

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就物業於2016年2月29日的估值出具的報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：新加坡各項物業

吾等按照閣下之指示對川控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(與貴公司合稱為「貴集團」)於新加坡持有之物業進行估值。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之進一步資料，就該等物業於2016年2月29日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為2016年5月25日的文件之用。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等認為有關物業的市值，市值按吾等的定義指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債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. 物業類別

吾等估值時，將貴集團擁有或租用之物業分為以下類別：

- 第一類(貴集團於新加坡持有作投資用途之物業)；
- 第二類(貴集團於新加坡租用之物業)；及
- 第三類(貴集團於新加坡訂約租用之物業)。

3. 估值方法

就第一類物業，吾等為其進行估值時按直接比較法假設物業按現狀交吉出售，並參考有關市場可比較之銷售交易。

該等物業與可比較物業就樓齡、時間、位置、樓層及其他有關因素之間的差異已作出適當調整。

就第二類及第三類物業，吾等並無為 貴集團租用的物業權益賦予任何商業價值，因租賃屬短期性質，或不可轉讓或分租，或欠缺實質利潤租值。

4. 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。吾等對吾等為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。

5. 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。

6. 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／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。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的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。

7. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。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，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、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有關物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／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 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，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引致的任何開支或稅項。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證券上市規則第5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》(2012年版)所載之所有規定。

8. 備註

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概要及估值證書。

此 致

川控股有限公司
20 Senoko Drive
新加坡 758207

代表

羅馬國際評估有限公司

董事
李偉健博士

BCom(Property) MFin PhD (BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

聯席董事
王飛

BA(Business Admin) MSc (Real Estate)
MRICS Registered Valuer

謹 啟

2016年5月25日

附註：李偉健博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澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過12年的估值經驗。

附註：王飛先生為特許測量師及註冊評估師，擁有17年香港物業估值、交易諮詢及物業項目顧問經驗及9年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)及約旦的相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於新加坡持有作投資用途之物業

編號	物業	於2016年 2月29日 現況下的市值
1.	Unit Nos. 01-01, 02-01, 03-01 及 04-01, No.1015 Upper Serangoon Road, 新加坡 534753	5,300,000 新加坡元
		<hr/>
	小計：	<u><u>5,300,000 新加坡元</u></u>

第二類 — 貴集團於新加坡租用之物業

編號	物業	於2016年 2月29日 現況下的市值
2.	Unit No. 03-00, 4 Woodlands Loop, 新加坡 738204	無商業價值
		<hr/>
	小計：	<u><u>零</u></u>

第三類 — 貴集團於新加坡訂約租用之物業

編號	物業	於2016年 2月29日 現況下的市值
3.	部分 2/F, 6/F 及 84 個非指定泊車位， 20 Senoko Drive, 新加坡 758207	無商業價值
		<hr/>
	小計：	<u><u>零</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於新加坡持有作投資用途之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年 2月29日 現況下的市值
1.	Unit Nos. 01-01, 02-01, 03-01及04-01, No.1015 Upper Serangoon Road, 新加坡 534753	<p>該物業包括於一幢綜合商業／住宅樓宇：一個位於地下底層的商業單位、一個位於2樓的附屬辦公室及兩個分別位於3樓及4樓的住宅單位，約於2002年竣工。</p> <p>該物業的總淨樓面面積約401平方米。詳情請參閱附註3。</p> <p>該產權根據永久產權持有。永久產權即並無由任何其他權益或產業支配的絕對所有權，只受政府徵稅權、國家徵用權、警權或土地復歸所限制。</p>	該物業有不同租賃協議，每月租金總額為11,100新加坡元。詳情請參閱附註4。	5,300,000 新加坡元

附註：

- 根據於2002年10月25日登記之所有權證書Volume 607 Folio 157，該物業的所有人為川林建築有限公司(公司註冊編號為199600684W)，為本公司的全資附屬公司。
- 該物業於2004年10月20日登記為以渣打銀行為受益人之按揭，按揭編號I/220022S。
- 根據客戶所提供的資料，該物業的總淨樓面面積淨值為約401平方米，面積分項如下：

	淨樓面面積 (平方米)
Unit No. 01-01	62
Unit No. 02-01	90
Unit No. 03-01	124
Unit No. 04-01	125
總計	<u>401</u>

附錄三

物業估值報告

4. 該物業有不同租約，每月租金總額為11,100新加坡元，不包括管理費及支銷。詳情如下：

處所	到期日	每月租金
Unit No. 01-01	2017年5月31日	3,600新加坡元
Unit No. 02-01	2017年4月30日	3,300新加坡元
Unit No. 03-01 (備註(i))	2017年2月28日	2,200新加坡元
Unit No. 04-01 (備註(ii))	2016年12月31日	2,000新加坡元
		<hr/>
		總計
		<u>11,100新加坡元</u>

備註：

- (i) 租金分別由租金1,500新加坡元以及保養費及租用傢俬、固定裝置及設備的費用700新加坡元組成。
- (ii) 租金由租金以及租用傢俬、固定裝置及設備的費用組成。
5. 視察由李偉健博士於2015年11月進行。

估值證書

第二類 — 貴集團於新加坡租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 2月29日 現況下的市值
2.	No. 03-00, 4 Woodlands Loop, 新加坡 738204	<p>該物業包括於該樓宇位於3樓的一個辦公室單位，約於2000年代竣工。</p> <p>該物業的總樓面面積約8,100平方呎(或約752.51平方米)。</p> <p>該產權根據租賃業權持有，為期30年，由1994年7月16日開始，到期日為2024年7月15日。</p>	<p>該物業由川林建築有限公司租用，為期2年，由2014年4月1日開始，到期日為2016年3月31日，月租為13,770新加坡元，可選擇續約2年，包括差餉及水電費而不包括管理費及用作辦公室用途的其他支銷。</p>	無商業價值。

附註：

1. 根據於2010年9月11日登記之所有權證書(Sub) Volume 695 Folio 108，該物業的所有人為Kay Lim Construction & Trading Pte Ltd (公司註冊編號198900654E)。
2. 視察由李偉健博士於2015年11月進行。

估值證書

第三類 — 貴集團於新加坡訂約租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 2月29日 現況下的市值
3.	部分2/F, 6/F及84個非指定泊車位, 20 Senoko Drive, 新加坡758207	<p>該發展項目包括一座9層高的一般工業工廠發展, 設有臨時配套員工飯堂、臨時工人宿舍及停車場, 約於2016年2月竣工。</p> <p>該物業由一個工場(2樓)、配套辦公室及工人宿舍(6樓)及84個非指定泊車位所組成, 總樓面面積約23,849平方呎。</p> <p>該產權根據租賃業權持有, 為期30年, 由2012年9月16日開始。</p>	<p>該總樓面面積約為23,849平方呎的物業由本集團訂約租用作倉庫/工場/生產場地、配套辦公室、停車場及工人宿舍用途, 為期2年9個月, 由2016年4月1日開始及於2018年12月31日屆滿, 月租為127,430新加坡元。</p>	無商業價值。

附註:

1. 根據於2013年5月3日登記之所有權證書(Sub) Volume 698 Folio 89, 該物業的所有人為Hulett Construction (S) Pte. Ltd. (公司註冊編號200516354D)。
2. 視察由李偉健博士於2015年11月進行。