

以下為從獨立估值師羅馬國際評估有限公司接獲的有關本集團於二零一六年十二月三十一日持有的物業估值的函件及估值證書之全文，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：18 Kaki Bukit Place, Eunos Techpark, Singapore 416196 的物業估值

吾等按照閣下之指示對 SHIS Limited (「貴公司」) 及／或其附屬公司 (與貴公司合稱為「貴集團」) 於新加坡共和國 (「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，就該物業於二零一六年十二月三十一日 (「估值日期」) 之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一七年 [•] 月 [•] 日的文件。

1. 估值基準

吾等對該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. 估值方法

吾等為物業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。

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。

4. 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

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。

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。

7. 備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的所有金額均指新加坡元(「新加坡元」)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

SHIS Limited.

18 Kaki Bukit Place,
Eunos Techpark,
Singapore 416196

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)

高級經理

陳美斯

Bsc (Hons) MHKIS MRICS

謹 啟

二零一七年[·]月[·]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。

陳美斯女士為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國及其他海外國家房地產業以及物業及資產方面擁有超過6年之估值經驗。

估值證書

貴公司在新加坡持有作擁有人佔用的物業

於二零一六年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	描述及租期	佔用詳情											
18 Kaki Bukit Place, Eunos Techpark, Singapore 416196	<p>該物業包括一幅佔地面積約為644.8平方米的土地(地塊編號MK23-5497W)及屹立其上的一座於一九九六年前後完工的七層工業樓宇。</p> <p>根據日期為二零一二年十二月的批准建築計劃(圖紙編號:030-SD-001 Rev. 0)，物業的總建築面積約為1,619.74平方米(或約17,435平方呎)。物業的面積分類如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>生產</td><td>830.57</td></tr><tr><td>輔助</td><td>460.17</td></tr><tr><td>工人宿舍</td><td>329.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,619.74</td></tr></tbody></table> <p>物業透過租賃房地產持有，期限為60年，自一九九五年十一月二十日起及於二零五五年十一月十九日屆滿。</p>	用途	總建築面積(平方米)	生產	830.57	輔助	460.17	工人宿舍	329.00	總計：	1,619.74	<p>物業租賃予 貴公司間接全資附屬公司SH Integrated Services Pte. Ltd. 作一般辦公室、倉庫、宿舍或工廠用途。有關詳情，請參閱附註3及4。</p>	6,700,000 新加坡元
用途	總建築面積(平方米)												
生產	830.57												
輔助	460.17												
工人宿舍	329.00												
總計：	1,619.74												

附註：

1. 物業的業主為 貴公司間接全資附屬公司CSH Development Pte. Ltd.，參考於二零一六年四月十二日登記的編號IE/405976G。
2. 根據業權查詢登記的限制I/26411P，樓宇不得用作違反作為輕工業工廠的批准用途之任何方式。
3. 根據市區重建局頒發的日期為二零一五年七月十六日的出讓書面許可(臨時)(決定編號P101212-05G2-E013)，物業的3層及4層獲准用作附屬工人宿舍，佔用荷載為74人，自二零一五年四月二十四日起為期兩年。附屬工人宿舍於二零一七年四月二十四日終止。於臨時附屬工人宿舍的臨時許可到期後，物業應用作工業或倉庫用途。
4. 物業租賃予 貴公司間接全資附屬公司SH Integrated Services Pte. Ltd.，租期為二零一六年三月二十五日起至二零一九年三月三十一日止三年零七天，每月租金為46,000新加坡元，不包括商品服務稅(「商品服務稅」)、水電、能源、天然氣及空調供應以及有關物業的其他公共設施的所有費用。
5. 物業屬於新加坡二零一四年總體規劃(包括經批准修訂)的「商業2」規劃區內。

6. 該物業受限於以下產權負擔：
 - a. 於二零一六年四月十二日註冊的編號IE/446174T以United Overseas Bank Limited為受益人的按揭；及
 - b. 於二零零零年十月七日註冊的編號I/26411P中載有的限制性契約。
7. 物業位於新加坡東部的工業園區Eunos Techpark內。鄰近的開發區包括各種工業樓宇(即若干高科技公司的總部及倉庫)。公共交通設施(例如公共汽車及出租車)可沿Eunos Link即時搭乘。
8. 據 貴集團告知，就不動產稅而言，物業的年度價值為272,000新加坡元及當前稅率為10%。
9. 吾等的視察由Alan C.H. Chang先生(註冊會計師，擁有約一年估值經驗)及李偉健博士分別於二零一六年六月及二零一七年一月進行。