

以下為物業估值師羅馬國際評估有限公司就本集團於2018年7月31日持有的物業權益進行估值而發出的估值報告全文，以供載入本文件。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

Hon Corporation Limited

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

敬啟者：

關於：一項新加坡物業的物業估值

根據閣下指示評估Hon Corporation Limited（「貴公司」）及／或其附屬公司（與貴公司統稱為「貴集團」）於新加坡所持物業的價值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為就為閣下提供吾等對物業於2018年7月31日（「估值日期」）之市場價值之意見屬必要之其他資料，以供載入貴公司日期為[編纂]之文件。

1. 估值基準

吾等的估值乃吾等對有關物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等進行物業估值時按直接比較法假設物業按現狀交吉出售，並參考有關市場近期可比較之銷售交易。

3. 業權調查

吾等已於新加坡土地管理局進行土地查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。吾等對根據該等資料所作之任何詮釋概不負責，該範疇交由閣下之法律顧問負責較為適當。

4. 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

5. 資料來源

吾等估值時相當依賴貴集團提供的資料，並已接納就位置、時機、樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。上述事項的公開文件／資料或本集團提供的文件／資料，例如建築圖、土地註冊、佔用情況等僅供參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，該等資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示的樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以貴公司提供予吾等的文件內所載資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第八章的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》(2017年版)。

7. 備註

根據我們的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅可由收件方使用，且吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔任何責任，而本報告之全部或任何部分概不得載入任何刊發文件或聲明或以任何方式刊發，除非其格式及涵義已獲吾等事先書面批准。

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指新加坡元(「新加坡元」)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons)

MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA

謹啟

附註： 陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員及中國註冊房地產估值師。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家擁有逾八年房地產行業以及物業及資產估值經驗。

估值證書

貴集團於新加坡持有作投資及業主自用用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下的市值
52 Tuas View Square, Singapore 637727	<p>該物業包括一幢四層獨立廠房，以作廠房及附屬宿舍用途。據 貴集團告知，該物業於1990年代前後竣工。</p> <p>根據獲批平面圖，該物業總建築面積（「總建築面積」）約為3,500平方米（或約37,674.00平方呎），明細請參閱附註2。</p> <p>根據綜合土地資訊服務的查冊記錄，該物業位於地塊編號為MK7-2808X的一幅土地，地盤面積約為2,500.10平方米（或約26,911.08平方呎）。</p> <p>該物業乃根據一項租賃為期60年的租約持有，自1996年10月30日起至2056年10月29日止。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，該物業的972平方米（或約10,462.61平方呎）已訂有多份租賃協議，自2018年1月1日起為期一年，並有權續租一年，並有權續租一年，月租金合共為12,165新加坡元。</p> <p>餘下面積由 貴集團佔用作儲存、工業及宿舍用途。</p>	12,250,000新加坡元

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的所有權證書551冊21頁，物業所有人為鴻業私人有限公司。
2. 根據日期為2017年2月的獲批平面圖，該物業的總建築面積明細載列如下：

樓層	附屬宿舍				其他附屬 設施 (平方米)	總建築面積 (平方米)
	工業生產 (平方米)	房間 (平方米)	洗手間 (平方米)	娛樂區域 (平方米)		
一樓	763.66				294.47	1,058.133
二樓	182.00	323.00	77.55		239.63	822.18
三樓	182.00	278.00	77.55	50.00	234.63	822.18
四樓	656.34				141.00	797.34
總建築面積	<u>1,784.00</u>	<u>601.00</u>	<u>155.10</u>	<u>50.00</u>	<u>909.73</u>	<u>3,499.833</u>

附錄三

物業估值報告

3. 根據新加坡總分區規劃(2014年版)，該物業位於「商業」區域，最高獲准地積率為1.4。
4. 已於2017年6月13日取得市區重建局授出書面許可第P190814-08D3-E011號，以繼續使用二樓及三樓部分區域作為附屬員工宿舍(133名員工)，自2017年3月31日起至2020年3月31日止為期三年。
5. 該物業於估值日期存在以下產權負擔：
 - a. 於2018年2月8日以星展銀行有限公司為受益人遞交的按揭IF/104986P；及
 - b. 於2001年8月14日遞交的限制令I/1354Q。
6. 該物業位於新加坡西區工業區Tuas South Avenue 5旁。附近一般為各類私人及裕廊集團的工業樓宇，巴士等公共交通設施可輕易到達。
7. 據 貴集團告知，就物業稅而言，該物業於2018年的年度價值為501,000新加坡元。現時的非居民稅率為年度價值的10%。
8. 吾等委派陳美斯女士(MRICS MHKIS)於2018年2月進行視察。