

本文件為草擬本，其資料並不完整及可作更改，有關資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司 (Cushman & Wakefield的成員公司) 就正力控股有限公司於二零一六年七月三十一日於新加坡的物業的估值意見而發出的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照正力控股有限公司（「貴公司」）指示對正力控股有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益的新加坡物業（更多資料載於隨附的估值證書）進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一六年七月三十一日的價值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指市值，而市值根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）界定為「資產或負債經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計款額」。

估值基準及假設

對該物業估值時，吾等一直遵照創業板上市規則第八章及香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第12項應用指引和香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載的規定。

吾等的估值不包括因特別條款或情況(如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素)而引致的估計價格上升或下跌。

吾等在對該項新加坡物業估值的過程中，假設除非另有指明，否則該物業在支付象徵性土地使用年費後於指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴 貴集團就該物業業權及 貴集團於該物業權益所發表的資料及意見。對物業進行估值時，吾等假設 貴集團擁有該物業的可行使業權或有權於所獲授土地使用期限相關未屆滿的整段期間，在不受干擾情況下自由使用、佔用或轉讓該物業。

有關該項位於新加坡的物業的業權狀況及按照 貴集團所提供資料授出的主要證明、批文及執照載於估值證書附註。

吾等的估值並無考慮有關該物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等使用直接比較法對 貴集團於新加坡持作自用的物業進行估值，乃假設該物業按現況出售及交吉，並參考相關市場內所得的可資比較銷售交易進行。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該物業業權及規劃的文件摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

吾等在估值過程中很大程度上倚賴 貴集團就該物業業權及 貴集團於該物業的權益提供的資料。吾等已就新加坡的物業接受 貴集團就該等事項所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇落成日期、佔用詳情、佔地及建築面積、 貴集團應佔權益和其他一切相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料呈列，故僅為約數。吾等概無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值屬重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已向新加坡的新加坡土地管理局就該物業於新加坡的業權進行查冊。然而，吾等並無對文件正本進行查冊以核實擁有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

實地考察

吾等新加坡辦事處的高級經理Kenneth Tan已於二零一六年一月十八日考察物業的外觀，在可行情況下亦已考察物業的內部情況。然而，吾等概無作出結構測量，惟在考察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。吾等無法就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告，亦無測試任何設施。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證該物業的地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供的文件所載面積均正確。

貨幣

除非另有指明，否則本估值所列全部金額均以新加坡官方貨幣新加坡元（「新加坡元」）列賬。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

正力控股有限公司
176 Sin Ming Drive,
#01-15 Sin Ming Autocare,
Singapore 575721

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部中國區域董事

陳家輝

註冊專業測量師（產業測量組）

註冊中國房地產估值師

MSc, MHKIS

謹啟

[編纂]

附註：

- (1) 戴德梁行有限公司為全球品牌Cushman & Wakefield的成員公司，其為大中華地區的營運實體。
- (2) 陳家輝先生為註冊專業測量師（產業測量組），擁有逾29年香港、中國及其他亞洲國家物業估值經驗。
- (3) 來自Cushman & Wakefield新加坡辦事處的Kenneth Tan先生為新加坡測量與評估師學會會員並取得新加坡稅務局的估值師牌照。彼於新加坡擁有逾10年相關經驗，並就已完成的估值向陳家輝先生提供專業支持。由吾等的全球網絡進行估值為吾等之常用專業規例。

估值證書

貴集團於新加坡持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年七月三十一日現況下的市值
位於 9 Tagore Lane #03-10, 9@Tagore, Singapore 787472 的一個倉庫	<p>該物業包括位於一幢4層高坡道式工業發展項目（名為9@Tagore，設有地庫停車場）第三層的一個分層業權地契單位，約於二零一二年落成。</p> <p>該物業位於Tagore Road旁的Tagore Lane，距離市中心的Raffles Place北面約13公里。</p> <p>該物業四周為主要道路及高速公路，如湯申路上段、Yio Chu Kang Road、實里達高速公路(SLE)及中央高速公路(CTE)，可接駁到該島嶼上的城市及其他部分。湯申路上段沿路有公共交通可供選擇。</p> <p>該物業附近設有各種發展項目，包括輕工業大廈、工廠及倉庫、私人屋村、共管公寓／出租公寓發展項目及公共建屋發展局屋村。</p> <p>該物業的分層樓面面積為521平方米，包括空置面積231平方米（請參閱附註(4)）。</p> <p>該物業屬永久地契年期。</p>	於估值日，該物業乃作自用，用作一間倉庫。	2,600,000 新加坡元 (貴集團應佔 100%權益： 2,600,000 新加坡元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年十二月十三日的分層屋契第1477冊第187頁，該物業的登記業主為MBM International Holdings Pte. Ltd.，屬永久業權，於二零一二年十月十三日的代價為2,511,313新加坡元。
- (2) 根據新加坡土地管理局進行的業權查冊，該物業的登記業主為MBM International Holdings Pte. Ltd.，屬永久業權。該物業於二零一三年一月二十五日乃抵押予Oversea-Chinese Banking Corporation Limited。根據日期為二零一六年十月六日的函件，向Oversea-Chinese Banking Corporation Limited的按揭已由花旗銀行新加坡分行的貸款繳足，而花旗銀行新加坡分行將對該物業繳存按揭。
- (3) 根據都市重建局總體規劃2014的內容，該物業乃劃作B1工業用途，屬該物業的最高及最佳用途。
- (4) 根據新加坡土地管理局提供的資料，空置面積指分層單位樓上空置場所，但面積已計入該層單位的總可售建築面積。分層單位指經分層區域的相關機構批准後分配予任何樓宇／開發項目的單位，指為涵蓋未必分佈在同一樓層的一個或多個單位而對土地進行劃分。單位擁有人享有獨有使用及管有相關單位的權利。