

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

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就本集團的物業權益於二零一零年九月三十日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

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：

吾等遵照閣下指示，對中國熔盛重工集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於第一類物業內樓宇及構築物（不包括在建部分）的性質使然及其所在的特殊位置，故很難找到任何市場銷售可資比較資料，因此物業權益乃根據其折舊重置成本基準予以估值。

折舊重置成本的定義為「將資產重置為其現代等值資產的目前成本，扣除實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上改造的目前重置成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

對第二類的物業權益及第一類在建部分的物業權益進行估值時，吾等乃假設其將根據吾等獲貴集團提供的最新開發計劃進行物業開發及完工。吾等於達致估值意見時，已計及與截至估值日止建造進度相關的建造成本及專業費用，以及為完成目前在建的工程而將支出的剩餘成本及費用。

第三類及第四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，或因缺乏可觀租金溢利，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等的報告並無考慮所估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值標準委員會出版的國際估值標準所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證及房屋所有權證，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本，以核實中國物業權益目前的業權、物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—通商律師事務所提供有關中國物業權益效力的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業佔地面積的準確性，惟假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及供於該土地上進行任何開發的設施的適合性。吾等估值時假設有關方面狀況良好，且在施工期間不會有額外開支或延誤。此外，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壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座25樓
2505至2508室
中國熔盛重工集團控股有限公司
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

二零一零年●月●日

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有30年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
		九月三十日		應佔權益
		現況下的資本值		貴集團
		人民幣		應佔的資本值
				人民幣元
1.	中國江蘇省 南通市如皋市 長江鎮疏港路1號 的9幅土地、77幢樓宇 及多座構築物連同7幢 在建樓宇及2座在建構築物	6,834,519,000	93.772%	6,408,865,000
2.	中國江蘇省 南通市如皋市 長江鎮疏港路1號的 2幅土地及1至3號 船塢及在建中的4號船塢	894,469,000	45.94828%	410,993,000
3.	中國安徽省 合肥市經濟技術開發區 宿松路9166號的1幅土地、 9幢樓宇及1個船塢	785,592,000	46.55	365,693,000
4.	中國安徽省 合肥市高新技術開發區 紅楓路21號的1幅土地、 4幢樓宇及多座構築物	22,767,000	95%	21,629,000
5.	中國安徽省 合肥市高新技術開發區 合歡路23號的1幅土地 及2幢樓宇	13,553,000	95%	12,875,000
	小計：	8,550,900,000		7,220,055,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第二類－ 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
6.	中國安徽省 合肥市經濟技術開發區 宿松路9166號的 16幢在建樓宇及 多座在建構築物	405,077,000	46.55%	188,563,000
	小計：	405,077,000		188,563,000

第三類－ 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
7.	中國江蘇省 南通市崇川路 1號的5幢辦公室 樓宇	無商業價值	93.772%	無商業價值
8.	中國江蘇省 南通市崇川路 1號的1幢4層高 樓宇	無商業價值	93.772%	無商業價值
9.	南通市如皋市 長江鎮疏港路 12號金嘉花園的 12幢商住兩用樓宇的 多個單位	無商業價值	93.772%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
10.	中國江蘇省 南通市如皋市 長青沙鎮 引風苑的 4幢5層高樓宇	無商業價值	93.772%	無商業價值
11.	中國上海市 浦東區大渡河路 168弄31號的 1幢15層高辦公室 樓宇的58個單位 及86個泊車位	無商業價值	93.772%	無商業價值
12.	中國上海市奉賢區 柘林鎮胡橋村公平村路 158號的1幢2層高樓宇 的一個辦公室單位	無商業價值	93.772%	無商業價值
13.	中國江蘇省南通市 崇川路1號的3幢 辦公室樓宇	無商業價值	93.772%	無商業價值
14.	中國 上海市長寧區 虹橋路808號D座D-121室	無商業價值	46.55%	無商業價值
15.	中國 安徽省合肥市 高新技術產業開發區 香樟街168號科技實業園B-1座 5層高樓宇的第3層	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無		無

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第四類－ 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
16.	香港 康樂廣場8號 交易廣場二座25樓 2505至2508室	無商業價值	98.5%	無商業價值
	小計：	無		無
	總計：	8,955,977,000		7,408,618,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團在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	於二零一零年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
1.	中國江蘇省南通市如皋市長江鎮疏港路1號的9幅土地、77幢樓宇及多座構築物連同7幢在建樓宇及2幢在建構築物	<p>該物業包括以下三個部分：</p> <p>A部分：A部分包括9幅土地(總地盤面積約為3,806,893.70平方米)及建於其上的75幢樓宇及多座配套構築物，該等樓宇及構築物已於二零零七年及二零一零年分多個階段落成。</p> <p>75幢樓宇的總建築面積約為691,212.1平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公室樓宇、宿舍、餐廳、倉庫、變壓器房及警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括堆場、裝配平台、道路及門衛。</p> <p>B部分：B部分包括建於長江沿岸的5個碼頭(總長度約為1,392米)及建於其上的2座變壓器房(總建築面積約為873.68平方米)，已於二零零八年落成。</p> <p>C部分：C部分包括A部分土地上在建的7幢樓宇及2幢構築物。據貴集團告知，C部分預期將於二零一一年落成。於落成後，7幢樓宇的總建築面積約為149,454.8平方米。</p> <p>C部分的總建築成本預計約為人民幣730,820,800元，其中人民幣416,758,369.48元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，分別於二零五六年八月十五日、二零五九年六月十二日及二零五九年七月十七日屆滿，作工業用途。</p>	除C部分正在興建外，該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室、倉庫及配套用途。	<p>6,834,519,000</p> <p>貴集團應佔 93.772%權益： 人民幣 6,408,865,000元</p>

附註：

- 根據1份國有土地使用權出讓合同—皋國土資(2005)出字107號，1幅土地(地盤面積約為410,528平方米)的土地使用權已訂約出讓予南通熔盛造船有限公司作工業用途，年期為50年。土地出讓金為人民幣45,174,501.12元。據貴公司告知，南通熔盛造船有限公司為江蘇熔盛投資集團有限公司(「熔盛投資」)的前稱，其為一家由張志熔先生(貴公司的最終控股股東)實益擁有的公司。

- 根據4份國有土地使用權出讓合同—皋國土資(2006)出字第19及028號及皋國土資(2007)出字第43及44號，4幅土地(總地盤面積約為1,632,873平方米)的土地使用權已訂約出讓予江蘇熔盛重工集團有限公司(前稱為熔盛投資)，為期50年，作工業用途。總土地出讓金為人民幣256,144,124元。
2. 根據如皋市人民政府於二零零七年十一月十六日發出的會議備忘錄，附註1內所述土地將無償重新分配予江蘇熔盛重工集團有限公司及其附屬公司。據 貴集團告知，上述土地包括附註3內所述地塊及第2號物業附註2內所載地塊。
 3. 根據5份國有土地使用權證—皋國用(2007)第1405至1409號，5幅土地(總地盤面積約為1,933,140.77平方米)的土地使用權已出讓予江蘇熔盛重工有限公司(「熔盛重工」， 貴公司擁有93.772%的附屬公司)，年期不等，於二零五六年八月十五日屆滿，作工業用途。
 4. 根據4份國有土地使用權出讓合同-3206822009CR0019及3206822009CR0056至3206822009CR0058,4幅土地(總地盤面積約為1,954,660平方米)的土地使用權已訂約出讓予熔盛投資作工業用途，年期為50年。總土地出讓金為人民幣430,909,200元。
根據熔盛投資與熔盛重工於二零零九年八月二十七日訂立的4份國有土地使用權轉讓合同，上述4幅土地(總地盤面積約為1,873,752.93平方米)的土地使用權已訂約以總代價人民幣413,109,564.60元轉讓予熔盛重工，年期不等，分別於二零五九年六月十二日及二零五九年七月十七日屆滿。
 5. 根據4份國有土地使用權證—皋國用(2010)第609至612號，4幅土地(總地盤面積約為1,873,752.93平方米)的土地使用權已授予熔盛重工，作工業用途，年期不等，於二零五九年六月十二日及二零五九年七月十七日屆滿。
 6. 根據一份日期為二零一零年六月二十五日的他項權證書—皋地他項抵押第2010-445號，附註5內所述4幅土地已抵押予國家開發銀行江蘇省分行，以取得貸款人民幣523,087,835元，年期由二零一零年一月二十日起至二零一八年一月十九日。
 7. 根據74份房屋所有權證—皋房權證字第69641、69644至69654、70099至70103、73445至73474號、91483至91487號，91492至91506號及91509至91511號，A部分75幢樓宇及B部分2幢樓宇(總建築面積約692,085.78平方米)由熔盛重工擁有。
 8. 根據以熔盛重工為受益人的3份建設工程規劃許可證—建字第港320682201000022號及320682201000034號及建字第鎮320682200800140號，C部分的7幢樓宇(總規劃建築面積約為149,454.8平方米)及A部分的27幢樓宇(總規劃建築面積約為400,781.845平方米)已獲批准興建。
 9. 根據以熔盛重工為受益人的2份建築工程施工許可證—3206982010090900001A及3206822009072000001A，相關地方機關已授出C部分的4幢樓宇(總建築面積約為147,609平方米)及A部分的35幢樓宇(總建築面積約為135,725平方米)的施工許可證。
 10. 根據如皋市口岸和港務管理局於二零一零年七月十二日刊發的港口工程開工報告所述，熔盛重工已獲批准展開長1,397米的碼頭的建造工程。
 11. 就C部分的餘下3幢樓宇(總建築面積約為1,845.8平方米)而言，吾等尚未獲提供相關建築工程施工許可證。
 12. 根據5份租賃協議，該物業的多個部分由熔盛重工分別出租予南通熔燁船舶機電安裝有限公司、南通熔鼎海洋工程有限公司、南通熔盛塗裝有限公司、南通熔燁倉儲有限公司及南通熔錦鋼結構工程有限公司，分別於二零一二年六月一日及二零一零年九月五日屆滿，總租金為人民幣630,000元。
 13. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 熔盛重工已合法取得物業的土地使用權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業的土地使用權；
 - b. 熔盛重工已合法取得附註7所述77幢樓宇的房屋所有權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇；
 - c. [●]
 14. 在物業的估值中，吾等依賴上述法律意見並已將附註11所述樓宇歸屬為無商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設已取得所有施工許可證且可以自由轉讓，樓宇(不包括土地元素)於估值日期的資本值將為人民幣1,020,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
2. 中國江蘇省南通市如皋市長江鎮疏港路1號的2幅土地、1至3號船塢及在建中的4號船塢	<p>該物業包括2幅土地(總地盤面積約為191,166.81平方米)及已於二零零八年落成的3個船塢(長度介乎464米至530米、寬度介乎102米至106米及深度11.3米)。</p> <p>該物業亦包括於估值日期正在興建的4號船塢。4號船塢預計將於二零一一年落成。於落成後，該船塢的長度、寬度及深度將分別為580米、139.5米及11.3米。</p> <p>4號船塢的總建築成本預計約為人民幣174,770,000元，其中人民幣41,092,441元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於二零五六年八月十五日及二零五九年七月十七日屆滿，作工業用途。</p>	除正在興建的4號船塢外，該物業現時由貴集團估用作生產用途。	<p>894,469,000</p> <p>貴集團應佔45.94828%權益： 人民幣410,993,000元</p>

附註：

- 根據江蘇熔盛投資集團有限公司與江蘇熔盛造船有限公司(「熔盛造船」，貴公司擁有45.94828%的附屬公司)於二零零九年八月二十七日訂立的國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積約為80,907.07平方米的土地使用權已訂約以人民幣17,799,555.40元轉讓予熔盛造船，該地塊土地使用權於二零五九年七月十七日屆滿。
- 根據1份國有土地使用權證—皋國用(2010)第613號，一幅土地(地盤面積約為80,907.07平方米)的土地使用權已授予熔盛造船，作工業用途，於二零五九年七月十七日屆滿。
- 根據一份日期為二零一零年六月二十五日的他項權證書—皋地他項抵押第2010-444號，附註2內所述1幅土地已抵押予國家開發銀行江蘇省分行，以取得貸款人民幣22,492,165元，年期由二零一零年一月二十日起至二零一八年一月十九日。
- 根據1份國有土地使用權證—皋國用(2007)第1404號，一幅土地(地盤面積約為110,259.74平方米)的土地使用權已授予熔盛造船，作工業用途，於二零五六年八月十五日屆滿。
- 根據如皋市口岸和港務管理局於二零一零年七月十二日刊發的港口工程開工報告所述，熔盛造船已獲批准展開4號船塢(長度、寬度及深度分別為580米、139.5米及9米)的建造工程。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 熔盛造船已合法取得該物業的土地使用權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業的土地使用權；及
 - 熔盛造船已就4號船塢合法取得必要的批准，並擁有可合法展開4號船塢建造工程的權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
3.	中國安徽省合肥市經濟技術開發區宿松路9166號的1幅土地、9幢樓宇及1個船塢	<p>該物業包括1幅土地(地盤面積約為565,267.20平方米)及建於其上的9幢樓宇及1個船塢，已於二零零九年至二零一零年間落成。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為86,880.30平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括4幢工業樓宇、辦公室樓宇、2間變壓器房、泵房及污水處理房。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五八年八月八日屆滿，作工業用途。</p> <p>除上述樓宇及船塢外，上述地塊上正在興建16幢樓宇及多座構築物，詳情載於本報告內作為第6號物業。</p>	該物業現時由 貴集團估用作生產、辦公室及配套用途。	<p>785,592,000</p> <p>貴集團應佔46.55%權益： 人民幣365,693,000元</p>

附註：

1. 根據1份國有土地使用權出讓合同—合地經濟區工業第2008號，1幅土地(總地盤面積約為565,267.20平方米)的土地使用權已訂約授予合肥熔安動力機械有限公司(「熔安動力機械」， 貴公司擁有46.55%的附屬公司)作工業用途，年期為50年。土地出讓金為人民幣217,062,730元。
2. 根據1份國有土地使用權證—合經開國用(2009)第030號，1幅土地(總地盤面積約為565,267.20平方米)的土地使用權已授予熔安動力機械，作工業用途，於二零五八年八月八日屆滿。
3. 根據9份房屋所有權證—房地權證合產字第110070868、110070869、110070883、110070889、110079837及110077842至110077846號，該物業的9幢樓宇(總建築面積約86,880.30平方米)由熔安動力機械擁有。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 熔安動力機械已合法取得該物業的土地使用權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業的土地使用權；及
 - b. 熔安動力機械已合法取得附註3所述9幢樓宇的房屋所有權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年九月三十日現況下的資本值 人民幣元
4.	中國安徽省合肥市高新技術開發區紅楓路21號的1幅土地、4幢樓宇及多座構築物	<p>該物業包括1幅土地(地盤面積約為29,999.97平方米)及建於其上的4幢樓宇及多座構築物，已於二零零三年至二零零七年間分多個階段落成。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為13,403.75平方米。</p> <p>該等樓宇包括3幢工業樓宇及1幢辦公室樓宇。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五二年四月十二日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由 貴集團估用作生產及辦公室用途。	<p>22,767,000</p> <p>貴集團應佔95%權益： 人民幣21,629,000元</p>

附註：

1. 根據1份國有土地使用權證—合高新國用(2008)第038號，一幅土地(地盤面積約為29,999.97平方米)的土地使用權已授予合肥振宇工程機械股份有限公司(「振宇工程機械」，貴公司擁有95%的附屬公司)，作工業用途，於二零五二年四月十二日屆滿。
2. 根據3份房屋所有權證—房地權合產字第112287、112289及112290號，3幢總建築面積約12,823.75平方米的樓宇由振宇工程機械擁有。
3. 根據2份最高金額抵押合同，附註1所述該幅土地的土地使用權及附註2所述3幢樓宇受限於向中國工商銀行有限公司合肥望江路支行(「該銀行」)作出的抵押，作為該銀行與振宇工程機械訂立的合約項下本金的抵押品，最高金額為人民幣18,000,000元，抵押年期於二零零八年十月二十一日至二零一一年十月二十日期間屆滿。
4. 就總建築面積約為580平方米的辦公室樓宇而言，吾等並未獲提供任何適當業權證書。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 振宇工程機械已合法取得物業的土地使用權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業的土地使用權；
 - b. 振宇工程機械已合法取得附註2所述3幢樓宇的房屋所有權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇；及
 - c. 就附註4所述總建築面積約為580平方米的辦公室樓宇而言，振宇工程機械須申請相關規劃及建築許可證，以取得適當業權證書。倘 貴集團無法取得相關業權證書，該樓宇根據中國法律可能被視作違法建築，故可由地方機關拆除或沒收；同時，振宇工程機械可能被處以低於該樓宇總建築成本10%的罰款。
6. 在物業的估值中，吾等依賴上述法律意見並已將該物業的辦公室樓宇歸屬為無商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且樓宇可以自由轉讓，樓宇(不包括土地元素)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣635,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
5.	中國 安徽省 合肥市高新 技術開發區 合歡路23號的 1幅土地、 2幢樓宇及 多座構築物	該物業包括1幅土地(地盤面積約為23,333.27平方米)及建於其上的2幢工業樓宇及多座構築物，乃於二零零五年落成。 該樓宇的總建築面積約為5,675.32平方米。 該物業已獲授土地使用權，於二零五三年七月十七日屆滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作生產用途。	13,553,000 貴集團應佔 95%權益： 人民幣 12,875,000元

附註：

1. 根據1份國有土地使用權證—合高新國用(2010)第4號，一幅土地(地盤面積約為23,333.27平方米)的土地使用權已授予合肥振宇意達工程機械有限公司(「振宇意達工程機械」，貴公司擁有95%的附屬公司)，作工業用途，於二零五三年七月十七日屆滿。
2. 根據2份房屋所有權證—房地權證合蜀字第140013727及140013753號，2幢總建築面積約5,675.32平方米的樓宇由振宇意達工程機械擁有。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 振宇意達工程機械已合法取得物業的土地使用權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業的土地使用權；及
 - b. 振宇意達工程機械已合法取得附註2所述2幢樓宇的房屋所有權，有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。

估值證書

第二類－ 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年九月三十日現況下的資本值 人民幣元												
6.	中國安徽省 合肥市 經濟技術 開發區 宿松路 9166號的 16幢在建樓宇 及多座在建 構築物	<p>該物業包括於第3號物業土地上正在興建的16幢樓宇及多座構築物。</p> <p>該物業計劃將於二零一零年十二月落成。於落成後，該物業樓宇的總建築面積將約為177,027.30平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>108,902.60</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>36,313.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>27,670.10</td> </tr> <tr> <td>配件</td> <td>4,141.60</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>177,027.30</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本估計約為人民幣578,889,800元，其中人民幣293,273,164元已於估值日期支付。</p>	用途	計劃建築面積 (平方米)	工業	108,902.60	辦公室	36,313.00	住宅	27,670.10	配件	4,141.60	總計：	177,027.30	該物業現時正在興建。	405,077,000
用途	計劃建築面積 (平方米)															
工業	108,902.60															
辦公室	36,313.00															
住宅	27,670.10															
配件	4,141.60															
總計：	177,027.30															
				貴集團應佔 46.55%權益： 人民幣 188,563,000元												

附註：

- 根據以合肥熔安動力機械有限公司（「熔安動力機械」，貴公司擁有45.55%的附屬公司）為受益人的4份建設工程規劃許可證－合規經建工許(2009)第066、078及094號及合規經建工許(2010)第076號，該物業的9幢樓宇（「A部分」，總規劃建築面積約為150,607.7平方米）及第3號物業的9幢樓宇（總規劃建築面積約為80,970.5平方米）已獲批准興建。
- 對於該物業其餘7幢建築（「B部分」，總建築面積約為26,419.6平方米），吾等並未獲提供相關建設工程規劃許可證。
- 根據以熔安動力機械為受益人的10份建築工程施工許可證－10310070002、01030050013、010309110001、010309110002、010309110003、010309110012、010309110013、010309120007、010309120008及010310030014，相關地方機關已授出A部分6幢樓宇（總建築面積約為106,921.1平方米）、B部分5幢樓宇（總建築面積約為26,355.6平方米）及第3號物業的8幢樓宇（總建築面積約為80,970.5平方米）的施工許可證。
- 就A部分的餘下3幢樓宇、連同B部分的2幢樓宇（總建築面積約為43,750.6平方米），吾等並未獲提供相關建築工程施工許可證。
- 據貴集團告知，該物業位於擁有國有土地使用權證－合經開國用(2009)第030號的地塊上，詳情載於第3號物業附註2內。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - 熔安動力機械已就該物業的11幢樓宇（總建築面積約133,276.7平方米）合法取得必要的批准，並擁有可合法開始樓宇建造的權利；

- b. 就建設工程規劃許可證合規經建工許(2009)第078號項下總規劃建築面積約1,817.5平方米的樓宇而言，(i)熔安動力尚未就其取得相關建築工程施工許可證，並已暫停興建該樓宇。於取得相關建築工程施工許可證後，熔安動力將有權開始建設；及(ii)熔安動力可能會被地方機關處以該樓宇總建設成本1%至2%的罰款；及
 - c. ●
7. 在物業的估值中，吾等依賴上述法律意見並已將附註4內所述樓宇歸屬為無商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且樓宇可以自由轉讓，樓宇(不包括土地部分)於估值日期的資本值將為人民幣38,695,000元。

估值證書

第三類一 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
7.	中國江蘇省 南通市崇川路 1號的5幢 辦公室樓宇	該物業包括於二零零一年前後 落成的5幢辦公室樓宇。 該等樓宇的可租用面積約為 5,393.89平方米。 該物業已出租予江蘇熔盛重工 有限公司(「熔盛重工」，貴 公司擁有93.772%的附屬公 司)，年期為4年，於二零一三 年一月三十一日屆滿，年租為 人民幣1,700,000元，不包括管 理費及水電費。	該物業現時由 貴集 團佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據熔盛重工與獨立第三方南通市崇川區財會培訓中心訂立的租賃協議，該物業出租予熔盛重工，年期為4年，於二零一三年一月三十一日屆滿，年租為人民幣1,700,000元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
8. 中國江蘇省 南通市崇川路 1號的1幢 4層高樓宇	<p>該物業包括於二零零五年前後落成的1幢4層高住宅樓宇。</p> <p>該等樓宇的可租用面積約為1,442.16平方米。</p> <p>該物業已出租予江蘇熔盛重工有限公司（「熔盛重工」，貴公司擁有93.772%的附屬公司），年期為4年，於二零一三年一月三十一日屆滿，年租為人民幣280,000元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據熔盛重工與獨立第三方南通市崇川經濟開發區總公司訂立的租賃協議，該物業出租予熔盛重工，年期為4年，於二零一三年一月三十一日屆滿，年租為人民幣280,000元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

於二零一零年

九月三十日

現況下的資本值

人民幣元

編號 物業	概況及年期	佔用詳情											
9. 中國江蘇省 南通市如皋市 長江鎮 疏港路12號 金嘉花園 的12幢商住 兩用樓宇的 多個單位	<p>該物業包括以下三個部分：</p> <p>A部分：A部分包括於二零零九年落成的一幢2層高商住兩用樓宇2樓46個單位。</p> <p>B部分：B部分包括10幢5層高商住兩用樓宇2樓至5樓的640個單位及1幢3層高辦公室樓整棟，分別於二零零九年及二零一零年落成。</p> <p>C部分：C部分包括於二零零九年前後落成的一幢5層高商住兩用樓宇1樓全層。</p> <p>該物業的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>可租用面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>1,175</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>68,447.30</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2,100</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>71,722.3</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已出租予江蘇熔盛重工有限公司(「熔盛重工」，貴公司擁有93.772%的附屬公司)，年期不等，A部分於二零一一年三月十一日、B部分於二零一二年二月二十九日及C部分於二零一一年三月三十日屆滿，年租合共為人民幣18,118,467元，不包括管理費及水電費。</p>	部分	可租用面積 (平方米)	A	1,175	B	68,447.30	C	2,100	總計：	<u>71,722.3</u>	該物業現時由 貴集團佔用作住宅及辦公室用途。	無商業價值
部分	可租用面積 (平方米)												
A	1,175												
B	68,447.30												
C	2,100												
總計：	<u>71,722.3</u>												

附註：

- 根據熔盛重工與獨立第三方南通市金嘉花園房地產開發有限公司訂立的3份租賃協議，該物業出租予熔盛重工，年期不等，A部分於二零一一年三月十一日、B部分於二零一二年二月二十九日及C部分於二零一一年三月三十日屆滿，年租合共為人民幣18,118,467元，不包括管理費及水電費。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 該等租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國江蘇省 南通市如皋市 長青沙鎮 引風苑 的4幢5層 高樓宇	<p>該物業包括於二零零八年落成的4幢5層高住宅樓宇，可租用面積合共約為9,236.96平方米。</p> <p>該物業已出租予江蘇熔盛重工有限公司（「熔盛重工」，貴公司擁有93.772%的附屬公司），年期為3年，於二零一二年七月三十一日屆滿，年租為人民幣997,591.68元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據熔盛重工與獨立第三方如皋市皋港物業管理有限公司訂立的租賃協議，該物業出租予熔盛重工，年期為3年，於二零一二年七月三十一日屆滿，年租為人民幣997,591.68元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
11. 中國上海市 浦東區 大渡河路 168弄31號的 1幢15層 高樓宇的 58個單位及 86個泊車位	<p>該物業包括於二零零八年落成的1幢15層高辦公室樓宇1至3層及5至10層的58個單位及86個泊車位。</p> <p>該等單位的可租用面積合共約為12,355.20平方米。</p> <p>該物業已出租予江蘇熔盛重工有限公司（「熔盛重工」，貴公司擁有93.772%的附屬公司），由二零一一年三月五日起至二零一四年三月四日屆滿。</p> <p>該58個單位的月租為人民幣2,254,824元，不包括管理費及水電費。就86個泊車位而言，其中60個泊車位免費，餘下26個泊車位各自的月租均為人民幣720元，不包括管理費。</p>	該物業現正進行裝修。	無商業價值

附註：

1. 根據熔盛重工與獨立第三方上海北岸風尚置業有限公司訂立的租賃協議及相關補充協議，該物業出租予熔盛重工，由二零一一年三月五日起至二零一四年三月四日屆滿。該58個單位的月租為人民幣2,254,824元，不包括管理費及水電費。就86個泊車位而言，其中60個泊車位免費，餘下26個泊車位各自的月租均為人民幣720元，不包括管理費。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
12.	中國上海市 奉賢區柘林鎮 胡橋村公平村 路158號的 1幢2層高樓宇 的一個辦公室 單位	<p>該物業包括於一九九零年落成的2層高樓宇2樓的一個單位。</p> <p>該單位的可租用面積約為20平方米。</p> <p>該物業已出租予上海熔盛船舶貿易有限公司（「熔盛船舶貿易」，貴公司擁有93.772%的附屬公司），由二零零七年三月二十日起至二零一七年三月三十一日屆滿，年租為人民幣6,000元。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據熔盛船舶貿易與獨立第三方上海奉賢區林場訂立的租賃協議，該物業出租予熔盛船舶貿易，年期由二零零七年三月二十日起計，於二零一七年三月三十一日屆滿，年租為人民幣6,000元。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
13. 中國江蘇省 南通市崇川路 1號的3幢 辦公室樓宇	<p>該物業包括於二零零五年前後落成的3幢辦公室樓宇。</p> <p>該等樓宇的可租用面積約為1,970.46平方米。</p> <p>該物業已出租予江蘇熔盛船舶工程研究設計院有限公司（「熔盛研究設計」，貴公司擁有93.772%的附屬公司），年期由二零零八年十二月三十一日起計，於二零一零年十二月三十日屆滿，月租為人民幣4,000元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據熔盛研究設計與獨立第三方南通市崇川經濟開發區總公司訂立的租賃協議，該物業出租予熔盛研究設計，年期由二零零八年十二月三十一日起計，於二零一零年十二月三十日屆滿，月租為人民幣4,000元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
14.	中國 上海市 長寧區 虹橋路808號 D座D-121室	<p>該物業包括一幢於一九九四年落成的3層高樓宇的第2層的一個單位。</p> <p>該單位的可出租面積約140平方米。</p> <p>該物業租予上海熔安機電設備有限公司(「熔安機電設備」，為貴公司擁有46.55%的附屬公司)，租期為8個月，於二零一零年十月三十一日到期，月租金為人民幣20,000元，不包括管理費及水電費。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據熔安機電設備與上海加華商務中心有限公司訂立的租賃協議，該物業租予熔安機電設備，租期為8個月，於二零一零年十月三十一日到期，月租為人民幣20,000元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
15.	中國 安徽省 合肥市 高新技術產業 開發區 香樟街168號 科技實業園 B-1座5層 高樓宇的 第3層	該物業包括一幢於二零零九年落成的5層高樓宇的第3層。 該單位的可出租面積約1,251.65平方米。 該物業租予安徽熔安重工機械有限公司（「熔安重工」），於二零一二年六月三十日到期，於二零一零年五月十五日至二零一零年六月三十日的租金為人民幣21,590元，於二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日的租金為每月每平方米人民幣13元，而餘下期間為每月每平方米人民幣14.3元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據熔安重工與合肥高新建設投資集團公司訂立的租賃協議，該物業租予熔安重工，於二零一二年六月三十日到期，於二零一零年五月十五日至二零一零年六月三十日的租金為人民幣21,590元，於二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日的租金為每月每平方米人民幣13元，而餘下期間為每月每平方米人民幣14.3元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該租賃協議乃合法有效，對簽約雙方均具約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類－ 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
16. 香港 康樂廣場8號 交易廣場 二座25樓 2505至2508室	<p>該物業包括一幢於一九八五年前後落成的44層高的辦公樓第25層的4個辦公單位。</p> <p>該等單位總租賃面積約613.81平方米(6,607平方英尺)。</p> <p>該物業由運寶集團有限公司向The Hongkong Land Property Company Limited(貴公司擁有98.5%的附屬公司)租用，租期為3年，於二零一三年六月三十日到期，月租金為673,914港元，不包括管理費、差餉及其他開支。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為一九八六年六月二日的備忘錄第UB306943號，該物業的註冊業務為The Hongkong Land Property Company。