

以下為獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團於2015年9月30日持有的物業的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No.: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，就中國鐵建高新裝備股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的經選定物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便就物業權益於2015年9月30日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供吾等的意見。

經考慮上市規則第5.01A(2)條之涵義，吾等進行估值之經選定物業權益為不構成其物業業務的物業權益，而包括土地、樓宇及結構物的有關物業權益之賬面值乃高於其資產總值的15%。

吾等的估值基於市場價值進行。市場價值之定義為「經適當市場推廣後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期就有關物業達成公平交易的估計金額」。

基於物業性質及其所在之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業權益乃參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代等價資產置換資產目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置（重建）的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。對地塊進行估值時，參考

當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響有關物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告中並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響其價值的繁重業權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等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及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證及房屋所有權證，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下查閱文件正本，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業權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無就有關物業進行詳細測量以核實面積的真確性，但吾等假設所獲的業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無測試任何設施。

黃雪瑩女士於2015年5月對物業進行視察。黃雪瑩女士為中國房地產估價師並於中國物業估值方面擁有三年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣數值均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此致

中國
雲南昆明
官渡區
金馬鎮
羊方旺384號
中國鐵建高新裝備股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2015年[●]

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年9月30日 現狀下的市值 人民幣元
位於中國 雲南省 昆明市 官渡區 金馬鎮 羊方旺 384號的 4幅土地、 42幢樓宇及 多幢構築物	<p>該物業包括總佔地面積約376,003.41平方米的4幅土地、42幢樓宇及其上興建的多處配套構築物，其已於1963年至2014年分多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積為約163,673.26平方米。</p> <p>樓宇主要包括工廈、技術中心、寫字樓、工程研究中心、飯堂及宿舍。</p> <p>構築物主要包括物料場、污水處理設施、圍牆及道路。</p> <p>總佔地面積約325,628.61平方米的3幅土地已獲授年期各異的土地使用權，屆滿日期為2054年8月25日(2幅土地)及2058年10月7日(其餘土地)，作工業用途。</p> <p>佔地面積約50,374.80平方米的餘下該幅土地已獲授土地使用權，無特定屆滿日期，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，貴集團佔用該物業作生產、辦公及配套用途。</p>	823,892,000

附註：

1. 根據日期為2003年8月25日及2008年10月7日的三份國有土地使用權出讓合同—昆國土資出(2003)合同字第167號、第168號及CR53昆明市2008027-3，物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司，年期各異，為期50年，作工業用途。總土地出讓金為人民幣170,618,700元。
2. 根據三份國有土地使用證—昆國用(2004)第00656號及第00658號以及昆國用(2008)第00699號，物業總佔地面積約325,628.61平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予貴公司，年期各異，屆滿日期為2054年8月25日(2幅土地)及2058年10月7日(其餘土地)，作工業用途。

附錄三

物業估值報告

3. 根據一份國有土地使用證—昆國用(2008)第00424號，一幅佔地面積約50,374.80平方米的土地的土地使用權已通過作價出資方式交予 貴公司，無特定屆滿日期，作工業用途。
4. 根據21份房屋所有權證—昆明市房權證字第200311612號、第200311613號、第200311623號及第200311624號、昆明市房權證官字第200723908號、第200723918號、第200724461號、第200724462號及第200736516號以及昆房權證(官渡)字第201413843號、第201413844號、第201413845號、第201413846號、第201413847號、第201413848號、第201413849號、第201413851號、第201413852號、第201413853號、第201413854號及第201413923號，物業總建築面積約為163,597.26平方米的41幢樓宇由 貴公司擁有。
5. 對物業進行估值時，建築面積約為76.00平方米的一幢配套樓宇不具備房屋所有權證，吾等並無賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得且該樓宇可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本應為人民幣93,000元。
6. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有以下內容：
 - a. 貴公司取得物業的土地使用權並有權轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售物業的土地使用權；
 - b. 貴公司取得附註4所述的房屋所有權證並有權轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售物業的土地使用權；
 - c. 貴公司未取得附註5所述一幢樓宇的業權證書，而 貴公司在完成完工及最終交付之法律程序後取得房屋所有權證並無任何重大法律障礙。
7. 由於該物業為 貴集團所持有的主要資產，吾等認為該物業為重大物業。

重大物業的詳情

- a) 該物業位置的綜述 : 該物業位於昆明市東部的官渡區東三環路以東及金馬路以北。該物業位置地形不規則，鄰近中國科學院雲南天文台。該物業主要毗鄰住宅樓宇及未開發土地
該物業鄰邊金馬路民三環路，並位於昆明下城區物業的所在。
- b) 該物業的業權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 無。
- c) 環境問題 : 並無進行環境研究。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權瑕疵詳情 : 建築面積約76.00平方米的配套樓宇並無房屋所有權證。
- e) 該物業施工、翻新、裝修或發展的未來計劃及估計相關成本 : 據 貴集團告知，於本文件日期後十二個月內，並無新的主要發展或翻新計劃。