

以下為獨立估值師衡匯評估及顧問有限公司就本集團的物業權益於2024年2月29日進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。

衡匯評估及顧問有限公司
香港
灣仔
告士打道80號17樓



敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等根據中贛通信(集團)控股有限公司(「貴公司」)的指示對 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業權益的價值進行估值，吾等確認，吾等已進行審查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業權益於2024年2月29日(「估值日期」)的市值的意見，以供納入文件。

估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會(香港測量師學會)發佈的2020年香港測量師學會估值準則及香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定編製。

吾等的估值乃吾等對物業權益的市值的意見，而吾等將市值界定為「在進行適當市場推銷後，由意願買方及意願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值方法

對物業權益進行估值時，根據收入資本化法對該物業進行估值。收入資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業權益按現狀於公開市場出售而無憑藉遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排以增加物業權益價值。此外，吾等在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

吾等並未在中國相關政府機構就物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關於中國的物業權益之若干業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等之文件副本上顯示之任何後續修訂。對物業權益進行估值時，吾等已依賴 貴公司的中國法律顧問君澤君律師事務所提供的法律意見（「**中國法律顧問**」）。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、佔地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等之意見。吾等已獲 貴公司告知，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實。所有文件僅用作參考。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴公司提供予吾等之文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已審查該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無審查物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或其他部分，因此，吾等未能匯報該物業之任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何服務。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該物業權益並無附帶任何足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

貨幣

除非另有註明，否則所有貨幣金額乃以人民幣（「人民幣」）列示。於2024年2月29日估值於中國的物業時所用匯率為人民幣1元=1.1港元。於該日至本函件日期人民幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此 致

中國江西省
南昌市
南昌高新技術產業開發區
南昌佳海產業園
天祥大道2799號
99幢101室
中贛通信(集團)控股有限公司
董事會 台照

為及代表
衡匯評估及顧問有限公司
註冊專業測量師(GP)
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估值師
董事總經理
何繼光
謹啟

2024年[●]

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc (e-com)，於進行香港物業估值方面擁有逾三十三年經驗，並於進行中國物業估值方面擁有逾二十八年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值證書

貴集團於中國持作投資物業的物業權益

該物業	概況及年期	估用情況	於估值日期 現況下的市值
中國 江西省 南昌市 南昌高新技術產業 開發區 南昌佳海產業園 天祥大道2799號 99幢1至7樓	該物業包括一幢於2016年 落成的12層高樓宇中的1至7 樓。 該物業總建築面積約為7,042 平方米，明細如下：	該物業訂有一份為期20 年的租約，自2020年3月 5日起及於2040年3月4日 屆滿，作辦公及企業配套 用途（酒店、食堂等） 月租詳情如下： 第一年至第五年： 人民幣14元／平方米 第六年至第八年：租金上 漲5% 第九年至第二十年： 每三年租金上漲5%。	人民幣[26,880,000]元 (相當於 約29,568,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於2024年2月29日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣26,880,000元 (相當於 約29,568,000港元)
	樓層	建築面積 (平方米)	
	1樓	795.28	
	2樓	1041.12	
	3樓	1041.12	
	4樓	1041.12	
	5樓	1041.12	
	6樓	1041.12	
	7樓	1041.12	
	合計	7,042.00	
	該物業的土地使用權獲授年 期為自2012年9月1日起及於 2062年8月31日屆滿為期50 年，作工業用途 (附註4(ii)至(vii))。		

附註：

- 根據日期為2016年9月20日的《南昌市商品房買賣合同》，中贛通信(集團)有限公司以人民幣38,964,086元的代價收購南昌佳海產業園天祥大道2799號99幢。
- 根據日期為2019年8月21日之不動產權證(文件編號：贛(2022)南昌市不動產權第0093346號)，佔地面積約1,048.11平方米及建築面積約12,569.06平方米的該物業的土地使用權授予中贛通信(集團)有限公司，年期為50年，自2012年9月1日開始及於2062年8月31日屆滿，作工業用途(請參閱附註4(iii)至(vii))
- 根據不動產租賃協議，建築面積約7,042平方米的物業已出租予Jiangxi Yiting Hotel Management Co., Ltd.，作辦公及輔助用途(酒店、食堂等)，租期由2020年3月5日至2040年3月4日。第一年至第五年的月租為人民幣14元／平方米，第六年至第八年上漲5%，第九年至第二十年每三年上漲5%。

附錄三

物業估值報告

4. 中國法律意見說明(其中包括)以下各項：

- (i) 該物業的註冊擁有人已獲得相關業權證，並擁有該物業的法定所有權。
- (ii) 該物業的註冊擁有人可依法以其他合法方式租賃、按揭或出售上述物業權。目前，除按揭外，並無法律程序或權利限制對土地或房屋的使用造成重大不利影響，例如被沒收、凍結或起訴。
- (iii) 南昌高新區管委會於2021年5月6日出具確認書，同意將南昌佳海產業園99幢1至8樓改為辦公及企業配套用房(酒店、餐飲等)。
- (iv) 南昌市自然資源和規劃局高新技術產業開發區分局已於2023年3月16日出具確認書，證明中贛通信(集團)有限公司自2020年1月1日至2023年3月16日未被南昌市自然資源和規劃局高新技術產業開發區分局處罰。
- (v) 南昌高新區管委會城鄉建設局已於2023年3月31日出具確認書，證明中贛通信(集團)有限公司於2020年1月1日至2023年3月21日期間並無涉及任何違法行為，亦未違反任何建設法規。
- (vi) 南昌市自然資源和規劃局高新技術產業開發區分局已於2023年6月23日出具確認書，證明中贛通信(集團)有限公司可合法使用該物業(關於：房地產權證(文號：贛(2022)南昌市不動產權第0093346號)權號：0093346)用於辦公及商業用途，而不會受到該局的任何形式的行政處罰。
- (vii) 基於上述情況，因未完全按房產證所載的土地及房屋用途利用該物業而被主管部門處罰的風險較小，不會對中贛通信的經營產生重大不利影響。
- (viii) 已獲得所有法律文件及相關規劃證。

5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權現狀及授出主要批文及許可如下：

- (i) 不動產權證 是
- (ii) 不動產租賃協議 是

6. 於達成估值時，吾等已作出以下假設：

- (i) 業主有權在土地使用權年期之整段未屆滿期間按代價出售、轉讓、按揭、押記、出租、分租或以其他方式出售該物業予任何第三方(不論是國內外)，而毋須向政府繳付任何額外溢價或其他巨額費用；
- (ii) 所有土地溢價及其他輔助設施服務之成本已悉數支付；及
- (iii) 該物業不受任何可能對物業之業權造成不利影響之按揭、指令及其他法定產權負擔限制。

附錄三

物業估值報告

7. 估值方法	輸入值	加權平均數
收入資本化法	每平方米的估計市場租賃值	人民幣33.87元 (相當於約37.26港元)
	資本化率	5.5%

8. 該物業由高級估值師Zhu Yun Yu女士於2024年3月7日進行審查。