

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2010年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。按附錄十「備查文件」一節所述，整份估值報告可供公眾查閱。



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：

吾等遵照閣下指示，對長沙中聯重工科技發展股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益且位處中華人民共和國（「中國」）及其他海外國家的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲取吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業權益於2010年9月30日（「估值日」）的資本值向閣下提供吾等的意見。

吾等對物業權益的估值指市值。按吾等所界定，市值指「物業經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願達成的公平交易估計金額」。

吾等採用直接比較法，假設按現況實時交吉出售物業權益，並參考相關市場的可資比較銷售交易，對第一類第25至70號物業的物業權益與第三類及第四類物業權益進行估值。

由於中國物業樓宇及建築的性質及所處位置，不可能現成同類市場銷售，故第一類第1至24號物業的物業權益按折舊重置成本估值。

折舊重置成本指「以相當的新資產替換資產的目前成本減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現時用途的估計市值，加上裝修的目前重置（重建）成本，再

附錄五

物業估值

減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。

對於估值日仍在建的第一類第2、4、11、15及18號物業以及第二類物業權益估值時，吾等假設該等物業將會根據貴集團向吾等提供的最近期開發方案開發及完成。在達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日所處建設階段的相關建設成本及專業費用，以及完成開發所支出的餘下成本及費用。

由於貴集團租用的第五類及第六類物業權益屬於短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無可影響該物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何押記、按揭或欠款，或在出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會評估準則、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準則的所有規定。

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(豁免公司及文件遵從條文)公告第6條，故本文件所載估值報告中的估值證書並無載入經營租賃項下個別租賃物業的全部詳情，而有關概要載於估值概要及租賃物業的有關證書內。

吾等頗為依賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切相關事宜的意見。

附錄五

物業估值

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（「土地使用權證」）、房屋所有權證（「房屋所有權證」）、房地產所有權證（「房產證」）、租賃協議、國有土地使用權出讓合同及正式圖則，並作出有關查詢。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，並確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等頗為依賴貴公司中國法律顧問方達律師事務所就該等中國物業權益的有效性以及伊朗、安哥拉、印度、印尼及墨西哥的五名海外法律顧問所提供的意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合開發。吾等編製估值報告時假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但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壞，亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠數據以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列全部金額的單位均為人民幣。吾等的估值採用以下與估值日當時滙率近似的滙率：1美元兌人民幣6.7011元，1歐元兌人民幣9.1329元，1阿聯酋迪拉姆兌人民幣1.8224元，1沙特阿拉伯里亞爾兌人民幣1.7766元，1俄羅斯盧布兌人民幣0.2192元，1南非蘭特兌人民幣0.9596元，1澳元兌人民幣6.4852元，1新加坡元兌人民幣5.0824元，1印尼盾兌人民幣0.0007元，1阿爾及利亞第納爾兌人民幣0.0900元，1利比亞第納爾兌人民幣5.4000元，1墨西哥比索兌人民幣0.5295元，1土耳其里拉兌人民幣4.6114元及1印度盧比兌人民幣0.1502元。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

長沙中聯重工科技發展股份有限公司
中國
湖南省
長沙市
嶽麓區
銀盆南路361號
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
謹啓

2010年[●]月[●]日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗、豐富的香港及英國物業估值經驗以及亞太區、部分歐洲國家、美國及部分非洲國家的相關估值經驗。

附錄五

物業估值

估值概要

序號	物業	2010年	貴集團	2010年
		9月30日		9月30日
		現況下的	應佔權益	貴集團
		資本值		應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益				
1.	中國 湖南省 長沙市 天心區 新開鋪路114號的1幅土地、 30幢樓宇及道路	185,606,000	100%	185,606,000
2.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 星沙鎮 泉塘村的4幅土地、 13幢樓宇及1幢在建樓宇	276,259,000	100%	276,259,000
3.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉南路2號 的1幅土地及1幢樓宇	32,855,000	100%	32,855,000
4.	中國 湖南省 長沙市 長沙高新技術開發區 麓谷大道677號的4幅土地、 24幢樓宇及多個建築物 以及1幢在建樓宇	639,013,000	100%	639,013,000
5.	中國 湖南省 長沙市 望城縣 黃金鎮 金沙村雷鋒大道西 的 <u>中聯緣樓宇</u>	5,895,000	100%	5,895,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
6.	中國 湖南省 長沙市 望城縣 星城鎮 金星大道的1幅土地、 2幢樓宇及多個建築物	89,375,000	100%	89,375,000
7.	中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 銀盆南路361號的4幅土地、 19幢樓宇及多個建築物	<u>167,248,000</u>	100%	<u>167,248,000</u>
8.	中國 上海 松江區 方塔北路88號的2幅土地、 13幢樓宇及多個建築物	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪鎮鐵山村的3幅土地、 28幢樓宇及多個建築物	187,525,000	100%	187,525,000
10.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪鎮大擋村的2幅土地、 12幢樓宇及多個建築物	198,520,000	100%	198,520,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
11.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪鎮的1幅土地、4幢樓宇、 多個建築物、一幢在建樓宇及 多個在建車輛檢測點	12,288,000	100%	12,288,000
12.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 百家坪村的2幅土地、 3幢樓宇及多個建築物	14,673,000	100%	14,673,000
13.	中國 湖南省 益陽市 沅江工業區的1幅土地、 14幢樓宇及多個建築物	68,779,000	100%	68,779,000
14.	中國 湖南省 長沙市 望城縣 黃金鎮金沙村的2幅土地、 9幢樓宇及多個建築物	34,633,000	62%	21,472,000
15.	中國 上海市 松江區 續紛路297號的1幅土地、 7幢樓宇及警衛室 以及1幢在建樓宇	72,592,000	100%	72,592,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
16.	中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 谷園路57號的2幅土地、 7幢樓宇及多個建築物	373,803,000	82%	306,518,000
17.	中國 湖南省 常德市 武陵區 東郊鄉的3幅土地、 24幢樓宇及牆體	10,970,000	75%	8,228,000
18.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪工業園的1幅土地、 16幢樓宇、多個建築物 及1幢在建樓宇	46,076,000	66.75%	30,756,000
19.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 百家坪村的1幅土地、 17幢樓宇及多個建築物	24,346,000	75.6%	18,406,000
20.	中國 陝西省 華陰市 黃河新村南側 的7幅土地、 123幢樓宇及多個建築物	166,368,000	100%	166,368,000
21.	中國 陝西省 西安市 未央區六村堡鄉的1幅土地、 19幢樓宇及多個建築物	無商業價值	100%	無商業價值

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
22.	中國 湖南省 津市市 孟姜女大道800號的9幅土地、 104幢樓宇及多個建築物	128,212,000	84.90%	108,852,000
23.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區蘇虹東路118號的 1幅土地、3幢樓宇及多個建築物	88,801,000	51%	45,289,000
24.	中國 湖南省 常德市 德山經濟開發區 青山街的1幅土地、 5幢樓宇及多個建築物	22,228,000	75%	16,671,000
25.	中國 湖北省 宜昌市 西陵區 勝利四路92號一幢住宅樓 4樓的一個單位	無商業價值	100%	無商業價值
26.	中國 廣東省 深圳市 福田區 蓮花路香麗大廈 麗梅閣11樓及12樓11F及12F室	2,878,000	100%	2,878,000
27.	中國 重慶 渝中區 中山二路73號 一幢辦公樓1座10樓10-4室	636,000	100%	636,000
28.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 淮河南街11-7號 一幢住宅樓1樓至3樓 312室及一個地下停車位	2,220,000	100%	2,220,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
29.	中國 陝西省 西安市 碑林區 東關正街129號一幢住宅樓 1座5樓501室及一個地下停車位	757,000	100%	757,000
30.	中國 遼寧省 大連市 沙河口區 民政街275號一幢住宅樓 1座9樓及10樓901室	無商業價值	100%	無商業價值
31.	中國 遼寧省 大連市 甘井子區 金南路宏孚街10棟1樓7室	無商業價值	100%	無商業價值
32.	中國 遼寧省 大連市 大連開發區 久和國際新城 二期16棟11樓1101室	1,720,000	100%	1,720,000
33.	中國 重慶 九龍坡區 袁家崗 興隆灣102號五環大廈 B1座7至9樓的3個單位	1,640,000	100%	1,640,000
34.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 丁字橋路95號 3棟5座4樓的2個單位 及一個地下停車位	1,340,000	100%	1,340,000
35.	中國 北京市 通州區 潞苑南大街15號一幢商住樓 18座1樓的一間商鋪	1,363,000	100%	1,363,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
36.	中國 江蘇省 常州市 武進區 北路6號豐樂公寓 15座1至3樓的一個單位	3,190,000	100%	3,190,000
37.	中國 陝西省 西安市 東關區 天新巷世貿大廈 C座20樓的3個單位	<u>無商業價值</u>	100%	<u>無商業價值</u>
38.	中國 雲南省 昆明市 龍泉路中馬村一幢住宅樓 2樓及7樓的2個單位	無商業價值	100%	無商業價值
39.	中國 北京 崇文區 珠市口東大街4號一幢辦公樓 3樓的一個單位	50,403,000	100%	50,403,000
40.	中國 甘肅省 蘭州市 城關區 中山路132號萬盛大廈 1座9樓907室及一個地下停車位	1,500,000	100%	1,500,000
41.	中國 吉林省 長春市 南關區 人民大街140號6棟1樓101室	1,590,000	100%	1,590,000
42.	中國 河南省 鄭州市 北環路61號 8號樓3座11樓1101室	934,000	100%	934,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
43.	中國 河北省 石家莊市 裕華區 槐中路濱南花園東2棟5樓502室	1,000,000	100%	1,000,000
44.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽中路1號福田花園 A棟1座1樓至2樓101室	3,100,000	100%	3,100,000
45.	中國 貴州省 貴陽市 南明區 華西大道128號 C棟5樓的一個單位	2,490,000	100%	2,490,000
46.	中國 安徽省 合肥市 包河區 屯溪路152號 一幢住宅樓1樓101及102室	960,000	100%	960,000
47.	中國 天津 河東區 衛國道151號 百麗花園一幢住宅樓 1樓1-9-102室	1,460,000	100%	1,460,000
48.	中國 廣東省 廣州市 天河區 東圃鎮 新塘新園新村B區的一幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
49.	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道東路天虹花園 A6棟1座4樓404室	無商業價值	100%	無商業價值
50.	中國 上海 虹口區 大連路1548號 萊克大廈8樓A至H室	21,032,000	100%	21,032,000
51.	中國 北京 豐台區 南三環東路27號 芳群公寓28樓1-2807室	2,790,000	100%	2,790,000
52.	中國 北京 朝陽區 八里莊東里6號樓 1樓107至109室	6,270,000	100%	6,270,000
53.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路鵬益花園 3棟4樓409至411室	1,874,000	100%	1,874,000
54.	中國 浙江省 杭州市 朝輝路97號 中山花園3棟20樓E及F室	4,678,000	100%	4,678,000
55.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路鵬益花園 3棟1樓107室	3,429,000	100%	3,429,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
56.	中國 廣東省 東莞市 景湖花園第五期 A棟1樓的5間商鋪	無商業價值	100%	無商業價值
57.	中國 廣東省 東莞市 東城區 新景湖花園紫龍庭B1棟 C座4樓401及402室	1,880,000	100%	1,880,000
58.	中國 河南省 鄭州市 中原區 崗坡路15號 18棟3座2樓的1個單位	560,000	100%	560,000
59.	中國 重慶 沙坪壩區 渝碕路50號 融信大廈13座26樓23-7B室	940,000	100%	940,000
60.	中國 重慶 渝中區 棗子嵐垭正街大道5號 1棟2樓2-1室	581,000	100%	581,000
61.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 黃河北街70-2號一幢住宅樓 的11樓1-11-3室	860,000	100%	860,000
62.	中國 山東省 青島市 市南區 山東路1號 濱海花園2棟28樓2804室	3,610,000	100%	3,610,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
63.	中國 河南省 鄭州市 二七路28號金運大廈14樓K室	無商業價值	100%	無商業價值
64.	中國 山東省 市中區中區 經四路288號 恒昌大廈9樓1-906室	1,880,000	100%	1,880,000
65.	中國 寧夏回族自治區 銀川市興慶區 麗景北街滿春家園14號樓 1樓及2樓的2個單位	760,000	100%	760,000
66.	中國 寧夏回族自治區 吳忠市利寧南街 寧燕園區1號樓 1樓及2樓的7室	682,000	100%	682,000
67.	中國 天津 南開區 衛津南路金莊公寓7號樓 3座4樓401室及5樓 以及2個地下停車位	3,383,000	100%	3,383,000
68.	中國 上海 嘉定區 真新新村 豐莊北路166弄11號 一幢住宅樓1樓101室	1,010,000	100%	1,010,000

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
69.	中國 上海 青浦區 徐涇中路1558弄18號 一幢住宅樓1樓102室	950,000	100%	950,000
70.	中國 廣東省 佛山市 南海區 大瀝鎮桂江路金城小區 新業大廈A座4樓404室	910,000	100%	910,000
		小計：		2,810,448,000
		<u>2,983,325,000</u>		<u>2,810,448,000</u>

序號	物業	2010年	貴集團 應佔權益	2010年
		9月30日 現況下的 資本值		9月30日 貴集團 應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
第二類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益				
71.	中國 陝西省 渭南市 高新技術開發區 朝陽大道南的2幅土地 及11幢在建樓宇	212,434,000	100%	212,434,000
72.	中國 湖南省 常德市 漢壽縣 長常高速公路 S105 西 的1幅土地及2幢在建樓宇	167,632,000	100%	167,632,000
		小計：		380,066,000
		<u>380,066,000</u>		<u>380,066,000</u>

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	2010年 9月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
----	----	---------------------------------------	-------------	--

第三類 — 貴集團於中國持作日後開發的物業權益

73.	中國 湖南省 常德市 德山經濟技術開發區 乾明路的1幅土地	52,559,000	75%	39,419,000
小計：		<u>52,559,000</u>		<u>39,419,000</u>

序號	物業	2010年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	2010年 9月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
----	----	---------------------------------------	-------------	--

第四類 — 貴集團於美國擁有及佔用的物業權益

74.	No.14215 Two Mile Road Yorkville Town Racine County Wisconsin The USA 的1幅土地 及1幢工業樓宇	19,056,000	59.32%	11,304,000
小計：		<u>19,056,000</u>		<u>11,304,000</u>

序號	物業	2010年9月30日 現況下的 資本值 人民幣元	2010年9月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
----	----	-----------------------------------	------------------------------------

第五類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

75.	貴集團於中國租賃的488項物業	無商業價值	無商業價值
小計：		<u>零</u>	<u>零</u>

附錄五

物業估值

序號	物業	2010年9月30日	2010年9月30日
		現況下的 資本值	貴集團 應佔資本值
		人民幣元	人民幣元
第六類 — 貴集團於海外國家租賃及佔用的物業權益			
76.	貴集團於意大利、俄羅斯、伊朗、比利時、 迪拜、沙特阿拉伯、南非、安哥拉、土耳其、 澳洲、新加坡、越南、印尼、 利比亞、印度及墨西哥租賃的57項物業	無商業價值	無商業價值
		小計： <u>零</u>	<u>零</u>
		總計： <u>3,435,006,000</u>	<u>3,241,237,000</u>

附錄五

物業估值

估值證書

2010年9月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的 資本值 人民幣元
----	----	-------	------	---------------------

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

1.	中國 湖南省 長沙市 天心區 新開鋪路 114號的1幅 土地、30幢 樓宇及道路	該物業包括1幅地盤面積約 136,599.43平方米的土地，以及 建於其上的30幢樓宇及鋪設的道 路，乃於1957年至2002年間分階 段落成。 該等樓宇的總建築面積約為 34,266.84平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產、辦公及 <u>宿舍</u> 用途。	185,606,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 185,606,000元
----	---	---	---	--

該等樓宇主要包括工業樓宇、倉庫、鍋爐房、警衛室、辦公樓及宿舍。

已獲授該物業的土地使用權，於2050年4月19日及2080年4月19日屆滿，分別作商業及居住用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 長國用(2010)第028875號，貴公司已獲授一幅地盤面積約136,599.43平方米土地的土地使用權，於2050年4月19日及2080年4月19日屆滿，分別作商業及居住用途。
2. 根據25份房屋所有權證 — 長房權證天心字第00394927至00394930號、第00394934至00394939號、第00394942號、第00395129至00395141號及第00395143號，貴公司擁有25幢總建築面積約31,975.08平方米的樓宇。
3. 吾等未獲提供餘下5幢總建築面積約2,291.76平方米樓宇的任何業權證書。
4. 評估該物業時，吾等認為附註3所述貴公司尚未取得適當業權證書的5幢樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣1,276,000元，惟僅供參考。
5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業附註1所述土地使用權及附註2所述房屋所有權；
 - b. 對於附註3所述3幢未獲取房屋所有權證的樓宇，貴公司在取得房屋所有權證後即有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇；及
 - c. 該物業的土地使用權及已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
2.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 星沙鎮 泉塘村的4幅 土地、13幢 樓宇及1幢 在建樓宇	<p>該物業包括4幅總地盤面積約420,669.75平方米的土地，以及建於其上的12幢於2008年至2009年間分階段落成的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為87,825.10平方米，而建於該物業土地以外的樓宇的建築面積為5,572平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、煤氣房、餐廳及倉庫。</p> <p>貴公司表示，上述4幅土地之外建有總建築面積約5,572平方米的餐廳。詳情請參閱附註4。</p> <p>該物業亦包括截至估值日仍在建的一幢辦公樓(「在建工程」)。該在建工程計劃於2010年12月竣工。竣工後，該辦公樓的規劃總建築面積約為27,700平方米。</p> <p>辦公樓的總建築成本估計約為人民幣34,633,817元，截至估值日已支付其中人民幣26,780,000元。</p>	<p>該物業(在建工程除外)現時由貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>人民幣元</p> <p>276,259,000</p> <p>貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 276,259,000元</p>

附錄五

物業估值

2010年9月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的 資本值 人民幣元
----	----	-------	------	---------------------

已獲授該物業的土地使用權，有效期不等，於2052年5月30日至2057年2月27日屆滿，作工業用途。

附註：

1. 根據2007年2月2日訂立的2007-053號國有土地使用權出讓合約，貴公司以土地出讓金人民幣3,452,984元獲授一幅地盤面積約90,868平方米土地的土地使用權，於2057年2月27日屆滿，作工業用途。
2. 根據4份國有土地使用權證 — 長國用(2005)字第1123、1124、1125號及長國用(2007)字第1993號，貴公司已獲授4幅總地盤面積約420,669.75平方米土地的土地使用權，有效期不等，於2052年5月30日至2057年2月27日屆滿，作工業用途。
3. 根據12份房屋所有權證 — 長房權證星字第710027837至710027848號，貴公司擁有12幢總建築面積約87,825.10平方米的樓宇。
4. 貴公司表示，一間建築面積約5,572平方米的餐廳建於獨立第三方湖南浦沅集團的土地(國有土地使用權證 — 長國用(2003)字第215號，鄰近該物業土地)上，吾等未獲其業權證書。
5. 根據貴公司所獲建設用地規劃許可證 — 劃(95)第207號，該物業總地盤面積約329,801.75平方米的土地已獲准建設。
6. 根據貴公司所獲建設工程規劃許可證 — 經開建 2 2009第0032號，一幢規劃總建築面積約27,700平方米的樓宇已獲准建設。
7. 根據貴公司所獲建設工程施工許可證 — (經開建副)第430108201004150101號，一幢規劃總建築面積約27,700平方米的樓宇已獲准施工。
8. 評估該物業時，吾等認為附註4所述貴公司並無取得任何正規業權證書的餐廳並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該餐廳可自由轉讓，則該餐廳(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣9,350,000元，惟僅供參考。
9. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得附註2及3所述物業的土地使用權及房屋所有權，並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式合法處置該物業；
 - b. 對於附註4所述餐廳，倘並無以貴公司名義登記其土地使用權證，則貴公司無法獲得其房屋所有權證，且倘第三方有爭議，或會影響貴公司對該餐廳的佔用及使用權；
 - c. 貴公司已就在建工程獲得有關政府的相關批文，且在建工程的建設合法；及
 - d. 該物業的土地使用權及已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
3.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉南路2號 的一幅土地 及1幢樓宇	該物業包括1幅地盤面積約6,954.8平方米的土地，以及建於其上的1幢樓宇，約於2003年落成。 該樓宇的總建築面積約為10,523.79平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公用途。	32,855,000
		已獲授該物業的土地使用權，於2053年5月8日屆滿，作綜合用途。		貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 32,855,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 長國用(2005)第032398號，貴公司已獲授一幅地盤面積約6,954.8平方米土地的土地使用權，於2053年5月8日屆滿，作綜合用途。
2. 根據房屋所有權證 — 長房權證雨花字第00345016號，貴公司擁有一幢總建築面積約10,523.79平方米的樓宇。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
4.	中國 湖南省 長沙市 長沙高新 技術開發區 麓谷大道 677號的4幅 土地、24幢 樓宇及多個 建築物以及 1幢在建樓宇	<p>該物業包括4幅總地盤面積約518,773.41平方米的土地，以及建於其上的24幢樓宇及多個建築物，乃於2004年至2005年間落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為183,789.33平方米。</p> <p>該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、警衛室、餐廳、宿舍樓、邊界圍欄、道路、牆體、工棚及一個籃球場。</p> <p>該物業亦包括截至估值日仍在建的一幢樓宇(「在建工程」)，計劃於2010年12月竣工。竣工後，該樓宇的規劃總建築面積約為10,406.75平方米。</p> <p>該在建樓宇的總建築成本估計約為人民幣20,215,000元，截至估值日已支付其中人民幣17,768,654.07元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，有效期不等，於2054年7月12日至2058年11月20日屆滿，作工業用途。</p>	<p>除在建工程在建外，該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公及宿舍用途。</p>	<p>639,013,000</p> <p>貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 639,013,000元</p>

附錄五

物業估值

附註：

1. 根據2008年11月20日訂立的國有土地使用權出讓合約 — 高(2008)征第出字第12號，貴公司以總土地出讓金人民幣16,380,000元獲授2幅總地盤面積約23,626.99平方米土地的土地使用權，於2058年11月20日屆滿，作工業用途。
2. 根據4份國有土地使用權證 — 長國用(2004)第028856號、長國用(2007)第010727號及長國用(2008)第063464及063458號，貴公司已獲授4幅總地盤面積約518,773.41平方米土地的土地使用權，有效期不等，於2054年7月12日至2058年11月20日屆滿，作工業用途。
3. 根據18份房屋所有權證 — 長房權證嶽麓字第00627393至00627399號、710195062號、710195063號、710195065號、710195066號、710195068號、710194962號、710194964號、710194966號、710194958號、710194967號及第710195225號，貴公司擁有20幢總建築面積約183,289.33平方米的樓宇。
4. 吾等未獲提供餘下4幢總建築面積約500平方米樓宇的任何業權證書。
5. 根據貴公司所獲建設用地規劃許可證 — 出(2003)第0263號，該物業總地盤面積約414,847.04平方米的土地已獲准建設。
6. 根據貴公司所獲建設工程規劃許可證 — 高新建2(2009)第0044號，一幢規劃總建築面積約10,406.75平方米的樓宇已獲准建設。
7. 根據貴公司所獲建設工程施工許可證 — 第430102201003240101號，一幢規劃總建築面積約10,406.75平方米的樓宇已獲准施工。
8. 評估該物業時，吾等認為附註4所述貴公司並無取得任何正規業權證書的4幢樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣450,000元，惟僅供參考。
9. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業附註2所述土地使用權及附註3所述房屋所有權；
 - b. 對於附註4所述4幢未獲取房屋所有權證的樓宇，貴公司在取得房屋所有權證後即有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇；
 - c. 貴公司已獲得有關政府部門的相關批文，且在建工程的建設合法；及
 - d. 該物業的土地使用權及已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
5.	中國 湖南省 長沙市 望城縣 黃金鎮 金沙村 雷鋒大道西 的中聯緣樓宇	該物業包括1幅地盤面積約1,058.5平方米的土地，以及1幢總建築面積約2,282平方米的7層樓宇，於2002年落成。 已獲授該物業的土地使用權，於2046年11月4日屆滿，作綜合用途。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	5,895,000
				貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 5,895,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 望國用(2002)字第2002171號，貴公司已獲授一幅地盤面積約1,058.5平方米土地的土地使用權，於2046年11月4日屆滿，作綜合用途。
2. 根據房屋所有權證 — 望房權證高塘嶺鎮字第00015065號，貴公司擁有一幢總建築面積約2,282.00平方米的樓宇。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
6.	中國 湖南省 長沙市 望城縣 星城鎮 金星大道的 1幅土地、 2幢樓宇 及多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約 137,055.56平方米的土地，以及 建於其上2幢樓宇及多個建築物， 乃於2007年至2008年間分階段落 成。 該等樓宇的總建築面積約為 13,406.29平方米。 該等樓宇及建築物主要包括一幢 工業樓宇、一間警衛室、圍牆及 停車場。 已獲授該物業的土地使用權，於 2055年3月27日屆滿，作工業用 途。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產用途。	89,375,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 89,375,000元

附註：

1. 根據2010年6月23日訂立的第2007078號國有土地使用權出讓合約，貴公司以土地出讓金人民幣3,715,551元獲授1幅地盤面積約137,055.56平方米土地的土地使用權，於2055年3月27日屆滿，作工業用途。
2. 根據國有土地使用權證—望國用(2009)第241號，貴公司已獲授1幅地盤面積約137,055.56平方米土地的土地使用權，於2055年3月27日屆滿，作工業用途。
3. 根據2份房屋所有權證—房權證高字第710003825及710003826號，貴公司擁有2幢總建築面積約13,406.29平方米的樓宇。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
7.	中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 銀盆南路 361號的4幅 土地、20幢 樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括4幅總地盤面積約111,667.69平方米的土地，以及建於其上的20幢樓宇及多個建築物，乃於1976年至2008年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為40,592.86平方米。</p> <p>該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、警衛室、辦公樓、住宅樓、配電室、醫務室、倉庫、工棚及道路。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，有效期不等，於2049年12月15日至2071年3月8日屆滿，作工業及住宅用途。</p>	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產及住宅用途。	<p>167,248,000</p> <p>貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 167,248,000元</p>

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證 — 湘國用(1999)字第011號、長國用(2002)字第010828號及長國用(2009)第068525及068526號，貴公司已獲授4幅總地盤面積約111,667.69平方米土地的土地使用權，有效期不等，於2049年12月15日至2071年3月8日屆滿，作工業及住宅用途。
2. 根據15份房屋所有權證 — 長房權證嶽麓字第00081171、00081172、00081174至00081178、00118459、708001525、708001526、708001530、00279377、710194957、71019495及710194965號，貴公司擁有15幢總建築面積約28,159.86平方米的樓宇。
3. 吾等未獲提供餘下5幢總建築面積約12,433.00平方米樓宇的任何業權證書。
4. 評估該物業時，吾等認為附註3所述貴公司並無取得任何正規業權證書的5幢樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣10,628,000元，惟僅供參考。
5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業附註1所述土地使用權及附註2所述已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權；
 - b. 對於附註3所述5幢未獲取房屋所有權證的樓宇，貴公司在取得房屋所有權證後即有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇；及
 - c. 該物業的土地使用權及已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日 現況下的 資本值 人民幣元 無商業價值
8.	中國 上海 松江區 方塔北路88號 的2幅土地、 13幢樓宇 及多個建築物	該物業包括2幅總地盤面積約42,419平方米的土地，以及建於其上的13幢樓宇及多個建築物，乃於1989年至2005年間落成。 該等樓宇的總建築面積約為12,229.40平方米。 該等樓宇及建築物主要包括辦公樓、倉庫、一幢工業樓宇、一幢宿舍樓、一間噴漆房、一間餐廳、一間警衛室、邊界圍欄及道路。 已獲劃撥2幅地盤面積約42,419.00平方米土地的土地使用權，作工業用途。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作 <u>工業及宿舍用途</u> 。	

附註：

1. 浦沅工程機械總廠上海分廠（「浦沅上海分廠」）為貴公司擁有67.43%權益的子公司。
2. 根據2份房地產權證——滬房地松字(2003)第002930及002931號，浦沅上海分廠獲劃撥2幅地盤面積約42,419.00平方米土地的土地使用權，並擁有13幢總建築面積約12,229.40平方米的樓宇。
3. 評估該物業時，吾等認為獲劃撥土地使用權的物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣18,059,000元，惟僅供參考。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 根據中國法律及有關政府法規，浦沅上海分廠有權佔有及使用該等土地及建於其上的樓宇；
 - b. 假設浦沅上海分廠已獲得當地相關政府機構的批准並遵守中國法律所規定的手續，且獲授土地使用權時已繳足土地出讓金，則有權轉讓、出租及抵押該等土地及建於其上的建築物；倘有關政府批准浦沅上海分廠出售或出租該物業，則浦沅上海分廠會將出售或出租土地所賺取的收入或租金上交有關政府部門；
 - c. 根據中國法律及相關法規，當地政府機構收回劃撥該物業的土地使用權時應對建於該土地上的樓宇及其他建築物給予若干合理補償。由於貴集團已將生產活動移至上海的新廠房，故當地政府機構收回該物業的土地使用權對貴集團並無重大不利影響；及
 - d. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及任何其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
9.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪鎮 鐵山村 的3幅土地、 24幢樓宇 及多個建築物	該物業包括3幅總地盤面積約356,690平方米的土地，以及建於其上的24幢樓宇及多個建築物，乃於1973年至2008年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為35,422.81平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、宿舍樓、辦公樓、一間餐廳及工棚。 已獲授該物業的土地使用權，於2051年12月11號屆滿，作工業用途。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產、辦公及 <u>宿舍</u> 用途。	187,525,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 187,525,000元

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證 — 常鼎國用(2008)第0093、0094及0095號，貴公司已獲授總地盤面積約356,690平方米物業的土地使用權，於2051年12月11號屆滿，作工業用途。
2. 根據23份房屋所有權證 — 常鼎房權證灌溪鎮字第01913至01914號、第01916至01917號、第01919號、第01921至01923號、第01926至01929號、第01963至01972號及第02121號，貴公司擁有24幢總建築面積約35,422.81平方米的樓宇。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
10.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪鎮 大擋村 及多個建築物	該物業包括2幅總地盤面積約228,617平方米的土地，以及建於其上的12幢樓宇及多個建築物，於2009年落成。 該等樓宇的總建築面積約為111,537.27平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、辦公樓、警衛室、倉庫、一間餐廳、一個垃圾站、牆體及管道。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產、辦公及住宅用途。	198,520,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 198,520,000元
		已獲授該物業的土地使用權，於2057年6月29日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證 — 常鼎國用(2007)第1050及1051號，貴公司已獲授總地盤面積約228.617平方米的2幅土地的土地使用權，於2057年6月29日屆滿，作工業用途。
2. 根據12份房屋所有權證 — 常鼎房權證灌溪鎮字第02114至02120號及第02122至02126號，貴公司擁有12幢總建築面積約111,537.27平方米的樓宇。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
11.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪鎮 的1幅土地、 4幢樓宇、 多個建築物、 一幢在建樓宇 及多個在建 車輛檢測點	<p>該物業包括1幅地盤面積約16,609.6平方米的土地，以及建於其上的4幢樓宇及多個建築物，乃於1993年至2009年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為14,056.86平方米。</p> <p>該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、辦公樓、一幢宿舍樓、邊界圍欄及廁所。</p> <p>該物業亦包括截至估值日仍然在建的一幢樓宇及多個車輛檢測點（「在建工程」），計劃於2010年12月竣工。竣工後，該樓宇及該等在建機車測試地盤的規劃總建築面積約為3,218.00平方米。</p> <p>該在建樓宇的總建築成本估計約為人民幣2,797,000元，截至估值日已支付其中人民幣2,257,366元。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2056年1月4日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公用途。</p>	<p>12,288,000</p> <p>貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 12,288,000元</p>

附註：

1. 湖南中聯重科專用車有限責任公司（「中聯重科專用車」）為貴公司的全資子公司。
2. 根據國有土地使用權證 — 常鼎國用(2009)第0085號，貴公司已獲授一幅地盤面積約16,609.6平方米土地的土地使用權，於2056年1月4日屆滿，作工業用途。
3. 根據4份房屋所有權證 — 常鼎房權證灌溪鎮字第02128、02113、02127及01981號，貴公司擁有3幢總建築面積約7,456.86平方米的樓宇；中聯重科專用車擁有1幢總建築面積約6,600平方米的樓宇。
4. 根據貴公司所獲建設工程規劃許可證 — 建字第201005010號，一幢規劃總建築面積約3,218平方米的樓宇已獲准建設。

附錄五

物業估值

5. 根據貴公司所獲建設工程施工許可證 — 第432421201005180101號，一幢規劃總建築面積約3,218平方米的樓宇已獲准施工。
6. 評估該物業時，吾等認為附註3所述以中聯重科專用車名義登記的樓宇並無任何商業價值，該樓宇的土地使用權及房屋所有權以不同名義登記。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本將為人民幣9,022,000元，惟僅供參考。
7. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 對於附註3所述3幢以貴公司名義登記房屋所有權證之樓宇，貴集團可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式合法處置該等樓宇；
 - c. 對於附註3所述以中聯重科專用車名義登記房屋所有權證之樓宇，由於土地使用權及房屋所有權證以不同名義登記，故倘中聯重科專用車轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業或會引起爭議；然而，由於中聯重科專用車為貴公司全資子公司，故對貴集團並無重大不利影響；
 - d. 對於在建工程，貴公司或須於獲得環保批文前停止建設，否則貴公司將會遭環保部門罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元，而在建工程在貴公司獲得有關政府機構的環保批文後方屬合法；及
 - e. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
12.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 百家坪村 的2幅土地、 3幢樓宇及 多個建築物	該物業包括2幅總地盤面積約37,621.20平方米的土地，以及建於其上的3幢樓宇及多個建築物，於1993年至2006年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為6,802.30平方米。 該等樓宇及建築物主要包括2幢工業樓宇、1幢綜合樓宇及停車場。 已獲授該物業的土地使用權，分別於2056年1月4日及2053年7月13日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公用途。	14,673,000
				貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 14,673,000元

附註：

1. 湖南中聯重科專用車有限責任公司(「中聯重科專用車」)為貴公司的全資子公司。
2. 根據2份國有土地使用權證 — 常鼎國用(2009)第0086號及常鼎國用(2008)第0092號，中聯重科專用車已獲授地盤面積約37,621.20平方米土地的1幅土地使用權，分別於2056年1月4日與2053年7月13日屆滿，作工業用途。
3. 根據3份房屋所有權證 — 常鼎房權證灌溪鎮字第02129至02131號，中聯重科專用車擁有3幢總建築面積約6,802.30平方米的樓宇。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
13.	中國 湖南省 益陽市 沅江工業區 的1幅土地、 14幢樓宇及 多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約125,875.98平方米的土地，以及建於其上的14幢樓宇及多個建築物，於2006年至2009年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為37,083.69平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、宿舍樓、倉庫、配電房、牆體、工棚及邊界圍欄。 已獲授該物業的土地使用權，於2058年5月20日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公及宿舍用途。	人民幣元 68,779,000 貴集團 應佔全部權益：人民幣 68,779,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 沅國用(2008)第001375號，貴公司已獲授一幅地盤面積約125,875.98平方米土地的土地使用權，於2058年5月20日屆滿，作工業用途。
2. 根據14份房屋所有權證 — 沅房權證瓊湖字第710003190至710003193號、第71003195至71003203號及沅房權證山巷口字第710002282號，貴公司擁有14幢總建築面積約37,083.69平方米的樓宇。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
14.	中國 湖南省 長沙市 望城縣 黃金鎮 金沙村 的2幅土地、 9幢樓宇及 多個建築物	該物業包括2幅總地盤面積約42,419.7平方米的土地，以及建於其上的9幢樓宇及多個建築物，於2003年至2010年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為20,086.60平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、一間餐廳、一間噴漆房、一個倉庫、一幢宿舍、一個公廁、道路、閘門、工棚、邊界圍欄、一個籃球場及一道護坡牆。 已獲授該物業的土地使用權，分別於2055年3月1日及2058年6月25日屆滿，作工業用途。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產、 <u>宿舍</u> 及辦公用途。	34,633,000 貴集團 應佔62% 權益： 人民幣 21,472,000元

附註：

1. 湖南中宸鋼品製造工程有限公司（「中宸鋼品工程」）為貴公司擁有62%權益的子公司。
2. 根據2008年6月26日訂立的第2008023號國有土地使用權出讓合約，中宸鋼品工程以土地出讓金人民幣2,610,000元獲授一幅地盤面積約8,516平方米土地的土地使用權，於2058年6月25日屆滿，作工業用途。
3. 根據2份國有土地使用權證 — 望國用(2005)第61號及望國用(2008)第146號，中宸鋼品工程已獲授總地盤面積約42,419.7平方米土地的2幅土地使用權，分別於2055年3月1日和2058年6月25日屆滿，作工業用途。
4. 根據9份房屋所有權證 — 房權證高字第710003829至710003837號，中宸鋼品工程擁有9幢總建築面積約20,086.60平方米的樓宇。
5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
15.	中國 上海市 松江區 瀋紛路297號 的1幅土地、 7幢樓宇及 警衛室以及 1幢在建樓宇	<p>該物業包括1幅地盤面積約98,398.6平方米的土地，以及建於其上的7幢樓宇及警衛室，於2010年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為58,431.2平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、一間餐廳、一幢宿舍、一幢辦公樓及若干警衛室。</p> <p>該物業亦包括截至估值日仍在建一幢樓宇(「在建工程」)，計劃於2010年12月竣工。竣工後，該樓宇的規劃總建築面積約為1,621.70平方米。</p> <p>該在建樓宇的總建築成本估計約為人民幣3,020,000元，截至估值日已支付其中人民幣1,288,643.70元。</p> <p>已獲授一幅地盤面積約98,398.60平方米土地的土地使用權，於2056年12月28日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公及宿舍用途。</p>	<p>72,592,000</p> <p>貴集團 應佔全部權益： 人民幣 72,592,000元</p>

附註：

- 根據2007年2月8日與2007年12月29日先後訂立的2份國有土地使用權出讓合約 — 滬房地松字(2007)第22號及滬房地松字(2006)第356號，貴公司以總土地出讓金人民幣29,027,617元獲授地盤面積約98,398.6平方米的1幅土地的土地使用權，於2056年12月28日屆滿，作工業用途。
- 根據房地產權證 — 滬房地松字(2007)第017899號，貴公司獲授一幅地盤面積約98,398.60平方米土地的土地使用權，於2056年12月28日屆滿，作工業用途。
- 吾等未獲提供7幢總建築面積約58,431.2平方米樓宇的任何業權證書。

附錄五

物業估值

4. 根據貴公司所獲建設用地規劃許可證 — 松滬地(2007)第17070829E01220號，該物業總地盤面積約98,398.6平方米的土地已獲准建設。
5. 根據貴公司所獲建設工程規劃許可證 — 滬松建(2010)第FA31011720101173號，一幢規劃總建築面積約1,621.7平方米的樓宇已獲准建設。
6. 吾等未獲提供在建工程的建設工程施工許可證。
7. 評估該物業時，基於貴公司並無取得附註3所述7幢樓宇的任何正規業權證書及在建工程的建設工程施工許可證，故吾等認為該等樓宇及在建工程並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書及在建工程的建設工程施工許可證且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇及在建工程(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣140,802,000元，惟僅供參考。
8. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 對於上述7幢未獲取房產證的樓宇，貴集團獲取工程竣工證書後即可順利合法取得房產證，而貴公司在取得房產證後即有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇；然而，貴集團於取得工程竣工證書前已使用該7幢樓宇，根據中國法律及法規，相關政府機構或會糾正貴公司該等事先使用的行為以及收取相當於建設合約發票總額的2%至4%的款項，而貴公司將須根據中國法律支付事先使用而引致的損失；
 - c. 對於在建工程，貴公司或會遭相關政府機構要求停止建設或罰款，而在建工程的建設獲取在建設工程施工許可證後方屬合法；及
 - d. 該物業的土地使用權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
16.	中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 谷園路57號 的2幅土地、 7幢樓宇及 多個建築物	該物業包括2幅總地盤面積約358,214.52平方米的土地，以及建於其上的7幢樓宇及多個建築物，乃於2005年至2009年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為118,522.06平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產用途。	373,803,000 貴集團應佔 82%權益： 人民幣 306,518,000元
		該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、一間餐廳、倉庫、道路、牆體、工棚及閘門。 已獲授該物業的土地使用權，於2054年1月13日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 華泰重工製造有限公司(「華泰重工製造」)是中聯重科物料輸送設備有限公司(「中聯重科物料輸送」)的前稱，乃貴公司擁有82%權益的子公司。
- 根據2份國有土地使用權證 — 長國用(2009)第052144及052145號，華泰重工製造已獲授2幅總地盤面積約358,214.52平方米土地的土地使用權，於2054年1月13日屆滿，作工業用途。
- 根據2份房屋所有權證 — 長房權證嶽麓字第710149075及710149148號，中聯重科物料輸送擁有2幢總建築面積約63,693.99平方米的樓宇。
- 根據房屋所有權證 — 長房權證嶽麓字第709117690號，華泰重工製造擁有建築面積約1,939.92平方米的樓宇。
- 根據3份房屋所有權證 — 長房權證嶽麓字第710195061、710194968及710194969號，貴公司擁有3幢建築面積約52,504.4平方米的樓宇。
- 吾等未獲提供餘下建築面積約383.75平方米樓宇的任何業權證書。
- 評估該物業時，吾等認為附註6所述貴集團並無取得任何正規業權證書的樓宇以及附註5所述土地使用權及房屋使用權以不同名義登記的3幢樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該業權證書可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣104,943,000元，惟僅供參考。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - 對於附註3及4所述已獲取房屋所有權的3幢樓宇，貴集團已合法取得並且可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置該等樓宇的房屋所有權；
 - 對於附註5所述已獲取房屋所有權的3幢樓宇，由於土地使用權及房屋所有權以不同名義登記，故倘貴公司轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或會引起爭議；然而，由於中聯重科物料輸送受貴公司控制，故對貴集團並無重大不利影響；

- d. 對於附註6所述未獲取房屋所有權證的樓宇，貴集團在取得房屋所有權證後即有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該樓宇；及
- e. 該物業的土地使用權及已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
17.	中國 湖南省 常德市 武陵區 東郊鄉 的3幅土地、 24幢樓宇 及牆體	該物業包括3幅總地盤面積約 22,630.49平方米的 [▲] 土地，以及 建於其上的24幢樓宇及牆體，於 1976年至2001年間落成。 該等樓宇的總建築面積約為 10,304.78平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業 樓宇、辦公樓、餐廳、倉庫及廁 所。 已獲授該物業的土地使用權，於 2051年4月3日屆滿，作工業用 途。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產及辦公用 途。	10,970,000 貴集團 應佔 75%權益： 人民幣 8,228,000元

附註：

1. 常德中聯重科液壓有限公司(「常德液壓」)為貴公司擁有75%權益的子公司。
2. 根據3份國有土地使用權證 — 常國用(2001)第59、60及61號，常德液壓已獲授總地盤面積約22,630.49[▲]平方米土地的土地使用權，於2051年4月3日屆滿，作工業用途。
3. 根據24份房屋所有權證 — 常房權證監證字第0325834至0325857號，常德液壓擁有24幢總建築面積約10,304.78平方米的樓宇。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
18.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 灌溪工業園 的1幅土地、 16幢樓宇、 多個建築物及 1幢在建樓宇	該物業包括1幅地盤面積約89,565 平方米的土地，以及建於其上的 16幢樓宇及多個建築物，於1973 年至2008年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為 38,168.59平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業 樓宇、道路、工棚及牆體。 該物業亦包括截至估值日仍在建 的一幢樓宇(「在建工程」)，計劃 於2010年12月竣工。竣工後，該 樓宇的規劃總建築面積約為6,336 平方米。 在建樓宇的總建築成本估計約人 民幣4,260,000元，截至估值日已 支付其中人民幣1,056,965元。 已獲授該物業的土地使用權，於 2051年12月11日屆滿，作工業用 途。	該物業現時由貴集團 佔用作生產用途。	46,076,000 貴集團 應佔 66.75%權益： 人民幣 30,756,000元

附註：

1. 湖南特力液壓有限責任公司(「湖南特力」)為貴公司擁有66.75%權益的子公司。
2. 根據國有土地使用權證 — 常鼎國用(2004)第1114號，湖南特力已獲授一幅地盤面積約89,565平方米土地的土地使用權，於2051年12月11日屆滿，作工業用途。
3. 根據16份房屋所有權證 — 常鼎房權證灌溪鎮第01320、01321、01323、01325至01328、01765、01766、01825、01827、01828號及第02109至02112號，湖南特力擁有16幢總建築面積約38,168.59平方米的樓宇。
4. 根據湖南特力所獲建設工程規劃許可證 — 常規鼎Gong Shen 建字第201007046號，規劃總建築面積約6,336平方米的一幢樓宇已獲准建設。

附錄五

物業估值

5. 根據湖南特力所獲建設工程規劃許可證 — 第432421201011220101號，規劃總建築面積約6,336平方米的樓宇已獲准建設。
6. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 貴集團已獲得相關政府機構部門的相關批准，且在建工程合法；及
 - c. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
19.	中國 湖南省 常德市 鼎城區 百家坪村 的1幅土地、 17幢樓宇及 多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約24,508.4平方米的土地，以及建於其上的17幢樓宇，於1984年至2009年間分階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為15,829.48平方米。 該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓、倉庫、一間警衛室、廁所、閘門、工棚及牆體。 已獲授該物業的土地使用權，於2056年1月4日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公用途。	人民幣元 24,346,000 貴集團 應佔 75.6%權益： 人民幣 18,406,000元

附註：

1. 湖南中聯重科結構件有限責任公司(「中聯重科結構件」)為貴公司擁有75.6%權益的子公司。
2. 根據國有土地使用權證 — 常鼎國用(2009)第0086號，中聯重科結構件已獲授一幅地盤面積約24,508.4平方米土地的土地使用權，於2056年1月4日屆滿，作工業用途。
3. 根據17份房屋所有權證 — 常鼎房權證灌溪鎮字第02132至02148號，中聯重科結構件擁有17幢總建築面積約15,829.48平方米的樓宇。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
20.	中國 陝西省 華陰市 黃河新村南側 的7幅 土地、123幢 樓宇及多個 建築物	該物業包括7幅總地盤面積約507,362.90平方米的土地，以及建於其上的115幢樓宇，於1971年至2006年間分階段落成。 該物業亦包括8幢建於其他臨近土地的總地盤面積約9,147.05平方米的樓宇，於1970年至2004年間分階段落成。詳情請參閱附註4。 該等樓宇的總建築面積約為126,709.9平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、住宅樓、餐廳、辦公樓、倉庫、警衛室、道路及邊界圍欄。 已獲授該物業的土地使用權，先後於2044年4月1日及2053年12月1日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公、住宅及倉庫用途。	166,368,000 貴集團 應佔全部權益： 人民幣 166,368,000元

附註：

- 陝西中聯重科土方機械有限公司(「中聯重科土方」)為貴公司的全資子公司。
- 根據7份國有土地使用權證 — 陰國用(2008)第64至70號，中聯重科土方已獲授7幅總地盤面積約507,362.90平方米土地的土地使用權，先後於2044年4月1日及2053年12月1日屆滿，作工業用途。
- 根據6份房屋所有權證 — 華陰市房權證嶽廟辦字第5001至5006號，中聯重科土方擁有113幢總建築面積約115,150.68平方米的樓宇。
- 根據房屋所有權證 — 華陰市房權證觀北鄉字第5006號，獨立第三方陝西黃河工程機械有限公司擁有8幢總建築面積約9,147.05平方米的樓宇。
- 吾等未獲提供餘下2幢總建築面積約2,412.17平方米樓宇的任何業權證書。

6. 評估該物業時，吾等認為附註4及附註5所述貴集團並無取得任何正規業權證書的10幢樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書及相關施工許可證且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣4,767,000元，惟僅供參考。
7. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業附註2所述土地使用權及附註3所述已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權；
 - b. 對於附註4所述8幢樓宇，倘業主或第三方持有異議，則貴集團或須停用或遷出該物業的樓宇；
 - c. 對於附註5所述未獲取房屋所有權證的2幢樓宇，貴集團在取得房屋所有權證後即有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇；及
 - d. 該物業的土地使用權及已有房屋所有權證之樓宇的房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日 現況下的 資本值
21.	中國 陝西省 西安市 未央區 六村堡鄉 的1幅土地、 19幢樓宇及 多個建築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約59,455.10平方米的土地，以及建於其上的19幢樓宇及多個建築物，乃於1998年至2009年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為26,372.85平方米。</p> <p>該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、辦公樓、倉庫、井、道路、停車場、水池及工棚。</p> <p>已獲劃撥該物業的土地使用權，作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公用途。	人民幣元 無商業價值

附註：

1. 陝西中聯重科土方機械有限公司(「中聯重科土方」)為貴公司的全資子公司。
2. 根據國有土地使用權證一西未國用2001第709號，一幅地盤面積約59,455.10平方米土地的土地使用權已劃撥獨立第三方西安黃河挖掘機廠，作工業用途。
貴集團表示，該物業的土地使用權歸陝西新黃工機械有限責任公司(「陝西新黃工機械」，中聯重科土方的前稱)所有，而陝西新黃工機械於2008年3月被貴公司兼併，而該物業的土地使用權則轉讓予貴集團。
3. 吾等未獲提供19幢總建築面積約26,372.85平方米樓宇的任何業權證書。
4. 評估該物業時，吾等認為獲劃撥土地使用權的物業及尚未取得任何適當業權證書的樓宇並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣44,050,000元，惟僅供參考。
5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 該物業的土地使用權在貴集團取得適當的國有土地使用權證及房屋所有權證前不受中國法律充分保障；及
 - b. 對於附註3所述的樓宇，倘並非以貴公司名義登記其土地使用權證，則貴公司無法獲得其房屋所有權證。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
22.	中國 湖南省 津門市 孟姜女大道 800號的9幅 土地、104幢 樓宇及 多個建築物	該物業包括9幅地盤面積約270,837.17平方米的土地，以及建於其上的104幢樓宇及多個建築物，乃於1959年至2009年間分段落成。 該等樓宇的總建築面積約為138,370.68平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、倉庫、辦公樓、宿舍樓、工棚、邊界圍欄、道路及水池。 已獲授該物業的土地使用權，分別於2049年12月10日、2051年5月7日、2053年4月30日、2058年8月14日、2059年12月10日及2070年12月1日屆滿，作工業用途。	除2幅總地盤面積約58,871.67平方米的土地以及建於其上的13幢總建築面積約17,432.27平方米的樓宇及停車場租予2名獨立第三方外，該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產及辦公用途。	128,212,000 貴集團應佔 84.90%權益： 人民幣 108,852,000元

附註：

1. 湖南中聯重科車橋有限公司(「中聯重科車橋」)為貴公司持有84.90%股權的子公司。
2. 根據9份國有土地使用權證 — 津國用(2008)字第502及509號、津國用(2009)第1022至1023號、湘國用(2008)第211至213號、湘國用(2008)字第214號及湘國用(2008)第215號，9幅總地盤面積約270,837.17平方米土地的土地使用權已授予中聯重科車橋，分別於2049年12月10日、2051年5月7日、2053年4月30日、2058年8月14日、2059年12月10日及2070年12月1日屆滿，作工業用途。
3. 根據104份房屋所有權證 — 房權證字第00027887至00027888號、第00027890至00027896號、第00027898至00027920號、第00027922至00027936號、第00027938至00027960號、第00027984至00027997號、第00028006至00028020號、第000779號及第000782至000785號，中聯重科車橋擁有104幢總建築面積約138,370.68平方米的樓宇。
4. 根據貴集團與2名獨立第三方訂立的2份租約，2幅總地盤面積約58,871.67平方米的土地以及建於其上的13幢總建築面積約17,432.27平方米的樓宇及停車場及部分機械租予2名獨立第三方，有效期不等，於2011年1月31日至2011年5月30日期間屆滿，年租為人民幣773,645元(含設備租用費但不含水電費)，作生產、辦公及宿舍用途。
5. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法擁有並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
23.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州 工業園區 蘇虹東路 118號的1幅 土地、3幢 樓宇及 多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約164,133.73平方米的土地，以及建於其上的3幢樓宇及多個建築物，乃於2007年至2009年間落成。 該等樓宇的總建築面積約為19,453.16平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、警衛室、邊界圍欄、停車場及臨時木屋。	該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	88,801,000 貴集團 應佔 51%權益： 人民幣 45,289,000元
		已獲授該物業的土地使用權，於2055年4月5日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 蘇州邦樂汽車車橋有限公司(「蘇州邦樂」)為貴公司間接持有51%股權的子公司。
2. 根據1份國有土地使用權證—蘇工園國用地(2005)第01038號，1幅地盤面積約164,133.73平方米土地的土地使用權已授予蘇州邦樂，於2055年4月5日屆滿，作工業用途。
3. 根據1份房屋所有權證—蘇房權證園區字第00304569號，蘇州邦樂擁有3幢總建築面積約19,453.16平方米的樓宇。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法擁有並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及2幢總建築面積約12,446.77平方米的樓宇抵押予銀行，為人民幣50,000,000元總貸款作擔保。貴集團有權根據抵押合約中所載有關項目及限制條件及中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置該物業。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
24.	中國 湖南省 常德市 德山經濟 開發區 青山街的 1幅土地、 5幢樓宇及 多個建築物	該物業包括1幅地盤面積約21,099.80平方米的土地，以及建於其上的5幢樓宇及多個建築物，乃於2008年落成。 該等樓宇的總建築面積約為11,957.28平方米。 該等樓宇及建築物主要包括工業樓宇、辦公樓、警衛室、一個廁所及假山花園。 已獲授該物業的土地使用權，於2058年12月12日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公室用途。	22,228,000 貴集團 應佔 75%權益： 人民幣 16,671,000元

附註：

1. 常德中聯液壓有限公司(「常德液壓」)為貴公司持有75%股權的子公司。
2. 根據1份國有土地使用權證 — 常(德)國用(2010變)第6號，1幅地盤面積約21,099.80平方米土地的土地使用權已授予常德液壓，於2058年12月12日屆滿，作工業用途。
3. 根據5份房屋所有權證 — 常房權證監字第0326498至0326502號，常德液壓擁有5幢總建築面積約11,957.28平方米的樓宇。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法擁有並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租及以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無抵押，亦不涉及其他第三方權益。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
25.	中國 湖北省 宜昌市 西陵區 勝利四路92號 一幢住宅樓 4樓的一個 單位	該物業包括位於1幢約於2006年落成的7層高住宅樓4樓的1個單位。 該單位的建築面積約為151.59平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	人民幣元 無商業價值
26.	中國 廣東省 深圳市 福田區 蓮花路 香麗大廈 麗梅閣11樓 及12樓11F 及12F室	該物業包括位於1幢約於1997年落成的28層高辦公樓11樓及12樓的2個單位。 該等單位的總建築面積約為213.22平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	2,878,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 2,878,000元
27.	中國 重慶 渝中區 中山二路73號 一幢辦公樓 1座10樓 10-4室	該物業包括位於1幢約於1998年落成的22層高辦公樓10樓的1個單位。 該單位的建築面積約為105.97平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	636,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 636,000元
28.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 淮河南街 11-7號一幢 住宅樓1樓至 3樓312室及 一個地下 停車位	該物業包括位於1幢約於2000年落成的7層高住宅樓1至3樓的1個單位及1個地下停車位。 該單位的總建築面積約為316.38平方米，而 <u>停車位</u> 的建築面積約為25平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍及停車位用途。	2,220,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 2,220,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
29.	中國 陝西省 西安市 碑林區 東關正街 129號一幢 住宅樓1座5樓 501室及一個 地下停車位	該物業包括位於1幢約於2006年落成的7層高住宅樓5樓的1個單位及1個地下停車位。 該單位的建築面積約為142.59平方米，而停車位的建築面積約為14.2平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍及停車位用途。	757,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 757,000元
30.	中國 遼寧省 大連市 沙河口區 民政街275號 一幢住宅樓 1座9樓及 10樓901室	該物業包括位於1幢約於1999年落成的10層高住宅樓9樓及10樓的1個單位。 該單位的建築面積約為250.65平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
31.	中國 遼寧省 大連市 甘井子區 金南路 宏孚街 10棟1樓7室	該物業包括位於1幢約於2000年落成的7層高辦公樓1樓的1個單位。 該單位的建築面積約為75平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	無商業價值
32.	中國 遼寧省 大連市 大連開發區 久和國際新城 一期 16棟11樓 1101室	該物業包括位於1幢約於2007年落成的12層高住宅樓11樓的1個單位。 該單位的建築面積約為209.5平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,720,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,720,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
33.	中國 重慶 九龍坡區 袁家崗 興隆灣102號 五環大廈 B1座7至9樓 的3個單位	該物業包括位於1幢約於2000年落成的16層高住宅樓7至9樓的3個單位。 該等單位的總建築面積約為420.81平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,640,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,640,000元
34.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 丁字橋路95號 3棟5座4樓 的2個單位 及一個地下 停車位	該物業包括位於1幢約於1998年落成的8層高住宅樓4樓的2個單位及1個地下停車位。 該等單位的總建築面積約為234.46平方米，而停車位的建築面積約為30.38平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍及停車位用途。	1,340,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,340,000元
35.	中國 北京市 通州區 潞苑 南大街15號 一幢商住樓 18座1樓的 一間商鋪	該物業包括位於1幢約於2007年落成的6層高商住樓1樓的1個商業單位。 該單位的建築面積約為87.34平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作商業用途。	1,363,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,363,000元
36.	中國 江蘇省 常州市 武進區 北路6號 豐樂公寓 15座1至3樓 的一個單位	該物業包括位於1幢約於2005年落成的3層高樓宇1至3樓的1個單位。 該單位的建築面積約為703.83平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	3,190,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 3,190,000元

附錄五

物業估價

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
37.	中國 陝西省 西安市 東關區 <u>大新巷世貿大廈</u> C座20樓的 3個單位	該物業包括位於1幢約於2002年落成的27層高辦公樓20樓的3個單位。 該等單位的總建築面積約為434.15平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室及員工宿舍用途。	<u>無商業價值</u>
38.	中國 雲南省 昆明市 龍泉路 中馬村 一幢住宅樓 2樓及7樓的 2個單位	該物業包括位於1幢約於1999年落成的7層高住宅樓2樓及7樓的2個單位。 該等單位的總建築面積約為200平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
39.	中國 北京 崇文區 珠市口 東大街4號 一幢辦公樓 3樓的 <u>1個單位</u>	該物業包括位於1幢約於2003年落成的6層高樓宇3樓的1個單位。 該單位的建築面積約為1,575.08平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	50,403,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 50,403,000元
40.	中國 甘肅省 蘭州市 城關區 中山路132號 萬盛大廈 1座9樓907室 及一個地下 停車位	該物業包括位於1幢約於1998年落成的28層高住宅樓9樓的1個單位及1個地下停車位。 該單位的建築面積約為173.78平方米，而停車位的建築面積約為15平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍及停車位用途。	1,500,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,500,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
41.	中國 吉林省 長春市 南關區 人民大街 140號6棟 1樓101室	該物業包括位於1幢約於2000年落成的7層高住宅樓1樓的1個單位。 該單位的建築面積約為198.69平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,590,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 1,590,000元
42.	中國 河南省 鄭州市 北環路61號 8號樓3座 11樓1101室	該物業包括位於1幢約於2006年落成的11層高住宅樓11樓的1個單位。 該單位的建築面積約為203.12平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	934,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 934,000元
43.	中國 河北省 石家莊市 裕華區 槐中路 濱南花園東 2棟5樓502室	該物業包括位於1幢約於1999年落成的20層高住宅樓5樓的1個單位。 該單位的建築面積約為197.06平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,000,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 1,000,000元
44.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽中路1號 福田花園 A棟1座1樓 至2樓101室	該物業包括位於1幢約於2000年落成的18層高住宅樓1至2樓的1個單位。 該單位的建築面積約為292.36平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	3,100,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 3,100,000元
45.	中國 貴州省 貴陽市 南明區 華西大道 128號C棟5樓 的一個單位	該物業包括位於1幢約於1994年落成的19層高辦公樓5樓的1個單位。 該單位的建築面積約為396.78平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	2,490,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 2,490,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
46.	中國 安徽省 合肥市 包河區 屯溪路152號 一幢住宅樓 1樓101及 102室	該物業包括位於1幢約於2001年落成的6層高住宅樓1樓的2個單位。 該等單位的總建築面積約為162.19平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	960,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 960,000元
47.	中國 天津 河東區 衛國道151號 百麗花園 一幢住宅樓 1樓1-9-102室	該物業包括位於1幢約於1998年落成的6層高住宅樓1樓的1個單位。 該單位的建築面積約為133.67平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作住宅用途。	1,460,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,460,000元
48.	中國 廣東省 廣州市 天河區 東圃鎮 新塘新園新村 B區的 一幢樓宇	該物業包括1幢約於1997年落成的3層高樓宇。 該物業的建築面積約為358平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作住宅用途。	無商業價值
49.	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道東路 天虹花園A6棟 1座4樓404室	該物業包括位於1幢約於1997年落成的9層高住宅樓4樓的1個單位。 該單位的建築面積約為63.01平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
50.	中國 上海 虹口區 大連路1548號 萊克大廈8樓 A至H室	該物業包括位於1幢約於1999年落成的28層高辦公樓8樓的8個單位。 該等單位的總建築面積約為1,062.46平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	<u>21,032,000</u> 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 <u>21,032,000</u> 元
51.	中國 北京 豐台區 南三環東路 27號芳群公寓 28樓1-2807室	該物業包括位於1幢約於2000年落成的31層高住宅樓28樓的1個單位。 該單位的建築面積約為127.33平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	2,790,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 2,790,000元
52.	中國 北京 朝陽區 八里莊東里 6號樓1樓 107至109室	該物業包括1幢約於1999年落成的22層高住宅樓1樓的3個單位。 該等單位的總建築面積約為283.23平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	6,270,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 6,270,000元
53.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路 鵬益花園 3棟4樓 409至411室	該物業包括位於1幢約於1995年落成的22層高辦公住宅樓4樓的3個單位。 該等單位的總建築面積約為187.38平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,874,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,874,000元
54.	中國 浙江省 杭州市 朝輝路97號 中山花園3棟 20樓E及F室	該物業包括位於1幢約於2000年落成的32層高住宅樓20樓的2個單位。 該等單位的總建築面積約為240.43平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	4,678,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 4,678,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
55.	中國 廣東省 深圳市 福田區 八卦一路 鵬益花園3棟 1樓107室	該物業包括位於1幢約於1998年落成的22層高辦公樓1樓的1個單位。 該單位的建築面積約為286.94平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	3,429,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 3,429,000元
56.	中國 廣東省 東莞市 景湖花園 第五期A棟 1樓的5間商舖	該物業包括位於1幢約於2006年落成的3層高住宅樓1樓的5個商業單位。 該等單位的總建築面積約為266平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	無商業價值
57.	中國 廣東省 東莞市 東城區 新景湖花園 紫龍庭 B1棟C座4樓 401及402室	該物業包括1幢約於2007年落成的12層高住宅樓4樓的2個單位。 該等單位的總建築面積約為294.80平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公室用途。	1,880,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,880,000元
58.	中國 河南省 鄭州市 中原區 崗坡路15號 18棟3座2樓 的1個單位	該物業包括位於1幢約於1997年落成的7層高住宅樓2樓的1個單位。 該單位的建築面積約為99.71平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	560,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 560,000元
59.	中國 重慶 沙坪壩區 渝碕路50號 融信大廈13座 26樓23-7B室	該物業包括位於1幢約於1998年落成的31層高住宅樓26樓的1個單位。 該單位的建築面積約為145.04平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	940,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 940,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
60.	中國 重慶 渝中區 棗子嵐垭正街 5號1棟 2樓2-1室	該物業包括位於1幢約於2000年落成的13層高住宅樓2樓的1個單位。 該單位的建築面積約為111.78平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	581,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 581,000元
61.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 黃河北街 70-2號一幢 住宅樓的11樓 1-11-3室	該物業包括位於1幢約於2002年落成的12層高住宅樓11樓的1個單位。 該單位的建築面積約為172.62平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	860,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 860,000元
62.	中國 山東省 青島市 市南區 山東路1號 濱海花園2棟 28樓2804室	該物業包括位於1幢約於1999年落成的32層高住宅樓28樓的1個單位。 該單位的建築面積約為230.56平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	3,610,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 3,610,000元
63.	中國 河南省 鄭州市 二七路28號 金運大廈 14樓K室	該物業包括位於1幢約於2001年落成的17層高住宅樓14樓的1個單位。 該單位的建築面積約為137.09平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
64.	中國 山東省 濟南市 市中區 經四路288號 恒昌大廈 9樓1-906室	該物業包括位於1幢約於2002年落成的29層高住宅樓9樓的1個單位。 該單位的建築面積約為249.21平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,880,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,880,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
65.	中國 寧夏回族自治區 銀川市 興慶區 麗景北街 滿春家園 14號樓 1樓及2樓 的2個單位	該物業包括位於1幢約於2005年落成的6層高住宅樓1樓及2樓的2個單位。 該等單位的總建築面積約為152.46平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	760,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 760,000元
66.	中國 寧夏回族自治區 吳忠市 利寧南街 <u>寧燕園區</u> 1號樓 1樓及2樓 的第7室	該物業包括位於1幢約於2006年落成的6層高住宅／商業樓1樓及2樓的1個單位。 該單位的建築面積約為166.34平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作商業用途。	682,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 682,000元
67.	中國 天津 南開區 衛津南路 金莊公寓 7號樓3座 4樓401室及 5樓以及2個 地下停車位	該物業包括位於1幢約於2003年落成的5層高住宅樓4樓及5樓的1個單位及2個地下停車位。 該單位的建築面積約為234.92平方米，而停車場的總建築面積約為47.88平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作辦公及停車位用途。	3,383,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 3,383,000元
68.	中國 上海 嘉定區 <u>真新新村</u> 豐莊北路 166弄11號 一幢住宅樓 1樓101室	該物業包括位於1幢約於1997年落成的6層高住宅樓1樓的1個單位。 該單位的建築面積約為76.69平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	1,010,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 1,010,000元

附錄五

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
69.	中國 上海 青浦區 徐涇中路 1558弄18號 一幢住宅樓 1樓102室	該物業包括位於1幢約於1997年落成的6層高住宅樓1樓的1個單位。 該單位的建築面積約為89.28平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作員工宿舍用途。	950,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 950,000元
70.	中國 廣東省 佛山市 南海區 大瀝鎮 桂江路 金城小區 新業大廈 A座4樓404室	該物業包括位於1幢約於1996年落成的9層高住宅樓4樓的1個單位。 該單位的建築面積約為148平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作住宅用途。	910,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 910,000元

附註：

- 根據13份房產證，貴公司擁有有關第26、46、50、53、59、62、68、69及70號總建築面積約2,314.82平方米物業的房屋所有權，並已獲授相關土地所有權，作住宅及辦公用途。
- 根據3份房產證，貴公司全資子公司廣東中聯南方建設機械有限公司（「廣東中聯南方」）擁有有關第55及57號總建築面積約581.74平方米物業的房屋所有權，並已獲授相關土地所有權，作住宅及辦公用途。
- 根據28份房屋所有權證，貴公司擁有有關第27、28、29、32至36、39 至45、47、51、52、54、58、60、61、64、65及66號總建築面積約7,008.73平方米物業的房屋所有權。
- 根據3份房屋所有權證，貴公司全資子公司北京中聯新興建設機械租賃有限公司擁有有關第67號總建築面積約282.80平方米物業的房屋所有權。
- 根據4份房屋所有權證，貴公司四名職工（即Xiao Guosheng、方明華、Meng Kai及Hei Minghui）分別擁有有關第25、30、31及48號總建築面積約835.24平方米物業的房屋所有權。
- 對於第28、34、37、38、40、49、56及63號總建築面積約1,170.63平方米的物業，吾等並無獲提供任何適當業權證。
- 評估該物業時，吾等認為附註5及6所述貴集團並無取得任何適當業權證的物業並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有有關業權證書且可自由轉讓，則該等物業（包括土地部分）於估值日的資本值為人民幣17,380,000元，惟僅供參考。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 貴集團已合法擁有並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置附註1至4所述物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 對於附註5所述總建築面積325.65平方米的30號及31號的物業，貴公司職員已承諾彼等對貴公司的房屋所有權並無異議，並將配合貴公司根據中國法律出租、轉讓、抵押及以其他方式處置該等房屋所有權；
 - 對於附註5所述建築面積151.59平方米的第25號物業，倘貴公司職員對房屋所有權有任何異議，則貴公司可停止使用並撤出該單位；
 - 對於附註5所述總建築面積358平方米的48號物業，有關政府或會要求貴公司停止使用並撤出該樓宇，該樓宇的佔用及使用權或會根據相關中國法律受到影響；及
 - 對於附註6所述並無房屋所有權證的樓宇或單位，貴集團在獲得房屋所有權證後有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等房屋所有權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值 人民幣元

第二類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

71.	中國 陝西省 渭南市 高新技術 開發區 朝陽大道南 的2幅土地及 11幢在建樓宇	該物業包括2幅地盤面積約667,408.11平方米的土地以及於估值日仍在建的11幢樓宇(「在建工程」)。在建工程計劃於2010年12月竣工。 竣工後，11幢樓宇的總規劃建築面積約為205,889.48平方米。 11幢在建樓宇的總建設成本估計約為人民幣102,312,000元，截至估值日已支付其中人民幣75,278,583.34元。 已獲授該物業的土地使用權，於2059年3月12日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公用途。	212,434,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 212,434,000元
-----	---	---	----------------------	--

附註：

- 根據2份國有土地使用權證 — 渭高新國用(2009)第10及11號，2幅總地盤面積約667,408.11平方米土地的土地使用權已授予貴公司，於2059年3月12日屆滿，作工業用途。
- 根據貴公司獲授的2份的建設用地規劃許可證 — WKG2009-03、04，該物業2幅總地盤面積約667,408.11平方米的土地已獲准建設。
- 根據貴公司的2份建設工程規劃許可證 — WKJ2009-15、16，11幢總規劃建築面積約205,889.48平方米的樓宇已獲准建設。
- 根據貴公司的2份建設工程施工許可證 — WGJ2009-41A、41B，11幢總規劃建築面積約205,889.48平方米的樓宇已獲准建設。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - 貴集團已合法擁有並可佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 貴公司已就在建工程獲得有關政府部門的相關批文，且在建工程的授權及施工合法。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值
				人民幣元
72.	中國 湖南省 常德市 漢壽縣 長常高速公路 S105西的 1幅土地及 2幢在建樓宇	該物業包括1幅地盤面積約681,995平方米的土地以及於估值日仍在建的2幢樓宇(「在建工程」)。在建工程計劃於2011年4月竣工。 竣工後，2幢樓宇的總規劃建築面積約為90,119.73平方米。 2幢樓宇的總建設成本估計約為人民幣58,513,000元，截至估值日已支付其中人民幣56,766,212.01元。 已獲授該物業的土地使用權，於2060年5月25日屆滿，作工業用途。	該物業現時仍在建。	167,632,000 貴集團 應佔 全部權益： 人民幣 167,632,000元

附註：

1. 根據日期為2010年6月23日的國有土地使用權出讓合同 — 第4307222010B00435號，1幅地盤面積約681,995平方米土地的土地使用權已訂約授予貴公司，於2060年5月25日屆滿，作工業用途。土地出讓金為人民幣97,000,000元。
2. 根據國有土地使用權證 — 漢國用(2010)第10至1118號，1幅地盤面積約681,995平方米土地的土地使用權已授予貴公司，為期50年，於2060年5月25日屆滿，作工業用途。
3. 根據貴公司的建設用地規劃許可證 — 地字第2010017021613195736號，1幅地盤面積約681,995.00平方米的土地已獲准建設。
4. 根據貴公司的建設工程規劃許可證 — 第201003802至1798051178號，2幢規劃建築面積約90,119.73平方米的樓宇已獲准建設。
5. 根據貴公司的2份建設工程施工許可證 — 第432423201007080101號及第432423201007080102號，2幢規劃建築面積約90,119.73平方米的樓宇已獲准建設。
6. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴公司已合法擁有並可根據中國法律合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - b. 貴公司已就在建工程獲得有關政府的相關批文，且在建工程的授權及施工合法。

附錄五

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
73.	中國 湖南省 常德市 德山經濟 技術開發區 乾明路的 1幅土地	該物業包括1幅地盤面積約 199,842.42平方米的土地。 已獲授該物業的土地使用權，於 2060年10月15日屆滿，作工業用 途。	該物業現時空置。	[52,559,000] 貴集團 應佔 [75%]權益： 人民幣 [39,419,000]元

附註：

1. 常德中聯重科液壓有限公司(「常德液壓」)為貴公司擁有75%權益的子公司。
2. 根據國有土地使用權證—常(德)國用(2010)第18號，常德液壓已獲授1幅地盤面積約199,842.42平方米土地的土地使用權，於2060年10月15日屆滿，作工業用途。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. 貴集團已合法取得並可合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式合法處置該物業的土地使用權。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2010年9月30日
				現況下的 資本值 人民幣元
第四類 — 貴集團於美國擁有及佔用的物業權益				
74.	No.14215 Two Mile Road Yorkville Town Racine County Wisconsin The USA 的 1幅土地及 1幢工業樓宇	該物業包括1幅地盤面積約 32,375.00平方米的土地以及建於 其上的一幢工業樓宇，已於2006 年2月落成。 該樓宇的建築面積約為3,349.00 平方米。	該物業現時由 <u>貴集團</u> 佔用作生產及辦公用 途。	19,056,000 貴集團 應佔 59.32%權益： 人民幣 11,304,000元

附註：

1. CIFA USA Inc. 為貴公司間接擁有59.32%股權的子公司。
2. 根據 CIFA USA Inc. 與 Wisconsin Department 訂立的第 WB-13號購買協議，CIFA USA Inc. 於2005年3月2日以代價320,000美元購買空置物業的土地。

附錄五

物業估值

估值證書

2010年9月30日

現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
----	----	-------	------	------

第五類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

75.	貴集團於中國租賃的488項物業	該物業包括2幅總地盤面積約154,744.00平方米的土地以及總建築面積約166,484.56平方米的486幢樓宇或單位，於1978年至2010年間分階段落成。	該物業現時由貴集團佔用作住宅、生產、倉庫及辦公用途。	無商業價值
		貴集團已按不同租期向多個獨立第三方及一名關連方租用該物業，總年租為約人民幣30,601,243.31元。		

附註：

1. 根據貴集團與多個獨立第三方訂立的多份租約，多個獨立第三方將2幅總地盤面積約154,744.00平方米的土地以及483幢總建築面積約159,826.19平方米的樓宇或單位按不同租期租予貴集團，總年租約為人民幣29,851,243.31元，作生產、辦公、倉庫及住宅用途。
2. 根據湖南中聯重科車橋資陽有限公司（「中聯資陽」，本公司擁有51%股權的子公司）與四川南駿汽車集團有限公司（「南駿汽車」，為關連方）訂立的一份租約，3幢總建築面積6,658.37平方米的樓宇連同若干機器租予中聯資陽，於2010年12月31日屆滿，總年租約為人民幣750,000元（包括機械租金），作生產及辦公用途。貴集團表示，南駿汽車與中聯資陽於2010年11月27日訂立的兩份租約中，總建築面積約19,220.74平方米的10個辦公室單位及2幢工業樓宇會租予中聯資陽，年租總金額為人民幣2,545,800元，租期為2011年1月1日至2012年12月31日，而上述3幢樓宇總建築面積6,658.37平方米則不會租出。
3. 吾等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：
 - a. 有關該物業1幅地盤面積66,700平方米的土地及169幢總建築面積48,784.28平方米的樓宇或單位的租約合法有效；
 - b. 對於該物業1幅地盤面積88,044平方米的土地及317幢總建築面積117,700.28平方米的樓宇或單位的租約，出租人並無獲提供相關國有土地使用權證、房屋所有權證或房產證，倘第三方有異議，則貴集團租用該物業的土地及樓宇時將受到影響；
 - c. 附註3(b)所述有關該物業1幅地盤面積約88,044平方米的土地以及103幢總建築面積約39,488.52平方米的租賃樓宇或單位的租約載明，出租人將就貴集團因業權異議而遭受的損失向貴集團作出彌償；及
 - d. 所有租約均未於當地物業租賃登記部門登記，未進行登記不會影響租約的效力，惟在若干情況下，貴集團或無法向第三方提出質疑。

附錄五

物業估值

估值證書

2010年9月30日

現況下的
資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
第六類 — 貴集團於海外國家租賃及佔用的物業權益				
76.	貴集團於意大利、俄羅斯、伊朗、比利時、迪拜、沙特阿拉伯、南非、安哥拉、土耳其、澳洲、新加坡、越南、印尼、利比亞、印度及墨西哥租賃的57項物業	該物業包括57幢於1995年至2007年間分階段落成位於多個縣的樓宇或單位以及庭院。 該等樓宇或單位的總建築面積約為305,660.44平方米，而庭院的總建築面積約為199,051平方米。 貴集團已按不同租期向多個獨立第三方租用該物業，於2010年10月31日至2015年10月15日屆滿，總年租約為人民幣52,301,290.62元。	該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公及住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據貴集團與多個獨立第三方訂立的多份租約，多個獨立第三方將57幢總建築面積約305,660.44平方米的樓宇或單位以及總地盤面積約199,051平方米的庭院按不同租期租予貴集團，於2010年10月31日至2015年10月15日期間屆滿，總年租約為人民幣52,301,290.62元，作生產、辦公及住宅用途。
- 吾等於估值日採用以下貨幣匯率：1美元兌人民幣6.7011元，1歐元兌人民幣9.1329元，1阿聯酋迪拉姆兌人民幣1.8224元，1沙特阿拉伯里亞爾兌人民幣1.7766元，1俄羅斯盧布兌人民幣0.2192元，1南非蘭特兌人民幣0.9596元，1澳元兌人民幣6.4852元，1新加坡元兌人民幣5.0824元，1印尼盾兌人民幣0.0007元，1阿爾及利亞第納爾兌人民幣0.0900元，1利比亞第納爾兌人民幣5.4000元，1墨西哥比索兌人民幣0.5295元，1土耳其里拉兌人民幣4.6114元及1印度盧比兌人民幣0.1502元。
- 吾等獲貴公司的印度、安哥拉、伊朗、印尼及墨西哥法律顧問提供有關該物業權益的5項法律意見，其中包括以下內容：
 - 就伊朗的租約而言，日期為2009年11月18日的第P-36號租約根據伊朗法律及法規屬合法有效的協議，對 Zahra Abednia 女士(出租人)及 Bao Dai 先生(承租人)均具約束力；
 - 就安哥拉的租約而言，2010年6月10日的租約根據安哥拉共和國法律屬合法有效的協議，對 Noé Agostinho Pedro Van-Dunen(業主)及 Han Shi Yu 先生(租戶)均具約束力；
 - 就印度的租約而言，4份租約根據印度法律屬合法有效的產權轉易契，對出租人及承租人均具約束力；
 - 就印尼的租約而言，
 - 出租人可全權簽訂及交付租約，並執行租約及出租人簽訂、交付及執行租約所規定的責任；
 - 租約經正式簽署及交付後，構成出租人合法、有效及具約束力的責任，由出租人根據租約條款執行；
 - 出租人簽署、交付及執行租約以及完成所涉交易並無亦不會與下列內容相衝突或導致違反下列內容：(i)印尼共和國的任何政府機構或媒介的任何法律、規則或法規，或(就吾等所知)適用於

附錄五

物業估值

- 出租人或其資產的任何法令、判決，或(ii)(就吾等所知)出租人為訂約方或出租人或其資產受其約束的任何合約、協議或其他文書；
- d) 出租人履行其根據租約所負責任，或履行有關租約合法性、有效性或可執行性的責任時毋須另行取得任何政府機關或監管機構的授權或批准或執行該等機構的其他指示，亦毋須通知該等機構或向其備案；
 - e) 除就租約應付的名義印花稅6,000印尼盾外，簽訂租約無須支付印花、登記或類似稅項或費用；
 - f) 根據租約，承租人無權分租、指讓或以其他方式轉讓租約所涉權利予其他方；
- e. 就墨西哥的租約而言，協議根據墨西哥法律屬有效、合法且具約束力的合約；及
4. 貴集團表示，墨西哥租約已於2010年10月31日屆滿，現正與出租人協商簽訂新租約。