



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



3 Mărc, 2023

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

Dea S ,

I acco,da ce e e c o of CIMC Ve,ce (Go ) Co., L d. ( e Co a ) o  
o de o o o of e a e a e of a d a co e oca ed a No. 1 J o  
e, P a S b-d c , Lo a D c , S e e C , G a do P o ce, e  
e' Re b c of C a ( e , PRC,) (o eaf e efed a e , P o e , o e  
, o e e e ). We co f a e e ca ed o e o of e P o e , ade  
e e a e e a d oba ed c f e f o a o a e co de ece a f o  
o d e a e a e of c o e e a of 31 Dece be 2022 (efed o a  
e , a a o da e,).

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

## BA F A LA

O a a o o o o of e **Market Value** c, def ed acco,da ce e e  
HKIS Va a o S a d d of e Ho Ko I e of S e o o ea , e e a ed  
a o f o c a a e o ab o d e c a e o e Va a o Da e be e a  
b e a d a e e a a ' - e a ac o af e o e a e a d e e  
a e ad eac ac ed o ed eab , de a d o co o ,.

**Market Value** de ooda e a e of a a e a d ab e a ed o e a d  
o co of a e o c a e (o a ac o ) a d o off e f o a a oca ed a e o  
o e a a e .

T e a e ec fca e c de a e a ed e ce fa ed o def a ed b e c a  
co de a o o co ce o a ed b a o e a oca ed e a e, o a e e e of  
e c a a e .

## E A A ED

The Plot cover area and value are calculated on a value basis based on the  
Site Plan of Gaoji Road Plot in PRC. The area and value of the Plot are  
as follows:

Plot Area (sq.m.)	Plot Value (RMB)	Gross Floor Area (sq.m.)	Plot Ratio (E/D)
203,450	102,586.01	20 June 2054 and 15 June 2054	
No. 1 Jiahe, Pingliang Sub-district, Longgang District, Shenzhen City, PRC	(c) (b) (d)		
Plot Area, PRC	doc (e) (f)		
	Re (a) (b) (c)		

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 E H D G

We have adopted a value approach to value the area and value of the Plot and the value of the Plot is as follows:

### C A

The cost approach is based on the cost of the land and the cost of the building, and the value of the Plot is as follows:

Receivable Cost Net defined as the value of the land and the value of the building, and the value of the Plot is as follows:

Plot Deed Fee is the fee paid for the Plot Deed Fee, and the value of the Plot is as follows:

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

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

T e co a o ac e e a o de a ea f d ca o of e a e of a d o e e , e ca b d , e ca c e , a d e ca ac e a de e a o ca ed a a be b e o j f ed b eco o c de a d.

## E E GA

We a e bee o ded co e of doc e e a o o e of e o e e o ca ed e PRC. Ho e e , d e o e c e e e a o e of e PRC, o e a o a bee ade f o e e a e o a ab e a ac ed o e P o e . We a e a o o e ed e o a doc e o e f o e o o e f a a e d e c a o a e a o e co e a ded o . We a e e ed o a co d e ab e e o o e f o 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 e f o e f e ce o a d o e o b a ed f o a e a a e co c e e e a e o e o e e e o 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 e o a e e e a e o e be ef of def e d e co ac , ea e bac , jo e e , a a e e a e e o a a a a e e 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 f o a c a e , o a e o a o o o e P o e a ed o f o a

I a ed a a a cab e o , a d e e a o a d o e e e c o a e bee co ed e a o -co f o a bee a ed, def ed a d co d e d e a a o a c a . F e , a ed a e a o of e a d a d o e e e bo d a e of e o e e de d bed a d a o e o a c e o e a e e o ed e a a o a c a .

O e e c a a o of e o e , fa , a e bee a ed e foo o e of e a a o a c a .

## **G C D**

We a e e ed o a co d e a b e e o e f o a o o d ed b CIMC Ve e a d a e acce ed ad ce e o b CIMC Ve e o c a e a a o ce , e a e e , e e , occ a c , e a e a d f o a e a a d a o e e e a a e . D e o a d a e a c ded e a a o a c a a e b a ed o f o a o co a ed e doc e o d ed o a d a e o a o a o .

Ha 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 f o a o o d ed o . We a e a ed a o a e a fac o a e bee o ed f o e f o a o o e a c a f o ed e a d a e o e a o o e c a a a e a f o a o a bee e d .

We a e o c a 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 d ed o a e c o e c . A d e o a d a e a a e a o a o o .

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

No e e a o a e bee c a e d o o de e e a b of e o d co d o o e ce f o e .

No e o e a ac d a bee o d e d o a d e . F co a ce a cab e a o a , o c a a d o c a e o e a e a o a d a a ed e o e a ed, def ed, a d co d e d e e o . I a o a ed a a e e d ce e , co e , o o e e a e , o ad a e a o f o a o c a , o c a , o a o a o e o a e e o a a o e a e bee o c a b e o b a ed o e e ed f o a e c e e o co e .

E<sup>4</sup>A

I a 1 e lo e e , e a eco ed a e e e e co a ed  
Pa a a 34(2) a d (3) of Se e e 3 of Co a e (W d 1 U a d M ce a eo  
P o o ) O d a ce (Ca . 32), Ca e 5 a d P ac ce No e 12 o e L 1 R e  
Go e 1 e L 1 of Sec e e d b T e Soc E c a 1 e of Ho 1 Ko 1 L e d a d  
T e HKIS Va a o S a d a d (2020 Ed o ) b e d b e Ho 1 Ko 1 I e of  
S e o a d R e 11 of e Code o Ta eo e a d M e e a d S a e B -bac . We  
co f a e a e a de e de a f e d a e , a e f e d o R e 11 of T e Code o  
Ta eo e a d M e e a d S a e B -Bac b e d b e Sec e a d F e  
Co o .

We ēeb cē f ā e ae e ē vee ō vo ec e ēe ē Pō ē ō  
e a ē ē ō ed. T ā a o ē ē ed bjec o o f A o a d L

Co d o .

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

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

3/24/2014

E a e H.L. N.  
MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA  
V ce P e de

*Notes:*

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

M. To Wa 1, 0 d K'o a a V ce P'e de fo' abo 30 ea' . He a o e' 35 ea' 'e' e' e ce  
a a o of f'ed a e e Peo e' Re b c of C a.

## LMA

# F A L E

*Journal of Management Education* 30(6)

▲ ● ◆

14. *Myrica* (14)

**31 December 2022**  
(RMB)

A d v a c o e o c a e d a N o . 1 J o A e e ,  
P a S b - d c , L o a D c , S e C ,  
G a d o P o c e , e P R C

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 2022
<p>A d V a co ẽ oca ed a No. 1 J o ẽ A e e, P ẽ a S b-d V c , Lo ẽ a ẽ D V c , S ẽ ẽ C , G a ẽ do ẽ P o ce, ẽ 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</p>	<p>T ẽ ẽ o ẽ a d V a co ẽ ẽ ec ed o o a d ã ce ẽ a o a e ã ea of abo 203,450 . . T ẽ b d ẽ of ẽ P o ẽ ẽ e b be ee 2006 a d 2020.  A ad ed, ẽ o a ẽ o f oõ ã ea of ẽ P o ẽ abo 102,586.01 ã e ẽ e , ẽ c ẽ a c ded ẽ b d ẽ a ed ẽ doc e abo 95,014.49 ã e e ẽ e .  T ẽ a d e ẽ of ẽ ẽ o ẽ ẽ a e bee ẽ a ed fõ ẽ ẽ ẽ V ẽ o 20 J e 2054 a d 15 A ẽ 2054 fõ d V a V o e .</p>	<p>A ad ed, ẽ P o ẽ o ẽ -occ ed fõ d V a e a of ẽ a a o da e.</p>	<p>RMB1,105,200,000</p>

**Notes:**

1. P V a o 14 Rea T e Cẽ fca e (不動產權證), Y e (2019) S ẽ ẽ S ẽ B Do ẽ C a D No. 0232347, 0232353 0232361, 0240134-0240135, 0251845 a d 0245961, ẽ a d e ẽ a d ẽ b d ẽ o ẽ ẽ V ẽ of ẽ P o ẽ ã e ẽ d b S ẽ ẽ CIMC Ve ẽ ce Co.,L d. (深圳中集專用車有限公司) (, S ẽ ẽ CIMC Ve ẽ ce,) fõ ẽ ẽ ẽ V ẽ o 20 J e 2054 a d 15 A ẽ 2054 fõ d V a V o e .
2. A ad ed b ẽ Co a , o e of ẽ b d ẽ ẽ ẽ P o ẽ ẽ a o a ẽ o fõ ã ea of abo 7,571.52 ã e e ẽ ẽ a e o oba ed a Rea T e Cẽ fca e õ B d ẽ O ẽ ẽ Cẽ fca e . Fõ ẽ efẽ e ce V o e , ẽ de ẽ ec a ed ẽ e ace e co of ẽ e b d ẽ ẽ o e doc e a of ẽ a a o da e abo RMB12,840,000, ẽ c ẽ a bee c ded ẽ co ẽ e of o V a a o .
3. T ẽ ẽ o ẽ oca ed a o ẽ J o ẽ Road ẽ 30 e d e fõ Lo ẽ a ẽ D V c ce ẽ. T ẽ ed a e e ẽ bõ ẽ ood ẽ ẽ ed ẽ d V a V o ẽ e, ẽ e a , ẽ de a b d ẽ , c ẽ o a d o e ẽ e õ V .
4. S ẽ ẽ CIMC Ve ẽ ce a d ẽ ec ẽ o -o ed b d ã of ẽ Co a .
5. I ẽ co ẽ e of o V a a o , e ẽ a e ade ẽ fo o ẽ a o :
  - (a) S ẽ ẽ CIMC Ve ẽ ce o e e ẽ ẽ ẽ o ẽ e of ẽ ẽ ẽ o ẽ ẽ a ẽ e a d co f e ed a d e ed o e, ẽ a fẽ, e a e a d õ ã e ẽ ẽ o ẽ õ d o e of ẽ ẽ o ẽ b o ẽ a f e a accõ da ce ẽ ẽ a of ẽ PRC d V ẽ ẽ of ẽ a d e ẽ ẽ .
  - (b) T ẽ b d ẽ õ V c ẽ e of ẽ ẽ o ẽ ã e co a ce ẽ oca a ẽ a d b d ẽ ẽ e a o a d ẽ a e bee a V o ed b ẽ ẽ e a a ẽ õ e ẽ a ẽ e a ed co õ fee f e ed.
  - (c) T ẽ P o ẽ o bjec o a e c ẽ a ce , ẽ a o õ d e .



6. O' a a o a bee ade o e fo o ba a d a a :

I e a a o of e o e e a e, co a oac a ado ed. I be de e a o of a d a e, e c a ed b e d e c co a o e od. O ce a d a e a bee de e ed, e e od c o d e ace e co of e o e e a e e a e d a f e o e e e e . T e e a e e f e e adj ed f d a e e e of ac e ed de e c a o c d e ca de e c a o, f c o a a d/ d e e a o b o e c e c e. To de e e a d a e, e a e ade e f e e ce o a o e e e a e e ce of d a a d a e e c .

T e a d a e co a be a e e e c e d a e a e c a c e c co a be o e b j e c P o e . T e e e a e e of e co a be f o RMB3,483 o RMB4,660 e a e e e o e a e a. T e a e d e a of e a d co a be a e ab a e d b e o :

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

T e e a e a e d b co e e a e e ce of e e a co a be a f e d e a d j e . D e a d j e o e e a e of e a e e e e a e b e e a d e o e f e c o e d f f e e c e a a c o e, o c a o a d e e e. I e co e e of o a a o , e a e a d o e d a e a e e a e of RMB4,545 e a e e e o e a e a, e a e a e of e o a d a e e RMB924,700,000.

F d e b d e of e o e , e a e a d e f e e c e o e e a e co e c o co e c o d e e e e a c e e co . T e a d o e d e a c e e co a b o RMB800 o RMB3,600 e a e e e d e d o e e a d a e of a a c a b d . T e co a d o e d f d e b d e a b a e d b e o :

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

A f e e de e a o of e a c e e co , e a e a d e f e e a d j e d e e c a o of e b d , e d e e a e d e a c e e co a b o RMB1,706 e a e e e e. T e b d a e a b o RMB174,900,000, o e e e e e e a e, e o a a e a e of e b d a d e c e e RMB180,500,000.

T e o a a e a e of e P o e o d b e e a d a e e b d a 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.

© 2022 Kroll, LLC. All rights reserved.