

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於2012年3月31日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

高緯評值及專業顧問有限公司

公司牌照號碼：C-002429

香港中環雪廠街二號

聖佐治大廈九樓

電話：(852) 2956 3888

傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示，對中國城市軌道交通科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2012年3月31日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

我們對有關物業權益的估值乃指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

在對該等物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章、英國皇家特許測量師學會頒佈並自2012年3月30日起生效的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》(2012年3月)及香港測量師學會頒佈並自2005年1月1日起生效的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第1版)所載的所有規定。

估值假設

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於第一類及第二類物業乃根據長期土地使用權或租賃權益持有，我們已假設業主於土地使用權或租賃權益未到期的整個期間內有權自由及不間斷地使用該等物業。

我們的報告並未考慮該等物業權益所涉及的任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並未進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟我們假設送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並未實地進行量度。

實地視察

我們曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並未進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們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。我們並未對任何樓宇設施進行測試。

估值方法

我們採用了直接比較法對第一類及第二類物業權益進行估值，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的交易案例。

就 貴集團租用的第一類及第二類物業權益而言，因該類物業權益僅屬短期租約性質或不得出讓或分租或缺乏可觀溢利租金，故此我們並未賦予該類物業權益任何商業價值。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

查核業權

我們已獲 貴集團提供多份業權文件的摘要（包括與中國物業權益有關的國有土地使用權證及房屋所有權證），並就香港物業權益於香港土地註冊處進行查冊及作出有關查詢。然而，我們並未查閱文件正本以核實第一類物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔或未有載於我們所獲提供副本上的任何租賃修訂。我們在頗大程度上依賴 貴公司法律顧問一通商律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權合法性發出的意見。

貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以人民幣為單位。我們的估值所採用的匯率為約人民幣1元=1.2270港元，其與估值日的現行匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

中國城市軌道交通科技控股有限公司
Scotia Centre
4th Floor
P. O. Box 2804
George Town
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
大中華區董事－評值及諮詢部
張翹楚
註冊專業產業測量師
房地產（榮譽）理學士、
工商管理碩士、
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

2012年5月3日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積逾14年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、韓國、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。張先生名列就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

第一類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2012年3月31日 現況下的市值 人民幣
1.	中國 北京 海澱區 青雲里 滿庭芳園 青雲當代大廈 9座17樓 1705F1室	無商業價值
		小計：無

第二類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2012年3月31日 現況下的市值 港元
2.	香港 上環 皇后大道中183號及 永樂街33號 新紀元廣場 高座（中遠大廈） 44樓4407室	無商業價值
3.	香港 九龍 九龍灣 宏泰道14號 理智中心 4樓A室	無商業價值
		小計：無
		總計：無

估值證書

第一類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年3月31日 現況下的市值 人民幣
1. 中國 北京 海澱區 青雲里 滿庭芳園 青雲當代大廈 9座17樓 1705F1室	該物業包括一幢約於2002年落成的21層高商業樓宇第17層的一個辦公室單位。 該物業總建築面積約為25平方米。 該物業目前由億雅捷交通系統(北京)有限公司(「億雅捷北京」)自獨立第三方租用，為期1年，自2011年7月23日起至2012年7月22日屆滿，每月租金為人民幣4,200元(不包括所有開支)。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京紐斯特秘書財會服務有限公司(「北京紐斯特」)與億雅捷北京於2011年7月23日訂立的租賃協議，該物業被出租予億雅捷北京，為期1年，自2011年7月23日起至2012年7月22日屆滿，每月租金為人民幣4,200元(不包括所有開支)。
2. 億雅捷北京為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，其中載有(其中包括)下列事項：
 - a. 該租賃協議為合法及有效，對出租人及承租人均具約束力；及
 - b. 該租賃未在有關房地產管理部門登記；然而，未辦理登記並不影響該租賃協議的有效性。

估值證書

第二類 – 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年3月31日 現況下的市值 港元
2. 香港 上環 皇后大道中183號 及永樂街33號 新紀元廣場 高座（中遠大廈） 44樓4407室	該物業包括一幢約於1998年 落成的50層高辦公樓宇第44 層的一個辦公室單位。 該物業總建築面積約為 2,348平方呎。 該物業目前由北京城市軌道 交通控股有限公司（「北京 城軌」）自一名獨立第三方 租用，為期3年，自2011年 7月16日起至2014年7月15日 屆滿，每月租金為116,400 港元，不包括管理費、地租 及政府差餉。	該物業現時由 貴集團佔 用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據寶石置業有限公司與北京城軌於2011年6月22日訂立的要約函件，該物業被出租予北京城軌，為期3年，自2011年7月16日起至2014年7月15日屆滿，每月租金為116,400港元，不包括管理費、地租及政府差餉。該租賃有3個免租期，即2011年7月16日至2011年7月31日、2012年7月16日至2012年7月31日及2013年7月16日至2013年7月31日。
- 北京城軌為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 根據日期為1997年11月19日的註冊備忘錄第UB7370857號，該物業的登記業主為寶石置業有限公司。
- 該發展項目受以Urban Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議所約束，詳情見日期為1997年11月19日的註冊備忘錄第UB7369240號。
- 該發展項目受入夥紙H18/98號約束，詳情見日期為1998年3月26日的註冊備忘錄第UB7486509號。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年3月31日 現況下的市值 港元
3. 香港 九龍 九龍灣 宏泰道14號 理智中心 4樓A室	該物業包括一幢約於1986 年落成的10層高工業樓宇 第4層的一個工業單位。 該物業的實用面積約為 7,620平方呎。	該物業現時由 貴集團佔 用作工廠及配套用途。	無商業價值
	該物業現時由億雅捷交通 系統(香港)有限公司(「億 雅捷香港」)自一名獨立第 三方租用，為期3年，自 2011年11月1日起 至2014年 10月31日屆滿，每月租金 為77,886港元，不包括管理 費、政府差餉及所有其他 開支。		

附註：

1. 根據First Commercial Centre Company Limited與億雅捷香港於2011年7月20日訂立的租賃協議，該物業被出租予億雅捷香港，為期3年，自2011年11月1日起至2014年10月31日屆滿，每月租金為77,886港元，不包括管理費、政府差餉及所有其他開支。
2. 億雅捷香港為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 該物業的登記業主為First Commercial Centre Company Limited，詳情見日期為2009年7月17日的註冊備忘錄第09080703280047號。
4. 該目標樓宇受以富邦銀行(香港)有限公司為受益人的法定押記所約束，詳情見日期為2009年7月17日的註冊備忘錄第09080703280054號。
5. 該目標樓宇受以富邦銀行(香港)有限公司為受益人進行的租金轉讓所約束，詳情見日期為2009年7月17日的註冊備忘錄第09080703280068號。