

以下為獨立物業估值師滌鋒評估有限公司就其對本集團於2017年7月31日持有之物業權益之市場價值之意見編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



Peak Vision
Appraisals Limited

香港灣仔

告士打道151號

安盛中心

7樓702室

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」）持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值（詳情載於隨附的估值概要）。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7月31日（「估值日期」）的價值向閣下提供吾等的意見，以作公眾呈檔之用。

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」。

在對 貴集團於中國持作自用的該等物業權益進行估值時，鑒於該等樓宇及其構築物的性質使然，現時並無可識別的可資比較的市場交易，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採用直接比較法對該物業中之土地在現有用途下市值的估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時的建築成本將該等估值樓宇及構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）。在缺乏以可資比較銷售個案為基礎的已知市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

吾等按每項物業權益作個別考慮之基準進行估值。吾等並無考慮就出售該等物業予單一人士而作出任何折扣，亦無考慮有關假設該等物業以組合形式同時出售時對價值造成的影響。

吾等進行估值時，假設業主按現況於公開市場出售該等物業，並無憑藉可能影響該等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。吾等之估值亦假定並無以任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項，亦無考慮完成出售時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產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的該等物業權益的業權文件副本。吾等並無查證文件正本，以核實所有權及確定是否存在未顯示於交予吾等之副本上之任何修訂。在吾等進行估值過程中，吾等已倚賴 貴集團提供之意見及 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業的業權提出的法律意見。

該等物業經由鄭茗瑋先生於2017年3月期間視察。鄭茗瑋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。吾等已視察該等物業之外部，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，故未能呈報該等物業確無腐朽、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，以證實該等物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及樓面平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。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，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就有關該等物業的業權及 貴集團於有關該等物業中擁有的權益所提供之資料。就位於中國之該等物業而言，吾等信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及該等物業所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，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。 貴公司管理層已審閱及確認本報告的事實內容。

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、本文所呈報該等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

香港
德輔道中188號
金龍中心
702室
普天通信集團有限公司
董事會 台照

代表
滌鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

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

謹啟

2017年10月27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7月31日 現況下的資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於2017年7月31日 貴集團應佔資本值 |
|---|------------------------|-------------|-------------------------|
| 1 中國 江西省 南昌市 南昌高新技術 產業開發區 昌東大道8899號 工業綜合廠房 | 人民幣44,300,000元 | 100% | 人民幣44,300,000元 |
| 2 中國 江西省 南昌市 南昌高新技術 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82,000,000元</u> | | <u>人民幣82,000,000元</u> |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2017年7月31日 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------------------------|------|----------|------|----------|------|----------|-----|----------|------|----------|------------|-------------------------|--|---|
| 1 中國 江西省 南昌市 南昌高新技術 產業開發區 昌東大道8899號 工業綜合廠房 | <p>該物業包括一個工業綜合廠房，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年之間竣工，註冊地盤面積約38,969.51平方米。位於南昌市，南昌高新技術產業開發區內昌東大道以東，創新一路(原為產業路)以西接近與艾溪湖四路交界處。</p> <p>該工業綜合廠房之樓宇包括5座1至5層的建築，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>總計：</td> <td><u>23,285.55</u></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>該物業已獲授土地使用權，其年期於2053年6月30日屆滿，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 | 總計： | <u>23,285.55</u> | <p>該物業第1、2及3號廠房的若干部分，總建築面積約1,230.00平方米，根據多項集團內部租約出租，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>該物業之其餘面積由貴集團佔用作生產及製造用途。</p> | <p>人民幣 44,300,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 44,300,000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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>23,285.55</u> | | | | | | | | | | | | | | | | |

附錄三

物業估值報告

附註：

- i) 根據南昌市人民政府頒發之日期為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頒發之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(總建築面積約23,285.55平方米)的所有權已授予普天線纜。該等證書詳情載列如下：

| 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 |
| 總計： | | | | 23,285.55 |

- iii) 根據南昌市城鄉規劃局高新分局頒發之日期為2017年2月10日之南昌市城鄉規劃局高新分局抄告單—洪規高抄字[2017]003號文件複印件，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管理規定，不得再延期。
- iv) 根據江西省工商行政管理局於2015年2月27日之公司變更通知書，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同，管理委員會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) 土地使用年期：50年
- e) 土地出讓代價：人民幣3,008,679.80元
- f) 容積率：不超過1.50
- g) 建築密度：不超過30%
- h) 綠化率：不少於30%
- i) 建設項目開始建設日期：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) 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，其中包括下列之資料。
- a) 該物業之土地出讓金已全部結付；
 - b) 該物業之土地使用權及房屋已抵押予上海浦東發展銀行南昌分行（「該銀行」）；
 - 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viii(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、抵押、出租、贈予或許可使用該物業全部或部分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，由於該物業已作抵押，未經該銀行同意，普天線纜不得轉讓、抵押、質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及在重大方面遵守有關臨時建設之相關法律法規；
 - f) 普天線纜尚未就於該物業上建成的附屬建築物（上文附註viii(e)所述已獲城鄉規劃部門批准的6號廠房除外）獲得建設工程規劃許可證。普天線纜面臨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，罰金介乎建設工程造價的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，可以並處建設工程造價10%或以下的罰款；
 - g) 普天線纜尚未就於該物業上建成的附屬建築物（上文附註viii(e)所述已獲城鄉規劃部門批准的6號廠房除外）獲得建設工程施工許可證。普天線纜面臨下列法律風險及責任：倘普天線纜未獲得建設工程施工許可證或開工報告未經批准，則普天線纜的建設工程被視為未經授權及必須停止施工。必須採取糾正措施，並處以工程合同價款的1%至2%的罰款；
 - h) 就於該物業上建成的附屬建築物（上文附註viii(e)所述已獲城鄉規劃部門批准的6號廠房除外）未經竣工即投入使用，普天線纜尚未獲得竣工驗收。普天線纜面臨下列法律風險及責任：行政部門可徵收工程合同價款2%至4%的罰款。其他損失應依法補償；

- i) 普天線纜依法有權出租物業上的房屋。集團內部租賃合約的形式及內容符合中國相關法律法規的要求，具有法律效力並對合同簽約方構成合法、有效並可強制執行的約束力；及
- j) 集團內部租賃合約尚未辦理租賃登記手續，但並不影響該等合約之法律效力。租賃合約各方面臨下列法律風險：相關行政部門可下令在規定期限內採取糾正措施；倘於規定期限內未糾正，當處以人民幣1,000元以上、人民幣10,000元以下的罰款。
- ix) 於吾等之估值中，就該物業的土地部分，吾等採用每平方米約人民幣253元的單位價格。

就該物業土地部分進行估值時，吾等已參考附近與該物業可資比較之近期工業用地銷售交易。該等銷售交易參考價約為每平方米人民幣240元至人民幣263元。

吾等採納之單價與所述可資比較土地銷售交易案例（經作出適當調整）一致。單價已作適當調整以反映（包括但不限於）該物業土地部分之時間、位置及規模。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2017年7月31日 現況下的資本值 | | | | | | | | | | |
|---|--|------|------------------------|------|----------|------|----------|-----|-------|------------|-------------------------|---|---|
| 2 中國 江西省 南昌市 南昌高新技術 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3座大樓已於2017年前後竣工。其位於南昌市南昌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>工業綜合廠房已竣工的大樓包括3幢1至2層的樓宇，用作車間及門衛室，總建築面積約為18,956.40平方米。總建築面積明細詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>概約 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>門衛室</td> <td>58.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>18,956.40</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該工業綜合廠房的餘下未開發部分計劃開發為研發及食堂綜合樓，規劃總建築面積約為3,593.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其年期於2063年4月22日屆滿，作工業用途。</p> | 樓宇 | 概約 建築面積 (平方米) | 2號車間 | 9,884.00 | 3號車間 | 9,014.40 | 門衛室 | 58.00 | 總計： | <u>18,956.40</u> | <p>物業的竣工部分目前尚待竣工驗收。</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>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 37,700,000元</p> |
| 樓宇 | 概約 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 2號車間 | 9,884.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3號車間 | 9,014.40 | | | | | | | | | | | | |
| 門衛室 | 58.00 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>18,956.40</u> | | | | | | | | | | | | |

附錄三

物業估值報告

附註：

- i) 根據南昌市人民政府頒發的日期為2013年8月15日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，作工業用途。
- ii) 根據南昌高新技術產業開發區頒發的日期為2013年11月2日的建設用地規劃許可證地字第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頒發的日期為2014年6月25日的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號車間和研發及食堂綜合樓建設工程已獲批准，須於12個月內開工。該等證書詳情載列如下：

| 證書編號 | 樓宇 | 層數 | 概約總 建築面積 (平方米) |
|---------------------|--------------|----|----------------------|
| 建字第360100201410150號 | 2號車間 | 2 | 9,884.00 |
| 建字第360100201410151號 | 3號車間 | 1 | 9,014.40 |
| 建字第360100201410152號 | 研發及食堂 綜合樓 | 3 | 3,593.00 |
| 總計： | | | 22,491.40 |

- iv) 根據南昌高新技術產業開發區頒發的日期為2015年2月9日的建設工程施工許可證洪高新管施字360101201502094201，該物業總建築面積約為22,491.40平方米的2及3號車間和研發及食堂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分局(「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同(合同編號36201301010029)，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。上述合約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 : 規劃產業用地以東，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) 土地使用年期 : 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) 容積率 : 不超過1.60且不低於1.00
- h) 建築密度 : 不超過40%且不低於33%
- i) 綠化率 : 不超過20%
- j) 建設項目開始
建設和完工
日期 : 須於2013年10月22日之前開始建設，並於2015年4月22日前完成

- vi) 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見書，其中包括下列之資料。
- a) 該物業之土地出讓金已全部結付；
 - b) 該物業之土地使用權、門衛室及第2及3號車間已抵押予該銀行；
 - c) 江西光電合法持有該物業的土地使用權；
 - d) 門衛室的建設經已由南昌市高新技術產業開發區管理委員會規劃建設局確認，門衛室總建築面積低於300平方米，根據法律無須辦理建設工程施工許可證；
 - e) 除上文附註vi(b)所述之按揭外，江西光電持有該物業之土地使用權、門衛室及第2及3號車間，概無法律、法規、合約或承諾限制轉讓該物業的土地使用權。該等土地使用權及第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，由於該物業已作抵押，未經該銀行同意，江西光電不得轉讓、抵押、質押或以其他方式買賣該物業之土地使用權、門衛室及第2及3號車間；及
 - f) 江西光電獲得第2及3號車間在建工程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，並在重大方面遵守相關法律法規。此外，門衛室的建設並未違反中國規劃建設條例。
- vii) 於吾等估值中，就該物業的土地部分，吾等採用每平方米約人民幣203元的單位價格。

就該物業的土地部分進行估值時，吾等已參考附近與該物業可資比較之近期工業用地銷售交易。該等銷售交易參考價約為每平方米人民幣191元至人民幣263元。

吾等採納之單價與所述可資比較土地銷售交易案例(經作出適當調整)一致。單價已作適當調整以反映(包括但不限於)該物業土地部分之時間、位置及規模。