
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部南京熊貓電子股份有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及所附之代表委任表格送交買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

南京熊貓電子股份有限公司

NANJING PANDA ELECTRONICS COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00553)

須予披露及關連交易 出讓物業

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本封面頁所使用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第1頁至第10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁至第12頁。嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第13頁至第23頁。本公司將於二零一七年十一月三十日(星期四)下午二時三十分在中華人民共和國南京市經天路7號本公司會議室召開臨時股東大會。召開臨時股東大會之通告及代表委任表格以及回條隨附於本通函。無論閣下能否出席臨時股東大會並於會上投票，務請按代表委任表格印備之指示填妥表格，並儘快交回本公司的辦事處，且在任何情況下不得遲於臨時股東大會或其任何續會舉行時間24小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年十月十三日

目 錄

頁次

釋義	ii
董事會函件	1
獨立董事委員會函件	11
嘉林資本函件	13
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與熊貓集團公司及投資發展公司於二零一七年九月二十一日就該交易訂立的物業處置協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中國電子」	指	中國電子信息產業集團有限公司，中電熊貓的控股股東；
「本公司」	指	南京熊貓電子股份有限公司，一間在中國註冊成立的股份有限公司，H股於聯交所主板上市及A股於上海證券交易所上市；
「補償房屋」	指	熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的301號地塊科研中心A座中一樓、夾層、二樓至四樓及十四樓至十七樓，預測算總面積共約29,547.05平方米的房屋，詳述於該協議及本通函內；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「臨時股東大會」	指	將於二零一七年十一月三十日(星期四)召開及舉行的本公司臨時股東大會，以審議並酌情批准該協議及該交易；
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，一家可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團及就該協議及其項下擬進行之該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事 委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即杜婕女士、朱維馴先生及張春先生)組成的獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	除熊猫集團公司及其附屬公司以外的股東；
「投資發展公司」	指	南京熊猫投資發展有限公司，熊猫集團公司之全資子公司；
「最後實際 可行日期」	指	二零一七年十月六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則(經不時修訂)；
「陳先生」	指	陳寬義先生，執行董事；
「鄧先生」	指	鄧偉明先生，非執行董事；
「魯先生」	指	魯清先生，非執行董事；
「徐先生」	指	徐國飛先生，執行董事；
「中電熊猫」	指	南京中電熊猫信息產業集團有限公司，於本通函日期持有熊猫集團公司100%股權；
「熊猫集團 公司」	指	熊猫電子集團有限公司，本公司的控股股東，於本通函日期可控制組成董事會的大部份成員並持有本公司約23.05%的全部已發行股本；
「熊猫集團」	指	熊猫集團公司及其附屬公司；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「該物業」	指	中國南京市玄武區中山東路301號54號樓房屋及其附屬物及構築物，由本公司擁有；
「房屋產權證書」	指	由相關中國政府部門發出的有關補償房屋的房產權證；
「代表委任表格」	指	臨時股東大會適用之代表委任表格；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「差價」	指	補償房屋(根據房屋產權證書所載面積調整後)的交易價與該物業交易價之間的差額；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	根據該協議，出讓該物業並且以補償方式向本公司轉讓補償房屋；
「百分比」或「%」	指	百分比。

於本通函內，中國成立之公司／實體英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，僅供說明用途，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌1.188港元之匯率兌換為港元。採用有關匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或其他匯率兌換。

南京熊貓電子股份有限公司
NANJING PANDA ELECTRONICS COMPANY LIMITED
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00553)

執行董事

徐國飛先生(董事長)

陳寬義先生

夏德傳先生

註冊地址：

中國南京市

高新技術產業開發區

05幢北側

1至2層

非執行董事

魯清先生

鄧偉明先生

高敢先生

辦公地址：

中國南京市

經天路7號

郵編：210033

獨立非執行董事

杜婕女士

朱維馴先生

張春先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
出讓物業

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十一日內容有關該協議項下該交易的公告。

本通函旨在向閣下提供(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)嘉林資本就該協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)臨時股東大會通告。

背景資料

根據南京市政府開發規劃，中國南京市中山東路301號地塊（「**301號地塊**」）將打造成為集現代電子信息產業的科技新城，301號地塊開發項目已經被列入南京市重點工程項目。南京市政府採取整體開發規劃方案，並交由熊貓集團公司及投資發展公司負責301號地塊開發建設（「**該項目**」）。本公司擁有的該物業正位於301號地塊，該項目發展土地的一部份。

為維護本公司及全體股東利益，經與熊貓集團公司、投資發展公司公平協商，本公司擬將該物業交付熊貓集團公司，熊貓集團公司及投資發展公司將以轉讓補償房屋作為對價補償給本公司。本公司須支付差價給投資發展公司。

於二零一七年九月二十一日，本公司與熊貓集團公司及投資發展公司就該交易訂立該協議。據此，本公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付熊貓集團公司，而熊貓集團公司及投資發展公司承諾在該物業交付熊貓集團公司前就補償房屋簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向本公司移交補償房屋。本公司須向投資發展公司支付差價。

該協議

日期： 二零一七年九月二十一日

訂約方： (1) 本公司
(2) 熊貓集團公司
(3) 投資發展公司

先決條件

該協議須經本公司獨立股東批准方告生效。

出讓

根據該協議，本公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付熊貓集團公司。

補償方案

熊貓集團公司及投資發展公司承諾以下作為本公司出讓該物業的補償：

- (a) 由於補償房屋施工還未完成，訂約方將根據中國法律法規的規定在該物業交付熊貓集團公司前就補償房屋簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向本公司移交補償房屋；
- (b) 補償房屋以毛坯交付，須符合中國國家品質安全標準及中國國家竣工驗收標準；及
- (c) 補償房屋預期用於科研、辦公。

本次交易擬作為對價的補償房產是位於301號地塊、由熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的地塊一項目科研中心A座中若干單位，總面積共約29,547.05平方米的房屋。

釐定補償的基準

本公司分別聘任中國獨立估值師上海東洲資產評估有限公司及根據香港監管要求聘任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司分別為該物業及補償房屋出具的評估報告。

該物業的評估價

根據上海東洲資產評估有限公司出具的評估報告，該物業在評估基準日二零一六年十二月三十一日的評估價值為人民幣671,540,000元。

根據威格斯資產評估顧問有限公司出具的物業估值報告，該物業在評估日二零一七年八月三十一日現狀下之市值為人民幣667,500,000元。

董事會函件

補償房屋的評估價

根據上海東洲資產評估有限公司出具的評估報告，經測算補償房屋在評估基準日二零一六年十二月三十一日的總價值為人民幣691,698,297元。

根據威格斯資產評估顧問有限公司出具的物業估值報告，補償房屋在評估日二零一七年八月三十一日假設已竣工下之市值為人民幣693,810,000元。

交易價格

交易價格由協議各方參考相關獨立估值師做出的關於該物業和補償房屋的評估價值後，經公平磋商而釐定。協議各方同意該物業的交易價格定為人民幣671,540,000元(相等於約797,789,520港元)) (「該物業交易價」)，補償房屋的交易價格暫定為人民幣691,698,297元(相等於約821,737,577港元)) (補償房屋具體詳情見下表)。

序號	補償房屋樓層	預測算面積 (平方米)	協議房屋單價 (人民幣 ／平方米)	預測房屋價格 (人民幣)
1.	一層	3,046.33	48,200	146,833,106
2.	夾層	1,086.36	41,900	45,518,484
3.	二層	2,607.04	18,700	48,751,648
4.	三層	3,451.01	18,700	64,533,887
5.	四層	3,290.86	18,700	61,539,082
6.	十四層	4,099.66	20,200	82,813,132
7.	十五層	4,090.59	20,200	82,629,918
8.	十六層	4,090.60	20,200	82,630,120
9.	十七層	3,784.60	20,200	76,448,920
合計		29,547.05		691,698,297

差價結算

由於以上補償房屋的面積為預測算面積，最終以房屋產權證書所標註的房屋面積為準，補償房屋的價值因此將可能進行調整。補償房屋的最終價值將根據房屋產權證所標註的房屋面積乘以相關協議房屋單價（列示於本函件第4頁表格）釐定。該等協議房屋單價屬固定。根據測算，本公司須支付投資發展公司相應面積差價，各方同意公司應支付的差價上限不超過人民幣30,000,000元；協議各方同意若據實結算後（即按以上相關協議房屋單價計算）本公司須支付的差價超出人民幣30,000,000元，本公司亦只需付人民幣30,000,000元。

應付差價上限（即人民幣30,000,000元）的釐定基準為：（1）根據補償房屋的預測算面積乘以協定的房屋單價測算的補償房屋的價值（即人民幣691,698,297元）與該物業交易價（即人民幣671,540,000元）的差額人民幣20,158,297元；及（2）由於補償房屋的預測算面積與房屋產權證所標註的最終面積可能有差異，補償房屋的最終價值將可能進行調整。基於上述估計差額和可能進行的調整，協議各方同意本公司應支付的差價上限不高於人民幣30,000,000元。

協議各方同意於本公司領取房屋產權證後五個工作日內確定差價，該差價具體支付時間由本公司與投資發展公司簽署的與補償房屋有關的《南京市商品房預售合同》確定，但任何情況下不遲於補償房屋交付本公司後二年。差價將以本公司內部資源支付。

稅費

該協議所述價值、價格均為不含稅費；本次物業處置發生的稅收和費用，按中國相關法律法規規定執行。

有關該物業及補償房屋的資料

該物業位於中國南京市玄武區中山東路301號54號樓房屋及其附屬物及構築物，土地面積為5,880.10平方米及總樓面面積為52,895.51平方米，主要用途為科研、辦公。該物業於二零一七年六月三十日之未經審核帳面值約為人民幣8,149.16萬元（相等於約96,812,021港元）。

該物業原為本公司自用之生產、科研及辦公用房。目前，該物業處於空置狀態，已不做生產辦公使用，也未對外出租，出讓該物業將不會對本集團的營運造成任何中斷。而在截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度亦無錄得任何來自該物業之收益。

補償房屋位於中國南京市玄武區中山東路301號、由熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的301號地塊科研中心A座中一樓、夾層、二樓至四樓及十四樓至十七樓，預測算總面積共約29,547.05平方米的房屋。補償房屋預期用於科研、辦公。

科研中心A座已封頂，投資發展公司擁有其完全的合法產權，並已領取南京市《商品房預售許可證》(寧房銷第2017100104號)，依法可以預售補償房屋。

如標題為「背景資料」一段所述，該物業位於301號地塊，是301號地塊開發項目(即該項目)的一部分。根據南京市政府整體開發規劃方案，受該項目的影響，本公司須處置該物業；科研中心A座亦位於補償房屋所在的301號地塊，為該項目的新建研究中心，目前已封頂並開始內部施工。補償房屋不受該項目後續開發的影響。根據南京市政府開發規劃，301號地塊將打造成為集現代電子信息產業的科技新城，且該項目已經被列入南京市重點工程項目；位於301號地塊的科研中心A座是該項目的組成部分。

該物業交付熊貓集團公司與補償房屋移交公司之間可能存在時間差。然而，如上所述，該物業已空置且交付物業不會導致本集團業務中斷。

鑒於該物業所處301號地塊開發項目已列入南京市重點工程項目，本公司按照南京市政府的整體開發規劃和時間安排，有計劃、分步驟地實施了搬遷工作，本公司及其相關部門已在熊貓電子製造園和熊貓電子裝備園進行辦公和經營，因此，該時間差對本集團經營和財務狀況不會產生重大不利影響。

出讓的原因及益處

根據南京市政府開發規劃，301號地塊將打造成為集現代電子信息產業的科技新城，301號地塊開發項目已經被列入南京市重點工程項目。南京市政府採取整體開發規劃方案，並交由熊貓集團公司及投資發展公司負責該項目。本公司擁有的該物業正位於301號地塊，該項目發展土地的一部份。

經考慮以下因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為補償方案及該協議的條款公平合理及符合本公司及股東整體利益：

- (a) 出讓是根據有關中國政府當局之開發規劃而進行；
- (b) 出讓不會對本集團之主要業務及財務狀況造成重大影響；
- (c) 本公司目前以智能製造產業和智慧城市產業為主導產業，研發基地尚不足，補償房屋有利於及時補充研發用房的不足；
- (d) 補償房屋的土地性質為商業用地，補償房屋預期用於研發及辦公，將來可根據本公司發展規劃進行調整，從長遠看更有利於物業保值；及
- (e) 鑒於補償方案乃參考分別由兩家獨立估值師對該物業及補償房屋作出的估值，而兩家獨立估值師的估值結果差異很小。

該物業和補償房屋交換(已將差價考慮在內)為不具有商業實質的非貨幣性資產交換，本公司以該物業產權轉移日之未經審核帳面價值、應支付的相關稅費作為換入補償房屋的成本，整個交換過程不確認收入和損益，僅以現金支付相關稅費及差價，對本公司整體財務狀況無重大影響。

本公司已成立獨立董事委員會，彼等將於考慮嘉林資本之推薦意見後就該協議向獨立股東提供意見。

董事會函件

經考慮以上所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問提供的意見後)認為儘管該交易并非於本集團的日常業務過程中進行，但該協議之條款屬公平合理，按一般商業條款進行，符合本公司及所有股東的整體利益。

上市規則的涵義

熊貓集團公司是本公司的控股股東，而投資發展公司是熊貓集團公司的全資子公司，故該協議及其項下擬進行的該交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於該交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故此，該協議及其項下擬進行的該交易構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

有關訂約方的資料

本集團主要從事開發、製造及銷售電子裝備產品、電子智慧產品、通信技術產品及電子製造業務等。

熊貓集團主要從事開發、製造及銷售通信設備、計算器及其他電子設備；儀錶儀器及文化、辦公用機械；輸配電及控制設備；環保、社會公共安全及其他設備；金融稅控產品、電源產品；計算器服務業、軟體業及系統集成；並從事熊貓集團公司研製產品的銷售及技術支援服務等。

投資發展公司主要從事投資管理；物業管理；房地產開發、房地產經紀。

臨時股東大會

本公司將於二零一七年十一月三十日(星期四)下午二時三十分時在中華人民共和國南京經天路7號本公司會議室舉行臨時股東大會，大會通告隨附於本通函。

董事會函件

本公司將於二零一七年十月三十一日至二零一七年十一月三十日(包括首尾兩日)期間暫停辦理本公司H股之過戶登記手續，在此期間內，本公司H股的股份轉讓將不獲登記。為出席臨時股東大會，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年十月三十日下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

根據上市規則第14A章，於該協議及該交易擁有重大利益的任何股東不得就相關決議案進行投票。

於最後實際可行日期，熊貓集團公司為本公司的控股股東，持有本公司約23.05%的全部已發行股本，中電熊貓持有熊貓集團公司的100%股權。此外，中電熊貓直接及通過資產管理計劃持有本公司約6.93%的全部已發行股本。故中電熊貓合計共持有本公司29.98%的全部已發行股本。中國電子為中電熊貓的控股股東，持有中電熊貓72.19%的已發行股本。

如本通函附錄二所披露，徐先生於中國電子、中電熊貓及熊貓集團公司任職並持有本公司約0.00028%的全部已發行股本。陳先生於中電熊貓任職，魯先生於中電熊貓及熊貓集團公司任職及鄧先生於熊貓集團公司任職，故上述人士均為本公司之關連人士，並已就該協議及該交易之相關董事會決議案放棄投票。

徐先生持有本公司約0.00028%的全部已發行股本，為本公司之關連人士。如本通函附錄二所披露，徐先生於中國電子、中電熊貓及熊貓集團公司擔任職務。故中國電子、中電熊貓、熊貓集團公司及其聯繫人以及徐先生須就該協議及該交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，中國電子、中電熊貓及熊貓集團公司的其他聯繫人概無於本公司持有任何股份並須就該協議及該交易之相關決議案放棄投票。

委任代表安排

本通函後附代表委任表格。無論閣下是否有意出席臨時股東大會，務請按代表委任表格印備之指示填妥表格，且在任何情況下不得遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前送達本公司辦公地址。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

投票表決

根據香港上市規則第13.39(4)條，股東大會上任何股東表決均須以投票表決方式進行。投票表決結果將於臨時股東大會結束後盡快在聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.panda.cn)刊登。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為該交易及該協議雖然並非於本集團日常業務過程中進行，但該協議的條款屬公平合理，按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東就擬於臨時股東大會上提呈的有關決議案投贊成票。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第11頁至第12頁。嘉林資本函件全文載於本通函第13頁至第23頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。獨立股東務請細閱該兩份函件以了解該等意見之詳情。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及臨時股東大會通告。

列位股東 台照

承董事會命
南京熊貓電子股份有限公司
徐國飛
董事長

二零一七年十月十三日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函。

南京熊貓電子股份有限公司
NANJING PANDA ELECTRONICS COMPANY LIMITED
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00553)

敬啟者：

須予披露及關連交易
出讓物業

茲提述南京熊貓電子股份有限公司日期為二零一七年十月十三日的通函(「**通函**」)，而本函件亦構成通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該交易向閣下提供意見，有關詳情載於通函的「董事會函件」內。閣下務請垂注通函附錄所載的其他資料。

嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該交易是否公平合理、是否於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第13頁至23頁所載之「嘉林資本函件」，當中載有其向吾等及獨立股東提供的意見及推薦建議，以及如何就將於股東特別大會上提呈以批准該交易的普通決議案投票向獨立股東提供推薦建議。

獨立董事委員會函件

經考慮通函所載進行該交易的理由及裨益、該交易之條款、嘉林資本於其意見函件所載其所考慮的理由及意見，以及董事會函件所載的相關資料，吾等認為，該交易雖然並非於本集團日常業務過程中進行，但乃按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准該交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

杜婕女士

朱維馴先生

張春先生

謹啟

二零一七年十月十三日

嘉林資本函件

以下為嘉林資本(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)就該交易發出之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

須予披露及關連交易 出讓物業

緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一七年十月十三日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件亦構成通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年九月二十一日， 貴公司與熊貓集團公司及投資發展公司就該交易訂立該協議。據此， 貴公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付予熊貓集團公司，而熊貓集團公司及投資發展公司承諾在該物業交付予熊貓集團公司之前簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向 貴公司移交補償房屋。 貴公司須向投資發展公司支付差價。

參照董事會函件，該交易構成上市規則第14章及第14A章項下 貴公司之須予披露及關連交易，因而須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司已成立由杜婕女士、朱維馴先生及張春先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)該協議之條款是否屬公平合理；(ii)該協議是否按正常商業條款進行；(iii)該交易是否符合 貴公司及股東的整體利益及是否在 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(iv)獨立股東於臨時股東大會上應就批准該協議及該交易的決議案如何投票。吾等，即嘉林資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

在緊接最後實際可行日期前過去兩年內，林家威先生為簽發日期為二零一五年十二月十日有關 貴公司持續關連交易之通函所載獨立財務顧問意見函件之人士。儘管有上述過往職務，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司在緊接最後實際可行日期前過去兩年內或任何其他人士之間存在可被合理視作對嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性構成障礙之任何關係或利益。

此外，除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之顧問費及費用外，並無任何其他安排致使吾等將自 貴公司收取任何其他費用或利益。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(董事須就此負全責)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事作出的概無與該交易有關之任何人士訂立任何尚未披露之私人協議／安排或推定諒解的聲明及確認而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

除(i)上海東洲資產評估有限公司(「**中國估值師**」)就該物業出具的評估報告(「**中國物業評估報告**」)；(ii)威格斯資產評估顧問有限公司(「**香港估值師**」)就該物業出具的估值報告(「**香港物業估值報告**」)；(iii)中國估值師就補償房屋出具的評估報告(「**中國補償房屋評估報告**」)；及(iv)香港估值師就補償房屋出具的估值報告(「**香港補償房屋估值報告**」)外，吾等並無對 貴集團、熊貓集團公司、投資發展公司或彼等各自之附屬公司的資產及負債作出任何獨立評估或估值，且吾等亦無獲提供任何有關評估或估值。由於吾等並非土地及／或物業估值的專家，故吾等就該物業及補償房屋而言完全依賴香港物業估值報告及香港補償房屋估值報告。

董事須共同及個別地對通函承擔全部責任，而通函載有遵照上市規則須提供的資料詳情，旨在提供有關 貴公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，以及通函並無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、熊貓集團公司及投資發展公司或彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務狀況，亦無考慮該交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任更新吾等之意見以考慮於最後實際可行日期之後發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件內的資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本的責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對該交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 該交易的背景及理由

貴集團的業務概覽

貴集團主要從事開發、製造及銷售電子裝備產品、電子智慧產品、通信技術產品及電子製造業務等。

嘉林資本函件

以下載列摘錄自 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告及 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年度報告(「二零一六年度報告」)的 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的合併財務資料：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣 (未經審核)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)	二零一五年至 二零一六年變動 %
營業收入總額	1,751,575,928.03	3,702,763,356.54	3,613,482,935.50	2.47
營業利潤	69,383,686.58	138,974,611.87	210,643,445.79	(34.02)
歸屬於母公司所有者的 淨利潤	44,885,550.09	119,240,512.92	143,836,663.39	(17.10)

誠如上表所示，截至二零一六年十二月三十一日止年度(「二零一六財政年度」) 貴集團的營業收入總額增至約人民幣3,703百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度(「二零一五財政年度」)增長約2.47%。 貴集團於二零一六財政年度的營業利潤及歸屬於母公司所有者的淨利潤較二零一五財政年度分別減少34.02%及17.10%。根據二零一六年度報告，利潤減少乃由於技術工種用工成本逐年攀升，而重大項目、重大工程及加工服務的價格呈現下降趨勢。

經參考二零一六年度報告，二零一七年， 貴集團將突破關鍵核心技術，提高產業化水平，落實供給側改革和提質增效的各項措施，加強國內外企業合作，爭取在主營業務產業規模、核心自主知識產權等方面取得突破。

有關熊貓集團及投資發展公司的資料

經參考董事會函件，熊貓集團主要從事開發、製造及銷售通信設備、計算器及其他電子設備；儀錶儀器及文化、辦公用機械；輸配電及控制設備；環保、社會公共安全及其他設備；金融稅控產品、電源產品；計算器服務業、軟件業及系統集成；並從事熊貓集團公司研製產品的銷售及技術支援服務等。

投資發展公司主要從事投資管理；物業管理；房地產開發、房地產經紀。

有關該物業及補償房屋的資料

經參考董事會函件，該物業位於中國南京市玄武區中山東路301號54號樓房屋及其附屬物及構築物，土地使用面積為5,880.10平方米及建於其上總樓面面積為52,895.51平方米的建築物，主要用途為科研、辦公。

該物業原為 貴公司自用之生產、科研及辦公用房。目前，該物業處於空置狀態，已不作生產辦公使用，也未對外出租，出讓該物業將不會對 貴集團的營運造成任何中斷。在截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度亦無錄得任何來自該物業之收益。

經參考董事會函件，補償房屋位於中國南京市玄武區中山東路301號、由熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的301號地塊科研中心A座中一樓、夾層、二樓至四樓及十四樓至十七樓，預測算總面積共約29,547.05平方米的房屋。補償房屋預期用於研發及辦公。

出讓的原因及益處

經參考董事會函件，根據南京市政府開發規劃，301號地塊將打造成為集現代電子信息產業的科技新城，301號地塊開發項目已經被列入南京市重點工程項目。南京市政府採取整體開發規劃方案，並交由熊貓集團公司及投資發展公司負責該項目。 貴公司擁有的該物業正位於301號地塊，該項目發展土地的一部份。

經考慮以下因素後，董事認為補償方案及該協議的條款公平合理及符合 貴公司及股東整體利益：

- (a) 出讓是根據有關中國政府當局之開發規劃而進行；

- (b) 出讓不會對 貴集團之主要業務及財務狀況造成重大影響；
- (c) 貴公司目前以智能製造產業和智慧城市產業為主導產業，研發基地尚不足，補償房屋有利於及時補充研發用房的不足；
- (d) 補償房屋的土地性質為商業用地，且補償房屋預期用於研發及辦公，將來可根據 貴公司發展規劃進行調整，從長遠看更有利於物業保值；及
- (e) 鑒於補償方案乃參考分別由兩家獨立估值師對該物業及補償房屋作出的估值，而兩家獨立估值師的估值結果差異很小。

為進行盡職調查，吾等已從 貴公司獲取有關中國政府當局的上述開發規劃。吾等亦與董事就該物業及補償房屋進行了討論。目前，該物業處於空置狀態，已不作生產辦公使用，亦未對外出租。董事認為，補償房屋屬新建，適合於 貴公司的未來發展。

根據董事會函件，該物業交付熊貓集團公司與補償房屋移交 貴公司之間可能存在時間差。然而，如上所述，該物業已空置且該交易不會導致 貴集團業務中斷。

鑒於該物業所處301號地塊開發項目已列入南京市重點工程項目， 貴公司按照南京市政府的整體開發規劃和時間安排，有計劃、分步驟地實施了搬遷工作， 貴公司及其相關部門已在熊貓電子製造園和熊貓電子裝備園進行辦公和經營，因此，該時間差對 貴集團經營和財務狀況不會產生重大不利影響。

吾等亦留意到，(i)根據中國物業評估報告該物業於二零一六年十二月三十一日的評估價值(「**中國物業評估**」)與根據香港物業估值報告該物業於二零一七年八月三十一日的評估價值(「**香港物業估值**」)之間並無重大差異；及(ii)根據中國補償房屋評估報告補償房屋於二零一六年十二月三十一日的評估價值(「**中國補償房屋評估**」)與根據香港補償房屋估值報告補償房屋於二零一七年八月三十一日的評估價值(「**香港補償房屋估值**」)之間並無重大差異。

鑒於上文所述，吾等同意董事的觀點，即儘管該交易並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 該協議的主要條款

於二零一七年九月二十一日，貴公司與熊貓集團公司及投資發展公司就該交易訂立該協議。據此，貴公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付予熊貓集團公司，而熊貓集團公司及投資發展公司承諾根據中國法律法規的規定在該物業交付予熊貓集團公司之前就補償房屋簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向貴公司移交補償房屋。貴公司須向投資發展公司支付差價。

釐定補償的基準

貴公司分別聘任中國獨立估值師中國估值師及根據香港監管要求聘任獨立估值師香港估值師分別為該物業及補償房屋出具評估報告。

交易價格

交易價格由協議各方參考相關獨立估值師作出的關於該物業和補償房屋的評估價值後，經公平磋商而釐定。協議各方同意該物業的交易價格定為人民幣671,540,000元(相等於約797,789,520港元)(「**該物業交易價**」)，補償房屋的交易價格暫定為人民幣691,698,297元(相等於約821,737,577港元)(「**補償房屋交易價**」)。

根據中國物業評估報告，於二零一六年十二月三十一日的中國物業評估為人民幣671,540,000元，高於二零一七年八月三十一日的香港物業估值人民幣667,500,000元。中國物業評估等於該物業交易價。

根據中國補償房屋評估報告，於二零一六年十二月三十一日的中國補償房屋評估為人民幣691,698,297元，低於二零一七年八月三十一日的香港補償房屋估值人民幣693,810,000元。中國補償房屋評估等於補償房屋交易價。

為進行盡職調查，吾等已審閱並查詢(i)香港估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)香港估值師關於編製香港物業估值報告及香港補償房屋估值報告的資格及經驗；及(iii)香港估值師進行香港物業估值及香港補償房屋估值所採取的步驟及盡職調查措施。根據委聘書及由香港估值師提供的其他相關資料，並基於吾等與彼等的面談，吾等信納香港估值師的委聘條款及在編製香港物業估值報告及香港補償房屋估值報告方面的資格及經驗。香港估值師亦確認彼等獨立於 貴集團及熊猫集團。

吾等進一步審閱並向香港估值師查詢達致香港物業估值及香港補償房屋估值時所採用的方法及所採納的基準及假設，以便吾等理解香港物業估值報告及香港補償房屋估值報告。經香港估值師確認，香港物業估值報告及香港補償房屋估值報告均採納了直接比較法，為物業估值常用的方法之一，亦符合一般市場慣例。與香港估值師的討論中，吾等並無發現任何重大因素，使吾等質疑就香港物業估值及香港補償房屋估值所採納的主要基準及假設的公平性及合理性。香港物業估值報告及香港補償房屋估值報告詳情載於通函附錄一。

經考慮上文所述及以下各項：

- (i) 物業交易價格高於香港物業估值；及
- (ii) 補償房屋交易價低於香港補償房屋估值，

吾等認為，該物業交易價及補償房屋交易價對獨立股東而言屬公平合理。

差價結算

由於補償房屋的面積為預測算面積，最終以房屋產權證書所標註的房屋面積為準，補償房屋的價值因此將可能進行微調。補償房屋的最終價值將根據房屋產權證所標註的房屋面積乘以相關協議房屋單價(列示於董事會函件「交易價格」一節)釐定。該等協議房屋單價屬固定。根據測算，貴公司須支付投資發展公司相應差價，各方同意差價上限不超過人民幣30,000,000元；協議各方同意若據實結算後貴公司須支付的差價超出人民幣30,000,000元，貴公司亦只需付人民幣30,000,000元(「上限」)。

按當前該物業交易價及補償房屋交易價計算，差價將約為人民幣20,000,000元。上述估計差價與上限之間的差額約為人民幣10,000,000元，低於補償房屋交易價的2%。因此，吾等認為上限屬合理。

該協議的其他條款載於董事會函件的「該協議」一節。

經考慮該協議的主要條款，吾等認為該協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合貴公司及股東的整體利益。

3. 該交易的潛在財務影響

經參考董事會函件，該物業和補償房屋交換(已將差價考慮在內)為不具有商業實質的非貨幣性資產交換，貴公司以該物業產權轉移日之未經審核帳面價值、應支付的相關稅費作為換入補償房屋的成本，整個交換過程不確認收入和損益，僅以現金支付相關稅費及差價，對貴公司整體財務狀況無重大影響。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在反映貴集團於完成該交易後的財務狀況。

嘉林資本函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該協議的條款屬公平合理；(ii)儘管該交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但其乃按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在臨時股東大會上提呈的決議案以批准該協議及該交易，且吾等推薦獨立股東就此對決議案投贊成票。

此致

南京熊貓電子股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

嘉林資本有限公司

董事總經理

林家威

謹啟

二零一七年十月十三日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其對該物業及補償房屋於2017年8月31日的估值而編製的的函件及估值證書全文，以供收錄於通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照 閣下指示，對南京熊貓電子股份有限公司（「貴公司」）在中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向 閣下提供吾等對該物業權益於二零一七年八月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

在對該物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，參照有關市場同類的銷售交易估值。

吾等之估值乃假設業主按物業權益之現況於公開市場上出售物業權益，且並無得益於遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值而作出。此外，吾等之估值並無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之所有權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問國浩律師(南京)事務所提供之法律意見(「**中國法律意見**」)。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積等有關事宜，以及識別該物業及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部分，故吾等無法呈報該物業之任何有關部分是否並無缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會(香港測量師學會)所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第5章以及第12項應用指引所載規定進行估值。

除另有說明外，所有呈列之金額均為人民幣(人民幣)。於二零一七年八月三十一日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為1港元兌人民幣0.8423元。人民幣兌港元(港元)之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

南京熊貓電子股份有限公司
中國
江蘇省
南京市
經天路7號

列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估值師
謹啟

二零一七年十月十三日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾二十九年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十二年經驗。

估值證書

貴公司於中國持有自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 八月三十一日 現況下之市值
位於中國 江蘇省 南京 玄武區 中山東路301號 54號樓	該物業包括一幅土地面積約為 5,880.10平方米的土地連同其 上於一九九零年竣工的一幢樓 宇。 該樓宇的建築面積約為 52,895.51平方米。 該物業獲授的土地使用權年期 於二零四四年五月三十日屆 滿，作工業用途。	該物業於估值日處 於空置。	人民幣 667,500,000元 (相當於約 792,500,000港元)

附註：

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：寧玄國用(2005)第01741號)，該物業土地面積約為5,880.10平方米的土地使用權已授予南京熊貓電子股份有限公司，土地使用權年期於二零四四年五月三十日屆滿，作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證(文件編號：寧房權證玄初字第102156號)，該物業由南京熊貓電子股份有限公司擁有，建築面積約為52,895.51平方米。
- 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - 南京熊貓電子股份有限公司已取得該物業的土地、建築物、附屬設施及構築物的產權，有權處置該物業。
 - 該物業並不受任何抵押及產權負擔所限制。
- 該物業由金廣為先生(中國房地產估價師)於二零一七年七月十二日進行視察。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照南京熊貓電子股份有限公司(「貴公司」)指示，對南京熊貓投資發展有限公司在中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益(假設該物業於估值日已竣工)進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一七年八月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

在對該物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，參照有關市場同類的銷售交易估值。

吾等之估值乃假設業主按物業權益之現況於公開市場上出售物業權益，且並無得益於遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值而作出。此外，吾等之估值並無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之所有權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問國浩律師(南京)事務所提供之法律意見(「**中國法律意見**」)。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積等有關事宜，以及識別該物業及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部分，故吾等無法呈報該物業之任何有關部分是否並無缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會(香港測量師學會)所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第5章以及第12項應用指引所載規定進行估值。

除另有說明外，所有呈列之金額均為人民幣(人民幣)。於二零一七年八月三十一日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為1港元兌人民幣0.8423元。人民幣兌港元(港元)之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

南京熊貓電子股份有限公司
中國
江蘇省
南京市
經天路7號

列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估值師
謹啟

二零一七年十月十三日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾二十九年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十二年經驗。

估值證書

南京熊貓投資發展有限公司於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	假設該物業 於二零一七年 八月三十一日 已竣工之市值
位於中國 江蘇省 南京 玄武區 中山東路301號 科研中心A座 1樓、夾層、2至4樓 及14至17樓	該物業包括一幢將於二零一八年竣工的樓宇內的1樓、夾層、2至4樓及14至17樓。 該樓宇的建築面積約為29,547.05平方米。詳情如下：	該物業於估值日處於在建中。	人民幣 693,810,000元 (相當於約 823,710,000港元)
	樓層	建築面積 (平方米)	
	1樓	3,046.33	
	夾層	1,086.36	
	2至4樓	9,348.91	
	14至17樓	<u>16,065.45</u>	
	總計：	<u><u>29,547.05</u></u>	
	該物業獲授的土地使用權年期於二零四五年二月二十四日屆滿，作批發零售用途，年期於二零四五年二月二十四日屆滿，作商務金融用途。		

附註：

1. 根據一份不動產權證(文件編號：蘇(2017)寧玄不動產權第0004950號)，該物業土地面積約為28,237.99平方米的土地使用權已授予南京熊貓投資發展有限公司，土地使用權年期於二零四五年二月二十四日屆滿，作批發零售用途，年期於二零四五年二月二十四日屆滿，作商務金融用途。
2. 根據一份建設用地規劃許可證(文件編號：地字第320102201610010號)，一幅土地(土地面積約為28,243.34平方米)之建築地盤符合城鄉市建設規定。
3. 根據一份建設工程規劃許可證(文件編號：建字第320102201410525號)，該樓宇(總建築面積約為217,164.80平方米)之建設工程符合城鄉建設規定，並獲得批准。
4. 根據一份建築工程施工許可證(文件編號：320102201507230101)，該樓宇(總建築面積約為217,164.80平方米)之建築工程符合施工規定，並獲得批准。
5. 據 貴公司，該物業已花費的建築成本於估值日約為人民幣109,000,000元，及完成該物業的建築成本於估值日預計將約為人民幣182,000,000元。
6. 該物業在現況下於估值日的資本值約為人民幣461,000,000元。
7. 該物業於估值日時已封頂，及計劃於二零一八年六月竣工。
8. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (i) 南京熊貓投資發展有限公司已取得該物業的立項、環評、土地使用權、用地規劃、建設工程規劃及施工的批准。
 - (ii) 南京熊貓投資發展有限公司在取得商品房預售許可證後，有權出售該物業。
9. 該物業由金廣為先生(中國房地產估價師)於二零一七年七月十二日進行視察。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使其所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(A) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部的第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的相關規定被當作或視為擁有的權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條存置的登記冊內或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（香港上市規則附錄十）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司內資股的權益：

董事姓名	職務	身份	權益性質	持有股	佔已發行
				份數目 (好倉)	股本百分比 (%)
徐國飛	董事長、 執行董事	實益擁有人	個人權益	2,546	0.00028

(B) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事、監事及行政總裁所知，並非為本公司董事或監事或行政總裁的人士於本公司股份及相關股份中擁有的須根據證券及期貨條例第XV部的第2及第3分部披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊內，或須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 於本公司股份的權益

股東姓名	身份／ 權益性質	股份類別／ 數目(好倉)	估已發行 相關類別 股份的概約 百分比	估已發行 股份總數 的概約百分比
熊貓集團公司	實益擁有人 所持法團權益	210,661,444股A股	31.36%	23.05%
中電熊貓	實益擁有人 所持法團權益	49,534,611股A股	7.37%	5.42%
中電熊貓	實益擁有人 所持法團權益	13,768,000股H股	5.69%	1.51%
中國華融資產 管理股份 有限公司	實益擁有人 所持法團權益	82,811,667股A股	12.33%	9.06%
Lewis Joseph	實益擁有人 所持個人權益	20,260,000股H股	8.37%	2.22%
Tuesday Thirteen Inc.	受控制法團 所持法團權益	16,920,000股H股	7.00%	1.85%
唐漢博	實益擁有人 所持個人權益	22,586,000股H股	9.33%	2.47%

於最後實際可行日期，就董事所知，下列董事及監事於本公司實際控制人中國電子中擔任董事或僱員(如下所示)：

董事／監事姓名	在中國電子中擔任的職位
徐國飛	總經理助理

於最後實際可行日期，就董事所知，下列董事及監事於熊猫集團公司的控股股東中電熊猫中擔任董事或僱員(如下所示)：

董事／監事姓名	在中電熊猫中擔任的職位
徐國飛	董事長
陳寬義	副董事長
涂昌柏	總會計師
魯 清	副總經理

於最後實際可行日期，就董事所知，下列董事及監事於本公司控股股東熊猫集團公司中擔任董事或僱員(如下所示)：

董事／監事姓名	在熊猫集團公司中擔任的職位
徐國飛	總經理
魯 清	副總經理
鄧偉明	副總經理

(ii) 於本公司非全資附屬公司的權益

本公司非全資 附屬公司名稱	持有本公司附屬公司10%或 以上權益的股東姓名	該股東所持權益的 概約百分比(好倉)
深圳市京華電子股份有限公司	深圳中電投資股份有限公司	43.34%
南京熊猫信息產業有限公司	佳恒興業(香港)有限公司	18%
南京熊猫國際通信系統有限公司	香港信成實業發展有限公司	28.23%
南京熊猫電子製造有限公司	佳恒興業(香港)有限公司	25%

除上文所披露者外，本公司董事、監事及行政總裁概不知悉有任何人士(本公司董事、監事或行政總裁除外)於最後實際可行日期於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或有關該等股本的任何期權。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本公司或其任何成員公司有尚未了結的或將面臨的任何重大訴訟或索償。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不支付賠償(法定賠償除外)則不得於一年內終止的任何服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自的聯繫人被視為於與本集團業務(董事及其聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益的業務除外)直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益或根據香港上市規則與本集團有任何其他利益衝突。

6. 董事於合約及資產中的權益

誠如上文所披露，徐先生於中國電子、中電熊貓及熊貓集團公司任職並持有本公司已發行總股本約0.00028%，陳先生於中電熊貓任職，魯先生於中電熊貓及熊貓集團公司任職，鄧先生於熊貓集團公司任職，因此，彼等均被視為於該協議下擬進行之交易中擁有權益，彼等已就董事會批准該協議及該交易之相關決議案放棄投票。

除上文所述者外，董事會確認，於最後實際可行日期，概無其他董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目編製日期）起所買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。概無其他董事於截至最後實際可行日期止仍然有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

除上文所述者外，董事會確認，概無其他董事就董事會批准該協議及該交易之相關決議案放棄投票。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2016年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來本集團的財務或營業狀況有任何重大不利變動。

8. 專業人士及同意書

以下為本通函提述其名稱或本通函收錄其意見或建議的專業人士（「專業人士」）的資格：

名稱	資質
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
嘉林資本有限公司	一家可從事證券及期貨條例所界定的第六類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
國浩律師（南京）事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，專業人士概無在本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可合法執行），亦無在本集團任何成員公司自2016年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）起所購置、出售或租用的任何資產或擬購置、出售或租用的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，專業人士已就本通函的刊發發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及內容刊載函件、報告、意見或陳述（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 備查文件

下列文件的副本可由本通函日期起直至並包括臨時股東大會日期內任何工作日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，於中國江蘇省南京市中山東路301號本公司辦事處及香港夏慤道18號海富中心第二座23樓本公司律師辦事處查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函內；
- (c) 嘉林資本函件，其全文載於本通函內；及
- (d) 本附錄「專業人士及同意書」一節中所提及的書面同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址位於中國江蘇省南京市南京高新技術產業開發區05幢北側1-2層。
- (b) 本公司主要營業地址為中國江蘇省南京市經天路7號。
- (c) 本公司的公司秘書為沈見龍先生，彼亦為總會計師及董事會秘書。