤實業有限公司與武漢開泰汽車銷售服務有限公司於2010年8月1日訂立的租賃協議，地盤面積為6,383.12平方米及建築面積為6,541.52平方米的一項物業由前者租賃予後者，租期自租賃協議生效日期起為期三年，年租金為人民幣2,112,000元，及於租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約的權力。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟 技術開發區 5C2號地塊 的一項物業	<p>該物業包括地盤面積約21,764.91平方米(234,277平方呎)的一幅土地及於2004年前後落成的一棟房屋。</p> <p>該房屋包括總建築面積約10,422.59平方米(112,189平方呎)的一間倉庫。</p> <p>該物業由武漢聖澤捷通物流有限公司租賃，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣125,000元。</p>	<p>該物業現由武漢聖澤捷通物流有限公司佔用作辦公室及物流用途。</p>	無商業價值

附註：

(1) 根據本集團關連方武漢聖澤捷眾物流有限公司與武漢聖澤捷通物流有限公司於2010年8月1日訂立的租賃協議，地盤面積21,764.91平方米及總建築面積10,422.59平方米的物業由前者租賃予後者，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣125,000元，及於租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約的權力。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

武漢聖澤捷眾物流有限公司(出租方)合法擁有該土地的土地使用權及該房屋的所有權，簽訂的租賃協議合法有效。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			9月30日 現況下的市值
16 位於中國湖北省武漢市武漢經濟技術開發區6C2號地塊的一項物業	<p>該物業包括地盤面積約112,039.49平方米(1,205,993平方呎)的一幅土地及於2005年及2007年前後落成的五棟樓宇及配套設施。</p> <p>該樓宇包括總建築面積約58,051.22平方米(624,863平方呎)的兩間辦公室、兩間倉庫及一間汽車修理車間。</p> <p>該物業由武漢聖澤捷通物流有限公司租賃，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣525,000元。</p>	<p>該物業的倉庫的一部分總建築面積約1,960平方米(21,097呎)現以月租金人民幣21,560元轉租，將於2010年12月31日屆滿。</p> <p>該物業的其餘部分現由武漢聖澤捷通物流有限公司佔用作辦公室及物流用途。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據本集團關連方武漢聖澤捷運貿易有限公司與武漢聖澤捷通物流有限公司於2010年8月1日訂立的租賃協議，地盤面積112,039.49平方米及總建築面積58,051.22平方米的物業由前者租賃予後者，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣525,000元，及於租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約權力。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 武漢聖澤捷運貿易有限公司(出租方)已合法擁有該土地的土地使用權及總建築面積為57,481.22平方米的該樓宇的所有權，就土地使用權及該等樓宇簽訂的租賃協議的內容合法有效。
 - (ii) 就未取得房屋所有權證的樓宇，在武漢聖澤捷運貿易有限公司取得房屋所有權證後，武漢聖澤捷運貿易有限公司將合法擁有房屋所有權。及有關未取得房屋所有權證的房屋簽訂的租賃協議的內容將為合法有效。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			9月30日 現況下的市值
17 中國 湖北省 武漢市 洪山區 和平村 東湖和平 汽車園 B座1及2樓	該物業包括總建築面積約1,130平方米（12,163平方呎）的B座1及2樓。 該物業由武漢寶澤汽車銷售服務有限公司租賃，自2010年9月1日起為期一年，年租金為人民幣1,000,000元。	該物業現在正在裝修中。	無商業價值

附註：

(1) 根據本集團獨立第三方武漢東湖和平機動車交易園有限公司與武漢寶澤汽車銷售服務有限公司於2010年7月20日訂立的租賃協議，總建築面積1,130平方米的物業由前者租賃予後者，自2010年9月1日起為期一年，年租金為人民幣1,000,000元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

該租賃物業的土地為集體性質，據此租賃予武漢寶澤汽車銷售服務有限公司進行目前業務範圍內的業務並無法律依據。在該土地經過法律程序徵收為國有土地且出讓給相關土地使用權人以及武漢寶澤汽車銷售服務有限公司使用該土地遵守由相關政府部門確認的出讓土地的土地用途後，土地使用權人或由土地使用權人確認的出租方將有權租賃該土地予武漢寶澤汽車銷售服務有限公司。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
18 中國 湖北省 武漢市 江岸區 沿江大道 166號 1樓的 一項物業	該物業包括一樓的一個單位，建築面積約350平方米(3,767平方呎)。 該物業由武漢寶澤汽車銷售服務有限公司租賃，自2010年8月1日起為期一年，月租金為人民幣22,000元。	該物業現由武漢寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作汽車銷售用途。	無商業價值

附註：

(1) 根據本集團獨立第三方武漢華源中天水電設備安裝工程有限公司與武漢寶澤汽車銷售服務有限公司訂立的租賃協議，建築面積約350平方米的物業由前者租賃予後者，自2010年8月1日起為期一年，月租金為人民幣22,000元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

如武漢港務集團漢口港埠分公司合法擁有該國有出讓土地的國有土地使用權證及該物業的房屋所有權證以及租賃協議的用途符合土地使用權證登記的用途，則簽訂的租賃協議將為合法有效。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			9月30日 現況下的市值
19 位於中國 湖北省 十堰市 車城南路43號 的一座樓宇的 1樓及2樓	<p>該物業包括於2004年落成的一座9層高樓宇的1樓及2樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,315.3平方米 (24,922平方呎)。</p> <p>1樓乃由十堰紳協汽車貿易有限公司租用，租期自2010年1月1日起至2010年12月31日，每季租金為人民幣54,063元，須按季支付。</p> <p>2樓乃由十堰紳協汽車貿易有限公司租用，租期自2010年1月1日起至2011年12月31日，年租金為人民幣413,700元，須按半年基準支付。</p>	該物業現由十堰紳協汽車貿易有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團獨立第三方李天寶（「出租方」）、十堰寶能達貿易有限公司（「出租方代理」）及十堰紳協汽車貿易有限公司（「承租方」）訂立的租賃協議，建築面積約1,453.30平方米的該物業1樓已租出，租期自2010年1月1日起至2010年12月31日，每季租金為人民幣54,063元，須按季支付。
- (2) 根據貴集團獨立第三方十堰匯智房地產開發有限公司與十堰紳協汽車貿易有限公司於2010年8月24日訂立的租賃協議，建築面積為862平方米的該物業2樓由前者租賃予後者，租期自2010年1月1日起至2011年12月31日，年租金為人民幣413,700元，須按半年基準支付。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容（其中包括）如下：
 - (i) 上述附註(1)中的出租方為租賃物業1樓的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (ii) 上述附註(2)中的出租方為租賃物業2樓的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
20 位於中國 內蒙古 自治區 呼和浩特市 玉泉區 內蒙古 紫維汽車園 前八里莊西 的4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約9,806.72平方米(105,560平方呎)的地塊及一座於2009年前後落成的房屋。</p> <p>該樓宇包括一間總建築面積約7,700平方米(82,883平方呎)帶保養車間的汽車展廳。</p> <p>該物業乃由內蒙古鼎澤汽車銷售服務有限公司租用，租期自2009年4月8日起至2027年4月7日。(有關租金詳情請參閱附註(1))。</p>	該物業現由內蒙古鼎澤汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據 貴集團獨立第三方內蒙古紫維汽車(集團)有限公司與內蒙古鼎澤汽車銷售服務有限公司於2009年4月7日訂立的土地租賃協議，一幅地盤面積為9,806.72平方米(14.71畝)的地塊乃由前者租予後者，租期自2009年4月8日起至2027年4月7日止為期18年，首五個年度的年租為人民幣588,400元，第6年至第18年的年租須由雙方協商，惟單位租金(人民幣/畝/年)不得高於有關土地現行地價的6%。倘並無相關土地交易作參考，雙方可共同委聘一家評估公司出具一份土地估價，且單位租金(人民幣/畝/年)不得高於土地估價的6%。
- (2) 總建築面積約7,700平方米的房屋乃由內蒙古鼎澤汽車銷售服務有限公司建成。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 出租方為該土地的合法使用權人。租賃合約合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (ii) 有關並無房屋所有權證的房屋，內蒙古鼎澤汽車銷售服務有限公司將於取得房屋所有權證後合法擁有房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
21 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區興 安北路40號 的4S店	<p>該物業包括地盤面積約4,662平方米(50,182平方呎)的一幅土地及於2006年前後落成約總建築面積約1,799平方米(19,364平方呎)的一幢房屋。</p> <p>該物業的土地由呼和浩特市祺寶汽車銷售服務有限公司租賃，期限自2010年9月30日起至2013年9月29日，月租金為人民幣13,000元。</p>	該物業現由呼和浩特市祺寶汽車銷售服務有限公司佔用作4S店。	無商業價值

附註：

- (1) 根據本集團的關聯方內蒙古聖澤鼎杰汽車貿易有限公司與呼和浩特市祺寶汽車銷售服務有限公司於2010年9月30日訂立的租賃協議，地盤面積4,662平方米的一幅土地由前者租賃予後者，自2010年9月30日起至2013年9月29日為期三年，月租金為人民幣13,000元，及在租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約的權力。
- (2) 一間總建築面積約1,799平方米配有維修車間的汽車展廳。由呼和浩特市祺寶汽車銷售服務有限公司所建。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 出租人為該土地的合法使用權人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有約束力。
 - (ii) 有關未取得房屋所有權證的房屋，呼和浩特市祺寶汽車銷售服務有限公司將在取得房屋所有權證後合法擁有房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
22 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區興 安北路42號 的4S店	<p>該物業包括地盤面積約14,865.8平方米(160,015平方呎)的一幅土地及於2004年前後竣工的兩幢樓宇。</p> <p>該等樓宇包括總建築面積約4,615.29平方米(49,679平方呎)帶有售後服務及維修車間的一個汽車展廳。</p> <p>該物業由內蒙古鼎杰汽車貿易有限公司租賃，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣78,000元。</p>	該物業現由內蒙古鼎杰汽車貿易有限公司佔用作4S店。	無商業價值

附註：

- (1) 根據本集團的關聯方內蒙古聖澤鼎杰汽車貿易有限公司與內蒙古鼎杰汽車貿易有限公司於2010年9月30日訂立的租賃協議，地盤面積14,865.8平方米及總建築面積4,615.29平方米的物業由前者租賃予後者，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣78,000元，及在租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約權力。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

內蒙古聖澤鼎杰汽車貿易有限公司為該土地的合法使用權人及該物業樓宇的合法擁有人，簽訂的租賃協議合法有效且對訂約雙方具有約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
23 中國 上海市 靜安區 北京西路 1399號 信達大廈 16樓B室	<p>該物業為一座於1999年前後落成，帶2層地庫的25層高商業發展項目中的一個辦公室單位。該物業的總建築面積約為170.03平方米(1,830平方呎)。</p> <p>該物業乃由上海繹格科工貿有限公司租用，租期自2009年10月8日起至2010年10月7日，而另一租期由2010年10月8日至2011年10月7日，月租均為人民幣16,032.40元。</p>	該物業現由上海繹格科工貿有限公司佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方上海立人投資管理有限公司與上海繹格科工貿有限公司於2009年訂立的上海市房屋租賃合同(商品房預租)，總建築面積為170.03平方米的辦公室單位乃由前者租予後者，租期自2009年10月8日起至2010年10月7日，月租為人民幣16,032.40元。
- (2) 根據上海信達立人投資管理有限公司與上海繹格科工貿有限公司訂立的租賃協議，上文附註(1)的租期已由2010年10月8日延長至2011年10月7日，月租為人民幣16,032.40元。據貴集團告知，上海信達立人投資管理有限公司前稱為上海立人投資管理有限公司。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
24 位於中國 上海市 松江區 滬松公路 1610號的 一項物業	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約12,300平方米(132,397平方呎)的土地及一座總建築面積約15,000平方米(161,460平方呎)的在建樓宇，計劃於2010年12月落成。</p> <p>該物業的土地乃由上海奧匯汽車銷售服務有限公司租用，租期自簽訂租賃協議日期起為期20年，年租為人民幣1,550,000元且每三年增長2.5%。</p>	該物業目前正在興建中。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海三依混凝土有限公司及上海九里亭實業公司(統稱「甲方」)。均為獨立第三方與上海奧匯汽車銷售服務有限公司(「乙方」)於2009年10月23日訂立的租賃協議，兩幅總地盤面積為12,300平方米的土地乃由甲方租予乙方，租期自簽訂租賃協議日期起為期20年，年租為人民幣1,550,000元且每三年增長2.5%。
- (2) 在建樓宇現正由上海奧匯汽車銷售服務有限公司興建。據貴集團告知，截至估值日期，完成建設工程尚需建築成本約人民幣44,000,000元，而已產生的建設成本約為人民幣16,000,000元。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 該租賃物業的土地屬集體性質，故目前該土地出租予上海奧匯汽車銷售服務有限公司開展現時業務範圍內的業務並無法律依據。於經過法律程序將該土地徵用為國有土地並將其授予相關土地使用權人後，且上海奧匯汽車銷售服務有限公司對該土地的使用乃符合相關政府機構已確認出讓土地的用途，土地使用權人或土地使用權人所確認的出租方則有權將該土地出租予上海奧匯汽車銷售服務有限公司。
 - (ii) 上海奧匯汽車銷售服務有限公司將於完成建設工程及取得房屋所有權證後合法擁有在建樓宇的房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
25 中國 上海市 徐匯區 龍吳路 2996號4S店	<p>該物業包括一間總建築面積約6,943.15平方米(74,736平方呎)帶有配套房屋及配套構築物的汽車展廳，乃於2006年落成。</p> <p>該物業乃由上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司租用，租期自2006年8月1日起至2016年7月31日，年租為人民幣1,460,000元，且每五年增長3%。</p>	該物業現由上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方上海新龍華實業有限公司與上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司於2006年7月30日訂立的租賃協議，一間總建築面積約4,823.15平方米帶有配套房屋的汽車展廳乃由前者租予後者，租期自2006年8月1日至2016年7月31日，年租為人民幣1,460,000元，且每五年增長3%。
- (2) 總建築面積約2,120平方米的房屋及配套構築物乃由上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司建成。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 該租賃物業的出租人上海新龍華實業有限公司尚未取得該物業租賃樓宇的所有權證。該租賃物業的土地屬劃撥性質，故目前出租予上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司開展現時業務範圍內的業務並無法律依據。於上海新龍華實業有限公司獲出讓給該土地的土地使用權後及上海新龍華實業有限公司已獲得該租賃樓宇的所有權證，且上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司對該土地的使用符合相關政府機構已確認出讓土地的用途後，上海新龍華實業有限公司則有權將該物業出租予上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司。
 - (ii) 有關總建築面積為2,120平方米尚未獲得房屋所有權證的房屋，上海紳協紳通汽車銷售服務有限公司將於取得房屋所有權證後合法擁有房屋所有權。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
26 中國 上海市 普陀區 真南路829號 乙分號4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約為10,000平方米(107,640平方呎)的土地以及於2005年至2009年落成前後的兩座樓宇及配套構築物。</p> <p>該等房屋包括一間汽車展廳及一間帶有倉庫的洗車房，總建築面積約3,695平方米(39,773平方呎)。</p> <p>經貴集團告知，該物業的土地乃由上海陸達汽車銷售服務有限公司租用，租期自2003年10月20日起為期20年，年租為人民幣1,125,000元。</p>	該物業現由上海陸達汽車銷售服務有限公司佔用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方上海李園實業有限公司與上海陸達汽車銷售服務有限公司於2003年10月20日訂立的租賃協議，一幅地盤面積為15畝(10,000平方米)的土地乃由前者租予後者，租期為20年，年租為人民幣1,125,000元。
- (2) 該等樓宇由上海陸達汽車銷售服務有限公司建成。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 該租賃物業的土地屬劃撥性質，故目前出租予上海陸達汽車銷售服務有限公司開展現時業務範圍內的業務並無法律依據。於相關土地使用權人獲出讓該土地的土地使用權，且上海陸達汽車銷售服務有限公司對該土地的使用符合相關政府機構已確認出讓土地的用途後，土地使用權人或土地使用權人所確認的出租方則有權將該土地出租予上海陸達汽車銷售服務有限公司。
 - (ii) 有關並無業權文件的樓宇，上海陸達汽車銷售服務有限公司將於取得房屋所有權證後合法擁有房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
27 中國 北京市 西城區 武定侯 大街6號 卓著中心 1樓2室	<p>該物業是一座帶3層地庫的17層高商業樓宇1樓的一個單位。該物業的可出租樓面面積約為421.735平方米(4,540平方呎)。</p> <p>該物業乃由北京寶澤行汽車銷售服務有限公司租用，租期自2010年6月1日起至2013年12月31日，月租為人民幣560元／平方米。</p>	該物業現由北京寶澤行汽車銷售服務有限公司佔用作車展及辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據卓著物業管理(北京)有限公司與北京尊寶成汽車銷售服務有限公司於2007年8月28日訂立的租賃協議(「租賃協議」)，可出租樓面面積為421.735平方米的物業乃由前者租予後者，租期自2008年1月1日起至2013年12月31日止為期六年，月租為人民幣560元／平方米。
- (2) 根據北京尊寶成汽車銷售服務有限公司(「甲方」)、北京寶澤行汽車銷售服務有限公司(「乙方」)及卓著物業管理(北京)有限公司(「丙方」)之間於2010年8月4日訂立的關於轉讓合約權利及義務的協議，租賃協議項下之權利及義務於2010年6月1日起由甲方轉移至乙方。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

卓著物業管理(北京)有限公司(出租人)及北京寶澤行汽車銷售服務有限公司之間訂立的租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
28 中國 北京市 豐台區 西三環 南路59號 1至3樓及 地庫1層的 4S店	<p>該樓宇為於2009年落成的帶2層地庫的6層高樓宇。</p> <p>該物業包括該樓宇的1至3樓及地庫1層，總建築面積約為8,919.7平方米(96,012平方呎)。</p> <p>該物業乃由北京寶澤行汽車銷售服務有限公司租用，租期自2010年6月1日至2013年5月31日，月租為人民幣545,175元(包括管理費及供暖費)。</p>	該物業現由北京寶澤行汽車銷售服務有限公司佔用作車展及辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一關連方北京寶澤汽車科技發展有限公司與北京寶澤行汽車銷售服務有限公司訂立的租賃協議，總建築面積為8,919.7平方米的物業乃由前者租予後者，租期自2010年6月1日至2013年5月31日止為期三年，月租為人民幣545,175元(包括管理費及供暖費)。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

北京寶澤汽車科技發展有限公司為該土地的合法使用權人及該物業樓宇的合法擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
29 中國 湖南省 長沙市 長沙韶山 北路355號 鴻銘中心 商業街 C105號 1樓的 一項物業	<p>該物業包括位於1樓的總建築面積約397.35平方米(4,277平方呎)的一個單位。</p> <p>該物業乃由長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司租用，租期自2008年5月1日至2013年4月30日，首個年度的月租為人民幣35,520元，其後年度的月租分別為人民幣39,338元、人民幣41,720元、人民幣43,860元及人民幣46,010元。</p>	該物業現由長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司佔用作汽車銷售用途。	無商業價值

附註：

(1) 根據貴集團一獨立第三方劉光白與長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司於2008年4月18日訂立的租賃協議，總建築面積約397.35平方米的物業乃由前者租予後者，租期自2008年5月1日至2013年4月30日止為期五年，首個年度的月租為人民幣35,520元，其後年度的月租分別為人民幣39,338元、人民幣41,720元、人民幣43,860元及人民幣46,010元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
30 中國 湖南省長沙市 雨花區長沙 大道688號 的4S店	<p>該物業包括地盤面積約16,721.28平方米(179,988平方呎)的一幅土地及於2006年至2009年前後落成的兩幢房屋及配套設施。</p> <p>該等房屋包括總建築面積約4,498.26平方米(48,419平方呎)的帶有維修車間一個汽車展廳及員工宿舍。</p> <p>該物業由長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司租賃，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣175,000元。</p>	該物業現由長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司佔用作4S店。	無商業價值

附註：

- (1) 根據本集團的關聯方長沙聖澤瑞寶電子產品貿易有限公司與長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司於2010年9月30日訂立的租賃協議，地盤面積16,721.28平方米及總建築面積4,498.26平方米的物業由前者租賃予後者，自租賃協議生效日期起為期三年，月租金為人民幣175,000元，及在租約屆滿後且於2020年之前，後者有選擇續約的權力。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 長沙聖澤瑞寶電子產品貿易有限公司已合法取得該土地的土地使用權及總建築面積為3,998.26平方米的一幢房屋的房屋所有權。租賃協議有關上述土地使用權及房屋的內容合法有效。
 - (ii) 有關未取得房屋所有權證的房屋，在長沙聖澤瑞寶電子產品貿易有限公司獲得房屋所有權證後，長沙聖澤瑞寶電子產品貿易有限公司將合法擁有房屋所有權，及租賃協議中有關未取得房屋所有權證的樓宇的內容將為合法有效。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
31 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 芳村大道東 146號 宏信創意園 的一項物業	<p>該物業包括一幅地盤面積約8,939.65平方米(96,226平方呎)的土地及一座總建築面積約5,640.50平方米(60,714平方呎)的在建房屋，計劃於2010年10月落成。</p> <p>該物業的土地乃由廣州寶澤汽車銷售服務有限公司租用，租期自2009年7月16日起至2028年12月31日，首兩個年度的月租為人民幣178,793元，其後每兩年增長6%。</p>	該物業目前正在興建中。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方廣州市宏信汽車市場有限公司與廣州寶澤汽車銷售有限公司於2009年7月16日訂立的租賃協議，一幅地盤面積約8,939.65平方米的土地乃由前者租予後者，租期自2009年7月16日起至2028年12月31日，首兩個年度的月租為人民幣178,793元，其後每兩年增長6%。
- (2) 根據廣州市城市規劃局於2009年10月22日頒發的建設工程規劃許可證穗規建證(2009) 3258號，總建築面積為5,640.50平方米的2層臨時汽車展廳(為期兩年)的建設工程獲准興建。
- (3) 在建房屋現由廣州寶澤汽車銷售服務有限公司興建。據貴集團告知，截至估值日期，完成建設工程尚需建築成本約人民幣11,450,000元，而已產生的建設成本約為人民幣20,550,000元。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 該租賃物業的土地使用權人廣州柴油機廠並無擁有該租賃物業的土地使用權證。
 - (ii) 該租賃物業的土地屬劃撥性質，故目前出租予廣州寶澤汽車銷售服務有限公司開展現時業務範圍內的業務並無法律依據。於相關土地使用權人獲出讓該土地的土地使用權，且廣州寶澤汽車銷售服務有限公司對該土地的使用符合相關政府機構已確認出讓土地的用途後，土地使用權人或土地使用權人所確認的出租方則有權將該土地出租予廣州寶澤汽車銷售服務有限公司。
 - (iii) 廣州寶澤汽車銷售服務有限公司將於完成建設工程及取得房屋所有權證後合法擁有在建樓宇的房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
32 位於中國 江西省 南昌市 高新技術 產業開發區 京東大道東 的1號及 2號廠房	該物業包括兩座總建築面積約5,834.16平方米(62,799平方呎)的工業房屋及一幅地盤面積約420平方米(4,521平方呎)的土地。 該物業乃由南昌寶澤汽車銷售服務有限公司租用，兩份租期均於2010年9月30日屆滿，總月租為人民幣55,891.78元(見附註(3))。	該物業現由南昌寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作辦公室、倉庫及停車場用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方南昌金鐘汽車電子實業有限公司與南昌寶澤汽車銷售服務有限公司於2009年5月15日訂立的租賃協議，總建築面積為2,917.08平方米的1號廠房乃由前者租予後者，租期自2009年6月1日起至2010年9月30日，月租為人民幣25,000元。
- (2) 根據南昌金鐘汽車電子實業有限公司與南昌寶澤汽車銷售服務有限公司分別於2008年9月24日及2009年5月15日訂立的樓宇及停車場租賃協議及其補充協議，總建築面積為2,917.08平方米的2號廠房及一幅地盤面積為420.00平方米的土地乃由前者租予後者，租期自2008年10月1日至2010年9月30日為期兩年，月租分別為人民幣28,733.24元(廠房首年)、人民幣30,191.78元(廠房次年)及人民幣700元(土地)。
- (3) 根據南昌金鐘汽車電子實業有限公司及南昌寶澤汽車銷售服務有限公司於2010年9月29日訂立之一份房屋及停車場租賃協議，總建築面積為2,917.08平方米的2號廠房及地盤面積為1,468平方米的一幅土地由前者租賃予後者，自2010年10月1日起至2011年9月30日止為期一年，每月租金總額為人民幣40,142.96元。
- (4) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 於2010年9月30日，出租人為該租賃物業1號廠房的擁有人，租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (ii) 出租人為該租賃物業2號廠房及土地的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
33 位於中國 江西省 南昌市 青山湖區 洪都中大道 187號附1號 的一項物業	該物業包括兩座於2005年落成，總建築面積約857平方米(9,225平方呎)的房屋。 該物業乃由南昌寶澤汽車銷售服務有限公司租用，租期自2009年5月1日起至2011年4月30日，總年租為人民幣447,200元。	該物業現由南昌寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作汽車銷售及員工餐廳用途。	無商業價值

附註：

(1) 根據貴集團一獨立第三方江西省軍區南昌第二幹休所與南昌寶澤汽車銷售服務有限公司於2009年4月27日訂立的兩份軍用房地產租賃合約，兩座總建築面積為857平方米的房屋乃由前者租予後者，租期自2009年5月1日起至2011年4月30日，總年租為人民幣447,200元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方尚未取得該租賃物業的房屋所有權證。租賃協議的合法性無法確定。貴公司已告知南昌寶澤汽車銷售服務有限公司正準備搬出該物業，於租約期間該搬遷不會對其營運造成重大不利影響。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
34 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠江路52號 4S店	<p>該物業包括一幅地盤面積約5,283.5平方米(56,872平方呎)的土地以及於2002年及2006年前後落成的兩座房屋及配套構築物。</p> <p>該等房屋包括一間帶維修車間的汽車展廳及一間帶餐廳的宿舍，總建築面積約為4,038.42平方米(43,470平方呎)。</p> <p>該物業的土地乃由汕頭市宏祥物資有限公司按兩份租期租用。首份租期自2001年1月1日起至2015年12月31日為期15年，月租為人民幣15,322元(包括管理費)且每四年增長10%。第二份租期自2016年1月1日起至2023年12月31日為期8年，每季租金為人民幣285,309元且每四年增長10%。</p>	該物業現由汕頭市宏祥物資有限公司估用作4S店用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據汕頭市龍湖區新津街道辦事處南和居民委員會與汕頭市交通經濟發展總公司於2000年4月21日訂立的租賃協議，一幅地盤面積為5,283.5平方米的土地乃由前者租予後者，租期自2001年1月1日起至2015年12月31日止為期15年，月租為人民幣15,322元(包括管理費)且每四年將增長10%。
- (2) 根據日期為2002年6月5日的一份聲明，上述租賃土地乃由汕頭市宏祥物資有限公司用作汽車展廳，汕頭市宏祥物資有限公司就該土地直接向汕頭市龍湖區新津街道南和社區居民委員會支付租金，且汕頭市龍湖區新津街道南和社區居民委員會同意該安排。
- (3) 根據貴集團一獨立第三方汕頭市龍湖區新津街道南和社區居民委員會與汕頭市宏祥物資有限公司於2010年6月24日訂立的租賃協議，雙方均同意將租約延長8年，自2016年1月1日起至2023年12月31日，每季租金為人民幣285,309元且每四年將增長10%。
- (4) 房屋及配套構築物乃由汕頭市宏祥物資有限公司建成。
- (5) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 該租賃物業的土地屬集體性質，故目前出租予汕頭市宏祥物資有限公司開展現時業務範圍內的業務並無法律依據。於經過法律程序將該土地徵用為國有土地並將其出讓相關土地使用權人後，且汕頭市宏祥物資有限公司對該土地的使用乃符合相關政府機構已確認出讓土地的用途，土地使用權人或土地使用權人所確認的出租方則有權將該土地出租予汕頭市宏祥物資有限公司。
 - (ii) 有關並無房屋所有權證的房屋，汕頭市宏祥物資有限公司將於取得房屋所有權證後合法擁有房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
35 中國 廣東省 珠海市 拱北區 情侶南路 288號 龍園海灣 雅苑1層 109號	<p>該物業包括一間於2004年落成，總建築面積約701.78平方米(7,554平方呎)的商舖。</p> <p>該物業乃由珠海寶澤汽車銷售服務有限公司租用，租期自2008年10月1日起至2010年9月30日止為期兩年，月租為人民幣84,000元；及續期由2010年10月1日起至2013年9月30日止，月租為人民幣91,000元。</p>	該物業現由珠海寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作汽車銷售用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方俞開富(「出租方」)、珠海市一喬裝飾設計工程有限公司物業代理部(「代理方」)及珠海寶澤汽車銷售服務有限公司(「承租方」)於2008年9月6日訂立的租賃協議，總建築面積約701.78平方米的商舖乃由出租方租予承租方，租期自2008年10月1日起至2010年9月30日止為期兩年，月租為人民幣84,000元。
- (2) 出租方與承租方於2010年9月26日簽訂一份物業租賃協議，期限自2010年10月1日起至2013年9月30日止，月租為人民幣91,000元。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃合約合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
36 中國 廣東省 珠海市 香洲區 南屏科技 工業園1號 屏西三路1號 之展廳B區	該物業包括一座總建築面積約2,300平方米(24,757平方呎)的樓宇和戶外停車場，在2003年前後落成。 該物業乃由珠海寶澤汽車銷售服務有限公司租用，租期自2008年10月10日至2010年10月9日為期兩年，月租為人民幣69,000元(不包括管理費)；及續期由2010年10月10日起至2011年10月9日止，月租為人民幣52,900元及綜合服務費為人民幣25,852元。	該物業現由珠海寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作售後服務用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方珠海華科汽車展覽中心有限公司與珠海寶澤汽車銷售服務有限公司於2008年9月6日訂立的租賃協議，總建築面積為2,300平方米的物業及戶外停車場乃由前者租予後者，租期自2008年10月10日至2010年10月9日為期兩年，月租為人民幣69,000元。
- (2) 根據珠海華科汽車展覽中心有限公司與珠海寶澤汽車銷售服務有限公司於2010年9月30日訂立的租賃合約，該物業及室外停車場由前者租賃予後者，期限自2010年10月10日起至2011年10月9日止，月租為人民幣52,900元，綜合服務費為人民幣25,820元。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃合約合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
37 中國 廣東省 珠海市 先烈路4號 及6號商鋪	<p>該物業包括兩間總建築面積約225.04平方米(2,422平方呎)，於2006年落成的商鋪。</p> <p>該物業乃由珠海寶澤汽車銷售服務有限公司租用，租期自2010年1月1日起至2013年9月14日，總月租為人民幣18,000元，且自2010年9月起租金每年將增加10%。</p>	該物業現由珠海寶澤汽車銷售服務有限公司佔用作汽車銷售用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方陳明金與珠海寶澤汽車銷售服務有限公司於2010年1月1日訂立的租賃合約，兩間總建築面積約225.04平方米的商鋪乃由前者租予後者，租期自2010年1月1日起至2013年9月14日，總月租為人民幣18,000元，且自2010年9月起租金每年將增加10%。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃合約合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
38 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 花港大道15號 一項物業	<p>該物業包括一座建築面積約3,500平方米(37,674平方呎)，於2008年落成的房屋。</p> <p>該物業乃由廣州風神物流有限公司出租，租期自2010年2月1日起至2010年12月31日，總月租為人民幣45,500元。</p>	該物業現由廣州風神物流有限公司佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

(1) 根據貴集團一獨立第三方廣州市花港博益物業管理有限公司與廣州風神物流有限公司於2010年1月10日訂立的租賃合約，一座建築面積約3,500平方米的樓宇乃由前者租賃予後者，租期自2010年2月1日起至2010年12月31日，總月租為人民幣45,500元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租方為該租賃物業的擁有人。租賃合約合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
39 位於中國 廣東省 廣州市 花都區 風神大道8號 一項物業	<p>該物業包括一幅地盤面積約17,508.60平方米(188,463平方呎)的土地及一座於2009年前後落成的房屋。</p> <p>該樓宇包括一個建築面積約15,761平方米(169,651平方呎)的配送中心。</p> <p>該物業的土地乃由廣州風神物流有限公司租用，租期由2010年1月1日至2013年12月31日，月租為人民幣64,781.82元。</p>	該物業現由廣州風神物流有限公司佔用作倉儲及配送用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團獨立第三方廣州風神汽車有限公司與廣州風神物流有限公司於2010年1月1日訂立的租賃協議，一幅地盤面積17,508.60平方米的土地乃由前者租賃予後者，租期由2010年1月1日至2013年12月31日，月租為人民幣64,781.82元。
- (2) 該房屋由廣州風神物流有限公司所興建。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 租賃協議合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。
 - (ii) 有關未取得房屋所有權證的樓宇，廣州風神物流有限公司在取得房屋所有權證後將合法擁有房屋所有權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
40 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 高技路176號 1#至4#樓宇	<p>該物業包括四座總建築面積約12,072平方米(129,943平方呎)的樓宇。</p> <p>該物業乃由廣州風神物流有限公司租用，租期由2010年1月1日起至2013年1月1日，按季支付季度租金人民幣619,293元。</p>	該物業現由廣州風神物流有限公司佔用作倉儲及物流用途。	無商業價值

附註：

(1) 根據貴集團一獨立第三方上海神超鋸業製造有限公司與廣州風神物流有限公司於2009年11月5日訂立的租賃協議，總建築面積12,072平方米的物業乃由前者租賃予後者，租期由2010年1月1日起至2013年1月1日，季度租金為人民幣619,293元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

如出租方擁有合法出讓的國有土地使用權證及房屋所有權證且租賃協議的用途符合國有土地使用權證所載者，則租賃協議將合法有效。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
41 位於中國 湖北省 武漢市 經濟技術 開發區車城 東路 1MD地塊的 一座倉庫	該物業包括一座總建築面積約 6,018.25平方米(64,780平方呎)的 房屋。 該物業乃由廣州風神物流有限公司 租用，租期由2009年6月15日起至 2010年12月31日，月租為人民幣 63,192元。	該物業現由廣州風 神物流有限公司佔 用作零部件生產及 倉儲用途。	無商業價值

附註：

(1) 根據貴集團一獨立第三方神龍汽車有限公司與廣州風神物流有限公司於2009年10月18日訂立的租賃協議及租賃協議的修訂本，總建築面積6,018.25平方米的物業乃由前者租賃予後者，租期由2009年6月15日起至2010年12月31日，月租為人民幣63,192元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

根據貴公司之意見，該物業位於由神龍汽車有限公司持有的國有土地使用權證及房屋所有權證登記的地址。據此，出租方為該租賃物業的擁有人及租賃合約合法有效且對訂約雙方具有法律約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
42 位於中國 北京市 大興區 狼筏村 蘆求路 億發物流園 B區048號 1樓及2樓	該物業包括048號單位1樓及2樓， 總建築面積約430平方米(4,629平 方呎)。 該物業乃由廣州風神物流有限公司 租用，租期由2010年9月15日起至 2010年12月31日，總租金為人民幣 50,312.5元。	該物業現由廣州風 神物流有限公司佔 用作物流用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方北京億發物流有限公司與廣州風神物流有限公司於2009年7月27日訂立的租賃協議，總建築面積約430平方米的物業乃由前者租賃予後者，租期由2009年9月15日起至2010年9月15日，年租為人民幣97,826元。根據日期為2010年7月30日的一份證明，訂約雙方同意將租約自2010年9月15日續期至2010年12月31日，總租金為人民幣50,312.5元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

如出租方擁有合法出讓的國有土地使用權證及房屋所有權證且租賃協議的用途符合國有土地使用權證所載者，則租賃協議將合法有效。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
43 中國 河南省 鄭州市 萬里物流園 1座一座倉庫	該物業包括建築面積約5,475平方米(58,933平方呎)的一座房屋。 經貴集團告知，該物業乃由鄭州風神物流有限公司租用，租期由2010年4月13日起至2011年4月13日，月租人民幣82,125元按季支付。	該物業現由鄭州風神物流有限公司佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方河南萬里物流有限公司與鄭州風神物流有限公司於2010年4月13日訂立的租賃協議，建築面積5,475平方米的物業乃由前者租賃予後者，自改造完成起為期1年，月租人民幣82,125元按季支付。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 出租方不能就該租賃物業出具土地使用權證及房屋所有權證，故該租賃協議是否有效尚不能確定。
 - (ii) 貴公司已告知，如鄭州風神物流有限公司於租期內放棄使用物業，將不會對鄭州風神物流有限公司之營運造成重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
44 位於中國 河南省 鄭州市 中牟縣 北環路北側的 一座倉庫	該物業包括建築面積約1,400平方米(15,070平方呎)的一座房屋。 該物業乃由鄭州風神物流有限公司租用，租期由2010年5月14日起至2011年5月13日，年租為人民幣100,000元。	該物業現由鄭州風神物流有限公司佔用作物流用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方深圳中牟糧油食品有限公司與鄭州風神物流有限公司訂立的租賃協議，建築面積約1,400平方米的物業乃由前者租賃予後者，自2010年5月14日至2011年5月13日為期1年，年租為人民幣100,000元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 出租方為租賃物業土地之土地使用權，但出租方尚未就該租賃物業取得房屋所有權證，故該租賃協議是否有效不能確定。
 - (ii) 貴公司已告知，如鄭州風神物流有限公司於租期內放棄使用該倉庫，將不會對鄭州風神物流有限公司之營運造成重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
45 位於中國 河南省 鄭州市 中牟縣 白沙鎮 第二村民組 的一座倉庫	該物業包括總建築面積約1,155平方米(12,432平方呎)的一幅土地及一座房屋。 該物業乃由鄭州風神物流有限公司租用，租期由2010年1月1日起至2010年12月31日，月租為人民幣6,930元。	該物業現由鄭州風神物流有限公司佔用作物流用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方鄭州鴻途貨物運輸有限公司與鄭州風神物流有限公司訂立的租賃協議，建築面積約1,155平方米的物業及一幅土地乃由前者租賃予後者，租期由2010年1月1日起至2010年12月31日，月租為人民幣6,930元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 出租方不能就該租賃物業出具土地使用權證及房屋所有權證，故該租賃協議是否有效尚不能確定。
 - (ii) 貴公司已告知，如鄭州風神物流有限公司於租期內放棄使用該物業，將不會對鄭州風神物流有限公司之營運造成重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
46 位於中國 河南省 鄭州市 中牟縣 白沙鎮 第二村民組 的一座倉庫	<p>該物業包括建築面積約13,557平方米(145,928平方呎)的一幅土地及一座房屋。</p> <p>該物業乃由鄭州風神物流有限公司租用，租期由2010年1月1日起至2010年12月31日，月租為人民幣104,000元。</p>	該物業現由鄭州風神物流有限公司佔用作物流用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據貴集團一獨立第三方鄭州金運倉儲有限公司與鄭州風神物流有限公司於2010年3月3日訂立的租賃協議，建築面積約13,557平方米的物業及一幅土地乃由前者租賃予後者，租期由2010年1月1日起至2010年12月31日，月租為人民幣104,000元。
- (2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：
 - (i) 出租方不能就該租賃物業出具土地使用權證及房屋所有權證，故該租賃協議是否有效尚不能確定。
 - (ii) 貴公司已告知，如鄭州風神物流有限公司於租期內放棄使用該物業，將不會對鄭州風神物流有限公司之營運造成重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

			於2010年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
47 中國廣東省 廣州市花都區 風神大道10號 B座4樓 401A室	<p>該物業包括建築面積約135.93平方米(1,463平方呎)位於4樓的一個單位。</p> <p>該物業由廣州東鐵汽車物流有限公司租賃，期限由2010年9月18日起至2011年6月17日，月租金為人民幣5,573元。</p>	該物業現由廣州東鐵汽車物流有限公司佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

(1) 根據本集團的獨立第三方廣州風神汽車產業基地開發有限公司與廣州東鐵汽車物流有限公司於2010年9月3日訂立的租賃協議，建築面積135.93平方米的辦公室單位由前者租賃予後者，期限由2010年9月18日起至2011年6月17日，月租金為人民幣5,573元。

(2) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供的法律意見，包括內容(其中包括)如下：

出租人為該租賃物業的擁有人。租賃協議合法有效且對訂約雙方具有約束力。