

附錄六

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就山推工程機械股份有限公司持有的選定物業權益於2026年3月31日的估值發出的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我公司遵照山推工程機械股份有限公司（「貴公司」）指示，對貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，我公司確認我公司已進行視察，作出有關查詢和搜集並取得我公司認為必要的其他資料，以向您陳述我公司對該物業權益於2026年3月31日（「估值日期」）的市值的意見。

選定物業權益構成物業業務的一部分，且其賬面值佔貴集團資產總值1%或以上，因此對物業權益的估值報告須加載本文件。

於估值日期，構成物業活動一部分的未估值物業權益的賬面值低於貴集團資產總值的1%，而構成物業活動一部分的未估值物業權益的賬面值合計低於貴集團資產總值的10%。概無構成非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值佔貴集團資產總值15%或以上。

我公司基於市值進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易而交換的估計金額」。

我公司已根據收入法，計及現有租賃產生及／或在現有市場可取得的物業租賃收入及就租賃之潛在可複歸收入計提適當撥備（之後按適當資本化比率撥充資本以確定市值），對物業權益進行估值。

我公司進行估值時，是假設賣方在市場上出售該物業權益，並無憑藉可能影響該物業權益價值的任何遞延條款合同、租回、合資、管理協議或任何類似安排。

附錄六

物業估值報告

我公司的報告並無考慮任何所估物業權益的任何質押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，我公司假設該物業並不涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，我公司已遵守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、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會評估－全球標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的一切規定。

我公司在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，亦已接受向我公司提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事宜的意見。

我公司曾獲出示有關物業權益的房屋所有權證及國有土地使用權證副本，並已作出有關查詢。我公司在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我公司相當依賴貴公司中國法律顧問環球律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

我公司並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我公司所獲業權文件和正式地盤圖紙所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我公司並無進行實地測量。

我公司曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我公司並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。我公司的估值是假設該等方面的狀況均為良好。另外，我公司並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我公司無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該物業於2025年7月17日由Jimmy Gu先生進行視察，其在中國物業估值方面擁有逾13年經驗。

我公司並無理由懷疑貴集團向我公司所提供數據的真實性及準確性。我公司亦已徵求貴集團確認所提供的數據並未遺漏任何重大事項。我公司認為已獲提供充分數據以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG (第三版)」支持。

附錄六

物業估值報告

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據我公司的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與目標物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考慮中，儘管我公司承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益（如能源效率）可以在運營成本中實現。我公司尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但我公司將持續關注市場走勢及市場情緒。

除另有說明外，本報告闡述的所有金額單位均為人民幣。

我公司的估值證書隨附如下，謹供您參考。

此致

中華人民共和國
山東省
濟寧市
高新區
327國道58號
山推國際事業園
山推工程機械股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業估值經驗，以及亞洲地區的相關經驗。

附錄六

物業估值報告

估值證書

貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於2026年 3月31日 現況下的市值 人民幣元
中國 湖北省 武漢市 江夏區 光谷三路628號 山推楚天工業園 部分物業	山推楚天工業園位於武漢市江夏區光谷三路西側及武漢光谷為明實驗學校(初中部)南側。該物業距離武漢天河國際機場約65分鐘車程，距離武漢火車站約30分鐘車程，距離武漢東站約20分鐘車程。該物業所處區域為發展成熟的工業區，擁有多個工業園。 山推楚天工業園佔地約328,557.13平方米，已於2015年開發建成一個包含2個工廠和3棟工業樓的工業園。	於估值日期，該物業部分已出租予多名第三方作倉儲、生產、辦公室和宿舍用途，其餘部分處於空置狀態。	307,800,000
用途	樓層	建築面積 (平方米)	
工廠	1	81,375.92	
其他(辦公室、宿舍和食堂)	2-6	15,606.07	
總計：		96,981.99	
該物業的土地使用權已獲批，期限於2060年7月15日(作工業用途)屆滿。			

附錄六

物業估值報告

附註：

1. 根據一項國有土地使用證（武新國用(2010)第046號），一幅佔地面積約328,557.13平方米土地的土地使用權（包括物業的土地使用權）已出讓予山推楚天工程機械有限公司（「山推楚天」，為貴公司擁有93.13%權益的附屬公司），期限於2060年7月15日（作工業用途）屆滿。
2. 根據5份房屋所有權證－武房權證湖字第2015021220號至2015021224號，總建築面積約99,581.99平方米的山推楚天工業園的2個工廠和3棟工業樓（包括物業）由山推楚天擁有。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分已出租予多名獨立第三方，租期長短不等，屆滿日期介乎2026年3月31日至2031年3月31日。於估值日期，月租金總額（不含管理費、水電費）約為人民幣1,567,423元。
4. 我們的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 我們已考慮現有租賃協議（如有）中的實際租金，並亦與物業所在類似區域內類似開發項目進行比較，以此計算市場租金，用以考慮(1)佔用面積現有租約屆滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 該等可資比較辦公單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣23元至人民幣36元，該等可資比較的倉庫及工業配套單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣15元至人民幣26元；及
 - c. 基於我們對該物業附近地區工業市場的研究，穩定市場收益率介乎在6.5%至7.5%。
5. 我們已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 貴集團已取得該物業土地使用權的完備權屬證書。該物業的土地使用權不存在任何土地使用權糾紛，且未設押任何抵押權、未受法院查封、資產凍結或任何其他限制。貴集團合法擁有上述土地使用權，並有權依法佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - b. 貴集團已取得該物業樓宇的完備權屬證書。該物業的樓宇不存在任何所有權糾紛，且未被抵押、查封或凍結。樓宇不存在任何第三方權利或產權負擔。貴集團有權依法佔有、使用、轉讓及租賃上述樓宇。