

以下為獨立物業估值師Cushman & Wakefield就其對本公司物業權益於二零一七年五月三十一日之估值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為供載入本文件而編製。



Cushman & Wakefield VHS Pte. Ltd.
3 Church Street
#09-03 Samsung Hub
Singapore
郵編：049483
電話 +65 6535 3232
傳真 +65 6535 1028
cushmanwakefield.com

公司註冊號碼：200709839D

敬啟者

下列物業的估值：

1. 85 Tagore Lane, Singapore 787527
2. 202 Tagore Lane, Singapore 787591

Cushman & Wakefield VHS Pte Ltd (「Cushman & Wakefield」) 遵照守益控股有限公司 (「委託人」) 指示，就於香港聯交所[編纂]之目的，提供上述物業(「物業」)於二零一七年五月三十一日的市值及估值證書。

Cushman & Wakefield乃根據有關指示的要求及下述市值的國際定義編製估值證書：

「市值為在經過適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫情況下，於估值日達成公平交易的估計資產或負債金額。」

估值乃假設業主在公開市場按現況出售有關物業，但不包含任何其他合資經營、管理協議或會影響物業價值的任何類似安排的利益。

估值證書載有物業的概況以及在釐定物業市值時考慮的關鍵因素。估值結論反映進行估值的Cushman & Wakefield估值師所知悉的有關物業、市場狀況及可得數據的所有資料。

對本函件的倚賴

估值證書所載估值並非保證或預測，而是基於從可信賴及信譽良好的機構和來源、委託人及其他關聯方獲得的資料。儘管Cushman & Wakefield已盡力獲取準確的資料，惟其並無對委託人或其他可靠及信譽良好的機構所提供的所有資料進行獨立核實。

在適用情況下，有關所有權、地盤面積及分區的資料乃從吾等在相關政府或地方當局搜索中獲得。Cushman & Wakefield亦在頗大程度上倚賴委託人所提供有關地盤和樓面面積、建築規劃、竣工日期及所有其他相關事宜的物業資料。

此外，在估值過程中，吾等已假定所有租賃合法有效及可強制執行，且物業具有適當的法定業權，可於市場上自由轉讓、租賃及分租，而不附帶任何土地補價或任何額外費用。Cushman & Wakefield沒有理由懷疑委託人向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。

概無考慮物業之任何押記、按揭或欠付款項。Cushman & Wakefield已假定，除Cushman & Wakefield已知悉者外，物業概無附帶可影響其市值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現已完工樓宇存在任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等亦無進行實地調查以確定土地狀況的合適性，吾等亦無進行考古、生態或環境測量。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。

附錄三

物業估值報告

估值理據

於達致吾等的估值過程中，吾等已採用可比較銷售方法。在此種方法下，會比較鄰近地區及處於類似標準位置的類似物業銷售，並就尺寸、樓齡及狀況以及交易日期等差異作出調整，再得出物業的價值。

吾等已考慮下列交易：

地址	土地面積 (平方米)	代價	備註
98 Tagore Lane	405.00	5,800,000新加坡元	於二零一七年四月交易
430 Tagore Industrial Avenue	722.60	7,600,000新加坡元	於二零一六年十二月交易
28 Tagore Lane	498.90	5,250,000新加坡元	於二零一六年十月交易
178 Tagore Lane	403.10	4,930,000新加坡元	於二零一五年五月交易
14 Tagore Lane	498.60	7,222,000新加坡元	於二零一五年四月交易

估值概要

下表載列吾等對各項物業市值的意見：

物業地址	貨幣	於二零一七年 五月三十一日的市值
1. 85 Tagore Lane, Singapore 787527	新加坡元	[11,000,000]新加坡元
2. 202 Tagore Lane, Singapore 787591	新加坡元	[5,200,000]新加坡元

隨附有關各項物業更多物業詳情的估值概要。

附錄三

物業估值報告

分攤土地及樓宇價值

吾等謹此指出，就一項物業的公開市場估值而言，並非總能區分於樓宇所在地盤而單獨得出樓宇的估值。然而，有時需要單獨就樓宇釐定一個價值以作為計提折舊的基值。按照指示，吾等對物業市值作出如下非正式分攤：

	85 Tagore Lane	202 Tagore Lane
(i) 於二零一七年五月三十一日的物業估值	11,000,000新加坡元	5,200,000新加坡元
(ii) 估計新樓宇重置成本	3,500,000新加坡元	1,250,000新加坡元
(iii) 估計樓齡	約7年	約25年
(iv) 假設樓宇經濟壽命	50年	50年
(v) 估計樓宇折舊重置成本	3,000,000新加坡元	600,000新加坡元
(vi) (i)-(v)土地剩餘金額	8,000,000新加坡元	4,600,000新加坡元

然而，吾等謹此重申，本報告提供之分攤數字，即樓宇構築物的「折舊重置成本」及所得出的土地部分「剩餘金額」，乃非正式分攤，並不代表樓宇及土地部分的市值。

免責聲明

估值證書乃為載入就委託人於聯交所[編纂]而刊發的本文件(「本文件」)而編製。吾等謹此特別聲明，除有關本估值概要及證書所呈列資料者外，吾等概不就本文件中的任何遺漏或虛假或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任。除本估值概要及估值證書中明確作出或提供者外，吾等概無就本文件任何其他部分資料的準確性作出任何保證或聲明。

委託人向吾等提供的所有資料被視為準確真實，吾等概不就資料的隨後變更承擔任何責任，並保留權利在所獲提供的任何資料出現重大變更時更改吾等的估值。

所呈報的分析、意見及結論受所呈報的假設及限制條件規限，並僅代表吾等的個人、客觀的專業分析、意見及結論。

吾等在物業中概無現有或預期的利益，且並非委託人或與委託人訂約的其他方的關聯公司，與彼等亦無任何關係。

附錄三

物業估值報告

估值師的報酬並不繫於呈報預定價值或對委託人有利的價值取向、估計價值數額、達致既定結果或其後事件的落實。

吾等謹此證明，進行估值的估值師均是獲授權執業的估值師，並具備對新加坡類似類型物業進行估值的必要經驗。

此 致

守益控股有限公司

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111 Cayman Islands

代表

Cushman & Wakefield VHS Pte. Ltd.

謹啟

估值及諮詢服務

執行總監

Chew May Yenk

新加坡

MSISV

估價師執照號碼AD41-2004419H

簽署人於新加坡擁有逾30年估值
及諮詢經驗

[編纂]

估值及諮詢服務

助理總監

Mae Tan

新加坡

MSISV

估價師執照號碼AD41-2007890C

簽署人於新加坡擁有逾20年估值
及諮詢經驗

估值證書

貴集團在新加坡持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年五月三十一日現況下的市值
85 Tagore Lane, Singapore 787527	<p>該物業包括一幅土地(地塊編號MK20-1515M)及一個四層角頭排屋工廠(設有一個夾層)。該樓宇的第一層及夾層為生產及倉儲區、第二層為辦公區，第三層及第四層為工人宿舍。大約於二零零九年落成。</p> <p>該物業位於Tagore Road旁的Tagore Lane，距離Raffles Place市中心北面約12公里。該物業四周有多條主要道路及高速公路，包括湯申路上段、楊厝港路、實里達高速公路(SLE)及中央高速公路(CTE)，可方便到達市中心及島內其他地區。湯申路上段沿路有公共交通接駁。</p> <p>周圍有多種發展項目，包括輕工業樓宇、公共建屋發展局屋村、私人屋村及住宅發展項目。</p> <p>該物業的土地面積為933.60平方米，建築面積約1,711.55平方米(根據所獲提供的建築規劃)。</p> <p>該物業屬永久地契年期。</p>	於估值日期，該物業乃作自用。	11,000,000 新加坡元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為Sing Moh Electrical Engineering Pte Ltd，屬永久業權。該物業現由業主用作倉庫、辦公及工人住宿用途。
- (2) 根據市區重建局二零一四年總體規劃，該物業乃劃作B1工業用途，屬該物業的最高及最佳用途。
- (3) 該物業於二零零九年四月二十三日抵押予United Overseas Bank Limited。
- (4) 根據市區重建局頒發的日期為二零一五年七月二十九日的授出書面許可(臨時)(決定編號：P090709-13B2-E021)，該物業的第三層及第四層獲准用作附屬工人宿舍，可容納74人，自二零一五年八月六日起為期3年。於臨時附屬工人宿舍的臨時許可到期後，物業將用作工業用途。
- (5) 該物業由Kenneth Tan(新加坡稅務局持牌估價師、新加坡測量師及評估師學會(SISV)會員)於二零一七年四月二十日進行視察。

估值證書

貴集團在新加坡持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 五月三十一日 現況下的市值
202 Tagore Lane, Singapore 787591	<p>該物業包括一幅土地(地塊編號MK20-2339M)及一個三層角頭排屋工廠。該樓宇的第一層及第二層為生產及倉儲區，第三層為工人宿舍房。大約於一九九零年代落成。</p> <p>該物業位於Tagore Road旁的Tagore Lane，距離Raffles Place市中心北面約12公里。</p> <p>該物業四周有多條主要道路及高速公路，包括湯申路上段、楊厝港路、實里達高速公路(SLE)及中央高速公路(CTE)，可方便到達市中心及島內其他地區。湯申路上段沿路有公共交通接駁。</p> <p>周圍有多種發展項目，包括輕工業樓宇、公共建屋發展局屋村、私人屋村及住宅發展項目。</p> <p>該物業的土地面積為436.40平方米，建築面積約673.5平方米(根據所獲提供的資料)。</p> <p>該物業屬永久地契年期。</p>	於估值日期，該物業為空置。	5,200,000新加坡元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為Sing Moh Electrical Engineering Pte Ltd，屬永久業權。該物業現時為空置。
- (2) 根據市區重建局二零一四年總體規劃，該物業乃劃作B1工業用途，屬該物業的最高及最佳用途。
- (3) 該物業於二零一七年五月十八日抵押予Standard Chartered Bank (Singapore) Limited。
- (4) 該物業受限於日期為一九九一年二月二日的限制性契諾。
- (5) 根據市區重建局頒發的日期為二零一六年四月十八日的授出書面許可(臨時)(決定編號：P071005-19Z4-E022)，該物業的第三層獲准用作附屬工人宿舍，可容納41人，自二零一六年四月二十日起為期3年。於臨時附屬工人宿舍的臨時許可到期後，物業將用作工業或倉庫用途。
- (6) 該物業由Kenneth Tan(新加坡稅務局持牌估價師、新加坡測量師及評估師學會(SISV)會員)於二零一七年五月二十日進行視察。