

二零一八年二月二十四日

HPC Builders Pte. Ltd.  
Blk 165 Bukit Merah Central  
#08-3687  
Singapore 150165

敬啟者：

### 56 LOYANG WAY #01-08 SINGAPORE 508775 的估值

按照閣下的指示，吾等已根據香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第五章所載規定；皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》及新加坡測量師及估值師學會（「新加坡測量師及估值師學會」）頒佈的《估值準則及操作指引》（二零一五年版）（兩者均包含國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的《國際估值準則》（「國際估值準則」））就位於**56 Loyang Way #01-08 Loyang Enterprise Building, Singapore 508775**的物業（以下稱「標的物業」）編製本估值證書。

吾等董事 Ngeng Fung Ching Lena 已於二零一八年二月十三日對標的物業進行視察，並無發現任何嚴重的失修。吾等的現場視察並不構成結構勘測，吾等無法保證標的物業並無任何結構缺陷。Ngeng Fung Ching Lena 在新加坡擁有 20 年的物業估值經驗。

吾等已向新加坡土地管理局綜合土地信息服務進行了業權查詢。然而，於估值日期並無就標的物業發出業權文件。吾等依賴客戶所提供的日期為二零一六年九月一日的買賣協議中所發現的分層建築面積等資料，並假設有關於資料屬準確且於估值日期標的物業的所有權屬於吾等客戶所有。

並無向各公共部門徵詢意見，以確認該物業是否受道路改進等任何公共計劃的影響。吾等作出的估值基於假設標的物業並無此類計劃。吾等亦並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等採用直接比較法按市值基準對標的物業進行估值。本報告所用「市值」一詞指於估值日期在考慮以下各項後合理預期物業出售的最優價格：

- i) 該物業的性質及市場狀況並假設有自願買方／賣方；
- ii) 有合理銷售洽談時間；
- iii) 價值於整個期間保持不變；
- iv) 標的物業將在合理宣傳情況下在市場自由公開求售；及
- v) 並無考慮具特權買方的額外出價。

直接比較法考慮可資比較物業的近期出售情況及附近物業的現有詢價以及其他有關因素。

隨函附奉估值證書，當中概述標的物業詳情及法定說明。標的物業的價值以新加坡元列示。

代表

A Star Valuer Pte Ltd

(F.k.a A\*Valuer Property Consultants Pte Ltd)

董事

Ngeng Fung Ching Lena

B.Sc. (Est. Mgt.), MSISV

估值師牌照編號：AD041-2006845K

謹啟

## 估值證書

### 1.0 物業地址

56 Loyang Way, #01-08 Loyang Enterprise Building, Singapore 508775。

### 2.0 視察日期

二零一八年二月十三日。

### 3.0 物業詳情

#### 3.1 註冊附屬公司業主

HPC Builders Pte. Ltd。

#### 3.2 法定說明

分段MK.31-U36579W。

#### 3.3 租期

自二零一三年九月四日開始租賃30年。

#### 3.4 類型

工廠。

#### 3.5 分層建築面積

787.0平方米(8,471.2平方呎)，包括空置面積310.0平方米(3,336.8平方呎)。

#### 3.6 樓齡

約2年。

#### 3.7 狀況

一般。

#### 4.0 都市規劃

根據新加坡總體規劃(二零一四版)，該土地分區為「商業2」，容積率2.5。

「商業2」指用於或擬用於清潔工業、輕工業、一般工業、倉儲、公用事業及電信用途及其他公共設施。經主管機關評估批准後，特定工業(例如製造工業用機器、造船及維修)亦可於指定地區進行。

#### 5.0 租賃詳情

吾等獲告知，約477.0平方米(5135.0平方呎)的標的物業以12,324.00新加坡元的月租(每平方呎2.40新加坡元)出租，租期至二零一九年四月三十日止為期36個月。

#### 6.0 地段及位置

標的物業位於新加坡東部區域工業園區內的Loyang Way。該園區由特定用途工廠及多用戶工業樓宇組成。

#### 7.0 估值方法

估值乃基於直接比較法，並考慮於二零一六年至二零一七年在該標的發展區內可資比較物業的出售情況。

選定可資比較物業為位於第一層及第二層的分層單元，單價為每平方呎201.00新加坡元至每平方呎315.00新加坡元。吾等已就市場狀況、規模、樓層及其他有關因素的差異而進一步作出調整，以得出單價每平方呎307.00新加坡元。

**8.0 於二零一八年二月十四日的估值**

經妥善考慮上述情況及考慮市場狀況及其他有關因素後，吾等認為位於 **56 Loyang Way, #01-08 Loyang Enterprise Building, Singapore 508775** 的標的物業在交吉情況下的價值約為 2,600,000 新加坡元(二百六十萬新加坡元)。

Ngeng Fung Ching Lena

持牌估值師 AD041-2006845K

**A Star Valuer Pte Ltd**

F.k.a A\*Valuer Property Consultants Pte Ltd

謹啟