

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於二零一八年十一月三十日的物業估值所發表意見而發出的函件及估值報告全文，為載入本文件而編製。



敬啟者：

有關：物業估值

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照創世紀集團控股有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）於新加坡擁有權益的物業進行估值（更多詳情載於隨附估值報告），吾等確認，吾等曾視察該物業、對該物業作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 貴集團向 閣下提供吾等就該物業於二零一八年十一月三十日市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，其根據香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

吾等確認已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）進行估值。

吾等對各物業所作估值乃按整項權益基準進行。

## 估值假設

吾等對各物業所作估值概無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

吾等對位於新加坡的該物業進行估值時，已假定除非另行指明者外，在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等依賴 貴公司就該物業的業權及 貴公司於該物業的權益所提供的資料及意見。對該物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有該物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內，自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

就位於新加坡的物業而言，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於估值報告的附註。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、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，吾等假設該物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

吾等對該物業進行估值時，已透過參照相關市場上可資比較銷售交易採用市場比較法，惟將因應主體物業與可資比較物業而作出適當調整，與市場慣例一致。

## 業權調查

吾等曾就該物業的業權前往新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)進行查冊。然而，吾等並未就核證所有權而對文件正本進行查冊，以確認有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。

## 資料來源

於估值過程中，吾等已頗大程度上依賴 貴公司向吾等提供有關該物業的業權及 貴公司於該物業的權益之資料。就位於新加坡的物業而言，吾等已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的識別、樓宇的竣工日期、單位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益及其他所有相關事項所提供的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以吾等所獲得之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料真實性及準確性。貴公司亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

Elink Hiew (估值師，四年經驗)於二零一七年十二月已視察各物業的外部，並在可能情況視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示的面積均為正確。

### 貨幣

除另有指明外，本估值報告所指的所有貨幣金額均以新加坡法定貨幣新加坡元(「新加坡元」)呈列。

### 其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值報告。

此 致

60 Paya Lebar Road  
#12-51/52  
Paya Lebar Square  
Singapore 409051  
創世紀集團控股有限公司列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
估值及顧問服務大中華地區  
地區董事  
陳家輝  
理學碩士  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
中國註冊房地產估價師  
註冊專業測量師(產業測量組)  
謹啟

二零一九年●月●日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國、香港及其他亞洲國家物業估值方面擁有逾30年經驗。陳先生對現時國內市場有充分認識，並具有勝任進行估值工作估值所需的技能及識見。

## 估值報告

### 貴集團於新加坡持有以作投資用途之已落成物業

物業	概況及年期	估用詳情	於[二零一八年十一月三十日]之現況市值
60 Paya Lebar Road, #11-52, Paya Lebar Square, Singapore 409051	<p>該物業包括一個分層業權式辦公室單位，該單位座落於樓高13層名為「巴耶利峇廣場」(Paya Lebar Square)商業發展項目第11層，大約於二零一四年落成。</p> <p>該物業的分層建築面積為144.0平方米(1,550平方呎)。</p> <p>該物業位於巴耶利峇路(Paya Lebar Road)旁邊，距離萊佛士坊(Raffles Place)市中心約六公里。</p> <p>該物業四周有多條主要道路及高速公路，包括巴耶利峇路(Paya Lebar Road)、沈氏道(Sims Avenue)、加冷一巴耶利峇高速公路(Kallang Paya Lebar Expressway (KPE))及泛島高速公路(Pan Island Expressway (PIE))，可方便到達市中心及島內其他地區。巴耶利峇路(Paya Lebar Road)有公共交通接駁。該物業地面及地庫各層均可直達巴耶利峇地鐵站(Paya Lebar MRT Station)。</p> <p>四周附近的發展項目用途性質各異，包括商業發展項目、工業大廈及住宅發展物業等。</p> <p>該物業以租賃形式持有，由二零一一年七月二十五日起計為期99年。該物業目前每年應付予政府的租金相當於物業當時每年市場租金的10%。</p>	<p>於估值日期，該物業的租約將於二零一九年六月屆滿，每月租金約10,449新加坡元，當中包括服務費。</p>	3,320,000新加坡元 (叁佰叁拾貳萬新加坡元)

#### 附註：

- (1) 該物業的登記業主為 Activa Media Pte Ltd。
- (2) 根據市區重建局(Urban Redevelopment Authority)二零一四年總體規劃，該物業劃作商業用途。
- (3) 該物業於二零一四年十一月七日及二零一五年三月十六日兩次抵押予大華銀行有限公司。
- (4) 吾等對該物業進行估值時，已假設單位價格為每平方呎2,142新加坡元。

吾等在進行估值時，已參考週邊地區與該物業具有相若性質的辦公室單位的售價。辦公室單位的價格介乎每平方呎約1,900新加坡元至每平方呎2,300新加坡元。吾等假設的單位價格乃與經考慮地段、交通及規模等作出審慎調整後的相關可資比較數據一致。