

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2008年6月30日的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股說明書。如附錄十「備查文件」一節所述，估值報告全文可供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
22nd Floor Siu On Centre
188 Lockhart Road
Wanchai Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001

仲量聯行西門有限公司
香港灣仔駱克道188號兆安中心22樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國南車股份有限公司（「貴公司」）和其子公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）、香港和海外國家擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢和調查，並搜集吾等認為必要的進一步信息，以便向閣下提供有關物業權益於2008年6月30日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等已根據物業的性質及位置將貴集團的物業權益分為三大類。在對貴集團持有的第一類物業權益進行估值時，吾等已根據貴公司之直接控制的子公司名稱將物業分為15個類別。各類別的物業權益由直接控制的子公司及其子公司於中國佔用。

吾等物業權益的估值乃指市值。所謂市值，吾等定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎和不受強迫的情況下就有關物業達成公平交易的估計金額」。

中國沒有永久業權土地和租用業權土地的概念。二十世紀五十年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有制。此後，土地所有權的唯一形式一直是「社會主義公有制」，並分國家所有和集體所有兩類。土地由國家無償無限期「劃撥」給指定的使用者（通常是國有企業），但土地使用者亦不能以任何方式將土地轉讓給其他方。通常，在對這類土地進行估值時，吾等將視其為「無商業價值」。

1995年1月，「中華人民共和國城市房地產管理法」開始實施，對此前所立法規作出補充，並確立了土地的商品地位。擁有「土地使用權」的使用者（包括國有企業）可轉讓、租賃或抵押土地。通常，要取得有關土地使用權，必須繳納土地出讓金之後方可將「劃撥」土地

重新歸類為「出讓」土地。土地由國家出讓，土地出讓金以土地管理局設定的基準地價(經定期修訂)為基礎。有關土地可以參照各地的基準地價以及市場價格進行估值。

有時，某些國有企業持有的劃撥土地，可由國家酌情注入企業作為資本投資，以註冊成立為股份公司以換取股份。吾等將這類土地定義為「作價出資土地」。於注資後，特定年期的作價出資土地的土地使用權將由股份公司持有，而該股份公司將獲授有關的新土地使用證。該股份公司可根據中國有關出讓土地使用權的相關土地法規和法律轉讓、租賃和抵押土地使用權。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對部分第一類物業權益進行估值。

由於中國物業的樓宇和構築物的性質使然，現無可資比較的市場銷售例子，故第一類其餘部分的物業權益乃按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置(重建)成本減就實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用」。折舊重置成本是根據土地目前用途的估計市值，加上對建築物及土地改造的目前重置(重建)成本，再按實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用進行扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定

吾等並無給予 貴集團租用之第二類和第三類物業權益任何商業價值，由於租約屬短期性質或不能轉讓或分租或由於缺乏重大溢利租金。

吾等的估值乃假設賣方在市場上將該等物業權益出售，而無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，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、限制和支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章、第12項應用指引及第16項應用指引(已就香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.01條、第5.06(1)條、第5.06(2)及(3)條、第19A.27(4)條與第16項應用指引第3(a)段以及公司條

例附表三第34(2)段申請並獲豁免及獲免除者除外的一切規定)，吾等亦已遵照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(第六版)以及香港測量師學會出版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 貴公司已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)段及公司條例(豁免公司及招股說明書遵從條文)公告第6條，故本招股說明書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。

根據上述豁免及免除，吾等於估值報告中概述並披露第一、二及三類的物業權益。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的信息，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示多份有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證和正式圖則，並已就香港物業在香港土地註冊處查冊。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問——國浩律師集團(北京)事務所就 貴集團於中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無就物業進行詳細量度以核實面積的真確性，但假設交予吾等的業權文件和正式地盤圖則所示的面積均為正確無誤。所有文件和合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行任何開發。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何會於工程期間產生的未預期的成本和延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等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性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的數據的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認所提供的信息並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠信息，可達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重要數據被隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列款額均為人民幣。吾等於估值時採用的匯率約為1美元兌人民幣6.8591元、1歐元兌人民幣10.8302元及1港元兌人民幣0.8792元，與於估值日當日的匯率相若。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國
北京
海淀區
西四環中路16號
中國南車股份有限公司
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

2008年8月8日

附註：彭樂賢為特許測量師，具有25年中國物業估值經驗，並有豐富的香港和英國物業估值經驗，以及相關亞太區、美利堅合眾國和德國估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有和佔用的物業權益

編號	物業	於2008年6月30日	於2008年6月30日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
1.	南車株洲電力機車研究所有限公司和其子公司於中國北京市、湖南省和浙江省所持有的多項物業	710,845,000	487,253,000
2.	南車戚墅堰機車車輛工藝研究所有限公司和其子公司於中國北京市和江蘇省所持有的多項物業	149,799,000	140,018,000
3.	南車長江車輛有限公司及其子公司於中國北京市、湖南省和安徽省所持有的多項物業	518,184,000	503,595,000
4.	南車四方車輛有限公司和其子公司於中國山東省所持有的多項物業	695,951,000	694,683,000
5.	南車二七車輛有限公司和其子公司於中國北京市所持有的多項物業	591,635,000	578,260,000
6.	南車石家莊車輛有限公司和其子公司於中國河北省所持有的多項物業	349,167,000	349,167,000
7.	南車洛陽機車有限公司和其子公司於中國北京市和河南省所持有的多項物業	364,779,000	364,432,000
8.	南車戚墅堰機車有限公司和其子公司於中國江蘇省所持有的多項物業	528,767,000	528,767,000
9.	南車眉山車輛有限公司和其子公司於中國上海市和四川省所持有的多項物業	296,003,000	291,890,000
10.	南車襄樊機車有限公司和其子公司於中國北京市和湖北省所持有的多項物業	173,865,000	173,865,000
11.	南車南京浦鎮車輛有限公司和其子公司於中國北京市、上海市和江蘇省所持有的多項物業	676,111,000	648,275,000
12.	南車成都機車車輛有限公司和其子公司於中國四川省所持有的多項物業	459,515,000	459,515,000

編號	物業	於2008年6月30日	於2008年6月30日
		現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
		人民幣元	人民幣元
13.	南車四方機車車輛股份有限公司和其子公司於中國北京市、上海市、山東省、四川省、河南省和遼寧省所持有的多項物業	622,200,000	560,224,000
14.	南車株洲電力機車有限公司和其子公司於中國北京市、浙江省和湖南省所持有的多項物業	816,275,000	787,443,000
15.	南車資陽機車有限公司和其子公司於中國四川省所持有的多項物業	410,858,000	382,603,000
	小計：	7,363,954,000	6,949,990,000

第二類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益

編號	物業	於2008年6月30日
		現況下的資本值
		人民幣元
16.	貴集團於中國租用的九項物業	無商業價值
	小計：	無

第三類 — 貴集團於香港和境外國家租用和佔用的物業權益

編號	物業	於2008年6月30日
		現況下的資本值
		人民幣元
17.	貴集團於香港、美利堅合眾國和德國租用的三項物業	無商業價值
	小計：	無

	於2008年6月30日	於2008年6月30日
	現況下的資本值	貴集團應佔的資本值
	人民幣元	人民幣元
總計：	7,363,954,000	6,949,990,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有和佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元																		
1.	南車株洲電力機車研究所有限公司和其子公司於中國北京市、湖南省和浙江省所持有的多項物業	<p>該等物業包括151幢樓宇或單位和多項構築物，於1960年至2008年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約295,750.12平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>27</td> <td>103,883.95</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>59</td> <td>145,140.41</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>30</td> <td>11,685.76</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>35</td> <td>35,040.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>151</td> <td>295,750.12</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括18幅土地，總地盤面積約821,620.47平方米，作工業和科學研究以及設計用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日仍在建中的1幢樓宇(「在建工程」)。在建工程預計將於2008年10月建成。在建工程於落成後的計劃建築面積約28,272平方米，總建築成本估計約為人民幣45,000,000元，其中約人民幣38,030,000元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	27	103,883.95	生產	59	145,140.41	配套	30	11,685.76	其他	35	35,040.00	總計：	151	295,750.12	<p>除總建築面積約37,045.74平方米的部分物業目前租予多名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室、配套、住宅和商業用途(請參閱附註5)。</p>	<p>710,845,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 487,253,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																				
辦公室	27	103,883.95																				
生產	59	145,140.41																				
配套	30	11,685.76																				
其他	35	35,040.00																				
總計：	151	295,750.12																				

附註：

1. 南車株洲電力機車研究有限公司為 貴公司全資子公司。
2. 在18幅土地中，總地盤面積約723,115.02平方米的13幅土地為具有土地使用證的出讓土地，包括正辦理將土地使用證註冊名稱更改為 貴集團的總地盤面積約270,175.94平方米的2幅土地。餘下總地盤面積約98,505.45平方米的5幅土地為 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該5幅土地已轉交 貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
3. 在151幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約203,236.92平方米的96幢樓宇或單位的有效房屋所有權證或房地產權證。在餘下樓宇或單位中，另有總建築面積約41,744.80平方米的38幢樓宇或單位會將房屋所有權證或房地產權證的登記註冊名稱變更至 貴集團名下。而餘下總建築面積約50,768.40平方米的17幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據1份建築工程施工許可證 — 第330203200710150201號，當地有關機關已給予許可，批准該在建工程施工，計劃建築面積約28,272平方米。
5. 根據多份租賃協議，總建築面積約37,045.74平方米的部分物業已租予多名獨立第三方，年期長短不等，年租金總額為人民幣7,662,362元，作生產、辦公室和配套用途。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 對於註冊名稱更改為 貴集團的土地，辦理註冊程序並無法律障礙，而有關土地使用證會於辦妥註冊程序後以 貴集團名義授出。 貴集團合法持有出讓土地的土地使用權後， 貴集團有權根據土地使用證及中國法律訂明的有效條款佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - c. 南車集團公司有權於土地使用證所規定的有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - d. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證或房地產權證不會對 貴集團的上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；

- e. 房屋所有權證或房地產權證及土地使用證的登記註冊名稱將更改為 貴集團，完成有關手續並無重大法律障礙；
 - f. 對於已取得相關建設許可證的在建工程， 貴集團有權施工，並於完工且取得相關業權證書後合法使用；及
 - g. 獲發業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的55幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或該等單位的資本值於估值日的總額應為人民幣109,201,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元															
2.	南車戚墅堰機車車輛工藝研究所有限公司和其子公司於中國北京市和江蘇省所持有的多項物業	<p>該等物業包括61幢樓宇或單位和多項構築物，於1964年至2007年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約106,035.57平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>9</td> <td>22,320.89</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>36</td> <td>77,102.02</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>16</td> <td>6,612.66</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>61</td> <td>106,035.57</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括7幅土地，總地盤面積約183,848.90平方米，作工業和科學研究用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	9	22,320.89	生產	36	77,102.02	配套	16	6,612.66	總計：	61	106,035.57	<p>該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途。</p>	<p>149,799,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 140,018,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	9	22,320.89																	
生產	36	77,102.02																	
配套	16	6,612.66																	
總計：	61	106,035.57																	

附註：

- 南車戚墅堰機車車輛工藝研究所有限公司為貴集團全資子公司。
- 在7幅土地中，總地盤面積約114,290.10平方米的5幅土地為具有土地使用證的出讓土地；餘下總地盤面積約69,558.80平方米的2幅土地為貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該2幅土地的土地使用權已轉交貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
- 在61幢樓宇或單位中，貴集團已取得總建築面積約80,334.34平方米的45幢樓宇或單位的有效房屋所有權證。在餘下樓宇或單位中，另有建築面積約148.65平方米的1個單位會將房屋所有權證的登記註冊名稱變更至貴集團名下。餘下總建築面積約25,552.58平方米的15幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
- 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出讓土地的土地使用權由貴集團合法持有，貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；

- b. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因該等樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - d. 對於房屋所有權證的登記註冊名稱將更改為 貴集團的單位，完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 根據 1 份抵押合同，1 幅地盤面積約 13,191.70 平方米的的土地的土地使用權已抵押予中信銀行常州分行作為擔保，抵押期為 2006 年 7 月至 2008 年 7 月，以取得最高貸款金額人民幣 2,900,000 元，且南車集團公司已承諾，將於 貴公司註冊成立前解除該等抵押，並於 貴公司註冊成立後就現時的抵押所產生的任何損失向 貴集團提供彌償保證；而 貴集團可合法佔有、使用和獲得土地所得收益，但未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售該土地；除上述情況外，已獲發有關業權證書的餘下物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。 貴集團上市或正常營運不會因抵押而產生重大不利影響和法律風險。截至估值報告日期，上述抵押已解除。
5. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的 16 幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位的資本值於估值日的總額應為人民幣 26,758,000 元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年																		
				6月30日 現況下的資本值																		
3.	南車長江車輛有限公司和其子公司於中國北京市、湖南省和安徽省所持有的多項物業	<p>該等物業包括353幢樓宇或單位以及多項構築物，於1959年至2008年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為325,093.78平方米。</p> <p>該等物業的用途和總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="340 793 762 1045"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>39</td> <td>36,022.52</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>152</td> <td>238,755.89</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>158</td> <td>49,950.10</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4</td> <td>365.27</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>353</td> <td>325,093.78</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括32幅土地，總地盤面積約1,013,731.36平方米，作工業和鐵路用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	39	36,022.52	生產	152	238,755.89	配套	158	49,950.10	其他	4	365.27	總計	353	325,093.78	<p>該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室、配套及住宅用途。</p>	<p>人民幣元 518,184,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 503,595,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																				
辦公室	39	36,022.52																				
生產	152	238,755.89																				
配套	158	49,950.10																				
其他	4	365.27																				
總計	353	325,093.78																				

附註：

- 南車長江車輛有限公司為貴公司全資子公司。
- 在32幅土地中，總地盤面積約60,045平方米的5幅土地為具有土地使用證的出讓土地；餘下總地盤面積約953,686.36平方米的27幅土地為貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該27幅土地的土地使用權已轉交貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
- 在353幢樓宇或單位中，貴集團已取得總建築面積約316,479.62平方米的308幢樓宇或單位的有效房屋所有權證或房地產權證。在餘下樓宇或單位中，另有建築面積約102.62平方米的1個單位會將房屋所有權證的登記註冊名稱變更至貴集團名下。餘下總建築面積約8,511.54平方米的44幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
- 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出讓土地的土地使用權由貴集團合法持有，貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；

- b. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證或房地產權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - d. 對於房屋所有權證的登記註冊名稱將更改為 貴集團的單位，完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - e. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
5. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書及45幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位的資本值於估值日的總額應為人民幣4,374,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年																		
				6月30日 現況下的資本值																		
4.	南車四方車輛有限公司和其子公司於中國山東省所持有的多項物業	<p>該等物業包括142幢樓宇或單位和多項構築物，於1940年至2006年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約323,929.40平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>9</td> <td>8,273.16</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>108</td> <td>288,576.08</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>20</td> <td>24,581.13</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5</td> <td>2,499.03</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>142</td> <td>323,929.40</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括7幅土地，總地盤面積約870,821.40平方米，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	9	8,273.16	生產	108	288,576.08	配套	20	24,581.13	其他	5	2,499.03	總計	142	323,929.40	<p>除總建築面積約6,864平方米的樓宇部分和總地盤面積約22,066平方米的1幅土地的部分土地目前租予多名獨立第三方外，該等物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公室、配套和商業用途(請參閱附註4)。</p>	<p>人民幣元 695,951,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 694,683,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																				
辦公室	9	8,273.16																				
生產	108	288,576.08																				
配套	20	24,581.13																				
其他	5	2,499.03																				
總計	142	323,929.40																				

附註：

- 南車四方車輛有限公司為 貴公司全資子公司。
- 在7幅土地中，總地盤面積約440,158.30平方米的2幅土地為具有土地使用證的出讓土地；而餘下總地盤面積約430,663.10平方米的5幅土地為具有土地使用證的作價出資土地。
- 在142幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約313,188.40平方米的124幢樓宇或單位的有效房屋所有權證或房地產權證；而餘下總建築面積約10,741平方米的18幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據多份租賃協議，總建築面積約6,864平方米的部分樓宇和總地盤面積約22,066平方米的1幅土地的部分土地已租予多名獨立第三方作生產、辦公室和商業用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣574,173.33元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；

- b. 作價出資土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地的土地使用權；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴公司的控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）已承諾就因該等樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證或房地產權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；及
 - d. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的18幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位的資本值於估值日的總額應為人民幣8,301,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年															
				6月30日 現況下的資本值															
5.	南車二七車輛有限公司和其子公司於中國北京市所持有的多項物業	<p>該等物業包括191幢樓宇或單位以及多項構築物，於1958年至2007年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約198,520.59平方米。</p> <p>該等物業的用途和總建築面積詳情列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>39</td> <td>30,489.65</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>126</td> <td>155,176.78</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>26</td> <td>12,854.16</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>191</td> <td>198,520.59</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括3幅土地，總地盤面積約640,428.28平方米，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	39	30,489.65	生產	126	155,176.78	配套	26	12,854.16	總計	191	198,520.59	<p>除一幅地盤面積約11,193.08平方米的部分土地目前出租予一名獨立第三方外，該等物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公室和配套設施用途(請參閱附註4)。</p>	<p>人民幣元</p> <p>591,635,000</p> <p>貴集團 應佔權益：</p> <p>578,260,000</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	39	30,489.65																	
生產	126	155,176.78																	
配套	26	12,854.16																	
總計	191	198,520.59																	

附註：

- 南車二七車輛有限公司為 貴公司全資子公司。
- 根據3份國有土地使用證，總地盤面積約640,428.28平方米的3幅土地為出讓土地。
- 在191幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約183,643.93平方米的153幢樓宇或單位的有效房屋所有權證；而餘下總建築面積約14,876.66平方米的38幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據一份租賃協議，1幅地盤面積約11,193.08平方米的部分土地租予1名獨立第三方作工業用途，年租金為人民幣11,193.08元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；

- b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證或房地產權證不會對貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；及
 - c. 獲發業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的38幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或該等單位的資本值於估值日的總額應為人民幣9,453,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年															
				6月30日 現況下的資本值															
6.	南車石家莊車輛有限公司和其子公司於中國河北省所持有的多項物業	<p>該等物業包括114幢樓宇或單位和多項構築物，於1954年至2002年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約154,002.83平方米。</p> <p>該等物業的用途和總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="340 793 762 1008"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>3</td> <td>5,020.87</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>97</td> <td>147,341.96</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>14</td> <td>1,640.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>114</td> <td>154,002.83</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括5幅土地，總地盤面積約315,794.50平方米，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	3	5,020.87	生產	97	147,341.96	配套	14	1,640.00	總計：	114	154,002.83	<p>除一幅地盤面積約40平方米的土地部分目前出租予一名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途（請參閱附註4）。</p>	<p>人民幣元 349,167,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 349,167,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	3	5,020.87																	
生產	97	147,341.96																	
配套	14	1,640.00																	
總計：	114	154,002.83																	

附註：

1. 南車石家莊車輛有限公司為 貴公司全資子公司。
2. 總地盤面積約315,794.50平方米的5幅土地為具有土地使用權且 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該5幅土地的土地使用權已轉交 貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
3. 在114幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約136,691.91平方米的94幢樓宇或單位的房屋所有權證；而餘下總建築面積約17,310.92平方米的20幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據1份租賃協議，1幅地盤面積約40平方米的土地部分已租予1名獨立第三方作配套用途，年租金為人民幣80,000元。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有

合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

- b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；及
 - c. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的20幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的總折舊重置成本或該等單位的資本值於估值日的總額應為人民幣9,325,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年																		
				6月30日 現況下的資本值																		
7.	南車洛陽機車有限公司和其子公司於中國北京市和河南省所持有的多項物業	<p>該等物業包括191幢樓宇或單位和多項構築物，於1959年至2006年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約192,512.27平方米。</p> <p>該等物業的用途和總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>16</td> <td>14,365.01</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>75</td> <td>119,154.91</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>98</td> <td>57,125.59</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2</td> <td>1,866.76</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>191</td> <td>192,512.27</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括1幅土地，地盤面積約657,322.40平方米，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	16	14,365.01	生產	75	119,154.91	配套	98	57,125.59	其他	2	1,866.76	總計：	191	192,512.27	<p>除總建築面積約34,543平方米的部分物業目前租予多名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室、配套和住宅用途(請參閱附註4)。</p>	<p>人民幣元 364,779,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 364,432,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																				
辦公室	16	14,365.01																				
生產	75	119,154.91																				
配套	98	57,125.59																				
其他	2	1,866.76																				
總計：	191	192,512.27																				

附註：

1. 南車洛陽機車有限公司為 貴公司全資子公司。
2. 地盤面積約657,322.40平方米的1幅土地為具有土地使用權且 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司(「南車集團公司」)獲中國國土資源部授權管理及經營。該幅土地的土地使用權已轉交 貴集團作為注資的土地(「授權經營土地」)。
3. 在191幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約185,469.64平方米的160幢樓宇或單位的有效房屋所有權證。另有總建築面積約175.01平方米的1個單位會將房屋所有權證的登記註冊名稱變更至 貴集團名下。餘下總建築面積約6,867.62平方米的30幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據多份租賃協議，總建築面積約34,543平方米的部分物業已租予多名獨立第三方作生產、辦公室和配套用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣3,087,396.12元。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有

合法權利按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

- b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - c. 對於房屋所有權證的註冊名稱將更改為 貴集團的單位，完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的31幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位的資本值於估值日的總額應為人民幣7,280,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年															
				6月30日 現況下的資本值															
8.	南車戚墅堰機車有限公司和其子公司於中國江蘇省所持有的多項物業	<p>該等物業包括180幢樓宇或單位和多項構築物，於1937年至2004年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約353,717.18平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>12</td> <td>9,285.62</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>165</td> <td>343,520.35</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3</td> <td>911.21</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>180</td> <td>353,717.18</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括2幅土地，總地盤面積約1,058,512.5平方米，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	12	9,285.62	生產	165	343,520.35	配套	3	911.21	總計：	180	353,717.18	<p>除總建築面積約3,661.58平方米的部分物業目前租予1名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室及配套(請參閱附註4)。</p>	<p>人民幣元 528,767,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 528,767,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	12	9,285.62																	
生產	165	343,520.35																	
配套	3	911.21																	
總計：	180	353,717.18																	

附註：

- 南車戚墅堰機車有限公司為 貴公司全資子公司。
- 總地盤面積約1,058,512.5平方米的2幅土地為具有土地使用權且 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司(「南車集團公司」)獲中國國土資源部授權管理及經營。該2幅土地的土地使用權已轉交 貴集團作為注資的土地(「授權經營土地」)。
- 在180幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約334,531.22平方米的152幢樓宇或單位的有效房屋所有權證。在餘下樓宇或單位中，另有總建築面積約18,267.62平方米的23幢樓宇或單位會將房屋所有權證的註冊名稱更改為 貴集團。餘下總建築面積約918.34平方米的五幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
- 根據多份租賃協議，總建築面積約3,661.58平方米的部分物業已多年租予1名獨立第三方作生產用途，年租金總額為人民幣92,208.98元。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處

置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利按中國法律和法規的規定，佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

- b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因該等樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - c. 房屋所有權證的註冊名稱將更改為 貴集團，完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的28幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或該等單位的資本值於估值日的總額應為人民幣3,499,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元															
9.	南車眉山車輛有限公司和其子公司於中國四川省所持有的多項物業	<p>該等物業包括115幢樓宇或單位和多項構築物，於1971年至2008年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約247,132.15平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>25</td> <td>28,507.15</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>65</td> <td>164,924.81</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>25</td> <td>53,700.19</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>115</td> <td>247,132.15</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括12幅土地，總地盤面積約667,283.50平方米，作工業用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日的3幢在建中的樓宇(「在建工程」)。在建工程預計將於2008年9月建成。在建工程於落成後的計劃總建築面積約15,854.50平方米，總建築成本估計約為人民幣20,698,000元，其中約人民幣14,528,000元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	25	28,507.15	生產	65	164,924.81	配套	25	53,700.19	總計：	115	247,132.15	<p>除總建築面積約5,121.23平方米的物業部分目前租予1名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途(請參閱附註5)。</p>	<p>296,003,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 291,890,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	25	28,507.15																	
生產	65	164,924.81																	
配套	25	53,700.19																	
總計：	115	247,132.15																	

附註：

1. 南車眉山車輛有限公司為 貴公司全資子公司。
2. 在12幅土地中，總地盤面積約223,983.50平方米的11幅土地為具有土地使用證的出讓土地；餘下總地盤面積約443,300平方米的土地為 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該幅土地的土地使用權已轉交 貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
3. 在115幢樓宇或單位中， 貴集團已獲得總建築面積約237,620.21平方米的111幢樓宇或單位的房屋所有權證；而餘下總建築面積約9,511.94平方米的4幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據1份建築工程施工許可證一眉山建施2007-10號，當地有關機關已給予許可，批准計劃總建築面積約8,464.50平方米的部分在建工程施工；至於餘下的7,390平方米，吾等於估值日尚未獲提供任何施工許可證。
5. 根據多份租賃協議，總建築面積約5,121.23平方米的部分物業已租予獨立第三方作生產用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣342,000元。
6. 吾等對位於四川省眉山市的物業估值時，已注意到上述物業可能受二零零八年五月四川省地震及餘震所影響，故於二零零八年七月再次視察該等物業。除部份牆壁破裂外，並無嚴重損毀。然而，吾等並非結構工程師，無法報告該等物業有否結構性損毀。吾等的估值乃假設於估值日該等物業的損毀（如有）不會產生重大維修成本而編製。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因該等樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；

- d. 對於已取得相關建設許可證的在建工程，貴集團有權施工，並於完工且取得相關業權證書後合法使用；對於並未取得相關建設許可證的在建工程，由於南車集團公司承諾會盡力協助貴集團申請建設許可證，並向貴集團彌償因欠缺建設許可證而產生的一切損失及申索，故不會對貴集團上市或正常營運產生重大不利影響或法律風險；及
 - e. 獲發業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
8. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的4幢樓宇或單位，以及未取得建設許可證的部分在建工程賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位和部分在建工程的資本值於估值日的總額應為人民幣26,517,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元
10.	南車襄樊機車有限公司和其子公司於中國北京市和湖北省所持有的多項物業	<p>該等物業包括92幢樓宇或單位和多項建築物，於1970年至2001年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約90,038.56平方米。</p>	該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途。	173,865,000

貴集團
應佔權益：
人民幣
173,865,000元

該等物業的用途和總建築面積詳情如下：

用途	項目數目	面積(平方米)
辦公室	10	8,816.89
生產	51	61,773.68
配套	31	19,447.99
總計：	92	90,038.56

該等物業亦包括3幅土地，總地盤面積約400,047.56平方米，作工業用途。

附註：

- 南車襄樊機車有限公司為貴公司全資子公司。
- 總地盤面積約400,047.56平方米的3幅土地為具有土地使用權且貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司(「南車集團公司」)獲中國國土資源部授權管理及經營。該3幅土地的土地使用權已轉交貴集團作為注資的土地(「授權經營土地」)。
- 在92幢樓宇或單位中，貴集團已取得總建築面積約88,474.12平方米的86幢樓宇或單位的房屋所有權證。在餘下樓宇或單位中，另有總建築面積約162.45平方米的1個單位會將房屋所有權證的登記註冊名稱變更至貴集團名下。餘下總建築面積約1,401.99平方米的5幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
- 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由貴集團持有，貴集團具有合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

- b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - c. 對於房地產權證的登記註冊名稱將更改為貴集團的單位，完成有關手續並無重大法律障礙；及
 - d. 獲發業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。
5. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的六幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位的資本值於估值日的總額應為人民幣3,575,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元															
11.	南車南京浦鎮車輛有限公司和其子公司於中國北京市、上海市和江蘇省所持有的多項物業	<p>該等物業包括108幢樓宇或單位和多項建築物，於1952年至2007年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約163,082.47平方米。</p> <p>其用途和總建築面積的詳情列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>15</td> <td>27,465.43</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>76</td> <td>131,511.16</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>17</td> <td>4,105.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>108</td> <td>163,082.47</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括12幅土地，總地盤面積約1,147,031.80平方米，作工業、科研設計以及鐵路用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日的4幢在建中的樓宇(「在建工程」)。在建工程預計於2009年1月建成。在建工程於落成後的計劃總建築面積約61,167.78平方米，總建築成本估計約為人民幣112,199,000元，其中約人民幣43,195,000元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	15	27,465.43	生產	76	131,511.16	配套	17	4,105.88	總計：	108	163,082.47	<p>除總建築面積約11,886.64平方米的部分物業目前出租予多名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途(請參閱附註5)。</p>	<p>676,111,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 648,275,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	15	27,465.43																	
生產	76	131,511.16																	
配套	17	4,105.88																	
總計：	108	163,082.47																	

附註：

1. 南車南京浦鎮車輛有限公司為 貴公司全資子公司。
2. 在12幅土地中，地盤總面積約670,446.60平方米的4幅土地為具有土地使用證的出讓土地；總地盤面積約476,585.20平方米的其餘8幅土地為 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該8幅土地的土地使用權已轉交 貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
3. 在108幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約162,710.47平方米的107幢樓宇或單位的有效房屋所有權證或房地產權證，而餘下總建築面積約372平方米的單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據一份建築工程施工許可證 — 甯浦建施許(2007)第0100號，有關地方機關已給予許可，批准在建工程施工，計劃總建築面積約9,993.50平方米；對於餘下計劃總建築面積約51,174.28平方米部份的在建工程，吾等於估值日仍未獲提供任何建築工程施工許可證。
5. 根據多份租賃協議，總建築面積約11,886.64平方米的部分物業已租予多名獨立第三方作生產用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣1,092,434元。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的單位，南車集團公司已承諾就因有關單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - d. 對於已取得相關建設許可證的在建工程， 貴集團有權施工，並於完工且取得相關業權證書後合法使用。對於未取得相關建設許可證的在建工程，南車集團公司承諾協助 貴集團申請建設許可證，並彌償 貴集團因缺乏建設許可證引致的任何損失及索償，故對 貴集團上市或一般營運並無重大不利影響及法律風險；及
 - e. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。

7. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的1個單位及建設許可證的部分在建工程賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及許可證，且該單位可自由轉讓，則該單位及部分在建工程於估值日的總資本值應為人民幣46,761,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年															
				6月30日 現況下的資本值															
12.	南車成都機車車輛有限公司和其子公司於中國四川省所持有的多項物業	<p>該等物業包括143幢樓宇或單位和多項建築物，於1969年至2007年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約157,788.17平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>10</td> <td>10,806.81</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>106</td> <td>134,264.29</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>27</td> <td>12,717.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>143</td> <td>157,788.17</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括3幅土地，總地盤面積約512,593.19平方米，作工業用途。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	10	10,806.81	生產	106	134,264.29	配套	27	12,717.07	總計：	143	157,788.17	<p>除總建築面積約25,687.21平方米的部分物業目前出租予多名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途(請參閱附註4)。</p>	<p>人民幣元 459,515,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 459,515,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	10	10,806.81																	
生產	106	134,264.29																	
配套	27	12,717.07																	
總計：	143	157,788.17																	

附註：

1. 南車成都機車車輛有限公司為貴公司全資子公司。
2. 根據3份土地使用證，總地盤面積約512,593.19平方米的3幅土地為作價出資土地。
3. 在143幢樓宇或單位中，貴集團已取得總建築面積約88,476.86平方米的38幢樓宇或單位的房屋所有權證；而餘下總建築面積約69,311.31平方米的105幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據多份租賃協議，總建築面積約25,687.21平方米的部分物業已租予多名獨立第三方作生產用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣2,082,273元。
5. 吾等對位於四川省成都市的物業估值時，已注意到上述物業可能受二零零八年五月四川省地震及餘震所影響，故於二零零八年七月再次視察該等物業。除部份牆壁破裂外，並無嚴重損毀。然而，吾等並非結構工程師，無法報告該等物業有否結構性損毀。吾等的估值乃假設於估值日該等物業的損毀(如有)不會產生重大維修成本而編製。

6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
- a. 作價出資土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴公司的控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；及
 - c. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的105幢樓宇或單位賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或該等單位的資本值於估值日的總額應為人民幣56,342,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年															
				6月30日 現況下的資本值															
13.	南車四方機車車輛股份有限公司和其子公司於中國北京市、上海市、山東省、河南省、四川省和遼寧省所持有的多項物業	<p>該等物業包括75幢樓宇或單位和多項構築物，於1987年至2008年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約233,352.63平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6</td> <td>3,859.15</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>64</td> <td>221,214.17</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>5</td> <td>8,279.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>75</td> <td>233,352.63</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括2幅土地，總地盤面積約806,040.40平方米，作工業和鐵路用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日的3幢在建中的樓宇(「在建工程」)。在建工程預計於2008年9月建成。在建工程於落成後的計劃總建築面積約40,633平方米。總建築成本估計約為人民幣85,429,000元，其中約人民幣35,724,000元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	6	3,859.15	生產	64	221,214.17	配套	5	8,279.31	總計：	75	233,352.63	<p>該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途。</p>	<p>人民幣元 622,200,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 560,224,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	6	3,859.15																	
生產	64	221,214.17																	
配套	5	8,279.31																	
總計：	75	233,352.63																	

附註：

1. 南車四方機車車輛股份有限公司為貴公司擁有90.04%權益的子公司。

2. 根據2份土地使用證，總地盤面積約806,040.40平方米的2幅土地的土地使用權屬作價出資土地。
3. 在75幢樓宇或單位中，貴集團已取得總建築面積約232,951.53平方米的73幢樓宇或單位的有效房屋所有權證；而餘下總建築面積約401.1平方米的2幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 對於總建築面積約40,633平方米的在建工程，吾等於估值日仍未獲提供任何建築工程施工許可證。
5. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 作價出資土地的土地使用權由貴集團持有，貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地；
 - b. 對於已獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證或房地產權證的樓宇或單位，貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證或房地產權證不會對貴集團的上市或正常營運造成重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - c. 對於未取得相關建設許可證的在建工程，南車集團公司承諾協助貴集團申請建設許可證，並彌償貴集團因缺乏建設許可證引致的任何損失及索償，故對貴集團上市或一般營運並無重大不利影響及法律風險；及
 - d. 獲發業權證書的物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。
6. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的兩幢樓宇或單位及建設許可證的部分在建工程賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及許可證，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位及部份在建工程的資本值於估值日的總額應為人民幣36,980,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元															
14.	南車株洲電力機車有限公司和其子公司於中國北京市、湖南省和浙江省所持有的多項物業	<p>該等物業包括188幢樓宇或單位以及多項構築物，於1948年至2008年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約335,905.67平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="340 793 762 1003"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>24</td> <td>41,176.41</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>132</td> <td>272,706.47</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>32</td> <td>22,022.79</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>188</td> <td>335,905.67</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括14幅土地，總地盤面積約1,133,968.45平方米，作工業用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日的7幢在建中的樓宇(「在建工程」)。在建工程預計將於2009年1月建成。在建工程於落成後的計劃總建築面積約71,336平方米，總建設成本估計約為人民幣61,100,000元，其中約人民幣36,032,000元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	24	41,176.41	生產	132	272,706.47	配套	32	22,022.79	總計	188	335,905.67	<p>除總建築面積約17,039.73平方米的部分物業目前租予多名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室和配套用途(請參閱附註5)。</p>	<p>816,275,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 787,443,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																	
辦公室	24	41,176.41																	
生產	132	272,706.47																	
配套	32	22,022.79																	
總計	188	335,905.67																	

附註：

1. 南車株洲電力機車有限公司為 貴公司擁有98.37%權益的子公司。
2. 在14幅土地中，總地盤面積約197,498.82平方米的6幅土地為具有土地使用證的出讓土地；餘下總地盤面積約936,469.63平方米的8幅土地為 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司（「南車集團公司」）獲中國國土資源部授權管理及經營。該8幅土地的土地使用權已轉交 貴集團作為注資的土地（「授權經營土地」）。
3. 在188幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約323,186.91平方米的174幢樓宇的有效房屋所有權證。在餘下樓宇或單位中，另有建築面積約280.33平方米的1個單位會將房屋所有權證的登記註冊名稱變更至 貴集團名下。餘下總建築面積約12,438.43平方米的13幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 根據2份建築工程施工許可證—第430211200801150101號和第430211200607240101號，當地有關機關已給予許可，批准計劃總建築面積約10,369平方米的在建工程施工；對於餘下計劃總建築面積約60,967平方米部份的在建工程，吾等於估值日仍未獲提供任何建築工程施工許可證。
5. 根據多份租賃協議，總建築面積約17,039.73平方米的部分物業目前已租予多名獨立第三方作生產和配套用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣1,558,674.20元。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 南車集團公司有權於土地使用證所規定有效期內以向其子公司注資或出租形式處置該授權經營土地。授權經營土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團具有合法權利，按照中國法律和法規的規定佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位，南車集團公司已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運造成重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - d. 對於房屋所有權證的登記註冊名稱將更改為 貴集團的單位，完成有關手續並無重大法律障礙；
 - e. 對於已取得相關建設許可證的在建工程， 貴集團有權施工，並於完工且取得相關業權證書後合法使用對於未取得相關建設許可證的在建工程，南車集團公司承諾

協助 貴集團申請建設許可證，並彌償 貴集團因缺乏建設許可證引致的任何損失及索償，故對 貴集團上市或一般營運並無重大不利影響及法律風險；及

- f. 根據多份抵押合同，四幢總建築面積約5,394.75平方米的樓宇和兩幅總地盤面積約16,175平方米的土地的土地使用權已抵押予多家銀行作為擔保，抵押期介乎2005年8月至2012年8月，以取得最高貸款總金額人民幣9,250,000元，而南車集團公司已承諾，將於 貴公司註冊成立前解除該等抵押，並於 貴公司註冊成立後就現時的抵押所產生的任何損失向 貴集團提供彌償保證；而 貴集團可合法佔有、使用和獲得有關樓宇和土地使用權的所得收益，但未得受抵押人同意前，不可自由轉讓、抵押和出售有關樓宇和土地使用權；除上述物業外，已獲發有關業權證書的餘下物業並無附帶任何抵押或任何其他產權負擔。 貴集團上市或正常營運不會因抵押而產生重大不利影響和法律風險。
7. 對該等物業進行估值時，吾等並無對未獲發有效業權證書的14幢樓宇或單位及無建設許可證的部分在建工程賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及許可證，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本或單位及部分在建工程的資本值於估值日的總額應為人民幣37,133,000元。

估值證書

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元																		
15.	南車資陽機車有限公司和其子公司於中國四川省所持有的多項物業	<p>該等物業包括267幢樓宇或單位和多項構築物，於1969年至2006年分期建成。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約416,941.88平方米。</p> <p>該等物業的用途和建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>20</td> <td>26,984.43</td> </tr> <tr> <td>生產</td> <td>133</td> <td>286,895.25</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>113</td> <td>87,574.20</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1</td> <td>15,488.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>267</td> <td>416,941.88</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業包括23幅土地，總地盤面積約1,017,701.60平方米，作工業用途。</p> <p>該等物業亦包括於估值日期的1幢在建中的樓宇(「在建工程」)。該在建工程預計將於2008年9月建成。該在建工程於落成後的計劃建築面積約6,176平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本估計約為人民幣4,325,000元，其中約人民幣3,083,000元於估值日已支付。</p>	用途	項目數目	面積(平方米)	辦公室	20	26,984.43	生產	133	286,895.25	配套	113	87,574.20	其他	1	15,488.00	總計：	267	416,941.88	<p>除建築面積約2,495.04平方米的部分物業目前出租予多名獨立第三方外，該等物業目前由貴集團佔用作生產、辦公室、配套和住宅用途(請參閱附註5)。</p>	<p>410,858,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 382,603,000元</p>
用途	項目數目	面積(平方米)																				
辦公室	20	26,984.43																				
生產	133	286,895.25																				
配套	113	87,574.20																				
其他	1	15,488.00																				
總計：	267	416,941.88																				

附註：

1. 南車資陽機車有限公司為 貴公司擁有93.12%權益的子公司。
2. 在23幅土地中，總地盤面積約44,000.70平方米的10幅土地為具有土地使用證的出讓土地；總地盤面積約973,700.90平方米的13幅土地為作價出資土地。
3. 在267幢樓宇或單位中， 貴集團已取得總建築面積約363,906.68平方米的258幢樓宇或單位的有效房屋所有權證；而餘下總建築面積約53,035.20平方米的9幢樓宇或單位，吾等並無獲提供任何業權證書。
4. 對於規劃總建築面積約6,176平方米的在建工程，吾等於估值日尚未獲提供任何施工許可證。
5. 根據多份租賃協議，總建築面積約2,495.04平方米的部分物業目前已租予多名獨立第三方作生產用途，年期一年，年租金總額為人民幣108,623.92元。
6. 吾等對位於四川省資陽市的物業估值時，已注意到上述物業可能受二零零八年五月四川省地震及餘震所影響，故於二零零八年七月再次視察該等物業。除部份牆壁破裂外，並無嚴重損毀。然而，吾等並非結構工程師，無法報告該等物業有否結構性損毀。吾等的估值乃假設於估值日該等物業的損毀(如有)不會產生重大維修成本而編製。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出讓土地的土地使用權由 貴集團合法持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置出讓土地的土地使用權；
 - b. 作價出資土地的土地使用權由 貴集團持有， 貴集團有權按土地使用證和中國法律所規定的有效期，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地；
 - c. 對於已獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴集團有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該等樓宇或單位，而毋須向有關機關支付任何額外費用和開支；對於未獲發房屋所有權證的樓宇或單位， 貴公司控股股東中國南方機車車輛工業集團公司(「南車集團公司」)已承諾就因有關樓宇或單位並無有效業權證書而產生的所有損失或損害作出補償；有關樓宇或單位未取得房屋所有權證不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響和法律風險，亦不會引起法律糾紛；
 - d. 對於未取得相關建設許可證的在建工程，南車集團公司已承諾協助 貴集團申請建設許可證，並向 貴集團彌償因欠缺建設許可證而產生的所有損失及申索，故不會對 貴集團上市或正常營運產生重大不利影響或法律風險；及
 - e. 獲發業權證書的物業並無附帶任何按揭或任何其他產權負擔。

8. 對該等物業進行估值時，吾等並無對獲發有效業權證書的9幢樓宇或單位和建設許可證的在建工程賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及許可證，且該等單位可自由轉讓，則該等樓宇和在建工程的折舊重置成本或該等單位的資本值於估值日的總額應為人民幣66,737,000元。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用和佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元
16.	貴集團於中國租用的9項物業	<p>該等物業包括總建築面積約25,648.59平方米的8幢樓宇或單位，於1994年至2007年分期建成。</p> <p>該等物業亦包括1幅地盤面積約5,000平方米的土地。</p> <p>該等物業由多名獨立第三方和關連方(「出租人」)租予貴集團，年期長短不等，年租金總額為人民幣15,110,635.50元。</p>	該等物業目前由貴集團佔用作住宅、生產和辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租賃協議，貴集團租用總建築面積約463.48平方米的4幢樓宇或單位和1幅地盤面積約5,000平方米的土地部分作住宅、生產和辦公室用途，年期長短不一，年租金總額為人民幣230,640元。
2. 根據貴集團與貴公司的控股股東中國南方機車車輛工業集團公司(「南車集團公司」)訂立的多份租賃協議，總建築面積約25,185.11平方米的4幢樓宇或單位已租予貴集團作生產和辦公室用途，年期長短不一，年租金總額為人民幣14,891,995.50元。
3. 根據貴集團與南車集團公司訂立的租賃協議，2幢總建築面積約10,008平方米的樓宇已租予貴集團作生產用途，為期10年，首5年的年租為人民幣1,000,000元，餘下5年的年租為人民幣1,200,000元。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 對於總建築面積約4,425.55平方米的4幢樓宇或單位及1幅地盤面積約5,000平方米的土地，其相關出租人已提供有效的業權證書，貴集團擁有按照中國法律和租賃協議使用該等樓宇或單位及土地的合法權利；

- b. 對於總建築面積約21,223.04平方米的4幢樓宇，其相關出租人並無提供有效的業權證書，南車集團公司已承諾解決因租賃樓宇的業權糾紛而引致的任何事宜，並為 貴集團承擔任何費用、開支、索償和任何其他損失，亦於 貴公司註冊成立起12個月內取得有關租賃樓宇的業權證書，及
- c. 對於 貴集團於中國租用的物業，未在相關政府部門登記相關租約，不會對 貴集團的上市或正常營運產生重大不利影響及法律風險。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港和境外國家租用和佔用的物業權益

編號	物業	概況和年期	佔用詳情	於2008年 6月30日 現況下的資本值 人民幣元 無商業價值
17.	貴集團於香港、美利堅合眾國和德國租用的3項物業	該等物業包括總建築面積約259.94平方米的3幢樓宇或單位，於1970年至2000年分期建成。 該等物業由多名獨立第三方租予貴集團，年期長短不等，年租金總額約為人民幣604,515.97元。	該等物業目前由貴集團佔用作住宅及辦公室用途。	

附註：

1. 根據貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租賃協議，貴集團租用總建築面積約259.94平方米的3幢樓宇或單位作住宅及辦公室用途，年期長短不等，年租金總額為人民幣604,515.97元。