



**CIMC Vehicles (Group) Co., Ltd.**



3 Mac 2023

CIMC Vene (G o ) Co., L d.  
No. 2 Ga a A e e, S e o ,  
Na a D c ,  
S e e , G a do b P o ce,  
C a

Dear Sir,

I acc<sup>d</sup> da ce t<sup>e</sup> v<sup>e</sup> o of CIMC Ve<sup>c</sup> e (G<sup>o</sup>) Co., L d. ( t<sup>e</sup> Co<sup>a</sup> ) o  
n<sup>d</sup> o<sup>o</sup> o of t<sup>e</sup> a<sup>e</sup> a<sup>e</sup> of a d<sup>t</sup> a co<sup>e</sup> oca ed a No. 1 J o<sup>b</sup>  
t<sup>e</sup>, P<sup>b</sup> a S b-d<sup>t</sup> c, Lo<sup>b</sup> a<sup>b</sup> D<sup>t</sup> c, S<sup>e</sup> t<sup>e</sup> C<sup>e</sup>, G<sup>a</sup> b<sup>b</sup> R<sup>o</sup> ce,  
t<sup>e</sup> Re<sup>b</sup> c of C<sup>a</sup> ( t<sup>e</sup> PRC,) (d<sup>t</sup> eleaf<sup>e</sup> referr<sup>e</sup> a t<sup>e</sup> R<sup>o</sup> e<sup>b</sup> , d<sup>t</sup>  
t<sup>e</sup> o<sup>b</sup> e<sup>e</sup> ,). We co<sup>f</sup> t<sup>a</sup> e<sup>a</sup> e<sup>c</sup> all<sup>e</sup> do<sup>e</sup> ec<sup>e</sup> of t<sup>e</sup> R<sup>o</sup> e<sup>b</sup> , ade<sup>e</sup>  
ree<sup>e</sup> a e<sup>e</sup> ad oba ed c<sup>f</sup> f<sup>e</sup> fo<sup>a</sup> a e<sup>e</sup> co<sup>d</sup> ece<sup>a</sup> fo<sup>e</sup>  
t<sup>e</sup> o<sup>d</sup> t<sup>e</sup> a<sup>e</sup> a<sup>e</sup> of c<sup>f</sup> t<sup>e</sup> o<sup>b</sup> e<sup>e</sup> a of 31 Dece<sup>b</sup> 2022 (referr<sup>e</sup> o a<sup>e</sup>  
t<sup>e</sup> a a o da e<sup>e</sup> ).

T e e fo a o o a a o e o e a e ba a d e o o o e  
of a a o , a d c a f e o a o ade, e e a o o e o e a d  
e co d o .

BA F A LA

Or a a o o o of *Market Value* c def ed acco da ce  
HKIS Va a o Sa dād of e Ho l Ko l I e of S l e d o ea , ee a ed  
a o fo r c a a e d ab o d e c a l eo e Va a o Da e be ee a  
b e a da l e e a a a - e l a ac o af e l o e a e l ad e e  
a e ad eac ac ed o ed eab , de ad o co o .

**Market Value**      dē d ood a e a e of a a e a d ab e a ed o o e a d o co o of a e d c a e (d a ac o ) a d o off e fo a a oca ed a e d o e a a e .

T e a e ec f ca ex c de a e a ed ce f a ed d def a ed b ec a  
co de a o d co ce o Ha ed b a o e a oc a ed re ae, d a e e e of  
ec a a e.

## E A A ED

The P o e co r e a d r a co e s e c e d o o a d a c e o c a e d  
S e r e C of G a l d o l P o ce r e PRC. The a e de a of r e P o e a c e  
ab a ed be o :

A . /	G . F . / L .
( . . )	A . / ( . . ) E . D .
A d r a co e s o c a e d a I d r a 203,450 102,586.01 20 J e 2054 a d	
No. 1 J o l A e e, P l a	15 A l 2054
S b-d r c, Lo l a l D r c,	( c de b d l
S e r e C , G a l d o l	l r o e
P o ce, r e PRC	doc e ee
	Re a be o )

中國廣東省深圳市龍崗區坪山街道

錦龍大道1號之廠房

**Remarks:** As advised, the total GFA of about 7,571.52 sq.m., have not obtained any Realty Title Certificates or Building Ownership Certificates, we assumed all the buildings and structures are legally built and transferrable in the market in the course of our valuation.

## A LA M E H D G

We a e a d o e d co a r o a c r o d e e e r e a e a e o f r e e c a e d d r a  
r o e . The a r o a c r de a a e o e d a fo o :

### C A . /

The co a r o a c r e ab r e a e b a e d o r e co of r e l o d c l o r e a c l r e  
r o e , e de r e c a o l o r ca de e d a o , a d f co a a d e co o c/e e a  
ob o e ce ce, f r e e a d ea r a b e.

Re ace e Co Ne def ed a r e e a e d a o r e r e d o r e ace r e  
r o e a o e e r a o d e e l r e o c r e ec r o o l a d a e a  
r a d cae r e l o d c o ca ac a d of a e l a c r e a e  
r e fo a e a , abo , a fac r e d e e , co r a c o o e lead a d r of , a d  
fee , b r o r o o fo r o e e , bo e fo r abo , d r e fo a e a d  
e e .

P r ca De e d a o r e o a e r e l r o e a d e a o e a o a d  
r o r e o r e e e .

F co a Ob o e ce ce , e o a e ca ed b co d o , e a e c  
a c a b e de , a e a , d oce e a e ade ac , o e ca ac , ac of  
, d e ce o e a co .

Eco o c/E e a Ob o e ce ce a c abe o a e ca ed b e a e  
f e ce o de of e a e ef, c a b e e a eco o c co d o , a a ab of  
f a c , d a o o o e .

T e co a oac b e a o de a ea f dca o of e a e of ad  
o e e , eca b d , eca c e , ad eca ac e a de e  
a oca ed r a ab e b e o j fed b eco o c de a d.

### E E GA

We a e bee o ded r co e of doc e a o o e e of e o e  
e oca ed e PRC. Ho e e , d e o e c We a o e of e PRC, o  
e a o a bee ade fo e a e o a ab e a a ced o e P o e . We  
a a o o c ed e o a doc e o e f o e o o e f a  
a e e r c a o a e a o eco e a ded o . We a e e ed o aco d e ab e  
e o e fo a o o ded b e Co a .

A e a doc e d co ed e e a d a a o a c a a e fo e e ce  
o a d o e o b a ed fo a e a a e co c e l e e a e o e  
o e e e o r e e a d a a o a c a .

### A

O a a o a bee ade o e a o a e o e e e o e e  
o e a e e l a e o e be ef of defell ed e co bac , ea ebac ,  
jo e e , a a e e a g ee e o a a a a b e e r c o d e e o affec  
e a e of e o e e .

No a o a ce a bee o a a o fo a c abe , d b a e d a o o l o  
e P o e a ed d fo a

I a ed a a a cabe o , ad e e a o a do e e e co a e  
bee co ed e a o -co fo a bee a ed, def ed a d co de ed e  
a a o a c a . F e , a ed a e a o of e a dad e o e  
e bo da e of e o e e de e bed a d a o e o a c e o  
e a e e oed e a a o a c a .

O e e ca a o of e P o e , f a , a e bee a ed e foo o e of e  
a a o a c a .

## M G C D

We a e e ed o a co de ab e e o e fo a o o ded b CIMC Ve c e a d  
a e acce ed ad ce b e o b CIMC Ve c e o c a e a a d o ce,  
e a e e , e e , occ a c , e a ea a d fo a a e a a o e e a a e .  
D e o a d a e a c ded e a a o a c a a e ba ed o fo a o co a ed  
e doc e o ded o a d a e o a o .

Ha l e a ed a e e a doc e a o , e a e ad o e a o o do b e  
a d acc a c of e fo a o o ded o . We a e a ed a o a e a fac o a e  
bee o ed fo e fo a o o e a a fo ed e a d a e o e a o o ec  
a a a e a fo a o a bee e d .

We a e o c a l l e d o de a ed e e a e e o e f e a d a e a o b d a e a  
e e c of e o e b a e a ed a e a e a o ded o a e c o l l e c . A  
d e o a d a e a a o o .

O M. To Wa l a e c e d e P o e 5-6 Ja a 2023. He a ed a d  
e c e d e P o e o de f e e e c e of e P o e , o e c o d e e l co d o  
of e P o e a d oo o o a of e P o e . No l c l a e a bee ade a d  
e a e e f o e a b e o e a o e e e P o e o o f e o , fe a o  
o a o e l c l a defec . No e e e c a l l e d o o a o f e e ce .

No e e l a o a e bee c a l l e d o o de e e e ab of e l o d  
co d o d e e ce fo e e .

No e l o e a ac d a bee o d e d o ade . F co a ce  
a cabe a o a , l o ca a d oca e l o e a e a o a o a a ed e  
o e e a ed, def ed, a d co de ed e e o . I a o a ed a a l e l e  
ce e , co e , d o e e a e , d ad l a e a o fo a oca , l o ca ,  
d a o a l o e e d l a e e d l a a o e e a e bee o ca be ob a ed o  
l e e ed fo a e r c e l e e o co e .

## E<sup>W</sup>A

I a l e l o e , e a e co ed r a e e e e co a ed  
Pa a a 34(2) a d (3) of Sc ed e 3 of e Co a e (W d U a d M ce a eo  
R o o ) O d a ce (Ca . 32), C a e 5 a d P ac ce No e 12 o e L l R e  
Go e l e L l of Sec e ed b T e S oc E c a e of Ho l Ko l L ed a d  
T e HKIS Va a o Sa d a d (2020 Ed o ) b ed b e Ho l Ko l I e of  
S e d a d R e 11 of e Code o Ta eo e a d M e l e a d S a e B -bac . We  
co f r a e a de e de a fed a e , a ref e l ed o R e 11 of T e Code o  
Ta eo e a d M e l e a d S a e B -Bac b ed b e Sec e a d F e  
Co o .

We e eb c e f r a e a e e e e e o ec e e e e P o e o  
e a e e d ed. T r a a o e d ed b jec o o A o a d L l  
Co d o .

U e o e a ed, a o e a o a ed r e o Re b (RMB).

Yo r fa f ,  
Fo a d o be a f of  
r (H )

E a e H.L. N :

MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA

V ce P e de

Notes:

M . E a e H.L. N , o a C a e d S e d , a o e 14 e a o a f ca o e e ce a a o of  
l o e e Ho l Ko l , e Peo e' Re b c of C a a a d A a.

M . To Wa l , o d K o a a V ce P e de fo abo 30 e a . He a o e 35 e a e e ce  
a a o of f X ed a e e Peo e' Re b c of C a .

UNIVERSITY  
FACULTY

UNIVERSITY  
31 DECEMBER 2022  
(RMB)

A d l a co e oca ed a No. 1 J o A e e,  
P l a S b-d c, Lo l a l D c, S e e C ,  
G a l do l P o ce, e PRC

中國廣東省深圳市龍崗區坪山街道錦龍大道1號之廠房

1,105,200,000

1,105,200,000

# A L A            A C L A

D	31 D
A d l a co e oca ed a No. 1 J o l A e e, P l a S b-d l c, Lo l a l D l c, S e l e C , G a l do l P o ce, e PRC	A ad ed, e P o e o e -occ ed fo d l a e a of e a a o da e.
中國廣東省深圳市龍崗區 坪山街道錦龍大道1號之 廠房	RMB1,105,200,000
	95,014.49      a e e e .
	T e a d e l l of e l o e l a e bee l a ed f o e l e l o 20 J e 2054 a d 15 A l 2054 f o d l a l o e .

*Notes:*

1. P l a o 14 Rea T e C e f c a e (不動產權證), Y e (2019) S e l e S l B Do l C a D No. 0232347, 0232353 0232361, 0240134-0240135, 0251845 a d 0245961, e a d e l l a d e b d l o e l l of e P o e a e e d b S e l e CIMC Ve c e Co.,L d. (深圳中集專用車有限公司) (S e l e CIMC Ve c e), f o e l e l o 20 J e 2054 a d 15 A l 2054 f o d l a l o e .
2. A ad ed b l e Co a , o e of e b d l e P o e l a o a l o f o d a e of abo 7,571.52 a e e l e a e o ob a ed a Rea T e C e f c a e d B d l O e l C e f c a e . F o l e f e ce l o e , e de l e ca ed l e ace e co of e e b d l o e doc e a of e a a o da e abo RMB12,840,000, r c l a bee l c ded e co l e of o l a a o .
3. T e l o e l oca ed a o l J o l Road l 30 e l d e f o l o a l D l c ce e . T e l e d a e e l b o d l e d l d l a l o e l e , l e de a b d l , c l o o a d o e l e e o l .
4. S e l e CIMC Ve c e a d l e c l o o ed b d l of e Co a .
5. I l e co l e of o l a a o , e l a e ade l e fo o l a o :
  - (a) S e l e CIMC Ve c e o e e l e l o e l e of e l o e l a l e a d co f e ed a d e ed o e , l a f e , e a e a d d l a l e e l o e l o d o e of e l o e l b o e l a f e a acco da ce l e a of e PRC d l e l e of e a d e l l .
  - (b) T e b d l d l c l e of e l o e l a e co a ce l o a l oca a l a d b d l l e l a o a d l a e bee a l o ed b l e e a a l o e l a e a ed co d f ee f e ed .
  - (c) T e l o e l o b jec o a e c l a ce , l a o d d e .

6. O<sup>u</sup> a a o r<sup>u</sup> a bee ade o r<sup>u</sup> fo o r<sup>u</sup> ba a d a a :

I<sup>u</sup> e a a o of r<sup>u</sup> o e<sup>u</sup> e<sup>u</sup> a e, co a r<sup>u</sup> oac<sup>u</sup> a ado ed. I be<sup>u</sup> de<sup>u</sup> a o of a d a e, r<sup>u</sup> c<sup>u</sup> a ed b<sup>u</sup> e d<sup>u</sup> ec co a<sup>u</sup> o e<sup>u</sup> od. O ce a d a e a<sup>u</sup> bee de<sup>u</sup> ed, r<sup>u</sup> e<sup>u</sup> od co o<sup>u</sup> e ace e co of r<sup>u</sup> o e e a<sup>u</sup> ee aeda f<sup>u</sup> r<sup>u</sup> o e e e<sup>u</sup> e. T<sup>u</sup> e e a e r<sup>u</sup> f<sup>u</sup> adj ed fo<sup>u</sup> a e e e of acc ed de<sup>u</sup> eca o<sup>u</sup> c d<sup>u</sup> ca de<sup>u</sup> eca o<sup>u</sup>, f<sup>u</sup> co a a d/d<sup>u</sup> e<sup>u</sup> a ob o e ce ce. To de<sup>u</sup> e<sup>u</sup> e a d a e, e<sup>u</sup> a e ade<sup>u</sup> e e ce o<sup>u</sup> a d o<sup>u</sup> ece a e<sup>u</sup> ce of d<sup>u</sup> a a d a c e r<sup>u</sup> e c<sup>u</sup>.

T<sup>u</sup> e a d a e co a<sup>u</sup> abe a<sup>u</sup> e e e ced a<sup>u</sup> e a e c a<sup>u</sup> a c<sup>u</sup> e c co a<sup>u</sup> abe o<sup>u</sup> e bjec R<sup>u</sup> o e<sup>u</sup> . T<sup>u</sup> e r<sup>u</sup> ce a<sup>u</sup> le of r<sup>u</sup> e co a<sup>u</sup> abe RMB3,483 o RMB4,660 e<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e e<sup>u</sup> eo e<sup>u</sup> ea. T<sup>u</sup> e a e de a<sup>u</sup> of r<sup>u</sup> e a d co a<sup>u</sup> abe a<sup>u</sup> e ab a e d b e o :

	D <sup>u</sup> / r <sup>u</sup>	C <sup>u</sup> / r <sup>u</sup> 1	C <sup>u</sup> / r <sup>u</sup> 2	C <sup>u</sup> / r <sup>u</sup> 3
Loca o (C <sup>u</sup> e e)	龍崗區園山街道	龍崗區寶龍街道	龍崗區寶龍街道	
		G02204-0036 宗地		
Loca o (E <sup>u</sup> r <sup>u</sup> )	Y a <sup>u</sup> a <sup>u</sup> S <sup>u</sup> ee , Lo <sup>u</sup> a <sup>u</sup> D <sup>u</sup> c <sup>u</sup>	Lo No. G02204- 0036, Bao o <sup>u</sup> S <sup>u</sup> ee , Lo <sup>u</sup> a <sup>u</sup> D <sup>u</sup> c <sup>u</sup>	Bao o <sup>u</sup> S <sup>u</sup> ee , Lo <sup>u</sup> a <sup>u</sup> D <sup>u</sup> c <sup>u</sup>	
C <sup>u</sup> We Sa	Vaca La d	Vaca La d	Vaca La d	
Po Ra o	4.20	4.70	4.30	
S e A <sup>u</sup> ea	9,678.98 <sup>u</sup> 2	16,861.65 <sup>u</sup> 2	13,683.01 <sup>u</sup> 2	
P <sup>u</sup> ed U e	I d <sup>u</sup> a	I d <sup>u</sup> a	I d <sup>u</sup> a	
Te <sup>u</sup> e	20 e <sup>u</sup>	20 e <sup>u</sup>	20 e <sup>u</sup>	
T <sup>u</sup> a ac o T <sup>u</sup> e	P <sup>u</sup> a e T <sup>u</sup> ea G <sup>u</sup> a b L <sup>u</sup>	P <sup>u</sup> a e T <sup>u</sup> ea G <sup>u</sup> a b L <sup>u</sup>	P <sup>u</sup> a e T <sup>u</sup> ea G <sup>u</sup> a b L <sup>u</sup>	
Da e of T <sup>u</sup> a ac o	20-Ma -2022	09-Ma -2022	06-Ma -2022	
T <sup>u</sup> a ac ed P <sup>u</sup> ce	45,100,000	74,800,000	47,656,870	
T <sup>u</sup> a ac o S e U P <sup>u</sup> ce	4,660/ <sup>u</sup> 2	4,436/ <sup>u</sup> 2	3,483/ <sup>u</sup> 2	

T<sup>u</sup> e r<sup>u</sup> a e a<sup>u</sup> ed b<sup>u</sup> co e<sup>u</sup> r<sup>u</sup> e a e<sup>u</sup> ce of r<sup>u</sup> e a co a<sup>u</sup> abe af<sup>u</sup> d e adj e<sup>u</sup> . D<sup>u</sup> e adj e<sup>u</sup> o<sup>u</sup> e r<sup>u</sup> a e of r<sup>u</sup> e a e<sup>u</sup> ce a<sup>u</sup> e bee ade o<sup>u</sup> ref ec o<sup>u</sup> e d ff<sup>u</sup> e ce r<sup>u</sup> a ac o e<sup>u</sup> , oca o a d e<sup>u</sup> r<sup>u</sup> e. I<sup>u</sup> e co<sup>u</sup> r<sup>u</sup> e of o<sup>u</sup> r<sup>u</sup> a a<sup>u</sup> , e<sup>u</sup> a e ad o ed a<sup>u</sup> e a<sup>u</sup> e of r<sup>u</sup> a ac o of RMB4,545 e<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e e<sup>u</sup> eo e<sup>u</sup> ea, r<sup>u</sup> e a<sup>u</sup> e a<sup>u</sup> e of r<sup>u</sup> e o a d a<sup>u</sup> ce RMB924,700,000.

F<sup>u</sup> o<sup>u</sup> e b d<sup>u</sup> of r<sup>u</sup> o e<sup>u</sup> , e<sup>u</sup> a e ade<sup>u</sup> e ce o<sup>u</sup> e r<sup>u</sup> a<sup>u</sup> co r<sup>u</sup> co co r<sup>u</sup> e c<sup>u</sup> o d<sup>u</sup> e<sup>u</sup> e ace e co . T<sup>u</sup> e ado ed r<sup>u</sup> e ace e co abo RMB800 o RMB3,600 e<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e e<sup>u</sup> e de d o<sup>u</sup> r<sup>u</sup> e e a d a<sup>u</sup> ce of r<sup>u</sup> a a<sup>u</sup> c a<sup>u</sup> b d<sup>u</sup> . T<sup>u</sup> e co ado ed fo<sup>u</sup> r<sup>u</sup> e b d<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e ab a e d b e o :

	A <sup>u</sup> B <sup>u</sup> / r <sup>u</sup>	C <sup>u</sup> / r <sup>u</sup>	C <sup>u</sup> / r <sup>u</sup>	C <sup>u</sup> / r <sup>u</sup>
a)	Off ce 框架結構辦公樓	3,600/ <sup>u</sup> 2	269/ <sup>u</sup> 2	3,869/ <sup>u</sup> 2
b)	Ma <sup>u</sup> o <sup>u</sup> 框架結構廠房	2,600/ <sup>u</sup> 2	194/ <sup>u</sup> 2	2,794/ <sup>u</sup> 2
c)	D <sup>u</sup> o <sup>u</sup> 多層宿舍	2,000/ <sup>u</sup> 2	149/ <sup>u</sup> 2	2,794/ <sup>u</sup> 2
d)	Wa <sup>u</sup> e <sup>u</sup> o <sup>u</sup> 倉庫	1,600/ <sup>u</sup> 2	119/ <sup>u</sup> 2	1,719/ <sup>u</sup> 2
e)	A <sup>u</sup> a <sup>u</sup> B <sup>u</sup> d <sup>u</sup> 輔組用房	800/ <sup>u</sup> 2	60/ <sup>u</sup> 2	860/ <sup>u</sup> 2

Af<sup>u</sup> r<sup>u</sup> e de<sup>u</sup> a o of r<sup>u</sup> e ace e co , e<sup>u</sup> a e ade f<sup>u</sup> r<sup>u</sup> adj e de<sup>u</sup> e de<sup>u</sup> eca o of r<sup>u</sup> e b d<sup>u</sup> , r<sup>u</sup> e de<sup>u</sup> eca ed r<sup>u</sup> e ace e co abo RMB1,706 e<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e e<sup>u</sup> e. T<sup>u</sup> e b d<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e abo RMB174,900,000, o<sup>u</sup> e r<sup>u</sup> e r<sup>u</sup> c<sup>u</sup> r<sup>u</sup> a e, r<sup>u</sup> e o a a<sup>u</sup> e a<sup>u</sup> e of r<sup>u</sup> e b d<sup>u</sup> a<sup>u</sup> d r<sup>u</sup> c<sup>u</sup> RMB180,500,000.

T<sup>u</sup> e o a a<sup>u</sup> e a<sup>u</sup> e of r<sup>u</sup> e Po e<sup>u</sup> o d be r<sup>u</sup> e a d a e r<sup>u</sup> e b d<sup>u</sup> a<sup>u</sup> e, .e. RMB924,700,000 + RMB180,500,000 = RMB1,105,200,000.

**Elaine Ng**

Vice President

+852 2281 0190

[elaine.ng@kroll.com](mailto:elaine.ng@kroll.com)

---

**About Kroll**

Kroll provides proprietary data, technology and insights to help our clients stay ahead of complex demands related to risk, governance and growth. Our solutions deliver a powerful competitive advantage, enabling faster, smarter and more sustainable decisions. With 5,000 experts around the world, we create value and impact for our clients and communities. To learn more, visit [www.kroll.com](http://www.kroll.com).

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Kroll Securities, LLC (member FINRA/SIPC). M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Kroll Securities Ltd., which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority (FCA). Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.