

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而就本集團物業權益於2009年8月31日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。如附錄●「備查文件」一節所述，估值報告全文的副本將提供予公眾人士查閱。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼 C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對三一重裝國際控股有限公司（「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」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行實地視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2009年8月31日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審核及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法對第一類中第2項物業的物業權益進行估值，假設物業權益以即時交吉按現狀出售，同時參照有關市場上可資比較的出售交易計算。

倘基於第一類中第一項物業的樓宇及構築物的性質，尤其是其所處位置而不大可能有可資比較的市場交易，則會按折舊重置成本法對該項物業權益進行估值。

折舊重置成本法指「現時物業重置（或重建）成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上對建構物及土地改造的目前重置（或重

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

建)成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎相關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

在對第二類物業權益(於估值日仍在建設中)進行估值時，吾等假設其將按照貴集團向吾等提供的最近期開發計劃開發及完工。達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日與興建階段相關的興建成本及專業費用，以及就完成開發項目而須支銷的其餘成本及費用。

第三類由貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益價值。

吾等的估值報告並無考慮任何該等估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載的一切規定。

由於貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)段及公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6條，故本文件估值報告中的估值證書並無需詳列個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，亦接納貴集團有關年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及官方規劃，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

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賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—競天公誠律師事務所就 貴集團於中國的物業權益的有效性所提供的法律意見。

吾等並無進行仔細實地測量，以核實物業的地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等的估值概述如下，並隨附估值證書。

此致

三一重裝國際控股有限公司
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2009年11月●日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗及29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國遼寧省瀋陽市 經濟技術開發區 燕塞湖街31號的一幅土地、 七幢樓宇及多座構築物	267,940,000
2.	位於中國遼寧省瀋陽市 經濟技術開發區 燕塞湖街26-1、28-1、 30-1、32-1及34-1號 金沙雁翔園的20個住宅單位	8,108,000
	小計：	<u>276,048,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

第二類－貴集團於中國持有開發中的物業權益

編號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國遼寧省瀋陽市 經濟技術開發區 開發路25號的3幅土地 、一幢工業大樓及一幢宿舍大樓	330,230,000
	小計：	<u>330,230,000</u>

第三類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國的77個租賃物業	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u>606,278,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣																		
1.	位於中國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區燕塞湖街31號的一幅土地、七幢樓宇及多座構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約215,070.44平方米的土地，其上建有於2004年至2009年分多期落成的七幢樓宇及多座配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總樓面面積約為87,709.51平方米，包括五幢工業大樓及一座宿舍大樓。</p> <p>有關詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">樓面面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1號車間</td> <td>30,568.04</td> </tr> <tr> <td>第2號車間</td> <td>30,568.04</td> </tr> <tr> <td>辦公室大樓</td> <td>4,017.04</td> </tr> <tr> <td>綜合車間</td> <td>5,025.13</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓宇</td> <td>12,490.57</td> </tr> <tr> <td>維修車間</td> <td>2,323.39</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>2,717.30</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>87,709.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括水池、泵房及倉庫。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2053年7月14日屆滿，作工業用途。</p>	樓面面積(平方米)		第1號車間	30,568.04	第2號車間	30,568.04	辦公室大樓	4,017.04	綜合車間	5,025.13	宿舍樓宇	12,490.57	維修車間	2,323.39	車庫	2,717.30	總計	87,709.51	<p>該物業現由貴集團佔用作生產、辦公室及員工宿舍用途，惟總建築面積約為1,134.42平方米的部分工業大樓租賃予一名關連人士（請參閱附註4）。</p>	267,940,000
樓面面積(平方米)																						
第1號車間	30,568.04																					
第2號車間	30,568.04																					
辦公室大樓	4,017.04																					
綜合車間	5,025.13																					
宿舍樓宇	12,490.57																					
維修車間	2,323.39																					
車庫	2,717.30																					
總計	87,709.51																					

附註：

- 三一集團瀋陽煤礦輸送設備有限公司（「三一輸送」）為貴公司全資附屬公司。
- 根據一份國有土地使用權證 — 瀋開國用(2009)字第0145號，一幅地盤面積約215,070.44平方米的土地的使用權已授予三一輸送，於2053年7月14日屆滿，作工業用途。
- 根據七份房屋所有權證 — 瀋房權證經濟技術開發字第011566至011568號及011773至011776號，七幢總樓面面積約87,709.51平方米的樓宇由三一輸送擁有。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

上述權證的詳情載列如下：

房屋所有權證編號	用途	樓層	樓面面積 (平方米)
瀋房權證經濟技術開發字第011566號	工業	1	30,568.04
瀋房權證經濟技術開發字第011567號	工業	1	30,568.04
瀋房權證經濟技術開發字第011568號	辦公室	3	4,017.04
瀋房權證經濟技術開發字第011773號	工業	1	5,025.13
瀋房權證經濟技術開發字第011774號	輔助	6	12,490.57
瀋房權證經濟技術開發字第011775號	工業	1	2,323.39
瀋房權證經濟技術開發字第011776號	工業	2	2,717.30
總計：			<u><u>87,709.51</u></u>

4. 根據一份租賃協議，總建築面積約為1,134.42平方米的部分工業大樓已租賃予一名關連人士，年租人民幣219,000元，租期由2009年1月1日起至2010年12月31日屆滿，為期兩年，作維修保養中心用途。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 房屋所有權證及土地使用權證均為有效合法；
 - b. 該物業的土地使用權可由三一輸送根據土地使用權出讓合同及其他相關協議載明的條文合法佔用、使用、租賃、轉讓及按揭。
 - c. 該物業的樓宇可由三一輸送合法佔用、使用、租賃、轉讓及按揭。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值
				人民幣
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市經濟技術 開發區燕塞湖街 26-1、28-1、 30-1、32-1及 34-1號金廈燕翔 苑的20個住宅單 位	該物業包括約於2006年落成的多項住宅開發項目金廈燕翔苑的20個總樓面面積約2,488.79平方米的住宅單位。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	8,108,000

附註：

- 三一重型裝備有限公司(「三一重裝」)為 貴公司全資附屬公司。
- 根據20份房屋所有權證 — 瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005914至005933號，20個總樓面面積約2,488.79平方米的住宅單位由三一重裝擁有。

上述權證的詳情載列如下：

房屋所有權證編號	用途	樓層	樓面面積 (平方米)
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005914號	住宅	3	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005915號	住宅	2	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005916號	住宅	6	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005917號	住宅	6	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005918號	住宅	6	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005919號	住宅	4	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005920號	住宅	2	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005921號	住宅	5	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005922號	住宅	6	113.46
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005923號	住宅	6	113.06

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

房屋所有權證編號	用途	樓層	樓面面積 (平方米)
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005924號	住宅	1	117.76
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005925號	住宅	6	117.76
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005926號	住宅	6	141.15
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005927號	住宅	6	141.41
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005928號	住宅	4	141.41
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005929號	住宅	6	141.41
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005930號	住宅	6	141.41
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005931號	住宅	1	141.15
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005932號	住宅	5	141.41
瀋房權證瀋陽經濟技術開發區字第005933號	住宅	4	129.72
		總計：	<u><u>2,488.79</u></u>

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 房屋所有權證為有效合法。
 - b. 該物業的房屋所有權由三一重裝依法佔用、使用、租賃、轉讓及按揭。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－貴集團於中國所持開發中的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值
				人民幣
3.	位於中國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區開發路25號的3幅土地、二幢工業大樓及一幢宿舍大樓	<p>該物業包括3幅總地盤面積約629,015.20平方米的土地，於估值日其上正興建一幢工業大樓及一幢宿舍大樓。</p> <p>該物業計劃將開發成一個工業區，於估值日正興建其中的2幢樓宇（「在建工程」），計劃將於2010年5月完工。於完工後，該2幢樓宇的規劃總樓面面積將約為35,159平方米。</p> <p>在建工程總建築成本估計約為人民幣65,000,000元，截至估值日已支付其中的人民幣21,410,478元。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於2059年3月22日及2059年4月27日屆滿，作工業用途。</p>	目前該物業仍在建設中。	330,230,000

附註：

- 三一重型綜採成套裝備有限公司（「三一綜採」）為貴公司全資附屬公司。
- 根據由瀋陽市國土資源局與三一綜採訂立的3份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為629,015.20平方米的3幅土地的土地使用權已訂約授予三一綜採，年期於2059年3月22日及2059年4月27日屆滿，作工業用途。土地出讓金總額為人民幣301,927,296元。
- 根據3份國有土地使用權證—瀋開國用(2009)字第103、104及00079號，該物業地盤面積約629,015.20平方米的土地使用權已授予三一綜採，年期於2059年3月22日及2059年4月27日屆滿。
- 根據三一綜採獲授的建設工程規劃許可證—建附字第210106200910186號，9幢總規劃建築面積約169,022平方米的樓宇已獲准興建。
- 根據三一綜採獲授的2份建設工程施工許可證—第210116200909250101號及第210116200909250201號，相關地方部門已發出許可動工興建2幢總建築面積約35,159平方米的樓宇。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證為有效及合法。
 - b. 物業的土地使用權乃由三一綜採合法擁有，且可由三一綜採根據有關土地使用權出讓合同載明的條文合法轉讓、使用、佔用、分租或按揭。
 - c. 在建工程屬合法工程。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值
				人民幣
4.	位於中國的77個租賃物業	該等物業包括77個物業或單位於1991年至2008年期間分期落成，總可出租面積約為15,738.48平方米。 該物業由多名獨立方（「出租人」）租賃予貴集團，年期長短不等。	該物業現由貴集團佔用作辦公室、儲存和住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據由貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租賃協議，總可出租面積約15,738.48平方米的77幢樓宇或單位已由多名獨立第三方租賃予租予貴集團，年期長短不等，年租金總額為人民幣2,568,821元，作辦公室、儲存和住宅用途。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 就該77個租賃物業中其中1個可出租面積為2,100平方米的租賃物業，出租人已取得房屋所有權證，有關租賃協議已向地方政府機關登記。有關租賃協議為合法、有效並可強制執行。貴集團有權佔用及使用該物業。
 - b. 就該77個租賃物業中其中17個可出租總面積為3,190.34平方米的租賃物業，該等出租人已取得房屋所有權證，但有關租賃協議沒有向地方政府機關登記。該等出租人須向地方政府機關登記有關租賃協議。貴集團有權佔用及使用該等物業。
 - c. 就該77個租賃物業中其中36個可出租總面積為4,829.59平方米的租賃物業，該等出租人並無取得房屋所有權證，且有關租賃協議沒有向地方政府機關登記。該等出租人提供確認函件，同意彼等將因欠缺有關業權證而向貴集團支付一切損失。
 - d. 就該77個租賃物業中其中23個可出租總面積為5,618.55平方米的租賃物業，該等出租人並無取得房屋所有權證。該等租賃協議可於取得房屋所有權證前的任何時間要求終止。