

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司之物業權益於二零一七年九月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照 Sunlight(1977) Holdings Limited (「Sunlight」或「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於新加坡持有之物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一七年九月三十日(「估值日期」)市值之意見。

估價前提

有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對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創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第8章、香港測量師學會所刊發香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則列載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

估值方法

於評估物業權益時，吾等採取市場法，並參考有關可資比較的市場交易以作出估值。該估值法以廣泛接受之市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內之相關交易在計及可變因素下推論至相類物業。

業權調查

編製吾等之估值時，吾等已向新加坡土地管理局進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無確定是否存在未出現在提交予吾等的文件上之任何修訂。吾等並不知悉有任何業權缺陷、地役權或通行權會對該物業構成影響，及吾等的估值假設概不存在任何上述情況(除另有註明者外)。於吾等的估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴公司新加坡法律顧問Virtus Law LLP就於新加坡的物業業權有效性提供之法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由區永源先生(艾華迪評估諮詢有限公司董事)於二零一七年十月十二日至二零一七年十月十三日進行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排調查設備。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該物業於建築時有否使用高鉛水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認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及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

吾等已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，且吾等亦已假設物業之設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以新加坡元(坡元)列值。隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

11 Tuas South Street 5,
Singapore 637590
Sunlight (1977) Holdings Limited
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

[編纂]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值證書

貴集團於新加坡持作自用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一七年 九月三十日 貴公司應佔市值 坡元 |
|---|---|---------------------------|----------------------------------|
| 位於11 Tuas South Street 5, Singapore 637590之工業物業 | 該物業包括一幅總地盤面積約2,999.9平方米之地塊連同其上一幢於二零零二年前後落成之兩層高樓宇。 | 該物業由貴集團估用作工作室、配套區域及辦公室用途。 | 並無商業價值* (貴公司應佔全部權益：並無商業價值) |
| | 該樓宇之總建築面積約2,993.42平方米。 | | 於二零一七年 九月三十日 之參考價值 坡元 |
| | 該物業位於新加坡西部，與新加坡樟宜機場的行人車距離約50公里。 | | 6,600,000 |
| | 該物業由政府租賃房地產持有，初步為期30年，自二零零零年八月十六日起至二零三零年八月十五日屆滿，可選擇重續30年，自二零三零年八月十六日起至二零六零年八月十五日屆滿。 | | (*詳情請參閱附註7) |

附註：

1. 私人租賃房地產之註冊所有人為貴公司間接全資附屬公司Sunlight Paper Products Pte. Ltd.，參見於二零零七年九月二十二日註冊之IA/394878U。
2. 吾等獲貴公司新加坡法律顧問提供有關物業權益之法律意見，載有(其中包括)以下各項：
 - a. Sunlight Paper Products Pte. Ltd.為該租賃物業自二零零零年八月十六日起計為期30年之租約之註冊所有人。租賃協議訂明，作為Sunlight Paper Products Pte. Ltd.於建築物及土木工程上所作最低限度投資之代價，出租人將向Sunlight Paper Products Pte. Ltd.授出另一項為期30年之租約，受限於條款及條件，包括(其中包括)經修訂租金。於一份日期為二零零五年一月二十八日之函件中，出租人知會Sunlight Paper Products Pte. Ltd.，根據其提交之經審核賬目，其符合資格獲得自二零零零年八月十六日起計為期30加30年的租約。Sunlight Paper Products Pte. Ltd.於二零一七年十月三十一日在出租人網站所作調查顯示，授予Sunlight Paper Products Pte. Ltd.之租約於二零六零年八月十五日屆滿；
 - b. 誠如租賃文據所載Sunlight Paper Products Pte. Ltd.擁有該租賃物業之合法權利；

附錄三

物業估值報告

- c. 貴公司有權將該租賃物業出讓、押記、出租、分租及按揭，惟須獲得出租人之事先書面同意；及
 - d. 該租賃物業已於二零一七年十月十二日登記按揭予星展銀行有限公司，並於按揭進行期間，貴公司須就該租賃物業任何出售、轉讓、租賃或按揭取得承按人事先書面同意。
3. 根據相關新加坡政府機關Jurong Town Corporation (「JTC」)發出之物業詳細資料，該樓宇之總建築面積約為2,993.42平方米。
 4. 該物業位於二零一四年新加坡總綱圖則(Singapore Master Plan 2014)「業務二」分區內。
 5. 有關物業於二零一七年八月一日應付之地租為3,091.87坡元，包括7%商品及服務稅(「商品及服務稅」)
 6. 該物業受一份以星展銀行有限公司為受益人的按揭所限，參見於二零一七年十月十二日註冊之IE/998480M。
 7. 於吾等的估值過程中，由於該物業不可在市場上自由買賣(除非事先得到出租人書面同意)，吾等認為該物業並無商業價值。假設該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之價值為6,600,000坡元，以供參考之用。
 8. 於吾等進行估值時，吾等參照相關或鄰近發展的可資比較項目之部分交易價格。吾等已採納總建築面積介乎每平方米1,900坡元至2,600坡元之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。達致主要假設時，已對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。
 9. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃事項。