

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團之物業權益於二零零二年三月三十一日之估值所編製之函件連同估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
10樓

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對G.A. 控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港、新加坡及中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零二年三月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

吾等對各項物業權益之估值即有關物業權益之公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，預計可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、協商價格及條款，並完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值假定 貴集團於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以令該等物業權益增值。

評估 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之官契在香港持有之物業權益時，吾等已考慮英國政府與中華人民共和國政府訂立之聯合聲明附錄三有關香港問題及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之條款，該等官契可在毋須補地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，而地稅則自續期之日起按應課差餉租值之3%徵收。

對位於中國之物業權益進行估值時，吾等假定有關物業權益已獲授予各項特定年限之可轉讓土地使用權（須每年繳付象徵性土地使用費），且任何應付地價業已悉數繳付。對於該等物業權益之業權及 貴集團於該等物業之權益，吾等倚賴 貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所所提供之意見。在評估該等物業權益時，吾等假定 貴集團擁有該等物業權益之可強制執行業權，並於各所授予期間尚未屆滿時一直擁有使用、佔用或轉讓該等物業權益之不受限制及不間斷權利。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

在評估 貴集團於中國所擁有之第一類物業權益時，吾等採用直接比較法對各項物業權益進行公開市場估值，即假設該等物業權益在現狀下透過參考相關市場中可資比較之銷售案例而完成出售。

第二類、第三類及第四類物業權益分別由 貴集團根據合作合約於香港、新加坡及中國租用／佔用，由於該等物業禁止轉讓或缺乏可觀溢利之租金，故並無商業價值。

吾等未獲提供位於香港之物業權益之業權文件副本，然而吾等已向香港相關土地註冊處進行查冊。就位於新加坡及中國之物業權益而言，吾等已獲提供該等物業權益之業權文件摘要，然而吾等並未查核文件正本以核實吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。

在估值過程中，吾等在極大程度上倚賴 貴集團或其法律顧問所提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文或法定公告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇證明、租用詳情、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性，而該等真確性及準確性對估值甚為重要。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察各項物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。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毀。吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對其任何設施進行測試。除另有說明外，吾等並無進行詳細實地測量，以證實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等假設吾等所獲文件中所列之面積均為正確。

除另有說明外，吾等估值中所呈列之所有金額均以港元為單位，所採用之滙率約為估值日當日之滙率，即1港元 = 人民幣1.07元，且自估值日至本函件發出之日期間，滙率並無出現任何重大波動。

茲將吾等之估值概要載列如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
皇后大道中9號  
22樓2205B室  
G.A.控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
董事  
**陳家輝**  
註冊專業測量師(GP)  
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零二年六月十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在香港及新加坡物業估值方面積逾13年經驗，在中華人民共和國物業估值方面積逾11年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第一類 — 貴集團於中國擁有之物業權益</b>	
1. 北京 朝陽區 香江北路1號 香江花園別墅 69號別墅D型	4,300,000港元
2. 北京 朝陽區 香江北路1號 香江花園別墅 一座 3樓A307室	見估值證書 附註(4)
	<hr/>
	<b>小計： 4,300,000港元</b>
<b>第二類 — 貴集團於香港租賃之物業權益</b>	
3. 香港 皇后大道中9號 22樓2205B室	無商業價值
4. 香港 新界 元朗石崗 丈量約份第114號 第568號地段	無商業價值
5. 香港 大坑 大坑徑25號 龍華花園一座 30樓E室及 地庫5樓36號泊車位	無商業價值

於二零零二年  
三月三十一日  
現況下之資本值

## 物業

## 第三類 — 貴集團於新加坡租賃之物業權益

6. #02-01,  
Atland House,  
200 Bukit Timah Road,  
Singapore
- 無商業價值

## 第四類 — 貴集團於中國租賃／根據合作合約佔用之物業權益

7. 北京  
北京國際機場  
新停車場  
1層  
1407單位
- 無商業價值
8. 北京  
北三環東路15號  
櫻花西街8號  
北方安華大廈  
1層之部份
- 無商業價值
9. 天津  
天津港保稅區  
天保大道102號  
1-203室及1-204室
- 無商業價值
10. 福建省  
廈門市  
開元區  
湖濱北路44號  
廈門種子大廈  
1層之東側部份及10層整層
- 無商業價值
11. 福建省  
廈門市  
開元區  
蓮岳路221號  
一間汽車修理廠
- 無商業價值

總計：4,300,000港元

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國擁有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 北京 朝陽區 香江北路1號 香江花園別墅 69號別墅D型	<p>該物業為一幢建於面積約365.10平方米（3,930平方呎）之地盤上之兩層高別墅，於一九九六年落成。</p> <p>該物業之建築面積約222平方米（2,390平方呎）。</p> <p>該物業之土地使用權期限自一九九三年十二月三十日起至二零六三年十二月二十九日止為期70年，用作別墅用途。</p>	該物業現由 貴集團 佔用作員工宿舍。	4,300,000港元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(1999)0150067號，該物業地盤面積365.10平方米之土地使用權之法定業權屬German Automobiles Pte Ltd.所有。獲授予之土地使用期至二零六三年十二月二十九日屆滿，作別墅用途。
- (2) 根據房屋所有權證第1050067號，該物業建築面積222平方米之房屋所有權屬German Automobiles Pte Ltd.所有。
- (3) 根據北京香江花園別墅房產開發有限公司（甲方）與German Automobiles Pte Ltd.（乙方）所簽訂之北京外銷商品房預售合同，甲方同意以600,000美元之代價將北京香江花園別墅的第69號別墅D型（建築面積231.67平方米）售予乙方。該物業之土地使用權期限自一九九三年十二月三十日起至二零六三年十二月二十九日止為期70年，用作住宅用途。
- (4) 根據 貴集團法律顧問之意見（其中包括）：
  - (i) German Automobiles Pte Ltd.合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業之地盤面積為365.10平方米，樓面面積為222平方米。
  - (ii) 該物業於馬來亞銀行作按揭。待按揭解除後，German Automobiles Pte Ltd.將有權轉讓該物業予第三方。
- (5) 吾等根據上述法律意見，按下列假設編製估值報告：
  - (i) German Automobiles Pte Ltd.擁有該物業之適當合法業權，並有權按土地使用權之剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價及其他繁重款項已悉數繳清；
  - (iii) 該物業之設計及建造符合地方規劃規例並經有關政府當局審批；及
  - (iv) 該項物業可隨意向當地及海外買家出售。
- (6) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，業權狀況及主要批文及牌照之授出情況如下：
 

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
北京外銷商品房預售合同	有

## 第一類 — 貴集團於中國擁有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
2. 北京 朝陽區 香江北路1號 香江花園別墅 一座 3樓A307室	<p>該物業為一幢3層高住宅樓3樓之一間住宅單位，該住宅樓於一九九六年落成。</p> <p>該物業之建築面積約119.98平方米（1,291平方呎）</p> <p>該物業之土地使用權期限自一九九三年十二月三十日起至二零六三年十二月二十九日止為期70年，用作住宅用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	請見下文附註(4)。

## 附註：

- (1) 根據北京香江花園別墅房產開發有限公司（甲方）與German Automobiles Pte Ltd.（乙方）所簽訂之北京外銷商品房預售合同，甲方同意以246,560美元之代價將北京香江花園別墅一座3樓A307室（建築面積119.98平方米）售予乙方。該物業之土地使用權期限自一九九三年十二月三十日起至二零六三年十二月二十九日止為期70年，用作住宅用途。
- (2) 根據 貴集團法律顧問之意見（其中包括）：
  - (i) 該物業之北京外銷商品房預售合同已向北京土地樓宇行政管理局登記並為有效。German Automobiles Pte Ltd.根據該合同之權利受中國法律所保障。
  - (ii) German Automobiles Pte Ltd.正在申請國有土地使用權證及房屋所有權證，獲得後將無需面對任何法律阻礙，且無需支付其他重大費用。
  - (iii) 獲得證書後，German Automobiles Pte Ltd.將有權將物業轉讓予第三方。
- (3) 吾等根據上述法律意見，按下列假設編製估值報告：
  - (i) German Automobiles Pte Ltd.擁有該物業之適當合法業權，並有權按土地使用權之剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價及其他繁重款項已悉數繳清；
  - (iii) 該物業之設計及建造符合地方規劃規例並經有關政府當局審批；及
  - (iv) 該物業可隨意向當地及海外買家出售。
- (4) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，業權狀況及主要批文及牌照之授出情況如下：

北京外銷商品房預售合同	有
國有土地使用證*	申請中
樓宇產權證書*	申請中

\* 貴集團現時並無該物業之法定業權證。然而，購入該物業所訂立之合約則已向中國有關機構登記。中國法律顧問之意見為， 貴集團在取得有關之業權證方面並無法律上之障礙。

鑑於有關之創業板上市規則，該物業權益並無附加任何價值。

假設發出法律擁有權證書，該物業權益於二零零二年三月三十一日現況下之資本值為1,900,000港元。

## 第二類 — 貴集團於香港租賃之物業權益

物業	概況及租用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
3. 香港 皇后大道中9號 22樓2205B室	<p>該物業為一幢36層高（連地庫）商業大廈22樓之一間辦公單位，該大廈於一九九一年落成。</p> <p>該物業之實用面積約99.13平方米（1,067平方呎），現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業按二零零一年六月十三日之租賃協議現由 貴集團之獨立第三者租賃予 貴集團，租期自二零零一年五月十六日起至二零零三年五月十五日止為期兩年，月租64,134港元（不包括差餉、政府地租、管理費及其他支銷）。</p>	無商業價值
4. 香港 新界 元朗石崗 丈量約份第114號 第568號地段	<p>該物業為位於新界石崗之一幅農地。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約1,092.62平方米（11,761平方呎），現由 貴集團根據城市規劃委員會於二零零二年一月十一日發出函件內之條款及條件佔用作左軚房車之露天倉庫。</p> <p>該物業按照二零零一年十月二十二日之租賃協議現由 貴集團之獨立第三者租賃予 貴集團，租期自二零零一年七月一日起至二零零四年六月三十日止為期三年，月租29,000港元，不包括差餉。業主及租戶雙方均有權給予不少於三個月之書面通知而終止租賃。</p>	無商業價值



## 第二類 — 貴集團於香港租賃之物業權益

物業	概況及租用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
5. 香港 大坑 大坑徑25號 龍華花園一座 30樓E室及 地庫5樓36號 泊車位	<p data-bbox="523 431 1099 559">該物業包括位於一幢33層高之住宅大廈30樓之一個住宅單位及地庫5樓之私人泊車位，該幢住宅大廈設有7層停車場／公用平台。該大廈於一九八六年落成。</p> <p data-bbox="523 604 1099 704">該物業之建築面積及實用面積分別約為82.31平方米（886平方呎）及66.05平方米（711平方呎）。該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="523 749 1099 942">該物業按二零零一年七月二十三日之租賃協議現由貴集團之獨立第三者租賃予 貴集團，租期自二零零一年八月一日起至二零零三年七月三十一日止為期兩年，月租20,000港元，包括差餉、管理費及政府地租。租戶有權於首十二個月後給予不少於兩個月之書面通知而終止租賃。</p>	無商業價值

## 第三類 — 貴集團於新加坡租賃之物業權益

物業	概況及租用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
6. #02-01, Atland House, 200 Bukit Timah Road, Singapore	<p>該物業為一幢5層高住宅／辦公大廈2樓之一間單位，該大廈於一九九八年落成。</p> <p>該物業之建築面積約163.88平方米（1,764平方呎），現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業按一九九九年六月十一日之租賃協議及二零零一年九月六日之續訂租約現由 貴集團之關連人士Atland Properties Pte Ltd.租賃予 貴集團，租期自一九九八年九月二十五日起至二零零一年九月二十四日止為期3年，租約續期則由二零零一年九月二十五日起至二零零二年九月二十四日止為期一年。月租3,890新加坡元及每月維修費360新加坡元。</p>	無商業價值
	<p>該物業建築面積約32.80平方米（353平方呎）之部份由 貴集團按 貴集團一九九九年六月十一日之租賃協議及二零零一年九月十日之續訂租約，分租予 貴集團一關連人士Eng Kheng (S) Pte Ltd.，有效期由一九九八年九月二十五日至二零零一年九月二十四日止為期3年，租約續期則由二零零一年九月二十五日至二零零二年九月二十四日止為期一年。月租為800新加坡元及每月維修費50新加坡元。</p>	
	<p>該物業建築面積約32.80平方米（353平方呎）之另一部份按一九九九年六月十一日之租賃協議及二零零一年九月十日之續訂租約由 貴集團分租予 貴集團另一位關連人士Octavus Properties Pte Ltd.，有效期由一九九八年九月二十五日至二零零一年九月二十四日止為期3年，租約續期則由二零零一年九月二十五日至二零零二年九月二十四日止為期一年。月租為800新加坡元及每月維修費50新加坡元。</p>	

## 第四類 — 貴集團於中國租賃／根據合作合約佔用之物業權益

物業	概況及租用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
7. 北京 北京國際機場 新停車場 1層 1407單位	<p>該物業為一處單層停車場1層之一間商舖單位，該停車場於一九九九年落成。</p> <p>該物業之面積約80平方米（861平方呎），現由 貴集團佔用作租車店。</p> <p>該物業現由 貴集團租賃，租期自二零零零年六月十日起至二零二零年六月十日止為期20年，年租為人民幣1,008,000元（不包括管理費及其他支銷）。</p> <p>根據 貴公司法律顧問之意見：</p> <p>a. 租賃協議有效、有法律約束力，並可根據中國法例強制執行；</p> <p>b. 貴公司依法有權根據租賃協議佔用該物業。</p>	無商業價值
8. 北京 北三環東路15號 櫻花西街8號 北方安華大廈 1層之部份	<p>該物業為一幢7層高（連一層地庫）商業及倉儲大廈1層之部份，該大廈於一九九八年落成。</p> <p>該物業之面積約121平方米（1,302平方呎），現由 貴集團佔用作租車店。</p> <p>該物業現由 貴集團租賃，租期自二零零零年十一月十六日起至二零二零年十一月十五日止為期20年，年租為人民幣728,722.50元（不包括管理費及其他支銷）。</p> <p>根據 貴公司法律顧問之意見：</p> <p>a. 租賃協議有效、有法律約束力，並可根據中國法例強制執行；</p> <p>b. 貴公司依法有權根據租賃協議佔用該物業。</p>	無商業價值

## 第四類 — 貴集團於中國租賃／根據合作合約佔用之物業權益

物業	概況及租用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
9. 天津 天津港保稅區 天保大道102號 1-203及1-204室	<p data-bbox="525 431 1099 491">該物業為一幢3層高商業大廈1樓之兩間辦公單位，該大廈於一九九六年落成。</p> <p data-bbox="525 534 1099 593">該物業之面積約17.30平方米（186平方呎），現由貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="525 640 1099 736">該物業現由 貴集團租賃，租期自一九九九年八月十七日起至二零一九年八月十六日止為期20年，月租為人民幣15,000元（不包括管理費及其他支銷）。</p> <p data-bbox="525 778 879 804">根據 貴公司法律顧問之意見：</p> <p data-bbox="525 851 1099 910">a. 租賃協議有效、有法律約束力，並可根據中國法例強制執行；</p> <p data-bbox="525 953 1054 978">b. 貴公司依法有權根據租賃協議佔用該物業。</p>	無商業價值

## 第四類 — 貴集團於中國租賃／根據合作合約佔用之物業權益

物業	概況及租用詳情	於二零零二年 三月三十一日 現況下之資本值
10. 福建省 廈門市 開元區 湖濱北路44號 廈門種子大廈 1層之東側部份及 10層整層	<p>該物業為一幢12層高商業大廈1層之部份及10樓整層，該大廈於一九八六年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約710平方米（7,642平方呎），現由 貴集團佔用作展廳及辦公室。</p> <p>該物業現由 貴集團租賃，租期自一九九九年十一月一日起至二零二零年十月三十一日止為期21年，月租為人民幣31,388元，逐年遞增5%（不包括管理費及其他支銷）。</p> <p>根據 貴公司法律顧問之意見：</p> <p>a. 租賃協議有效、有法律約束力，並可根據中國法例強制執行；</p> <p>b. 貴公司依法有權根據租賃協議佔用該物業。</p>	無商業價值
11. 福建省 廈門市 開元區 蓮岳路221號 一間汽車修理廠	<p>該物業為一幢於九十年代落成之單層工業大樓。</p> <p>該物業之總建築面積約1,749平方米（18,826平方呎），現由 貴集團佔用作車間及維修中心。</p> <p>該物業現由 貴集團根據合作合約以無償方式佔用，租期自一九九四年一月八日起為期16年。</p> <p>該物業之用途與廈門寶馬汽車服務有限公司有關。貴集團法律顧問認為，中方夥伴(Xiamen Economic Special Zone Transportation Corporation)已承諾無償提供該物業予 貴集團，中國法律顧問確認，該安排符合中國法例。</p> <p>中方並無正式之業權證，請參閱「風險因素」內「廈門寶馬服務中心缺乏合適之業權證明文件」一節。</p>	無商業價值