

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對新加坡物業於二零一七年十二月三十一日所作估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等提述永續農業發展有限公司(「貴公司」)向吾等作出的指示，對貴公司及／或其附屬公司及／或其各自的控股公司及聯營公司(統稱「貴集團」)於新加坡共和國(「新加坡」)所持有／租用的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該等物業於二零一七年十二月三十一日(「估值日」)的市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對有關物業的估值是基於市值作出。市值由香港測量師學會界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。市值亦理解為資產或負債的估計價值，當中不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

物業類別

在吾等的估值過程中，貴集團的物業按以下組別分類：

- 第一類 — 貴集團於新加坡租賃的物業
- 第二類 — 貴集團於新加坡部分持有及租用的物業

估值方法

吾等對第一項物業進行估值時按市場基準採用比較法，假設該物業以現況交吉出售，並參考有關市場上可資比較的銷售證據。吾等當時已對該物業與可資比較物業就時間、位置、面積及其他相關因素之間的差異作出適當調整。

由於租賃屬短期性質，或禁止轉讓或分租，或因欠缺可觀的租金利潤，吾等並無賦予第二項物業任何商業價值。

業權調查

吾等已向新加坡土地管理局進行土地查冊。吾等亦已獲提供有關該等物業的業權及法律／租賃文件副本，並獲 貴集團告知，概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實業權，亦無查明吾等所獲的副本中是否存在任何修訂。所有文件僅供參考。

對第一項物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團提供的意見，認為 貴集團擁有可自由轉讓的第一項物業的有效及可強制執行業權，並於整個已授出但未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用該等物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

估值假設

吾等對有關物業進行估值時假設該等物業於市場上出售，且並無附帶遞延條款合約利益、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業的價值。此外，吾等於估值時亦無計及有關或影響該等物業出售的任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何形式的強迫出售的情況。

估值考慮因素

林澤民先生(MRICS, MHKIS)已於二零一八年一月進行實地視察。吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的地盤／建築面積，惟吾等假設交付予吾等的文件所示的地盤／建築面積均為正確。估值證書所列尺寸、計量及面積以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等倚賴 閣下就所提供資料並無遺漏任何重大事實的確認。

吾等於估值時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該等物業概無附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製。

吾等的估值是根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

除非另有說明，本函件所列全部金額均以新加坡元計值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
尖沙咀東
麼地道61號
冠華中心
12樓1202室
永續農業發展有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司
高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS (GP)
謹啟

●
附註：陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾25年經驗，及在新加坡物業估值方面擁有逾13年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值 新加坡元
第一類— 貴集團於新加坡租賃的物業		
1.	位於#01-2548, Block 1002 Tai Seng Avenue, Lot 04378T MK23, Singapore 534409的廠房單位	1,120,000
		<hr/>
		小計： <u>1,120,000</u>
第二類— 貴集團於新加坡部分持有及租用的物業		
2.	位於 No. 1 Lim Chu Kang Lane 9A, Lot No. 1152P MK12, Singapore 718845的家禽養殖場	無商業價值
		<hr/>
		小計： <u>零</u>
		總計： <u><u>1,120,000</u></u>

估值證書

第一類— 貴集團於新加坡租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值 新加坡元
1	位於 #01-2548, Block 1002 Tai Seng Avenue, Lot 04378T MK23, Singapore 534409 的廠房單位	<p>該物業為於一九八零年代竣工的中間聯排廠房內的一個廠房單位。就廠房單位內車間增加一層作工業／附屬辦公室／其他附屬用途的建議加建及改建工程(「加建及改建工程」)已於二零一七年獲批准及動工，及已於二零一八年初完工。</p> <p>該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為570.22平方米，包括加建及改建工程的額外總建築面積192.91平方米。</p> <p>該物業根據編號為IE/139577G的租約持有，由一九九六年九月十六日開始為期30年，作食品包裝、餐飲及海鮮加工用途。</p> <p>根據分租協議，該物業的一部分亦獲許可用作批發及加工雞蛋。</p>	該物業由 貴集團就食品加工廠目的作為泉成發蛋莊營運。	1,120,000

附註：

1. 該物業位於新加坡東部的工業區，距新加坡樟宜國際機場約20分鐘車程。
2. 根據於新加坡土地管理局(「新加坡土地管理局」)所作業權查冊，業主為Golden Hoyo Pte Ltd，請參閱於二零一五年四月二十四日登記的租約(編號為IE/139577G)。
3. 根據日期為二零一五年四月二十四日的租約(編號為IE/139577G)，該物業向Golden Hoyo Pte Ltd出租，由一九九六年九月十六日開始為期30年。
4. 根據日期為二零一六年六月二十七日的分租協議，該物業的一部分已向泉成發蛋莊私人有限公司分租，自二零一六年八月一日起至二零一八年七月三十一日止為期2年，用作批發及加工雞蛋。
5. 根據市區重建局二零一四年總體規劃(內含經批准修訂)，該物業被劃分作B2工業用途。
6. Golden Hoyo Pte Ltd為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

第二類一 貴集團於新加坡部分持有及租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值 新加坡元
2.	位於 No. 1 Lim Chu Kang Lane 9A, Lot No. 1152P MK12, Singapore 718845 的家禽養殖場	<p>該物業包括一幅佔地面積約為132,299平方米的地塊及建於其上於一九九八年至二零零二年期間不同階段已完工的多項樓宇及建築物。</p> <p>該房地產各樓宇的總建築面積約為19,689.15平方米。</p> <p>根據新加坡共和國總統及其在位繼任者與貴公司間接全資附屬公司安安農業私人有限公司(「安安」)所訂立的租約及補充協議，該房地產地塊出租予安安，由一九九八年五月三日起為期20年，年租金為277,009新加坡元，惟須按超過上一年租金50%的款項淨額每5年修訂一次，作蛋雞養殖及食用魚養殖用途。</p>	該物業由貴集團佔用作蛋雞養殖用途。	無商業價值

附註：

1. 該房地產位於新加坡北部地區西北部的林厝港地區，西南毗鄰西方集水區，東接雙溪加株及北鄰柔佛海峽。該房地產距離新加坡樟宜國際機場約45分鐘車程。
2. 根據於新加坡土地管理局所作業權查冊，該物業的業主為安安農業私人有限公司，請參閱日期為一九九九年三月二日的租約。
3. 根據上述租約，該物業向安安農業私人有限公司出租，由一九九八年五月三日開始為期20年。

4. 根據市區重建局二零一四年總體規劃(內含經批准修訂)，該物業被劃分作農業用途。
5. 根據建設局簽發的許可證，該物業地塊上的建築工程已獲批准實施及開展。
6. 根據新加坡土地管理局所發出日期為二零一八年一月二十九日的要約函，新加坡土地管理局向安安提供佔地面積為116,037.5平方米的部分物業地塊的續租要約，自二零一八年五月三日起計為期20年，並可於租期屆滿後再重續多10年，重續付款為3,104,070新加坡元(包括重續地價、服務稅及手續費)，用作產蛋養殖場。
7. 根據新加坡土地管理局所發出日期為二零一八年三月九日的函件，新加坡土地管理局已接獲來自安安日期為二零一八年三月八日的接納函及重續付款。