

以下為接獲獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就評估本集團的物業權益於本招股章程刊發日期二零零五年十月二十四日前不超過三個月的價值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載於本招股章程。



威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對中國龍工控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有物業權益進行估值。吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零五年九月三十日（「估值日」）的公開市值的意見，以供載入本上市招股章程。

吾等的估值乃吾等對公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業經適當推銷後於估值日在自願買方與自願賣方各自均在知情、審慎及無強迫的情況下於公平交易中交換的估計金額」。

在對貴集團在中國持有及佔用的第一類物業權益及貴集團將予收購的公司持有及佔用的第三類物業中第5項物業進行估值時，吾等分別就評估該物業的土地部分及建於其上的房屋及構築物混合採用公開市場及折舊重置成本法，因此，兩項估值數字的總和相當該物業整體的市值。就土地部分進行估值時，吾等乃參考上海、龍岩及高安市的標準地價及當地可資比較的銷售個案。鑒於該等房屋及構築物的性質不能以市場法評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本定義為「物業目前重置（重建）成本，再按實際損耗及所有相關陳舊及優化作出適當扣減」。吾等對各項個別物業的價

值毋須為出售某一物業時於市場變現的金額。然而，一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售個案的已知市場的情況下，仍能夠為物業估值提供最可靠的指標。此方法須視乎業務是否具有充份的潛在盈利能力而定。

就 貴集團將予收購的公司於中國持有作未來發展用途的第三類物業權益(第5項物業除外)進行估值時，吾等已使用直接比較法對該等物業權益進行估值，即假設該等物業權益在現況下可即時交吉求售，吾等並參考了上海之標準地價及有關市場上現時可資比較的銷售交易以作出估值。

在對 貴集團及其將予收購的公司分別在中國租用及佔用的第二及第四類物業權益進行估值時，吾等並無賦予該等物業權益商業價值，主要由於有關租約訂明該等權益禁止轉讓或分租及／或欠缺可觀租金溢利或該等權益乃屬短期性質所致。

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時並無考慮任何與銷售該等物業權益有關或影響銷售該等物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

就該等物業權益進行估值時，吾等假設業主有權於有關土地使用權年期屆滿前的整段期間內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業權益。此外，吾等亦已假設由有關中國政府機構就發展該等物業權益而將予發出的一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁荷附帶條件或不當延誤情況下授出。

於吾等進行估值期間，吾等並無就該等物業權益於中國相關政府部門查冊。然而，吾等已獲提供與該等物業權益相關的產權文件的節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或未收錄於所提供予吾等的副本中的後期修訂條款是否存在。所有文件僅供參考之用。估值證書所載的一切尺寸、量度及面積乃按 貴集團向吾等提供的文件所載的資料計算，故此僅為約數。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或發定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及總樓面面積及其他相關事宜等之意見。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無獨立核實所提供的資料。

此外，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問中倫金通律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。估值證書所載物業權益的業權、授出主要批文、許可及文件現況詳情乃以獲提供的中國法律意見為基礎。吾等並無就本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜承擔責任。

吾等曾視察房產的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，雖然在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，惟由於吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行實地調查，以核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展，亦無進行生態或環境測量。吾等編撰估值報告時假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項。此外，吾等的估值乃根據香港測量師學會（「HKIS」）出版的物業估值準則（二零零五年第一版）編製。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所結欠的抵押、按揭或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除非另有說明，所有款額均以港元列出。吾等評估中國物業權益於二零零五年九月三十日的價值所採用的匯率為1港元兌人民幣1.04元。人民幣兌港元的匯率於估值日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

中國  
上海  
松江區  
新橋鎮  
民益路26號  
中國龍工控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc (e-com)  
謹啟

二零零五年十月二十四日

附註： 何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS, MHKIS及MSc (e-com)資格，具有19年香港物業估值經驗，並擁有逾11年中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零零五年 九月三十日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 九月三十日 應佔的資本值
<b>第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益</b>			
<i>由龍工(上海)機械製造有限公司持有及佔用的物業權益</i>			
1. 位於中國 上海市 松江區 新橋鎮 中山街道 民益路26號 龍工上海工廠區內的 土地、多幢建築物 及構築物	人民幣137,900,000元 (相等於132,596,000港元)	99%	人民幣 136,521,000元 (相等於 131,270,000港元)
2. 位於中國 上海 松江區 松江922-1號地塊 A、B及C塊 3幅土地	人民幣65,600,000元 (相等於63,077,000港元)	99%	人民幣 64,944,000元 (相等於 62,446,000港元)
<i>由龍工(福建)機械有限公司持有及佔用的物業權益</i>			
3. 位於中國 福建省 龍岩市 新羅區 西陂鎮石橋村 龍工福建工廠區內的 土地、多幢建築物 及構築物	人民幣49,400,000元 (相等於47,500,000港元)	100%	人民幣 49,400,000元 (相等於 47,500,000港元)
小計：	<u>243,173,000港元</u>		<u>241,216,000港元</u>

物業	於二零零五年 九月三十日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 九月三十日 應佔的資本值
<b>第二類 – 貴集團於中國租用及佔用的物業權益</b>			
<i>由龍工(上海)機械製造有限公司租用及佔用的物業權益</i>			
4. 中國 上海 松江區 新橋工業區 新廟三路中段東側 流動人口服務中心區域內 第3、5、7、9及11號樓	無商業價值		無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>
<b>第三類 – 貴集團將予收購的公司持有的物業權益</b>			
<i>由江西摩納凱齒輪有限公司持有及佔用的物業權益</i>			
5. 位於中國 江西省 齒輪公司的工廠區內的 土地及樓宇	人民幣2,100,000元 (相等於2,019,000港元)	無	無
<i>由銳帆德(上海)機械有限公司持有作未來發展用途的物業權益</i>			
6. 位於中國 上海 松江區 松江922-3號地塊的 一幅土地	人民幣11,800,000元 (相等於11,346,000港元)	無	無
<i>由海克力斯(上海)液壓機械有限公司持有作未來發展用途的物業權益</i>			
7. 位於中國 上海 松江區 松江922-4號地塊的 一幅土地	人民幣12,200,000元 (相等於11,731,000港元)	無	無
小計：	<u>25,096,000港元</u>		<u>無</u>

物業	於二零零五年 九月三十日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 九月三十日 應佔的資本值
<b>第四類 – 貴集團將予收購的公司租用及佔用的物業權益</b>			
<i>由銳帆德(上海)機械有限公司租用及佔用的物業權益</i>			
8. 位於中國 上海 松江區 新橋鎮 新茸路，松南小區 第11及13號樓及 所座落的土地	無商業價值		無商業價值
<i>由海克力斯(上海)液壓機械有限公司租用及佔用的物業權益</i>			
9. 位於中國 上海 松江區 新橋鎮 新茸路，松南小區 第7及9號樓及 所座落的土地	無商業價值		無商業價值
<i>由江西摩納凱齒輪有限公司租用及佔用的物業權益</i>			
10. 位於中國 江西省 高安市 筠陽鎮 勝利路以西 (地段編號25-193)的 土地及樓宇	無商業價值		無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>
總計：	<u><b>268,269,000</b></u> 港元		<u><b>241,216,000</b></u> 港元

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

## 由龍工(上海)機械製造有限公司持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
1. 位於中國 上海市 松江區 新橋鎮 中山街道 民益路26號 龍工上海工廠區內的 土地，多幢建築物 及構築物	該物業包括一幅地盤面積約 <b>185,157</b> 平方米的土地及建於 其上的 <b>22</b> 幢建築物及多項建築 物。建築物詳情載列於附註 <b>1</b> 。	總樓面面積合共 <b>2,900</b> 平 方米的包裝車間的一部 分已租賃予龍工(上海) 橋箱有限公司，由二零 零一年八月一日起至二 零三一年七月三十一日 止為期 <b>30</b> 年，年租人民 幣 <b>174,000</b> 元，不包括 管理費及其他費用。	人民幣 <b>137,900,000</b> 元  (相等於 <b>132,596,000</b> 港元)
	該等建築物主要包括員工／高 級管理層宿舍、食堂、車間、 浴室及行政大樓，總樓面面積 合共約 <b>98,630.33</b> 平方米。按用 途分類的詳情載列如下：	該物業餘下部分現由上 海龍工佔用作生產及員 工宿舍用途。	(貴集團於二零零五 年九月三十日的應 佔權益：99%  貴集團於二零零五 年九月三十日應佔 的資本值：人民幣 <b>136,521,000</b> 元
	<b>用途</b>	<b>樓面面積</b> (平方米)	
	生產	<b>83,469.03</b>	
	配套	<b>15,161.30</b>	相等於 <b>131,270,000</b> 港元)
	合計：	<b>98,630.33</b>	
	構築物主要包括道路、圍場、 鋼柵等。		
	該物業於二零零零年至二零零 三年間落成。		
	該物業已獲批土地使用權，由 一九九九年七月八日起至二零 四九年七月七日屆滿，為期 <b>50</b> 年，作工業用途。		

## 附註：

- 根據一份由上海市房屋土地資源管理局於二零零五年八月十七日發出的上海市房地產權證(編號：滬房地松字(2005)第022692號)，該物業(地盤面積約**185,157**平方米)的土地使用權(為期**50**年，由一九九九年七月八日起至二零四九年七月七日屆滿，作工業用途)及建於該物業上的該等**21**幢建築物(總樓面面積合共約**98,630.33**平方米)的房屋所有權歸屬龍工(上海)機械製造有限公司(下文簡稱「龍工上海」)。



摘錄自以上證書的建築物詳情及由龍工上海提供之資料如下(其中包括)：

	建築物名稱	總樓面面積 (平方米)	落成年份	層數
1	浴室	485.43	二零零零年	1
2	飯堂	1,154.67	二零零零年	2
3	高級管理層宿舍	1,099.27	二零零一年	3
4	僱員宿舍	1,956.92	二零零一年	4
5	高級管理層宿舍	1,158.74	二零零一年	4
6	僱員宿舍	1,956.92	二零零一年	4
7	檢測中心	1,220.04	二零零四年	3
8	飯堂及行政樓	2,884.87	二零零四年	5
9	高級管理層宿舍	550.64	二零零四年	4
10	行政樓	1,956.92	二零零四年	4
11	行政樓	1,956.92	二零零四年	4
12	部件裝配車間	10,436.82	二零零四年	1
13	部件存貨車間	6,525.34	二零零一年	1
14	總裝配車間	8,817.38	二零零一年	1
15	原料車間	12,094.29	二零零一年	1
16	質量控制車間	4,034.56	二零零一年	1
17	包裝車間	9,774.11	二零零四年	1
18	結構件車間	13,111.36	二零零一年	1
19	貨車車間	15,256.46	二零零四年	1
20	調節車間	1,000.41	二零零四年	1
21	部件車間	1,198.26	二零零四年	1
	合計	<u>98,630.33</u>		

於吾等進行視察當日，一幢建築規模約13,963平方米的建築物正於該地盤上興建(名為第22幢建築物)。該建築物為一幢鋼筋混凝土結構的6層技術中心，已於二零零五年八月落成。經 貴集團知會，賬目中記錄於估值日已動用的總開發成本(包括建築成本)約為人民幣40,000,000元，而累計應付開發成本估計約為人民幣10,000,000元。根據龍工上海提供之資料，其現正申請房屋所有權證，故此吾等已賦予其並無商業價值。於估值過程中，吾等並無計及上述建築成本。

2. 於進行估值時，吾等並未計及7項構築物的價值。該等構築物主要包括圍場、道路、裝卸區、臨時宿舍、橋樑及貯存區。該7項構築物及配套設施的總折舊重置成本於估值日為人民幣3,750,000元(僅供參考)。

在進行估值時，吾等並未計及7項總樓面面積約為1,302.19平方米及所有權欠妥的建築物(「所述房產」)的價值。該等建築物主要包括1個倉庫、一幢辦公室大樓、2個配電室(統稱「A類」建築物)及2個護衛室加1個廢料倉庫(統稱「B類」建築物)。A類建築物屬臨時性質，而B類建築物的多個部分並非於地盤的紅線內興建，故此等樓宇將不獲發房地產所有權證。因此，鑑於未能取得該所有權文件，故於估值日，吾等並無給予該7座建築物任何商業價值。該7幢建築物的總折舊重置成本於估值日為人民幣1,770,000元(僅供參考)。

經 貴集團確認，此兩類建築物的功能僅為主生產設施的附屬建築物，而非屬 貴集團生產經營核心建築物。此外，龍工上海已承諾於上述土地及建築物監管當局要求時清拆所述房產，而會對 貴集團構成任何經營及財務影響。最後，李先生及李夫人與中國龍工將須共同及個別向 貴集團承諾，



彼等將於書面要求時就任何物業申索或第三方申索或中國政府提出的申索或因違反或任何用家違約或未有守約而產生類似或任何其他性質的申索及／或違反或未有遵守有關所述房產有關協議的其他條款、條件、契諾、限制，彌償 貴集團及於任何時間下使 貴集團獲彌償。

經中倫金通律師事務所確認，所述房產的情況並不視為嚴重違反中國法例，亦無影響 貴集團經營及生產的合法性。

3. 根據中國法律意見，吾等明白該物業的所有權、主要批文的批授、牌照及文件現況如下：
  - (a) 上海市房地產權證 有
4. 吾等已獲得中國法律顧問中倫金通律師事務所發出有關物業權益所有權的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 上海龍工機械有限公司(以下稱為「上海龍工機械」)已與有關政府機關訂立有關土地批授合同，而上海龍工機械已根據合同條款清償所有土地出讓費。
  - (b) 龍工上海已取得該物業的房地產所有權證，故該物業21幢建築物的土地使用權及房屋所有權乃合法有效歸屬於龍工上海。此外，龍工上海為該物業土地使用權及房屋所有權的唯一擁有人。
  - (c) 於土地使用權餘下年期內，龍工上海有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權及房屋所有權。於轉讓安排後支付所有有關稅款及完成一切所需程序後，龍工上海於轉讓土地使用權及房屋所有權時並無法律障礙。
  - (d) 於中國法律意見發出之日，除上文所披露者外，該物業並無受限於按揭、租賃及轉讓安排等任何第三方權益。
  - (e) 根據日期為二零零四年七月十六日的資產買賣協議(經日期為二零零五年一月二十日的完成協議所補充)，上海龍工機械已將其有關製造輪式裝載機的所有資產及負債轉讓予龍工上海，代價為人民幣114,449,300元。
5. 根據獲提供的資料，龍工上海為一家於二零零四年八月十三日在中國成立的中外合營企業，目前由中國龍工發展及上海龍工機械分別擁有99%及1%。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
2. 位於中國 上海 松江區 松江922-1號地塊 A、B及C塊 3幅土地	該物業包括位於上海松江3幅 連續不規則地盤，總地盤面積 約273,320平方米，作工業用 途。  該物業將發展為綜合工業大 樓。  該物業按土地使用權持有，為 期50年，由二零零五年七月八 日起至二零五年七月七日屆 滿，作工業用途。	該物業目前為空置地盤 作建築用途。	人民幣 65,600,000元  (相等於 63,077,000港元)  (貴集團於二零零五 年九月三十日的應 佔權益：99%)  貴集團於二零零五 年九月三十日應佔 的資本值：人民幣 64,944,000元  (相等於 62,446,000港元))

## 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期均為二零零五年八月十八日的三份上海市房地產權證，該物業(總地盤面積約273,320平方米)自二零零五年七月八日起至二零五年七月七日止屆滿、為期50年，作工業用途的土地使用權已歸屬於龍工(上海)機械製造有限公司(下文簡稱「龍工上海」)。上述證書所載(其中包括)的詳情列於下表：

地段編號	上海市房地產所有權證(文件編號)	用途	地盤面積 (平方米)
1 松江區 新橋鎮 3街坊38/4	滬房地松字(2005)第022804號	工業	171,418
2 松江區 新橋鎮 3街坊38/2	滬房地松字(2005)第022794號	工業	73,096
3 松江區 新橋鎮 3街坊38/3	滬房地松字(2005)第022796號	工業	28,806
總計：			273,320

2. 根據上海市松江區房屋土地管理局(下文簡稱「甲方」)與龍工上海於二零零五年五月九日訂立的國有土地使用權批授合同(文件編號：滬松房地(2005)出讓合同第118號)，甲方同意按代價人民幣36,898,200元授出地盤面積約273,320平方米的土地(松江922-1號地段)予龍工上海作工業用途。

3. 根據中國法律意見，吾等明白該物業的所有權、主要批准的批文、牌照及文件現況如下：
- |     |             |   |
|-----|-------------|---|
| (a) | 上海市房地產權證    | 有 |
| (b) | 國有土地使用權批授合同 | 有 |
4. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，其內包括(其中包括)以下資料：
- (a) 龍工上海與有關政府當局已訂立相關土地批授合同，而龍工上海已根據合同條款清償所有土地批授費用。
- (b) 龍工上海已取得該物業的房地產所有權證，因此土地使用權已合法及有效地歸屬於龍工上海。此外，龍工上海為該物業的土地使用權的唯一擁有人。
- (c) 於土地使用權的餘下租期內，龍工上海有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權。
- (d) 於中國法律意見發出當日，除上文所披露者外，該物業並不受第三方權益(如按揭、租賃及轉讓安排)所限。
5. 根據獲提供的資料，龍工上海為一家於二零零四年八月十三日在中國成立的中外合營企業，目前由中國龍工發展及上海龍工機械分別擁有99%及1%。

## 估值證書

## 由龍工(福建)機械有限公司持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
3. 位於中國 福建省 龍岩市 新羅區 西陂鎮 石橋村 龍工福建工廠區內的 土地、多幢建築物及 構築物	該物業包括5幅地盤面積合共約106,185平方米的相鄰地塊及建於其上的35幢建築物或多項構築物。  該等建築物主要包括辦公大樓、員工宿舍、飯堂、倉庫、車間、浴室、泵房及配電站，總樓面面積合共約34,408.95平方米。按用途分類的詳情載列如下：	該物業現由龍工福建擁有及佔用作生產用途。	人民幣 49,400,000元  (相等於 47,500,000港元)  (貴集團於二零零五年九月三十日的應佔權益：100%  貴集團於二零零五年九月三十日應佔的資本值：人民幣 49,400,000元  (相等於 47,500,000港元))
	用途	總樓面面積 (平方米)	
	生產	30,725.72	
	配套	3,683.23	
	合計：	<u>34,408.95</u>	
	構築物主要包括道路、圍場、鋼柵等。		
	該物業於一九九六年至二零零四年間落成。該物業已獲批土地使用權，為期50年，由不同日期起計至最遲於二零五四年六月二十二日屆滿，作工業用途。		

## 附註：

- 根據五份由福建省龍岩市人民政府發出的國有土地使用權證，該物業(地盤面積合共約106,185平方米，年期最遲於二零五四年六月二十二日屆滿，作工業用途)歸屬龍工(福建)機械有限公司(下文簡稱「龍工福建」)，有關詳情載於下表：

國有土地使用權證(文件編號)	發出日期	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地年期屆滿日期
1. 龍國用(2005)第200079號	二零零五年三月三日	109-08-0435-2	18,796.0	二零五四年六月二十二日
2. 龍國用(2005)第200083號	二零零五年三月三日	109-08-0457-1	25,969.0	二零五三年八月三十一日
3. 龍國用(2005)第200082號	二零零五年三月三日	109-08-0455-1	18,707.3	二零五二年九月十八日
4. 龍國用(2005)第200080號	二零零五年三月三日	109-08-0439-1	12,576.0	二零五一年五月十一日
5. 龍國用(2005)第200081號	二零零五年三月三日	109-08-0448-1	30,136.7	二零五一年八月二十六日
		合計：	<u>106,185.0</u>	

2. 根據福建龍岩工程機械(集團)有限公司(「福建龍岩」)及龍岩市國土地資源局於不同日期訂立的四份國有土地使用權批授合同，載有(其中包括)收購成本詳情如下：

國有土地使用權 批授合同(文件編號)		地盤面積 (平方米)	合同日期	土地批授費 人民幣
1.	編號2004-HC17	18,796.0	二零零四年六月二十三日	人民幣936,041元
2.	編號2003-G064	25,969.0	二零零三年九月一日	人民幣1,603,516元
3.	編號2002-C058	18,707.3	二零零二年九月十九日	人民幣1,004,582元
4.	不適用	12,576.0	二零零零年十二月十二日	人民幣675,331元
合計：		<u>76,048.3</u>		

根據福建龍岩與龍岩市扶貧開發協會於二零零一年八月二十七日訂立的國有土地使用權轉讓合同，福建龍岩同意向甲方收購該物業餘下部分(地盤面積約30,136.7平方米)，代價為人民幣5,515,016元。

根據所提供的資料及中國法律意見，福建龍岩已清償上述四幅土地的所有土地批授費／轉讓費。

3. 根據35份房屋所有權證，該等建築物(總樓面面積合共約34,408.95平方米)的所有權歸屬龍工福建，作生產用途，有關摘自該等房屋所有權證的詳情及由龍工福建提供之資料載列如下：

建築物名稱	房屋所有權證(文件編號)	發出日期	總樓面面積 (平方米)	落成年份	層數
1. 值班室	龍房權證字第20051610號	二零零五年四月十三日	76.31	一九九七年	1
2. 娛樂大樓	龍房權證字第20051611號	二零零五年四月十三日	1,000.34	一九九七年	2
3. 宿舍	龍房權證字第20051612號	二零零五年四月十三日	1,687.19	一九九七年	5
4. 機修車間	龍房權證字第20051613號	二零零五年四月十三日	381.30	一九九七年	2
5. 主車間	龍房權證字第20051614號	二零零五年四月十三日	6,547.36	一九九七年	1
6. 廁所	龍房權證字第20051615號	二零零五年四月十三日	55.54	一九九七年	1
7. 浴室	龍房權證字第20051616號	二零零五年四月十三日	96.52	一九九七年	1
8. 六角亭	龍房權證字第20051617號	二零零五年四月十三日	29.95	一九九七年	1
9. 倉庫	龍房權證字第20051618號	二零零五年四月十三日	505.56	一九九七年	1
10. 下料工棚	龍房權證字第20051619號	二零零五年四月十三日	1,604.30	一九九七年	1
11. 變電房	龍房權證字第20051620號	二零零五年四月十三日	137.77	一九九七年	1
12. 小賣部	龍房權證字第20051621號	二零零五年四月十三日	25.19	一九九七年	1
13. 值班室	龍房權證字第20051622號	二零零五年四月十三日	27.90	一九九七年	1

建築物名稱	房屋所有權證(文件編號)	發出日期	總樓面面積 (平方米)	落成年份	層數
14. 二車間	龍房權證字第20051623號	二零零五年四月十三日	2,652.79	一九九七年	1
15. 辦公樓	龍房權證字第20051624號	二零零五年四月十三日	1,357.75	一九九七年	5
16. 車間	龍房權證字第20051591號	二零零五年四月十三日	6,557.99	一九九六年	1
17. 大門	龍房權證字第20051592號	二零零五年四月十三日	87.51	一九九八年至一九九九年	1
18. 倉庫	龍房權證字第20051593號	二零零五年四月十三日	2,493.09	一九九六年	3
19. 地磅房	龍房權證字第20051594號	二零零五年四月十三日	38.53	一九九六年	1
20. 酸洗房	龍房權證字第20051595號	二零零五年四月十三日	252.46	一九九八年至一九九九年	1
21. 廁所	龍房權證字第20051596號	二零零五年四月十三日	70.44	一九九六年	1
22. 充電房	龍房權證字第20051597號	二零零五年四月十三日	94.3	一九九八年至一九九九年	1
23. 機械機房	龍房權證字第20051598號	二零零五年四月十三日	278.31	一九九六年	1
24. 守衛室	龍房權證字第20051599號	二零零五年四月十三日	530.56	一九九六年	2
25. 守衛室	龍房權證字第20051600號	二零零五年四月十三日	38.09	一九九八年至一九九九年	1
26. 倉庫	龍房權證字第20051625號	二零零五年四月十三日	171.22	一九九八年至一九九九年	1
27. 二號浴室	龍房權證字第20051601號	二零零五年四月十三日	106.37	一九九六年	2
28. 人才樓	龍房權證字第20051602號	二零零五年四月十三日	2,348.99	一九九六年	5
29. 調試車間	龍房權證字第20051603號	二零零五年四月十三日	302.56	二零零三年	1
30. 車間	龍房權證字第20051604號	二零零五年四月十三日	1,943.51	二零零三年	1
31. 總守衛室	龍房權證字第20051605號	二零零五年四月十三日	22.91	一九九八年至一九九九年	1
32. 廁所	龍房權證字第20051606號	二零零五年四月十三日	42.13	二零零三年	1
33. 車間	龍房權證字第20051607號	二零零五年四月十三日	88.62	二零零三年	1
34. 辦公室	龍房權證字第20051608號	二零零五年四月十三日	93.78	二零零三年	1
35. 紫金樓	龍房權證字第20051609號	二零零五年四月十三日	2,661.81	二零零四年	6
			34,408.95		

4. 於進行估值時，吾等並未計及7項構築物及配套設施的價值。該等構築物主要包括圍場、道路、載貨及卸貨區等。該7項構築物及配套設施的折舊重置成本於估值日合共人民幣2,861,000元（僅供參考）。

5. 根據中國法律意見，吾等明白該物業的所有權、主要批文的批授、牌照及文件的現況如下：

(a)	國有土地使用權證	有
(b)	國有土地使用權批授合同	有
(c)	國有土地使用權轉讓合同	有
(d)	房屋所有權證	有

6. 吾等已獲得中國法律顧問中倫金通律師事務所發出有關物業權益所有權的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 福建龍岩已與有關政府機關／承授人訂立有關土地批授合同／土地轉讓合同，而福建龍岩已根據合同條款清償所有土地批授費／土地轉讓費。
- (b) 龍工福建已取得該物業的國有土地使用權證及房地產所有權證，故該物業35幢建築物的土地使用權及房屋所有權乃合法有效歸屬於龍工福建。此外，龍工福建為該物業土地使用權及房屋所有權的唯一擁有人。
- (c) 於土地使用權餘下年期內，龍工福建有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權及房屋所有權。於轉讓安排後支付所有有關稅款及完成一切所需程序後，龍工福建於轉讓土地使用權及房屋所有權時並無法律障礙。
- (d) 於中國法律意見發出之日，除上文所披露者外，該物業並無受限於按揭、租賃及轉讓安排等任何第三方權益。
- (e) 根據日期為二零零四年七月十六日的資產買賣協議(經日期為二零零五年一月二十日的完成協議所補充)，福建龍岩已將其有關製造輪式裝載機的所有資產及負債(不包括福建龍岩於濰柴動力的投資)轉讓予龍工福建，代價為人民幣77,063,900元。

7. 根據獲提供的資料，龍工福建為一家於二零零四年九月十五日在中國成立的外商獨資企業，並由中國龍工投資全資擁有。



## 估值證書

## 第二類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

## 由龍工(上海)機械製造有限公司租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
4. 中國 上海 松江區 新橋工業區 新廟三路中段東側 流動人口服務中心區 域內 第3、5、7、9及11 號樓	該物業包括5幢樓高3層的宿舍大樓，於二零零三年前後落成。  根據由龍工上海提供的資料，每幢大樓擁有約50個房間，總樓面面積合共約8,285平方米。	該物業由上海申橋房地產公司根據四份租債協議租予龍工上海，最遲期限於二零零九年四月一日屆滿，年租總額為人民幣1,458,000元。  該物業現由龍工上海佔用作員工宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等已獲得中國法律顧問中倫金通律師事務所發出有關物業權益所有權的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 根據租賃協議及承租人提供的其他文件，租賃協議對雙方均具約束力。

## 估值證書

## 第三類 – 貴集團將予收購的公司持有的物業權益

## 由江西摩納凱齒輪有限公司持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
5. 位於中國 江西省 齒輪公司的工廠區 內的土地及樓宇	<p>該物業包括一幢位於江西省高安市新世紀工業城、建於一幅總地盤面積約17,561.42平方米的正方形土地上的2層高辦公大樓，作工業用途。</p> <p>該大樓由磚塊及混凝土興建，總樓面面積約為2,360.98平均收市價，於二零零二年落成。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，於二零五三年四月九日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前為空置。	<p>人民幣2,100,000元</p> <p>(相等於 2,019,000港元)</p> <p>(貴集團於二零零五年九月三十日的應佔權益：無</p> <p>貴集團於二零零五年九月三十日應佔的資本值：無</p>

## 附註：

- 根據日期為二零零五年九月十六日的國有土地使用權證(文件編號：高國用(2005)字第1814號)，該物業總地盤面積約17,561.42平方米於二零五三年四月九日屆滿、作工業用途的土地使用權已歸屬於江西摩納凱齒輪有限公司(下文簡稱「齒輪公司」)。
- 根據日期為二零零五年九月十日的房屋所有權證(文件編號：高房權證瑞字第0011763號)，總樓面面積約2,360.98平方米的該物業的房屋擁有權乃歸屬予齒輪公司作辦公室用途。
- 根據江西省高安市上湖鄉人民政府(下文簡稱「甲方」)與江西龍工齒輪有限公司(下文簡稱江西龍工，其後名為齒輪公司)於二零零三年十月十八日訂立的協議(下文統稱「買賣協議」)，江西龍工同意按代價人民幣1,418,000元向甲方購入佔地約27.06畝、總樓面面積為2,300平方米的物業。
- 根據中國法律意見，吾等明白該物業的所有權、主要批准的批授、牌照及文件現況如下：
  - 國有土地使用權證 有
  - 房屋所有權證 有
  - 買賣協議 有

5. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，其內包括(其中包括)以下資料：
- (a) 齒輪公司已合法取得該物業的國有土地使用權證，並已按照轉讓合同的約定支付了該物業的轉讓款項。根據上述國有土地使用權證，齒輪公司已透過轉讓方式合法及有效取得該物業的土地使用權。齒輪公司為土地使用權的唯一擁有人，可根據國有土地使用權證及中國法例佔用及使用該土地。
  - (b) 齒輪公司已取得物業的房屋所有權證。根據房屋所有權證，齒輪公司合法有效取得上述樓宇的房屋所有權。齒輪公司為房屋所有權的唯一擁有人，可根據上述國有土地使用權證、房屋所有權證及中國法例佔用及使用該樓宇。
  - (c) 於土地使用權的餘下年期內，齒輪公司有權自由轉讓、出租及按揭上述該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地批授費及地價。
  - (d) 根據齒輪公司提供的資料，使用該物業乃符合國有土地使用權證及房屋所有權證的正式用途。根據就此而向吾等提供的文件，吾等並不知悉齒輪公司違反該物業用途。
  - (e) 根據齒輪公司提供的資料，於發出中國法律意見當日，該物業的土地使用權並無受限於任何債權人權益或其他第三方權益的銷售、轉讓、預售、按揭及設立所限，亦不存在任何強制性徵用、重大爭議、訴訟、仲裁或其他可影響該物業土地使用權的繁重事宜。
6. 根據所提供的資料，齒輪公司為一家於二零零三年九月十二日在中國成立的有限責任公司，將於營業牌照發出日期由上海橋箱及龍工上海分別全資擁有95%及5%。
7. 於營業牌照發出日期，齒輪公司將由 貴公司間接擁有99.95%。因此， 貴集團應佔的資本值為人民幣2,098,950元(相等於2,018,000港元)。

## 估值證書

## 由銳帆德(上海)機械有限公司持有作未來發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
6. 位於中國 上海 松江區 松江922-3號 地塊的一幅土地	<p>該物業包括一幅位於上海松江區、毗鄰第2及第7項物業的不規則地塊，總地盤面積約49,120平方米，作工業用途。</p> <p>該物業將發展為綜合工業大樓。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，由二零零五年七月八日起至二零五五年七月七日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前為空置地盤，並無基礎設施與地盤邊界連接。	<p>人民幣 11,800,000元</p> <p>(相等於 11,346,000港元)</p> <p>貴集團於二零零五年九月三十日的應佔權益：無</p> <p>貴集團於二零零五年九月三十日應佔的資本值：無</p> <p>(詳情參閱附註5)</p>

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期均為二零零五年八月十九日的兩份上海市房地產權證(文件編號：滬房地松字(2005)第022803及022806號)，該物業(總地盤面積約49,120平方米)自二零零五年七月八日起至二零五五年七月七日止屆滿、為期50年，作工業用途的土地使用權已歸屬於銳帆德(上海)機械有限公司(下文簡稱「管道公司」)。
- 根據上海松江區房屋土地管理局(下文簡稱「甲方」)與龍工(上海)機械部件有限公司(其後更名為管道公司)於二零零五年五月九日訂立的國有土地使用權批授合同(文件編號：滬松房地(2005)出讓合同第119號)，甲方同意按代價人民幣6,631,200元批授地盤面積約49,120平方米的物業(松江922-3號地段)予龍工(上海)機械部件有限公司作工業用途。
- 根據中國法律意見，吾等明白該物業的所有權、主要批文的批授、牌照及文件狀況如下：
  - 上海市房地產權證 有
  - 國有土地使用批授出合同 有

4. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，其內包括(其中包括)以下資料：
- (a) 管道公司已合法取得該物業的上海市房地產所有權證，並已按照出讓合同的約定繳納該物業的土地出讓金。根據上述上海市房地產所有權證，管道公司已透過批授方式合法及有效取得該物業的土地使用權。管道公司為土地使用權的唯一擁有人，可根據上海市房地產權所有證及中國法例佔用及使用該土地。
  - (b) 於土地使用權的餘下年期內，管道公司有權自由轉讓、出租及按揭上述該物業的土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地批授費及地價。
  - (c) 根據管道公司提供的資料，於發出中國法律意見當日，該物業的土地使用權並無受限於任何債權人權益或其他第三方權益的銷售、轉讓、預售、按揭及設立所限，亦不存在任何強制性徵用、重大爭議、訴訟、仲裁或其他可影響該物業土地使用權及房屋所有權的繁重事宜。
5. 根據所提供的資料，管道公司為一家於二零零三年十一月十九日在中國成立的外商獨資企業，於二零零五年十月九日由中國龍工發展全資擁有。
6. 於吾等發出估值函件當日，管道公司由 貴公司間接全資擁有。因此， 貴集團應佔的資本值為人民幣11,800,000元(相等於11,346,000港元)。

## 估值證書

## 由海克力斯(上海)液壓機械有限公司持有作未來發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
7. 位於中國 上海 松江區 松江922-4號地塊的 一幅土地	<p>該物業包括一幅位於上海松江區、毗鄰第2及第6項物業的不規則地塊，總地盤面積約50,646平方米，作工業用途。</p> <p>該物業將發展為綜合工業大樓。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，由二零零五年七月八日起至二零五年七月七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前為空置地盤，並無基礎設施與地盤邊界連接。</p>	<p>人民幣 12,200,000元 (相等於11,731,000 港元)</p> <p>貴集團於二零零五年九月三十日的應佔權益：無</p> <p>貴集團於二零零五年九月三十日應佔的資本值：無</p> <p>(詳情參閱附註5)</p>

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期均為二零零五年八月十九日的兩份上海市房地產所有權證(文件編號：滬房地松字(2005)第022801及022802號)，該物業(總地盤面積約50,646平方米)自二零零五年七月八日起至二零五年七月七日止屆滿、為期50年，作工業用途的土地使用權已歸屬於海克力斯(上海)液壓機械有限公司(下文簡稱「液壓公司」)。
- 根據上海松江區房屋土地管理局(下文簡稱「甲方」)與龍工(上海)液壓有限公司(其後更名為液壓公司)於二零零五年五月九日訂立的國有土地使用權授批授合同(文件編號：滬松房地(2005)出讓合同第120號)，甲方同意按代價人民幣6,837,210元批授地盤面積約50,646平方米的物業(松江922-4號地段)予龍工(上海)液壓有限公司作工業用途。
- 根據中國法律意見，吾等明白該物業的所有權、主要批文的批授、牌照及文件現況如下：
  - 上海市房地產權證 有
  - 國有土地使用權批授合同 有

4. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，其內包括(其中包括)以下資料：
- (a) 液壓公司已合法取得該物業的上海市房地產所有權證，並已按照出讓合同的約定繳納該物業的土地出讓金。根據上述上海市房地產所有權證，液壓公司已透過批授方式合法及有效取得該物業的土地使用權。液壓公司為土地使用權的唯一擁有人，可根據上海市房地產所有權證及中國法例佔用及使用該土地。
  - (b) 於土地使用權的餘下年期內，液壓公司有權自由轉讓、出租及按揭上述該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地批授費及地價。
  - (c) 根據液壓公司提供的資料，於發出中國法律意見當日，該物業的土地使用權及房屋所有權並無受限於任何債權人權益或其他第三方權益的銷售、轉讓、預售、按揭及設立所限，亦不存在任何強制性徵用、重大爭議、訴訟、仲裁或其他可影響該物業土地使用權及房屋所有權的繁重事宜。
5. 根據所提供的資料，液壓公司為一家於二零零三年九月五日在中國成立的外商獨資企業，於二零零五年十月九日由中國龍工發展全資擁有。
6. 於吾等發出估值函件當日，液壓公司由 貴公司間接全資擁有。因此， 貴集團應佔的資本值為人民幣12,200,000元(相等於11,731,000港元)。



## 估值證書

## 第四類 – 貴集團將收購的公司租用及佔用的物業權益

## 由銳帆德(上海)機械有限公司租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
8. 位於中國 上海 松江區 新橋鎮 新茸路 松南小區 第11及13號樓及 所座落的土地	該物業包括兩幢建於一幅總地盤面積約8,440.7平方米的土地上的單層(部分為2層)工業大樓。  第11及第13號樓的總樓面面積分別約為2,080平方米及2,995平方米。此等樓宇以磚塊及混凝土興建，於二零零四年落成。	第11及第13號樓乃根據租賃協議由上海松江松南實業有限公司(獨立第三方，以下統稱為「出租人」)租賃予龍工(上海)機械部件有限公司(其後易名為管道公司)，由二零零四年二月一日起至二零零七年一月三十一日止屆滿，為期三年，總年租為人民幣713,009元，不包括物業稅、銷售稅及附加費、物業管理費及其他開支。  該物業目前由管道公司佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，(其中包括)以下資料：
  - (a) 根據上海松江區房屋土地管理局發出的通知書，第11及13號樓的房屋所有權乃歸屬於上海松江新橋資產經營有限公司(下文統稱「業主」)。
  - (b) 根據液壓公司與業主訂立的補充協議，承租人於租賃協議項下的權利及責任將由業主承擔。
  - (c) 根據租賃協議及其補充協議以及承租人提供的其他文件，租賃協議對雙方均具約束力。

## 估值證書

## 由海克力斯(上海)液壓機械有限公司租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
9. 位於中國 上海 松江區 新橋鎮 新茸路 松南小區 第7及9號樓及 所座落的土地	該物業包括兩幢建於一幅總地盤面積約9,168.7平方米的土地上的單層(部分為2層)工業大樓。  第7及第9號樓的總樓面面積分別約為2,995平方米及2,100平方米。此等樓宇以磚塊及混凝土興建，於二零零四年落成。	第7及第9號樓乃根據租賃協議由上海松江松南實業有限公司(獨立第三方，以下統稱為「出租人」)租賃予龍工(上海)液壓有限公司(其後易名為液壓公司)，由二零零四年二月一日起至二零零七年一月三十一日止屆滿，為期三年，總年租為人民幣715,345元，不包括物業稅、銷售稅及附加費、物業管理費及其他開支。  該物業目前由液壓公司佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，(其中包括)以下資料：
  - (a) 根據上海松江區房屋土地管理局發出的通知書，第7及9號樓的房屋所有權乃歸屬於上海松江新橋資產經營有限公司(下文統稱「業主」)。
  - (b) 根據管道公司與業主訂立的補充協議，承租人於租賃協議項下的權利及責任將由業主承擔。
  - (c) 根據租賃協議及其補充協議以及承租人提供的其他文件，租賃協議對雙方均具約束力。

## 估值證書

## 由江西摩納凱齒輪有限公司租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 九月三十日 的市值
10. 位於中國 江西省 高安市 筠陽鎮 勝利路以西 (地段編號25-193) 的土地及樓宇	該物業包括53幢位於高安市勝利路、建於一幅總地盤面積約24,219.13平方米的土地上的樓宇及建築物，總樓面面積約63,859.70平方米。  該物業按土地使用權持有，於二零五四年七月二十八日屆滿，作工業用途。	該物業乃根據租賃協議由高安市國有資產營運有限責任公司(獨立第三方，以下統稱為「出租人」)租賃予齒輪公司，由二零零四年八月十六日起為期兩年，總年租為人民幣318,600元，不包括物業稅、銷售稅及附加費、物業管理費及其他開支。  該物業目前由齒輪公司佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 吾等獲中國法律顧問中倫金通律師事務所提供有關物業權益所有權的中國法律意見，(其中包括)以下資料：
  - (a) 承租人已取得該物業的國有土地使用權證，並有權合法租賃土地予齒輪公司。
  - (b) 承租人於一項拍賣中向宜春齒輪製造有限公司(「宜春」)購入該物業。出租人現正由宜春轉讓該物業的業權。
  - (c) 根據上述由承租人提供的文件，租賃協議對雙方均具約束力。