

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其於2017年9月30日對萬里印刷有限公司及其附屬公司房地產權益進行估值所發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心27樓2703室

敬啟者：

吾等茲遵照萬里印刷有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有及租用的若干房地產權益進行估值。吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便向 閣下提供吾等就房地產權益於2017年9月30日（稱為「估值日」）的市值的意見。

本函件構成估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、房地產的業權調查及限制條件。

I. 估值基準

有關房地產權益的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

II. 估值方法

吾等已採用投資法對第一類房地產權益進行估值，即於現有租約餘下期間的應收租金按適當資本化率資本化，且對租約期滿後的複歸權益計提適當撥備。

於評估 貴集團租用的第二類及第三類房地產權益時，吾等並無賦予有關房地產權益任何商業價值，此乃由於其短期租賃性質或該等物業禁止轉讓或分租或由於其缺乏大額租金利潤。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響房地產權益的價值。

對於根據長期政府租賃／土地使用權持有的房地產而言，吾等假設房地產權益的擁有人於有關政府租賃／土地使用權的整個未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、轉讓或出租房地產權益的權利。於估值時，吾等假設該等房地產權益可於公開市場上自由出售、轉讓及出租予第三方，而無須向有關政府部門繳付任何額外費用。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。

有關房地產估值的其他特定假設(如有)已載於估值證書的附註部分。

IV. 業權調查

就第一類及第二類香港的房地產權益，吾等已於香港土地註冊處查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂未載於所獲文本中。

就第三類中國的房地產權益，吾等已獲提供房地產法律文件副本。然而，由於中國現行登記制度，吾等並無調查房地產所附的法定業權或任何責任。

於中國的房地產估值過程中，吾等就該等房地產的法定業權方面依賴 貴公司中國法律顧問—廣東恒益律師事務所所提供的法律意見。所有於本報告披露的法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就有關本報告所載房地產法定業權的任何法律事宜承擔責任。

V. 限制條件

吾等已視察房地產的外觀，並在可能的情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報房地產是否不存有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實房地產的面積的準確性，惟吾等假設吾等獲提供的相關文件所示面積正確。根據吾等對類似房地產的估值經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約均僅供參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

經審閱所有相關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納其向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金與樓面面積及房

地產鑒定等事宜的意見。吾等無理由懷疑 貴公司所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮所估值房地產的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於若干房地產位於中國相對欠發達市場，上述假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出的假設，房地產權益可能被賦予不同範圍的價值。儘管吾等在達致估值時已作出專業判斷，閱覽報告的人士務請謹慎考慮估值報告所披露的有關假設的性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

VI. 估值意見

吾等對房地產權益市值的意見載列於隨附的估值概要及估值證書。

VII. 備註

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載的規定。

於評估房地產權益時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

房地產實地視察乃於2016年7月和8月期間及再次對香港物業視察於2017年11月由李玉喬女士(持有物業管理科學榮譽學士學位)進行。房地產樓宇保持在合理狀況，與其各自使用年期及用途吻合，並已配置正常大廈設施。

對香港及中國房地產權益，本估值報告所載貨幣金額分別以港元(「港元」)及人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等一般服務條件作出。

此致

香港
柴灣
豐業街10號
業昌中心3樓
萬里印刷有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司
董事
文瑞輝先生
FRICS, FHKIS, MCIREA
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

[編纂]

附註：文瑞輝先生為特許測量師，於中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區擁有逾29年估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用的房地產

編號	房地產	於2017年 9月30日 現況下的市值 (港元)
1.	香港豐業街10號 業昌中心3樓 A-F廠房單位	60,100,000
2.	香港豐業街10號 業昌中心4樓 F-H廠房單位及平台	14,400,000
3.	香港豐業街10號 業昌中心2樓 A-F廠房單位外加地下L5、L6號貨車位及 P13號至P16號泊車位	66,600,000
	小計：	<u>141,100,000</u>

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用的房地產

編號	房地產	於2017年 9月30日 現況下的市值 (港元)
4.	香港豐業街10號 業昌中心 地下停車場L1號貨車位	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用的房地產

編號	房地產	於2017年9月30日 現況下的市值 (人民幣)
5.	中國深圳市 龍崗區橫崗紅棉四路 廠房一及二棟及一棟宿舍樓	無商業價值
6.	中國深圳市 龍崗區橫崗 228工業區5棟、9棟及10棟廠房	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u>141,100,000港元</u>

附錄三

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用的房地產

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於2017年 9月30日 現況下的市值
1.	香港豐業街10號業昌中心3樓A-F廠房單位 柴灣內地段第99號份數1450份之127份 (「該地段」)	<p>該房地產含位於十五層(含地下室)高工業廠房連同泊車設施大樓內第三層的六間工業廠房。該大樓於1985年前後落成。</p> <p>該房地產位於柴灣發展成熟的工業區，周圍主要建有中高層工業廠房。附近的建築亦包括公共住房項目、私人房產開發項目及一些商業大廈。當地公共交通(包括公交總站)在可及範圍內且港鐵柴灣站位於五分鐘車程內。</p> <p>該房地產實用面積約為12,760平方呎。</p> <p>該地段以賣地條件編號11343持有，自1979年8月21日起為期75年，可延期75年。該地段應付政府租金為每年1,000港元。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，租賃予 貴公司的房地產自2016年1月1日起生效並於2018年12月31日屆滿，月租金為120,000港元。</p> <p>該房地產佔用作工業用途。</p>	60,100,000 港元 (陸仟零壹拾萬港元)

附註：

- (i) 該房地產登記業主為豪雄有限公司(貴公司的一間間接全資附屬公司)，詳見日期為2008年5月28日之註冊摘要編號08061701540103，對價為14,478,000港元(部分)。
- (ii) 該房地產以所有款項(部分)為限且以中國銀行(香港)有限公司為受款人作抵押、第二次法定押記及第三次法定押記，詳見日期分別為2015年7月31日及2017年4月28日之註冊摘要編號15082402070029、15082402070038及17052201740050。
- (iii) 根據吾等實地視察，A至F單位的隔斷牆、各單位之間的一間儲藏室及三間洗手間已被拆除且走廊已被佔用。在吾等估值期間，吾等並未慮及該等改建工程及在該房地產維持原許可狀態的基礎上進行估值。

附錄三

物業估值

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於2017年 9月30日 現況下的市值
2.	香港豐業街10號業昌中心4樓F-H廠房單位及平台	該房地產含位於十五層(含地下室)高工業廠房連同泊車設施大樓內第四層的三間工業廠房及平台。該大樓於1985年前後落成。	根據 貴公司提供的資料，租賃予長城印刷有限公司(貴公司的一間間接全資附屬公司)的房地產自2016年8月1日起生效並於2018年12月31日屆滿，月租金為51,000港元。	14,400,000 港元 (壹仟肆佰肆拾萬 港元)
	柴灣內地段第99號份數1450份之30份 (「該地段」)	該房地產位於柴灣發展成熟的工業區，周圍主要建有中高層工業廠房。附近的建築亦包括公共住房項目、私人房產開發項目及一些商業大廈。當地公共交通(包括公交總站)在可及範圍內且港鐵柴灣站位於五分鐘車程內。 該房地產實用面積約為2,740平方呎及平台總面積約為930平方呎。 該地段以賣地條件編號11343持有，自1979年8月21日起為期75年，可延期75年。該地段應付政府租金為每年1,000港元。	該房地產估用作工業用途。	

附註：

- (i) F單位的登記業主為豪雄有限公司，詳見日期為2010年12月15日之註冊摘要編號10123000870060，對價為1,940,000港元。
- (ii) H單位的登記業主為豪雄有限公司，詳見日期為2011年2月21日之註冊摘要編號11031102060038，對價為1,977,600港元。
- (iii) G單位的登記業主為豪雄有限公司，詳見日期為2013年10月15日之註冊摘要編號13102800320049，對價為3,380,000港元。

附錄三

物業估值

- (iv) F單位受一項以中國銀行(香港)有限公司為受款人的抵押所規限，該抵押作為所有款項的擔保，詳見日期為2017年9月28日之註冊摘要編號17102500340092。
- (v) H單位受一項以中國銀行(香港)有限公司為受款人的抵押所規限，該抵押以所有款項為限，詳見日期為2017年9月28日之註冊摘要編號17102500340148。
- (vi) G單位受一項以中國銀行(香港)有限公司為受款人的抵押所規限，該抵押以所有款項為限，詳見日期為2017年9月28日之註冊摘要編號17102500340117。
- (vii) 根據吾等實地視察，F至H單位之間的隔斷牆及各單位之間的三間洗手間已被拆除。在吾等估值期間，吾等並未慮及該等改建工程及在該房地產維持原許可狀態的基礎上進行估值。

附錄三

物業估值

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於2017年 9月30日 現況下的市值
3.	香港豐業街10號業昌中心2樓A-F廠房單位外加地下L5及L6號貨車位及P13號至P16號泊車位 柴灣內地段第99號份數1450份之144份 (「該地段」)	<p>該房地產含位於十五層(含地下室)高工業廠房連同泊車設施大樓內第二層的六間工業廠房及地下兩處貨車位及四處私家車泊車位。該大樓於1985年前後落成。</p> <p>該房地產位於柴灣發展成熟的工業區，周圍主要建有中高層工業廠房。附近的建築亦包括公共住房項目、私人房產開發項目及一些商業大廈。當地公共交通(包括公交總站)在可及範圍內且港鐵柴灣站位於五分鐘車程內。</p> <p>該房地產實用面積約為12,441平方呎(泊車位除外)。</p> <p>該地段以賣地條件編號11343持有，自1979年8月21日起為期75年，可延期75年。該地段應付政府租金為每年1,000港元。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，租賃予長城印刷有限公司(貴公司的一間間接全資附屬公司)的房地產自2016年4月1日起生效並於2018年12月31日屆滿，月租金為130,000港元。</p> <p>該房地產估用作工業用途。</p>	<p>66,600,000 港元 (陸仟陸佰陸拾萬 港元)</p>

附註：

- (i) A、B、E及F單位、L5及L6號貨車位及P13號至P16號泊車位的登記業主為雄順有限公司(貴公司的一間間接全資附屬公司)，詳見日期為2008年5月28日之註冊摘要編號08061701540110，對價為13,010,000港元(部分)。
- (ii) C及D單位的登記業主為雄順有限公司，詳見日期為2011年2月28日之註冊摘要編號11032402440043，對價為6,080,000港元(部分)。
- (iii) A、B、E及F單位、L5及L6號貨車位及P13號至P16號泊車位受一項以中國銀行(香港)有限公司為受款人的抵押所規限，該抵押以所有款項(部份)為限，詳見日期為2017年9月28日之註冊摘要編號17102500340036。

附錄三

物業估值

- (iv) C及D單位受一項以中國銀行(香港)有限公司為受款人的抵押所規限，該抵押以所有款項(部分)為限，詳見日期為2017年9月28日之註冊摘要編號17102500340061。
- (v) 根據吾等實地視察，A至F單位的隔斷牆以及各單位之間的四間洗手間已被拆除且走廊已被佔用。在吾等估值期間，吾等並未慮及該等改建工程及在該房地產維持原許可狀態的基礎上進行估值。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用的房地產

編號	房地產	概況及年期	於2017年 9月30日 現況下的市值
4.	香港豐業街10號 業昌中心 地下停車場 L1號貨車位 柴灣內地段 第99號 份數1450份之 3份 (「該地段」)	該房地產含位於十五層(含地下室)高工業廠房連 同泊車設施大樓內的一個地下貨車位。該大樓於 1985年前後落成。 該地段以賣地條件編號11343持有，自1979年8月 21日起為期75年，可延期75年。該地段應付政府 租金為每年1,000港元。 根據吾等的實地考察，該物業現作停車位用途。	無商業價值

附註：

- (i) 該房地產的登記業主為Chan Tang Wing，詳見日期為1997年3月15日之註冊摘要編號UB7007568。
- (ii) 根據租約，獨立第三方租賃予長城印刷有限公司(貴公司的一間間接全資附屬公司)作為停車位的房地產自2017年4月1日起生效並於2018年3月31日屆滿，月租金為4,200港元。

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用的房地產

編號	房地產	概況及年期			於2017年 9月30日 現況下的市值
		大樓	棟數	層數	樓面面積 (平方米)
5.	中國深圳市 龍崗區橫崗 紅棉四路	該房地產含一棟四層廠房、一棟六層廠房及一棟五層高宿舍樓，均於1999年前後落成。			無商業價值
	廠房一及二棟 及一棟宿舍樓	該房地產總樓面面積約為32,549.57平方米。詳情如下：			
		一棟廠房	1	4	15,967.84
		二棟廠房	1	6	12,469.00
		宿舍樓	1	5	4,112.73
			總計：		32,549.57

根據 貴公司提供的資料，獨立第三方租賃予中万印刷(深圳)有限公司(「中万(深圳)」)(貴公司的全資附屬公司)的房地產自2014年6月1日起生效，為期三年，並自2017年6月1日起另行延期三年。

根據吾等實地視察， 貴集團目前佔用該房地產作生產及宿舍用途。

附註：

(i) 根據日期均為2014年6月1日的兩份租約，租賃予中万(深圳)的房地產總樓面面積約為32,549.57平方米，自2014年6月1日起生效，為期三年，月租金總額為人民幣409,344元。根據日期均為2016年12月8日的兩份補充租賃協議，該房地產的租約自2017年6月1日起續期三年，月租金總額為人民幣488,243元。

(ii) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關房地產權益的法律意見，其中包括以下方面：

一棟廠房及宿舍樓：

(a) 深圳市龍崗區橫崗股份合作公司合法擁有一棟廠房及宿舍樓的房屋所有權。該租約對出租人及承租人而言屬合法有效並具有約束力。根據租約，中万(深圳)有權佔用及使用標的房地產。

(b) 根據中國法律，出租人及承租人應簽訂一份書面租約並於有關建設(房地產)主管部門進行登記。登

記標的租約及補充租賃協議已經完成。

二棟廠房：

- (a) 由於未能提供二棟廠房的有關業權證書或建築工程規劃許可證，吾等不會就租約的有效性發表意見。出租人未提供有關業權證書或建築工程規劃許可證將不會導致承租人遭受行政處罰。然而，倘出租人未取得使用有關物業的法定所有權或法定權利，租賃協議可能無效。因此，中万(深圳)可能無法繼續使用有關物業。

二棟廠房的部分租賃協議的期限及補充租賃協議未根據房屋租賃登記要求進行登記。根據中國法律，無論租賃協議是否登記將不會影響租約的有效性，因此租約將不會因未登記而無效。此外，未登記租約將不會導致承租人無法佔用或使用有關物業。

- (b) 根據中國法律，出租人及承租人應訂立一份書面租約並於有關建設(房地產)主管部門進行登記。倘租約未能進行登記，上述部門將在期內發佈整改令。倘該整改令未能於固定期內實行，將收取人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。深圳市龍崗區橫崗股份合作公司和中万(深圳)已就租賃協議辦理房屋租賃合同備案手續，登記的租賃期限為直至2017年3月10日。然而，據中万(深圳)確認，部分租賃協議的期限及補充租賃協議尚未登記。倘中万(深圳)被有關建設(房地產)主管部門責令限期改正並於規定期間根據房屋租賃登記要求通過登記租約整改，中万(深圳)獲受上述行政處罰的可能性較低。
- (c) 標的樓宇獲要求拆除的可能性較低及政府要求停止標的樓宇經營的風險較低。出租人因業主未能根據中國法律法規取得房屋所有權證而獲處罰的可能性較小。

附錄三

物業估值

法有效並具有約束力。根據租約，中万(深圳)有權佔用及使用標的房地產。

- (b) 根據中國法律，出租人及承租人應訂立一份書面租約並於有關建設(房地產)主管部門進行登記。登記標的租約及補充租賃協議已經完成。

9棟廠房：

- (a) 由於未能提供9棟廠房的有關業權證書或建築工程規劃許可證，吾等不會就租約的有效性發表意見。出租人未提供有關業權證書或建築工程規劃許可證將不會導致承租人遭受行政處罰。然而，倘出租人未取得使用有關物業的法定所有權或法定權利，租賃協議可能無效。因此，中万(深圳)可能無法繼續使用有關物業。

租賃協議未根據房屋租賃登記要求進行登記。根據中國法律，無論租賃協議是否登記將不會影響租約的有效性，因此租約將不會因未登記而無效。此外，未登記租約將不會導致承租人無法佔用或使用有關物業。

- (b) 根據中國法律，出租人及承租人應訂立一份書面租約並於有關建設(房地產)主管部門進行登記。未辦理租賃協議登記備案的，上述部門責令限期改正，單位逾期不改正的將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。據中万(深圳)確認，標的租約及補充租賃協議尚未登記。倘中万(深圳)被有關建設(房地產)主管部門責令整改並於規定期間內辦理租賃登記備案手續，中万(深圳)獲受上述行政處罰的可能性較低。
- (c) 標的樓宇獲要求拆除的可能性較低及政府要求停止標的樓宇經營的風險較低。出租人因業主未持有合法業權證而獲處罰的風險較低。

10棟廠房：

- (a) 由於未能提供10棟廠房的有關業權證書或建築工程規劃許可證，吾等不會就租約的有效性發表意見。出租人未提供有關業權證書或建築工程規劃許可證將不會導致承租人遭受行政處罰。然而，倘出租人未取得使用有關物業的法定所有權或法定權利，租賃協議可能無效。因此，中万(深圳)可能無法繼續使用有關物業。

租賃協議未根據房屋租賃登記要求進行登記。根據中國法律，無論租賃協議是否登記將不會影響租約的有效性，因此租約將不會因未登記而無效。此外，未登記租約將不會導致承租人無法佔用或使用有關物業。

- (b) 根據中國法律，出租人及承租人應訂立一份書面租約並於有關建設(房地產)主管部門進行登記。未辦理租賃協議登記備案的，上述部門責令限期改正，單位逾期不改正的將處以人民幣1,000元至人民

幣10,000元的罰款。據中万(深圳)確認，標的租約及補充租賃協議尚未登記。倘中万(深圳)被有關建設(房地產)主管部門責令整改並於規定期間內辦理租賃登記備案手續，中万(深圳)獲受上述行政處罰的可能性較低。

- (c) 標的樓宇獲要求拆除的可能性較低及政府要求停止標的樓宇經營的風險較低。出租人因業主未持有合法業權證而獲處罰的風險較低。