

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其於2017年8月31日對GT Steel Construction Group Limited房地產權益進行估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

[編纂]

致GT Steel Construction Group Limited
董事會
64 Woodlands Industrial Park E9
Singapore
757833

敬啟者：

吾等謹遵照GT Steel Construction Group Limited(「貴公司」)的指示對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於新加坡持有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其他資料，以便向 貴公司提供吾等就房地產權益於2017年8月31日(稱為「估值日」)的市值的意見。

本函件構成估值報告的一部份，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

吾等以投資法評估房地產權益，即將現有租約的剩餘期限的應收租金以適當的資本化率資本化，並適當考慮到租約期後的復歸權益。

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約持有的房地產而言，吾等假設房地產的擁有人於有關政府租約的整個未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、轉讓或出租房地產的權利。於估值時，吾等假設房地產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。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的地方、省級及國家環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

有關估值的其他特定假設(如有)已載於估值證書的附註部份。

IV. 業權調查

吾等已安排就位於新加坡之房地產向新加坡土地管理局作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。

V. 限制條件

吾等已視察房地產。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。

附錄三

物業估值

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文件所示面積為正確。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、樓面面積及房地產鑒定等事宜(如相關)的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供之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。

VI. 估值意見

吾等對房地產權益市值的意見乃於隨附的估值概要及估值證書中列示。

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八章所載的規定。

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2017年2月由Eleen Chia (MSISV)進行。房地產保持在合理狀況，與其各自使用年期及用途吻合，並已配置正常大廈設施。

除另有說明外，所有貨幣金額均以新加坡元(稱為「新加坡元」)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本申請版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

代表
漢華評值有限公司

董事
文瑞輝先生
註冊專業測量師(產業測量組)
FRICS, FHKIS, MCIREA
謹啟

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等多個國家及地區擁有逾29年的估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

貴集團於新加坡持有的房地產

編號	房地產	於2017年8月31日 現況下的市值 (新加坡元)
1.	18 Sin Ming Lane #07-40 Midview City Singapore 573960	[605,000]
2.	18 Sin Ming Lane #07-41 Midview City Singapore 573960	[676,000]
3.	421 Tagore Industrial Avenue #02-14 Tagore 8 Singapore 787805	[1,700,000]
4.	21 Woodlands Industrial Park E1 #03-05 Singapore 757720	[570,000]
		<hr/>
	合計：	<u>[3,551,000]</u>

本申請版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值證書

貴集團於新加坡持有的房地產

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於2017年8月31日 現況下的市值
1.	18 Sin Ming Lane #07-40 Midview City Singapore 573960 地段編號 MK18- U106523N	房地產包括於八層高工業發展位於七樓的一個工廠單位。大廈約於2011年竣工。 房地產總樓面面積約119平方米。 房地產以租賃業權持有，為期60年，於2008年1月23日開始及於2068年1月22日屆滿。	據 貴公司提供的資料所示，該房地產訂有一份租約，為期3年，自2017年9月1日開始至2020年8月31日屆滿，月租為約2,300新加坡元，另加商品及服務稅161新加坡元，作工業及辦公室用途。	605,000新加坡元 (六十萬零五千新加坡元)

附註：

- (i) 房地產的註冊所有人為 貴公司的全資附屬公司G-Tech Metal Pte. Ltd.，文據編號IC/563571B，於2012年3月23日註冊。
- (ii) 房地產訂有一份於2017年2月3日登記之文據編號IE/653042J之按揭。

本申請版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於2017年8月31日 現況下的市值
2.	18 Sin Ming Lane #07-41 Midview City Singapore 573960 地段編號 MK18- U106524X	房地產包括於八層高工業發展位於七樓的一個工廠單位。大廈約於2011年竣工。 房地產總樓面面積約133平方米。 房地產以租賃業權持有，為期60年，於2008年1月23日開始並於2068年1月22日屆滿。	據 貴公司提供的資料所示，該房地產訂有一份租約，為期一年，自2016年6月15日開始至2017年12月14日屆滿，月租為2,500新加坡元，另加商品及服務稅175新加坡元，作工業及辦公室用途。	676,000新加坡元 (六十七萬六千 新加坡元)

附註：

- (i) 房地產的註冊所有人為 貴公司的全資附屬公司G-Tech Metal Pte. Ltd.，文據編號IC/563571B，於2012年3月23日註冊。
- (ii) 房地產訂有一份於2017年2月3日登記之文據編號IE/653042J之按揭。

本申請版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於2017年8月31日 現況下的市值
3.	421 Tagore Industrial Avenue #02-14 Tagore 8 Singapore 787805	房地產包括於四層高工業發展位於二樓的工廠單位。大廈約於2015年竣工。 房地產總樓面面積約278平方米，包括分層空置面積72平方米。	據 貴公司提供的資料所示，該房地產訂有一份租約，為期兩年，於2016年8月13日開始至2018年8月12日屆滿，月租為2,600新加坡元，作工業及辦公室用途。	1,700,000新加坡元 (一百七十萬新加坡元)
	地段編號 MK20- U17310V	房地產以永久業權持有。		

附註：

- (i) 房地產的註冊所有人為 貴公司的全資附屬公司G-Tech Metal Pte. Ltd.，文據編號IE/405225P，於2016年2月18日註冊。
- (ii) 根據我們已知資料，房地產於2013年2月26日締約，以按購入價1,656,099新加坡元轉讓予G-Tech Metal Pte. Ltd.。

本申請版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於2017年8月31日 現況下的市值
4.	21 Woodlands Industrial Park E1 #03-05 Singapore 757720 地段編號 MK13-U58990C	房地產包括於連底層停車場的四層高工業發展位於三樓的工廠單位。大廈約於2000年竣工。 房地產總樓面面積約210平方米。房地產分拆為兩個單位#03-05A及#03-05B，總樓面面積分別約108平方米及102平方米。 房地產以租賃業權持有，為期60年，於1995年1月9日開始至2055年1月8日屆滿。	據 貴公司提供的資料所示，該房地產訂有兩份不同租約，#03-05A單位於2018年4月30日屆滿，而#03-05B單位則於2018年7月15日屆滿，每月租金總額為3,800新加坡元，作工業及辦公室用途。	570,000新加坡元 (五十七萬新加坡元)

附註：

- (i) 房地產的註冊所有人為 貴公司的全資附屬公司G-Tech Metal Pte. Ltd.，文據編號IC/264567C，於2011年5月4日註冊。
- (ii) 房地產訂有一份於2015年7月30日登記之文據編號IE/260390V之按揭。