

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其於2017年6月30日對BHCC Holding 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

Room 2703, 27th Floor,  
Shui On Centre,  
6-8 Harbour Road,  
Wanchai, Hong Kong

[編纂]

致BHCC Holding Limited  
董事會  
No. 20 Sin Ming Lane #06-66  
Midview City  
Singapore  
573968

敬啟者：

吾等謹遵照BHCC Holding 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6月30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**

吾等採用比較法對該等房地產權益進行估值，而比較乃按可資比較物業之已變現價格或市價進行，包括分析規模、特性及地點相若的可資比較物業，並仔細衡量各項房地產權益的一切優劣因素。可資比較物業的價格隨後已作出調整，以計及相關因素中有關物業與該房地產權益的已識別差異。就第二組房地產權益進行估值時，鑑於該房地產的投標售價仍未償清，吾等並無賦予該房地產任何商業價值。

## **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／土地使用權的整個未屆滿期間，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。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關房地產權益之法定業權之任何法律事宜概不負責。

## **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。

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證券上市規則第五章及應用指引第12項所載的規定。

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7月由Robert Khan先生(MRICS, 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。

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改，且須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

除另有說明外，本報告所有貨幣金額均以新加坡元（「新加坡元」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

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擁有逾29年的估值經驗。

---

**附錄三****物業估值**

---

**估值概要****第一組 — 貴集團於新加坡持有的房地產**

編號	房地產	於2017年6月30日現況下的市值 (新加坡元)
1.	11 Irving Place #08-01、#08-02、#08-03、#08-04及#08-05, Tai Seng Point, Singapore 369551	13,050,000
	小計：	<u>13,050,000</u>

**第二組 — 貴集團於新加坡將購買的房地產**

編號	房地產	於2017年6月30日現況下的市值 (新加坡元)
2.	位於Tampines North Drive 3 (地段3，亦稱MK29-3016C)的地塊	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u>13,050,000</u>

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一組 — 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6月30日 現況下的市值
1.	11 Irving Place #08-01、 #08-02、#08-03、#08-04 及#08-05, Tai Seng Point, Singapore 369551	該房地產包括位於11層高綜合發 展大樓第8層分層工廠的5個單層 (連夾層)相鄰單位。該大樓於 2016年左右落成。	實地檢查後，該房地 產為空置。	13,050,000新加坡元  (一千三百零五萬 新加坡元)
	地段U55890T、地段 U55891A、U55892K、 U55893N及地段 U55894X，Mukim 24	該房地產的總建築面積約為 1,430平方米，包括中空位面積 約509平方米。		
		房地產按永久業權持有。		

#### 附註：

- (i) 根據Singhome (Paya Lebar) Pte. Ltd.(賣方)與Wan Yoong Construction Pte. Ltd.(買方)(「Wan Yoong」)於2015年7月2日訂立的買賣協議，Wan Yoong已同意以代價9,417,963新加坡元購買該房地產。
- (ii) 根據Wan Yoong與BHCC Construction Pte. Ltd.(「BHCC Construction」)於2017年5月1日訂立的特許權協議，該房地產的特許權由Wan Yoong轉至BHCC Construction，自2017年5月1日開始至2019年4月30日到期，為期24個月，特許權月費為42,900新加坡元(另加貨品及服務稅3,003新加坡元)。

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡將購買的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
2.	位於Tampines North Drive 3的地塊 (地段3，亦稱MK29-3016C)  地段3016C，Mukim 29	該房地產包括一幅工業用地地塊，土地面積約為5,804平方米。該地塊鄰近Tampines North Drive 2的交通交匯處，位於Tampines North Drive 3一帶。  該房地產按租賃財產持有，為期20年(開始日期為該房地產的移交日期)，按商業2規劃區獲准或可能獲准使用。誠如 貴公司告知，該房地產擬用作貯存與 貴公司項目相關的建材及設備。	實地檢查後，該房地產為空置。	無商業價值

附註：

- (i) 根據Jurong Town Corporation(「JTC」)與BHCC Construction於2017年6月2日訂立的投標接納函件，該房地產以投標售價7,000,000新加坡元獲授予BHCC Construction。
- (ii) 經考慮該房地產的投標售價仍未在估值日獲悉數償付，吾等並無賦予該房地產任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該房地產於估值日的市值為7,000,000新加坡元，此乃假設全部投標售價及其他相關支出(如有)已獲悉數償付、已取得該房地產的相關業權及該房地產可自由轉讓。