

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司編製之函件全文、估值概要及估值證書，當中載列其對本集團持有之物業權益於2017年4月30日之市值的意見，以供載入本文件。



香港灣仔  
軒尼詩道14-16號  
宜發大廈12樓  
www.peakval.com  
電話(852) 2187 2238  
傳真(852) 2187 2239

敬啟者：

茲遵照普天通信集團有限公司（「貴公司」）向吾等作出之指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於2017年4月30日（「估值日期」）的價值，向 閣下提供吾等的意見。

本函件（構成吾等估值報告之一部分）識別所估值之物業權益、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所界定之定義而言，乃指「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

對 貴集團持作自用的物業權益進行估值時，鑒於該等樓宇及其建築物的性質使然，現時並無同類市場交易可資比較，故該等物業權益未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法達致該等物業權益的估值。折舊重置成本法乃基於對該物業中的土地在現有用途下市值採用直接比較法進行的估計，以及根據該區同類樓宇及建築物現時的建設成本計算將該等估值樓宇及建築物重建或重置至全新狀況的成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致的累計折舊（以可見狀況或陳舊現況為證）。缺乏以可資比較銷售為基礎的已知市場的情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

吾等已按個別基準對物業權益進行估值。吾等不考慮該等物業出售予單獨買方而作出的任何折讓，亦不考慮倘該等物業同時作為一個組合提呈出售對其價值造成之影響。

吾等進行估值時，假設業主於公開市場將該物業按其現狀出售，並無憑藉可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值並無假定任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴公司提供有關位於中國的物業權益的業權的文件副本。吾等並無查證文件正本以核實擁有權及確定是否存在任何修訂未顯示於交予吾等之副本上。在進行估值過程中，吾等已倚賴 貴公司提供之意見及 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）就該物業的業權提出的法律意見。

該物業經由鄭茗璋先生於2017年3月期間視察。鄭茗璋先生為本公司之經理，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。吾等已視察該物業之外部，並在可行情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及樓面面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及樓面平面圖所示之地盤及樓面面積乃屬正確。隨附估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料，故此等資料僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積及該物業所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第十二項及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2012版)所載之所有規定。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、本文所呈報物業權益或價值中概無任何現有或潛在利益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

普天通信集團有限公司  
香港  
九龍  
彌敦道573號  
富運商業中心10樓E室  
董事會台照

代表  
漂鋒評估有限公司  
董事  
龔仲禮

*MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS Registered Valuer*  
謹啟

[●]年[●]月[●]日

附註： 龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

物業	於2017年4月30日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於2017年4月30日 貴集團應佔資本值
1 中國 江西省， 南昌市， 南昌國家高新技術 產業開發區， 昌東大道8899號， 工業綜合廠房	人民幣44,400,000元	100%	人民幣44,400,000元
2 中國 江西省， 南昌市， 南昌國家高新技術 產業開發區， 學院七路以西， 硅片項目以南， 工業綜合廠房	人民幣37,700,000元	100%	人民幣37,700,000元
	總計：		
	<u>人民幣82,100,000元</u>		<u>人民幣82,100,000元</u>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年4月30日 現況下的資本值														
1 中國 江西省， 南昌市， 南昌國家高新技術 產業開發區， 昌東大道8899號， 工業綜合廠房	<p>該物業包括一處工業綜合廠房，其樓宇及附屬建築物建於一幅不規則的地塊上，於2003年至2012年之間完成，註冊地盤面積約38,969.51平方米。位於南昌市，南昌國家高新技術產業開發區內昌東大道以東，創新一路以西接近與艾溪湖四路交界處（原為產業路）。</p> <p>工業綜合廠房之樓宇包括5座1至5層建築，用作實驗樓及廠房，總建築面積約23,285.55平方米。總建築面積明細詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號廠房</td> <td>3,418.96</td> </tr> <tr> <td>2號廠房</td> <td>3,347.82</td> </tr> <tr> <td>3號廠房</td> <td>7,344.77</td> </tr> <tr> <td>實驗樓</td> <td>1,527.05</td> </tr> <tr> <td>5號廠房</td> <td>7,646.95</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>23,285.55</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>附屬建築物包括門衛室、食堂、倉庫以及4號及6號樓宇等，總建築面積約7,665.82平方米。</p> <p>物業土地使用權已授出，屆滿日期為2053年6月30日，作工業用途。</p>	樓宇	概約 建築面積 (平方米)	1號廠房	3,418.96	2號廠房	3,347.82	3號廠房	7,344.77	實驗樓	1,527.05	5號廠房	7,646.95	<b>總計：</b>	<b><u>23,285.55</u></b>	<p>該物業第1、2及3號廠房部分總建築面積約1,230.00平方米。根據多項內部租約出租，總月租金為人民幣11,300元，最後租約屆滿日期為2022年12月31日。</p> <p>該物業之剩餘面積由貴集團用於生產及製造用途。</p>	<p>人民幣 44,400,000元</p> <p><b>貴集團應佔 100%權益：</b></p> <p>人民幣 44,400,000元</p>
樓宇	概約 建築面積 (平方米)																
1號廠房	3,418.96																
2號廠房	3,347.82																
3號廠房	7,344.77																
實驗樓	1,527.05																
5號廠房	7,646.95																
<b>總計：</b>	<b><u>23,285.55</u></b>																

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- i) 根據南昌市人民政府發佈之日期為2015年7月9日之國有土地使用權證-洪土國用(登高2015)第D046號，授予普天線纜集團有限公司(「普天線纜」)地盤面積約38,969.51平方米之物業土地使用權，屆滿日期為2053年6月30日，作工業用途。
- ii) 根據南昌市住房保障和房產管理局發佈之5份房屋所有權證-洪房權證高新開發區字第1662、1663、1664、1665及1666號，房屋業權(總建築面積約23,285.55平方米)已授予普天線纜。該等證書詳情如下：

證書編號	房屋	層數	登記日期	概約總 建築面積 (平方米)
第1662號	1號廠房	1層	2015年7月10日	3,418.96
第1663號	2號廠房	1層	2015年7月10日	3,347.82
第1664號	3號廠房	4層	2015年7月10日	7,344.77
第1665號	實驗樓	5層	2015年7月10日	1,527.05
第1666號	5號廠房	4層	2015年8月18日	7,646.95
<b>總計：</b>				<b>23,285.55</b>

- iii) 根據南昌市城鄉規劃局高新分局發佈之日期為2017年2月10日之南昌市城鄉規劃局高新分局—洪規高抄字[2017]第003號文件複件，該物業6號廠房之臨時使用權延長一年，並將於2018年7月17日屆滿。根據南昌市城鄉規劃條例，不得再延期。
- iv) 根據江西省工商行政管理局於2015年2月27日發佈之公司變動通知，公司名稱由江西普天數據電纜有限公司(「江西普天」)改為普天線纜於2015年2月27日獲批准。
- v) 根據南昌高新技術產業開發區管理委員會(「管理委員會」)與江西普天訂立的日期為2003年3月25日之國有土地使用權出讓合約，南昌市城鄉規劃局高新分局同意授予江西普天地盤面積為38,969.50平方米之物業土地使用權。上述合約規定之主要條件概述如下：
- a) 位置：南昌國家高新技術產業開發區，昌東大道以東，產業路以西
- b) 地盤面積：38,969.50平方米
- c) 土地用途：工業用途
- d) 土地使用期限：50年
- e) 土地出讓代價：人民幣3,008,679.80元
- f) 地積比率：不超過1.50
- g) 地盤覆蓋率：不超過30%
- h) 綠化率：不少於30%
- i) 建設工程：於2003年8月31日前開始建設

## 附錄三

## 物業估值報告

- vi) 根據管理委員會與江西普天訂立的日期為2006年12月10日之補充合約，上述合約規定之主要條件概述如下：
- a) 土地出讓代價由人民幣3,008,679.80元調整為人民幣4,091,798.24元。
  - b) 就江西普天進行土地登記手續前，江西普天應向管理委員會全額結付經調整後之土地出讓代價，並基於土地出讓代價支付4%之稅款。
  - c) 江西普天結付土地出讓代價後，市政工程設施的建設成本將被免除。
- vii) 於估值過程中，由於 貴集團未獲得正式業權證書，我們並未給予該物業之附屬建築物（總建築面積約7,665.82平方米）任何商業價值。
- viii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括下列已自中文翻譯的資料。
- (a) 該物業土地使用權的地價已全部結付；
  - (b) 該物業之土地使用權及房屋受限於以上海浦東發展銀行南昌分行為受益人的按揭；
  - (c) 普天線纜合法持有該物業之土地使用權及房屋；
  - (d) 除上述附註(b)所述之按揭外，普天線纜持有該物業之土地使用權及房屋所有權，概無法律、法規、合約或承諾限制轉讓、按揭、租賃、贈與或許可全部或部分該物業之土地使用權及房屋所有權，該等土地使用權及房屋所有權不受限於任何擔保、按揭、扣押或其他買賣或限制該等權利的限制。然而，由於該物業已按揭，未經銀行同意，普天線纜不得轉讓、按揭、抵押或以其他方式買賣該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (e) 普天線纜臨時建設之6號廠房已依法獲城鄉規劃部門批准。普天線纜應遵守有關臨時建設之相關法律法規的主要方面；
  - (f) 普天線纜尚未就於該物業上建成的附屬建築物（6號廠房除外）獲得建設工程規劃許可證。普天受限於下列法律風險及責任：倘可就有關建設採取糾正措施消除對規劃實施的影響，則相關行政部門應下令限期採取糾正措施，罰金介乎建設成本的5%至10%；倘無法採取糾正措施，則將下令限期執行拆除，而倘不可能拆除，則會被沒收或收入被視為非法，可能會被處以建設成本10%或以下的罰金；
  - (g) 普天線纜尚未就於該物業上建成的附屬建築物（6號廠房除外）獲得建設工程施工許可證。普天受限於下列法律風險及責任：倘建設單位未獲得建設許可證或建設報告未經批准，屬擅自施工，建設必須停止。必須採取糾正措施，處以建設成本1%至2%的罰金；
  - (h) 普天線纜尚未就於該物業上建成的附屬建築物（6號廠房除外）獲完成驗證及驗收，但已開始營運。普天線纜受限於下列法律風險及責任：行政部門可徵收建設成本2%至4%的罰款。其他損失應依法補償；

- (i) 普天線纜依法有權租賃物業上的房屋。內部租賃合約的格式及內容符合中國相關法律法規，具有法律效力並對簽約方具有約束力；及
  - (j) 內部租賃合約尚未執行租賃登記手續，不影響該等合約之法律效力。租賃合約各方受限於下列法律風險：相關行政部門可在規定期限內下令採取糾正措施；倘期限內未進行糾正，當處以不低於人民幣1,000元但不超過人民幣10,000元的罰款。
- ix) 於吾等之估值中，就該物業的土地部分，我們採用每平方米約人民幣252元的平均單位價格。

就該物業土地部分進行估值時，吾等已參照附近具有與該物業可資比較特點之工業用途之土地出售交易參考價。該等土地出售交易參考價約每平方米人民幣240元至人民幣263元。

妥為調整後，吾等假定之單位價格符合上述土地出售交易參考價。單位價格經妥為調整，旨在反映多項因素，包括但不限於有關物業土地部分之年限、位置及面積。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年4月30日 現況下的資本值								
2 中國， 江西省， 南昌市， 南昌國家高新技術 產業開發區， 學院七路以西， 硅片項目以南， 工業綜合廠房	<p>該物業包括一塊形狀不規則的土地，註冊地盤面積約66,623.00平方米，計劃開發成為一個工業綜合廠房，其中2座建築約已於2017年左右完工。其位於南昌市南昌國家高新技術產業開發區瑤湖西七路(原為學院七路)西南側。</p> <p>工業綜合廠房已建成的建築物包括2幢1至2層的樓宇，用作車間，總建築面積約為18,898.40平方米。總建築面積明細詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2號車間</td> <td>9,884.00</td> </tr> <tr> <td>3號車間</td> <td>9,014.40</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>18,898.40</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>附屬建築物包括一間門衛室，總建築面積約為58.00平方米。</p> <p>工業綜合廠房的餘下未開發部分計劃開發為研發綜合樓，規劃總建築面積約為3,593.00平方米。</p> <p>授予該物業的土地使用權期限於2063年4月22日到期，用作工業用途。</p>	樓宇	概約總建築面積 (平方米)	2號車間	9,884.00	3號車間	9,014.40	<b>總計：</b>	<b><u>18,898.40</u></b>	<p>物業的完成部分目前尚待完工驗收。</p> <p>該物業餘下未開發部分為待開發的空置地盤。</p>	<p>人民幣 37,700,000元</p> <p><b>貴集團應佔 100%權益：</b></p> <p>人民幣 37,700,000元</p>
樓宇	概約總建築面積 (平方米)										
2號車間	9,884.00										
3號車間	9,014.40										
<b>總計：</b>	<b><u>18,898.40</u></b>										

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- i) 根據南昌市人民政府於2013年8月15日發出的國有土地使用權證-洪土國用(登高2013)第D053號，該物業(概約地盤面積為66,623.00平方米)的土地使用權已授予江西長天光電通信有限公司(「江西光電」)，於2063年4月22日到期，用作工業用途。
- ii) 根據南昌高新技術產業開發區於2013年11月2日發出的建設用地使用許可證地字第360100201310067號，該物業地盤面積約為99.93畝，經批准作工業用途。
- iii) 根據南昌高新技術產業開發區於2014年6月25日發出的3項建設工程規劃許可證建字第360100201410150號、第360100201410151號及第360100201410152號，2及3號車間和研發綜合樓建設工程已獲批准，需於12個月內開工。證書詳情如下：

證書編號	樓宇	樓層	概約總 建築面積 (平方米)
360100201410150	2號車間	2	9,884.00
360100201410151	3號車間	1	9,014.40
360100201410152	研發綜合樓	3	3,593.00
<b>總計：</b>			<b>22,491.40</b>

- iv) 根據南昌高新技術產業開發區於2015年2月9日發出的建設工程施工許可證洪高新管施字第360101201502094201號，該物業總建築面積約為22,491.40平方米的2及3號車間和研發綜合樓建設工程已獲批准。

- v) 根據南昌市國有土地資源局、高新技術局(「該局」)與江西光電於2013年4月22日簽訂的國有土地使用權出讓合約第36201301010029號，該局同意將地盤面積為66,623.00平方米的該物業的土地使用權授予江西光電。上述合同規定的主要條件概述如下：

- a) 地盤面積 : 66,623.00平方米
- b) 位置 : 規劃工業用地以東，硅片項目以南，學院七路以西，規劃路以北
- c) 土地用途 : 工業用途
- d) 土地使用期限 : 50年
- e) 土地出讓代價 : 人民幣8,524,413.00元
- f) 總建築面積 : 106,596.00平方米
- g) 地積比率 : 不超過1.60且不低於1.00
- h) 地盤覆蓋率 : 不超過40%且不低於33%
- i) 綠化率 : 不超過20%
- j) 建設項目啟動和完工日期 : 建築工程於2013年10月22日之前開始，並於2015年4月22日前完成

- vi) 於估值過程中，由於 貴集團未獲得正式業權證書，我們並未給予該物業之附屬建築物（總建築面積約58.00平方米）任何商業價值。
- vii) 吾等獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見書，其中包含已自中文翻譯的以下資料。
- a) 有關該物業土地使用權的地價已全部結付；
  - b) 該物業之土地使用權及第2及3號車間受限於以上海浦東發展銀行南昌分行為受益人的按揭；
  - c) 江西光電合法持有該物業的土地使用權；
  - d) 除上文附註(b)所述之按揭外，江西光電持有該物業之土地使用權及第2及3號車間，概無法律、法規、合約或承諾限制轉讓、按揭、租賃、贈與或許可該物業的所有或部分土地使用權，或限制轉讓第2及3號車間的全部或部分，該物業之土地使用權及第2及3號車間不受限於任何擔保、按揭、扣押或其他買賣或限制該等權利的限制。然而，由於該物業已按揭，未經銀行同意，江西光電不得轉讓、按揭、抵押或以其他方式買賣該物業之土地使用權及第2及3號車間。
  - e) 江西光電獲得第2及3號車間在建工程的國有土地使用權證，並獲得該施工項目的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證。江西光電須遵守在建工程相關法律法規的重要規定；及
- viii) 於吾等估值中，就該物業的土地部分，我們採用每平方米約人民幣201元的平均單位價格。

於吾等對該物業的土地部分進行估值的過程中，我們參考附近與該物業具有相若特徵的工業用地的土地出售交易參考價。該等土地出售交易參考價約為每平方米人民幣191元至人民幣240元。

吾等假設的單位價格與經適當調整後的土地出售交易參考價一致。已對單位價格進行適當的調整，以反映包括但不限於該物業土地部分的年限、位置和面積等因素。