

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團的物業權益於二零一二年一月三十一日估值而編製的函件內文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

本行遵照閣下的指示，對協同通信集團有限公司（「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」）及香港擁有權益的物業進行估值，本行確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一二年一月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

本行對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就本行所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

就貴集團租用的第I及II類物業權益而言，本行並無賦予該等物業權益任何商業價值，原因為該物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照●所頒佈的●、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則、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的一切規定。

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供的資料，並接納就佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的租賃協議副本，並於香港土地註冊處作出查冊。然而，吾等尚未查閱文件正本，以證實擁有權或確認任何修訂。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

吾等已獲提供多份有關中國物業權益的租賃協議及業權文件副本，包括房地產權證、房屋所有權證，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問Alpha Law Firm就中國物業權益的租賃協議的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟假設交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

Kelvin K.F. Lan已於二零零九年十月三十日至二零一二年三月六日期間作出實地測量，Kelvin K.F. Lan為香港測量師學會的見習測量師，於中國及香港的物業估值方面擁有兩年經驗。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以港元為單位。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

協同通信集團有限公司

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

陳志康

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

●  
附註：陳志康為特許測量師，擁有20年中國物業估值經驗及19年香港、英國物業估值經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值概要

#### 第I類－ 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	貴集團於 二零一二年 一月三十一日 應佔資本值 港元
1	香港 盧押道第15至19號 謝斐道第90至92號 豫港大廈 13樓1301室	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

#### 第II類－ 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	貴集團於 二零一二年 一月三十一日 應佔資本值 港元
2.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 龍蟠中路168號 21世紀廣場2號館 2樓268室	無商業價值
3.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布吉路1028號 第1、2及3棟的8個工廠單位	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一二年 一月三十一日 應佔資本值 港元
4.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 清水河一路北 騰邦大廈 B座的15個單位	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u>零</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

#### 第I類— 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 一月三十一日 現況下之 資本值 港元
1.	香港 盧押道 第15至19號 謝斐道第90至 92號豫港大廈 13樓1301室	該物業包括一幢約一九八五年落成樓高23層商業大樓13樓的一個辦公單位。  該單位可出租面積約1,284平方呎（或119.29平方米）。  根據日期為二零一零年三月二十九日的租賃協議，該物業由獨立第三方Excess Gain Company Limited租賃予貴公司全資附屬公司協同通信有限公司，租期由二零一零年四月十日至二零一二年四月九日止為期兩年，月租為23,112港元，不包括差餉及附加費。可續期兩年。	目前貴集團佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之註冊業主為Excess Gain Company Limited。
2. 該物業的租約已由印花稅署正式加蓋印花。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

#### 第II類－ 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
				一月三十一日 現況下之 資本值 港元
2	中國 江蘇省 南京市 玄武區 龍蟠中路 168號 21世紀廣場 2號館 2樓268室	<p>該物業包括一幢約二零零零年落成樓高3層辦公大樓2樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約1,053平方米。</p> <p>根據日期為二零一一年十二月二日的租賃協議，該物業由獨立第三方物業所有者授權代理南京市21世紀電子科技廣場有限公司(Nanjing 21 Century Electronic Technology Plaza Company Limited)租賃予貴公司全資附屬公司協同迅達電子科技(深圳)有限公司南京辦事處(「協同迅達南京」)，租期由二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日止，月租為人民幣27,378元，不包括管理費、水電費用。</p> <p>誠如貴集團告知，正在與業主商談租約續期。</p>	目前貴集團佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業由獨立第三方業主熊貓電子集團有限公司所有，參見國有土地使用權證(寧玄第200501739號)。南京市21世紀電子科技廣場有限公司為物業所有者的授權租賃代理。
2. 貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 熊貓電子集團有限公司為該物業的法定業主，並有權向協同迅達出租該物業；
  - b. 上述租賃協議已根據中國法律登記；
  - c. 並無可能對租賃協議的可執行性產生負面影響的重大產權負擔；
  - d. 協同迅達與物業所有者簽訂的租賃協議對雙方具有法律約束力並可對雙方強制執行；及
  - e. 該物業乃根據其指定用途使用。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

於二零一二年  
一月三十一日  
現況下之  
資本值  
港元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	資本值																														
3.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 布吉路1028號 第1、2及3棟 的8個工廠 單位	該物業包括一幢約一九八四年落成三棟樓高5層工業大樓1、2及3樓的8個工廠單位。  該物業總建築面積約4,860平方米。各單位的面積如下：	目前貴集團估用該物業作工業及附屬辦公用途。	無商業價值																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>棟</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2(A)</td> <td>1</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>2(B)</td> <td>1</td> <td>920</td> </tr> <tr> <td>3(A)</td> <td>1</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>660</td> </tr> <tr> <td>3(部分)</td> <td>2</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>3(部分)</td> <td>2</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td>4,860</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	棟	總建築面積 (平方米)	2(A)	1	220	2(B)	1	920	3(A)	1	1,000	4	1	700	2	2	660	3(部分)	2	580	3(部分)	2	500	1	3	280	總計		4,860		
樓層	棟	總建築面積 (平方米)																																
2(A)	1	220																																
2(B)	1	920																																
3(A)	1	1,000																																
4	1	700																																
2	2	660																																
3(部分)	2	580																																
3(部分)	2	500																																
1	3	280																																
總計		4,860																																
		<p>根據8份租賃協議，該物業由獨立第三方深圳市中設實業有限公司 (Shenzhen CMEC Industry Co. Ltd) 租賃予協同迅達及協同智迅通信技術(深圳)有限公司(「協同智迅」)，租期各不相同，總月租為人民幣195,800元，不包括管理費、水電費用。</p>																																

(詳情請參見下文附註2)。

附註：

1. 該物業由深圳市中設實業有限公司所有，參見房屋所有權證第2000080172號。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據8份租賃協議，該物業租賃予協同迅達及協同智迅，各租期如下：

樓層	棟	總建築面積 (平方米)	租戶	開始日期	終止日期	月租金 (人民幣)
2(A)	1	220	協同智迅	二零零九年四月一日	二零一二年三月三十一日	8,800
2(B)	1	920	協同迅達	二零零九年四月一日	二零一二年三月三十一日	36,800
3(A)	1	1,000	協同迅達	二零零九年二月一日	二零一二年三月三十一日	40,000
4	1	700	協同智迅	二零零九年二月一日	二零一二年三月三十一日	28,000
2	2	660	協同智迅	二零零八年十二月二十一日	二零一二年三月三十一日	26,400
3(部分)	2	580	協同智迅	二零零九年一月九日	二零一二年三月三十一日	23,200
3(部分)	2	500	協同智迅	二零零九年四月一日	二零一二年三月三十一日	20,000
1	3	280	協同智迅	二零一零年十二月一日	二零一一年十一月三十日	12,600
總計		4,860				195,800

誠如本公司所述，面積約280平方米的第3棟1層的租約的期限於屆滿後將不會續期。

3. 根據租賃協議延期申請，貴公司將於二零一二年三月底與物業所有人就延期進行討論。
4. 貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 深圳市中設實業有限公司為該物業的法定業主，並有權向協同迅達出租該物業；
  - 上述8份租賃協議已根據中國法律登記；
  - 並無可能對租賃協議的可執行性產生負面影響的重大產權負擔；
  - 協同迅達及協同智迅與物業所有者簽訂的所有租賃協議對雙方具有法律約束力並可對雙方強制執行；及
  - 該物業乃根據其指定用途使用。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 該物業由深圳滕邦所有，參見房地產權證(深房地字第2000509973號)。
2. 根據4份租賃協議，該物業租賃予協同迅達及協同智迅，詳情如下：

樓層	棟	總建築面積 (平方米)	租戶	開始日期	終止日期	月租金 (人民幣)
2	2-2A	634.41				
3	3-2A	635.70				
4	4-1A	635.70				
4	4-2A	635.70	協同智迅			93,686.20
6	6-1	1271.40				
6	6-2D	871.40				
<hr/>						
2	2-2B	634.41				
3	3-2B	635.70		二零一一年四月十日	二零二一年四月十日	
4	4-1B	635.70	協同迅達			101,686.20
4	4-2B	635.70				
5	整層	2,542.80				
<hr/>						
2	2-1A	634.41				
3	3-1A	635.70	協同智迅			25,402.20
<hr/>						
2	2-1B	634.41				
3	3-1B	635.70	協同迅達			25,402.20
<hr/>						
總計		12,308.84				246,176.80
<hr/> <hr/>						

3. 貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 深圳滕邦為上述物業的法定業主，並有權向協同迅達及協同智迅出租該物業；
  - b. 上述4份租賃協議已根據中國法律登記；
  - c. 並無可能對租賃協議的可執行性產生負面影響的重大產權負擔；
  - d. 協同迅達及協同智迅與物業所有者簽訂的所有租賃協議對雙方具有法律約束力並可對雙方強制執行；及
  - e. 該物業乃根據其指定用途使用。