

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持有物業截至二零一一年十月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

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：

我們按照閣下的指示，對寶信汽車集團有限公司（“貴公司”）及其子公司（統稱“貴集團”）擁有位於中華人民共和國（“中國”）的物業權益進行估值。我們確認已進行視察、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們就該等物業權益於二零一一年十月三十一日（“估值日期”）的價值的意見。

我們對各物業的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指“在自願買方及自願賣方各方知情、審慎、自願並進行公平交易的情況下，物業經適當營銷後於估值日期估計應得的交易金額”。

市值乃賣方於市場上合理可獲的最高價格及買方於合理情況下可在市場提出的最有利價格。此估計具體而言並不考慮因非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、特別考慮因素或與出售有關的任何人士所授出的優惠，或任何特殊價值成分等

## 附錄四

## 物業估值

特殊條款或情況而被抬高或壓低的估計價格。物業市值的估計亦並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項。

在對中國的物業進行估值的過程中，除另有指明外，我們假設有關物業已在支付象徵式土地使用年費後獲出讓適用於各自指定年期的可轉讓土地使用權，並已全數繳清應支付的出讓金。除另有指明外，我們亦假設物業業主於整段授出年期屆滿前對物業擁有妥善的合法業權，以及享有自由使用、佔用或轉讓物業而不受干擾的權利。

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，基於已建成的樓宇及構建物的性質，並無現成可比較的市場成交個案，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。我們對“折舊重置成本”所下定義為我們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)，並按樓齡、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。折舊重置成本法視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

在對貴集團於中國持有的發展中的第二類物業權益進行估值時，我們按各項物業將會或可以根據貴集團向我們提供的最新發展計劃予以發展及落成的基準進行估值。我們假設已獲得有關機關批准該等計劃。於得出估值意見時，我們已顧及截至估值日期就建築進度的建築成本及相關的專業費用以及就完成發展將予花費的成本。

在對貴集團於中國持作日後發展的第三類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對物業權益進行估值，並假設物業權益以其現有狀況交吉出售。

在對將由貴集團購入的第四類物業權益進行估值時，我們並無賦予物業任何商業價值，原因為貴集團尚未取得土地使用權證且僅已支付部分土地出讓金。

在對貴集團於中國的第五類物業權益進行估值時，由於該等物業不可轉讓或分租或缺乏租金利潤及／或屬短期租賃性質，故我們並無賦予該等物業任何商業價值。

我們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我們的文件。進行估值時，我們頗為依賴貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的物業業權資料，並接納我們所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、估計竣工日期、將花費的建築成本、佔地面積及

## 附錄四

## 物業估值

建築面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據我們所獲資料計算，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑貴集團所提供有關估值的重要資料的真實性和準確性。貴集團亦已向我們表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供達致知情意見所需的足夠資料。

我們曾視察該等物業。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

我們的估值並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們在編製估值報告時，已遵守香港測量師學會頒佈的物業估值標準(二零零五年第一版)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。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此 致

寶信汽車集團有限公司  
P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands  
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  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一一年[●]月[●]日

附註：劉振權先生為合資格估值師，於香港及中國從事物業估值工作逾19年。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類—貴集團於中國持有作自用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
1.	位於中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 郭巷街道 吳東路2588號的 一家汽車展廳	11,900,000	100%	11,900,000
	小計：	11,900,000		11,900,000

第二類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

2.	位於中國 江蘇省 常熟市 玉山鎮 丁壩村的 一幅地塊	96,300,000	100%	96,300,000
3.	位於中國 浙江省 寧波市 寧海縣 物流中心 九頃區 9-2號地段	14,900,000	100%	14,900,000
	小計：	111,200,000		111,200,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
----	----	---------------------------------------	-------------	--

第三類—貴集團於中國持作日後發展的物業權益

4.	位於中國 江蘇省 揚州市 維揚區 西北繞城公路及揚子江北路交界 東南面的一幅地塊	44,300,000	100%	44,300,000
5.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 盈一村的一幅地塊	93,200,000	90%	83,880,000
6.	位於中國 江蘇省 泰州市 泰州市經濟開發區 緯八路南側的 一幅地塊	13,500,000	100%	13,500,000
		小計：		141,680,000

第四類—貴集團於中國已訂約購入的物業權益

7.	中國 浙江省 富陽市 金橋北路 富陽汽車城 第A-10號地段(見附註i)			無商業價值
		小計：		零

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
<b>第五類—貴集團於中國租賃的物業權益</b>				
8.	貴集團於中國租賃的 各項物業(見附註ii)			無商業價值
		小計：		零
		總計：	<b>274,100,000</b>	<b>264,780,000</b>

附註：

- (i) 在我們進行估值過程中，我們並無就該物業訂定商業價值。假設貴集團已於估值日期取得國有土地使用權證，並已全數償付土地出讓金，該物業的估計資本值為人民幣36,800,000元。
- (ii) 僅供參考而言，貴集團就第8項物業的已興建或興建中樓宇的折舊重置總成本約為人民幣419,000,000元。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類—貴集團於中國持有作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下的資本值
1.	位於中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 郭巷街道 吳東路2588號的 一家汽車展廳	該物業包括一幅佔地面積約 9,687.00平方米(104,271平方 呎)的地塊，上址建有一家兩 層高汽車展廳。  該物業於二零零五年落成， 總建築面積約為4,439.66平方 米(47,789平方呎)。  該物業獲授土地使用權作工 業用途，於二零五五年五月 二十三日屆滿。	該物業由貴集團佔用 作汽車展廳。	人民幣 11,900,000元  (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 11,900,000元)

附註：

1. 根據日期為二零零九年七月十六日的國有土地使用權證吳國用(2009)第06100332號，佔地面積約9,687.00平方米地塊的土地使用權，已授予貴公司全資子公司蘇州寶信汽車銷售服務有限公司(“蘇州寶信”)作工業用途，有效期於二零五五年五月二十三日屆滿。
2. 根據房屋所有權證蘇房權證吳中字第00053148號，該物業總建築面積約4,439.66平方米的房屋所有權由蘇州寶信持有作非住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 蘇州寶信為該物業的合法擁有人，有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
  - ii. 該物業已作按揭。蘇州寶信須取得承按人的批准後，方可於按揭期間轉讓、出租或出售該物業。

## 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	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
2.	位於中國江蘇省常熟市玉山鎮丁壩村的一幅地塊	<p>該物業包括一幅佔地面積約8,604.00平方米(92,613平方呎)的地塊，上址現正興建一幢綜合大樓。</p> <p>根據貴集團提供的發展計劃，該物業於落成後的總建築面積約為20,560.00平方米(221,308平方呎)，計劃於二零一二年落成。</p> <p>該物業獲授土地使用權作商業服務用途，於二零四七年十月二十四日屆滿。</p>	該物業仍在興建中。	<p>人民幣 96,300,000元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 96,300,000元)</p>

#### 附註：

- 根據常熟市國土資源局與貴公司全資子公司常熟寶信汽車銷售服務有限公司(“常熟寶信”)於二零零七年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約8,604.00平方米地塊的土地使用權已授予常熟寶信，作商業及辦公室用途。土地出讓金為人民幣19,550,000元。
- 根據日期為二零零七年十一月十二日的國有土地使用權證常國用(2007)第2007002268號，佔地面積約8,604.00平方米地塊的土地使用權已授予常熟寶信作商業服務用途，有效期於二零四七年十月二十四日屆滿。
- 根據日期為二零零八年五月四日的建設用地規劃許可證地字第320581200800029號，常熟寶信獲准發展一幅佔地面積約8,604.00平方米的地塊。
- 根據日期為二零一零年八月二十四日的建設工程規劃許可證第320581201000488號，已批准該物業總建築面積約20,560.00平方米的建議發展項目。
- 根據日期為二零一零年十二月七日的建設工程施工許可證第320581201012070401號，該物業總建築面積約20,560平方米的規劃建設工程獲准施工。
- 據貴集團告知，完成建議發展項目的估計建築成本約為人民幣73,600,000元，當中約人民幣51,520,000元已於估值日期支付。我們於估值過程中已計及上述款項。
- 我們認為，建議發展項目(猶如其於估值日期已完成)的資本值為人民幣158,120,000元。



## 附錄四

## 物業估值

8. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 常熟寶信已合法取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業；
  - ii. 常熟寶信已就該物業的建設工程取得相關規劃及施工批文。落成後，常熟寶信將有權為該等樓宇申領房屋所有權證，並有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該等樓宇；及
  - iii. 該物業已作按揭。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
3.	位於中國浙江省寧波市寧海縣物流中心九頃區9-2號地段	<p>該物業包括一幅佔地面積約5,200.00平方米(55,973平方呎)的地塊，上址現正興建一家汽車展廳。</p> <p>根據貴集團提供的發展計劃，該物業於落成後的總建築面積約為6,047.00平方米(65,090平方呎)，計劃於二零一一年落成。</p> <p>該物業獲授土地使用權作商業服務用途，於二零五零年四月二十五日屆滿。</p>	該物業仍在興建中。	<p>人民幣14,900,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣14,900,000元)</p>

附註：

- 根據寧海縣國土資源局與貴公司全資子公司寧海寶信汽車銷售服務有限公司(“寧海寶信”)於二零一零年四月二十六日訂立的國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約5,200.00平方米地塊的土地使用權已授予寧海寶信，作商業(汽車4S店)用途。土地出讓金為人民幣5,320,000元。
- 根據日期為二零一零年七月六日的國有土地使用權證寧國用(2010)第03426號，佔地面積約5,200.00平方米地塊的土地使用權已授予寧海寶信作商業服務用途，有效期於二零五零年四月二十五日屆滿。
- 根據日期為二零一零年六月二十一日的建設用地規劃許可證地字第2010號浙規地證0250073號，寧海寶信獲准發展一幅佔地面積約5,200.00平方米的地塊。
- 根據日期為二零一零年八月二十四日的建設工程規劃許可證2010浙規建證第0250138號，已批准該物業總建築面積約6,047.00平方米的建議發展項目。
- 根據日期為二零一零年十一月三十日的建設施工許可證第10087號，已批准該物業建設規模為6,047.00平方米的規劃建設工程施工。
- 據貴集團告知，完成建議發展項目的估計建築成本約為人民幣9,670,000元，當中約人民幣9,186,500元已於估值日期支付。我們於估值過程中已計及上述款項。
- 我們認為，建議發展項目(猶如其於估值日期已完成)的資本值為人民幣15,880,000元。

## 附錄四

## 物業估值

8. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 寧海寶信已合法取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業；
  - ii. 寧海寶信已就該建築工程的樓宇取得相關規劃及施工批文。落成後，寧海寶信將有權為該等樓宇工程申領房屋所有權證，並有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該等樓宇；及
  - iii. 該物業已作按揭。

附錄四

物業估值

第三類—貴集團於中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
4.	位於中國江蘇省揚州市維揚區西北繞城公路及揚子江北路交界東南面的一幅地塊	該物業包括一幅佔地面積約10,549.10平方米(113,551平方呎)的地塊。  該物業獲授土地使用權作商業服務用途，於二零五一年四月十四日屆滿。	該物業仍為空置地盤。	人民幣 44,300,000元  (貴集團應佔100%權益： 人民幣 44,300,000元)

附註：

1. 根據揚州市國土資源局與貴公司全資子公司江蘇滬隆投資實業有限公司(“江蘇滬隆”)於二零一一年二月十三日訂立的國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約10,549.00平方米地塊的土地使用權已授予江蘇滬隆。土地出讓金為人民幣21,519,960元。
2. 根據日期為二零一一年五月三日的國有土地使用權證揚國用(2011)第0214號，佔地面積約10,549.10平方米地塊的土地使用權已授予貴公司全資子公司江蘇滬隆作商業服務用途，有效期至二零五一年四月十四日屆滿。
3. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 江蘇滬隆已合法取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
  - ii. 該物業不受任何按揭規限。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
5.	位於中國浙江省杭州市蕭山區寧圍鎮盈一村的一幅地塊	該物業包括一幅佔地面積約5,176.00平方米(55,714平方呎)的地塊。  該物業獲授土地使用權作商業及辦公室用途，於二零四九年四月二十三日屆滿。	該物業仍為空置地盤。	人民幣93,200,000元  (貴集團應佔90%權益：人民幣83,880,000元)

### 附註：

1. 根據杭州市國土資源局蕭山分局與貴公司擁有90%權益的子公司杭州寶信汽車銷售服務有限公司(“杭州寶信”)於二零零九年四月二十三日訂立的國有土地使用權出讓合同(“合同”)，佔地面積約5,176.00平方米地塊的土地使用權已授予杭州寶信，作商業及辦公室用途。土地出讓金為人民幣31,370,000元。
2. 根據杭州市國土資源局蕭山分局、杭州寶信與杭州寶信置業有限公司(“杭州寶信置業”)就附註1所述合同於二零一零年八月十六日訂立的補充協議，承授人已更改為貴公司擁有90%權益的子公司杭州寶信置業。
3. 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2010)第0800073號，佔地面積約5,176.00平方米地塊的土地使用權已授予杭州寶信置業作商業及辦公室用途，有效期於二零四九年四月二十三日屆滿。
4. 根據日期為二零一零年九月十七日的建設用地規劃許可證地字第2010號浙規證第01100145號，杭州寶信置業獲准發展一幅佔地面積約5,176.00平方米的地塊。
5. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 杭州寶信置業已合法取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
  - ii. 該物業已作按揭。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
6.	位於中國江蘇省泰州市泰州市經濟開發區緯八路南側的一幅地塊	該物業包括一幅佔地面積約9,999.70平方米(107,637平方呎)的地塊。  該物業獲授土地使用權作商業用途，於二零一一年四月十二日屆滿。	該物業仍為空置地盤。	人民幣13,500,000元  (貴集團應佔100%權益：人民幣13,500,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證泰州國用國用(2011)第13578號，佔地面積約9,999.70平方米地塊的土地使用權，已授予本公司的全資子公司泰州信寶行汽車銷售服務有限公司(“泰州信寶行”)作商業用途，有效期將於二零一一年四月十二日屆滿。
2. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 泰州信寶行為該物業的合法擁有人，有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業。

## 附錄四

## 物業估值

### 第四類—貴集團於中國已訂約購入的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
7.	中國 浙江省 富陽市 金橋北路 富陽汽車城 第A-10號地段	該物業包括一幅佔地面積約7,232.00平方米(77,845平方呎)的地塊。  該物業獲授土地使用權作市場(汽車4S店)用途，為期40年。	該物業仍為空置地盤。	無商業價值

附註：

1. 根據富陽市國土資源局與貴公司全資子公司富陽寶信汽車銷售服務有限公司(“富陽寶信”)於二零一一年七月二十日訂立的國有建設用地使用權出讓合同，佔地面積約7,232.00平方米地塊的土地使用權已授予富陽寶信，作市場(汽車4S店)用途，為期40年。土地出讓金為人民幣36,800,000元。
2. 貴集團的中國法律顧問已就該物業的業權向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 富陽寶信已支付訂金合共人民幣12,700,000元；及
  - ii. 於繳足土地出讓金及取得國有土地使用權證後，富陽寶信有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業。
3. 我們並無賦予該物業任何商業價值，原因為貴集團尚未取得土地使用權證且尚未悉數支付土地出讓金。僅供參考而言，假設貴集團已於估值日期取得國有土地使用權證，並已全數償付土地出讓金，該物業的估計資本值為人民幣36,800,000元。

附錄四

物業估值

第五類—貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年十月三十一日現況下的資本值
8.	貴集團於中國租賃的各項物業	<p>該等物業包括分別於一九九七至二零一一年分階段落成的23個零售單位及8個辦公室單位以及14幅地塊。</p> <p>該等物業樓宇部分的總建築面積約為82,240.16平方米(885,233平方呎)，而土地部分的佔地面積則約為166,254.33平方米(1,789,465平方呎)。</p> <p>該等物業按各項租賃協議出租予貴集團，年租總額約為人民幣44,203,516元，其中最遲的租約將於二零三二年七月三十一日屆滿。</p>	所有物業現由貴集團佔用作汽車經銷、辦公室及其他配套用途。	無商業價值

附註：

1. 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議的合法性向我們出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 由於部分出租人並無提供相關房屋所有權證或其他批文，故無法確定該等出租人是否有權出租該等物業；及
  - ii. 若干租賃協議並未登記，但並不影響其有效性。
2. 供參考用途，貴集團興建的樓宇的折舊重置總成本約為人民幣[419,000,000]元。