

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司發出的函件全文、估值概要及估值證書，內容有關彼等對本集團於新加坡持有的物業的價值的意見，以供載入本文件而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878傳真(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

有關位於新加坡的多個物業的物業估值事宜

吾等遵照閣下的指示，對S&T Holdings Limited(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱「貴集團」)於新加坡持有的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下提供吾等就物業於二零一九年五月三十一日(「估值日」)之市值的意見，以供載入貴公司日期為[編纂]之文件。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行公平交易的估算金額」。

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。

2. 估值方法

吾等採用直接比較法對物業進行估值，即假設物業按現有狀況即時交吉出售，並參考當時有關市場上可供比較的銷售交易。

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、管理協議或類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或售予單一買方的物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴貴集團所提供的資料，並已接納就位置、時間、樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有與上述事宜(如建築圖則、土地登記冊、佔用狀況等)有關的公開文件／資料或貴集團提供的文件／資料僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，向吾等提供的資料當中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

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。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，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、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有關物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以貴公司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等物業的任何抵押、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，吾等假設該等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章所載規定編製，並符合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)。

7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅可供收取方使用，及概不就其內容的全部或任何部分對第三方承擔任何責任，而本報告之全部或任何部分概不得載入任何已刊發文件或聲明或以任何方式刊發，除非其格式及內容已獲吾等事先書面批准。

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指新加坡元(「新元」)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

S&T Holdings Limited

16 Kian Teck Way
Singapore 628749

為及代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons)

MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA

謹啟

附註：陳美斯女士(MHKIS MRICS)為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家擁有逾9年房地產行業及物業與資產估值經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

序號	物業	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團應佔權益	於 二零一九年 五月三十一日 貴集團應佔市值
第一類別－貴集團於新加坡持作自用的物業權益				
1.	16 Kian Teck Way, Singapore 628749	8,750,000新元	100%	8,750,000新元
			第一類別小計：	<u>8,750,000新元</u>
第二類別－貴集團於新加坡持作投資之物業權益				
2.	21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	1,500,000新元	100%	1,500,000新元
3.	21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,500,000新元	100%	1,500,000新元
4.	39 Pavilion Place, Singapore 658375	3,010,000新元	100%	3,010,000新元
5.	14 Pavilion Rise, Singapore 658649	3,480,000新元	100%	3,480,000新元
6.	45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	1,800,000新元	100%	1,800,000新元
7.	45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	1,790,000新元	100%	1,790,000新元
8.	11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,200,000新元	100%	1,200,000新元

附錄三

物業估值報告

序號	物業	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團應佔權益	於 二零一九年 五月三十一日 貴集團應佔市值
9.	11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,430,000新元	100%	1,430,000新元
10.	7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608	4,180,000新元	50%	2,090,000新元
11.	114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	9,840,000新元	50%	4,920,000新元
			第二類別小計：	<u>22,720,000新元</u>
			總計	<u><u>31,470,000新元</u></u>

第一類別－貴集團於新加坡持作自用的物業權益

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
1.	16 Kian Teck Way, Singapore 628749	<p>該物業包括一個2層高的獨立工業發展項目，總樓面面積約為34,106.60平方英尺（或約3,168.58平方米），據貴集團所告知，於一九九零年代竣工。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK6-2719N的地盤上，地盤面積約為34,737.58平方英尺（或約3,227.20平方米），其根據租賃業權持有，自乃一九九三年九月一日開始為期30+19年。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室、倉儲及工業用途。	8,750,000新元 (貴集團應佔100% 權益： 8,750,000新元)

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第608冊175號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.5。
3. 該物業已隨二零一七年八月十七日遞交的IE/664950F編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。物業的二零一九年年值為591,000新元。
5. 該物業坐落於新加坡西區的Kian Teck Way，附近主要包括多個獨立、半獨立及連棟工廠、工作坊及倉庫，亦有公共交通設施(如巴士)。
6. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

第二類別－貴集團於新加坡持作投資之物業權益

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
2.	21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	該物業包括一個2層高的 地下工業單位，總樓面面 積約為3,649.00平方英尺 (或約339.00平方米)。 該物業位於工業發展項目 Toh Guan Centre內，於二 零零二年竣工。 根據新加坡土地管理局， 該物業建於一塊法定地段 編號為MK5-U60053X的 地盤上，其根據租賃業權 持有，自一九九七年十二 月一日開始為期60年。	於估值日期，該物業根據 租賃協議持有，租期由二 零一九年五月一日開始並 於二零二零年四月三十日 屆滿，為期一年，月租為 6,800新元(不包括一切商 品及服務稅、公用設施費 及經常性開支)。	1,500,000新元 (貴集團應佔100% 權益： 1,500,000新元)

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第891冊17號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.0。
3. 該物業已隨二零零二年四月十八日遞交的I/74713Q編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一零年十二月十三日遞交的IC/99550P編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為71,900新元。
6. 該物業坐落於Toh Guan Centre，一個位於新加坡西區主要用作工廠／工作坊的發展項目，附近主要包括工廠大廈群，亦有公共交通設施(如巴士及地鐵)。
7. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
3.	21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	該物業包括一個2層高的 地下工業單位，總樓面面 積約為3,649.00平方英尺 (或約339.00平方米)。 該物業位於工業發展項目 Toh Guan Centre內，於二 零零二年竣工。 根據新加坡土地管理局， 該物業建於一塊法定地段 編號為MK5-U60052N的 地盤上，其根據租賃業權 持有，自一九九七年十二 月一日開始為期60年。	於估值日期，該物業根據 租賃協議持有，租期由二 零一九年三月一日開始為 期一年，於二零二零年二 月二十九日屆滿，月租為 6,000新元(不包括一切商 品及服務稅、公用設施費 及經常性開支)。	1,500,000新元 (貴集團應佔100% 權益： 1,500,000新元)

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第891冊16號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.0。
3. 該物業已隨二零零二年四月十八日遞交的I/74713Q編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一五年八月四日遞交的IE/252442P編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為71,900新元。
6. 該物業坐落於Toh Guan Centre，一個位於新加坡西區主要用作工廠／工作坊的發展項目，附近主要包括工廠大廈群，亦有公共交通設施(如巴士及地鐵)。
7. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
4.	39 Pavilion Place, Singapore 658375	<p>該物業包括一個3層高帶屋頂平台、有蓋停車場及露台的半獨立式房屋，總樓面面積約為3,207.67平方英尺(或約298.00平方米)，據 貴集團所告知，於二零一零年竣工。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK10-0443V的地盤上，地盤面積約為1,614.60平方英尺(或約150.00平方米)，其自一九五七年三月一日開始根據法定批地34352項下的永久地契持有。</p>	<p>於估值日期，該物業根據集團間租賃協議持有，租期由二零一八年十二月一日開始並於二零二一年十一月三十日屆滿，為期三年，月租為5,000新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>3,010,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 3,010,000新元)</p>

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第694冊18號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區。
3. 該物業已隨二零一三年三月五日遞交ID/414737M編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一三年三月五日遞交IB/424720U編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值首30,000新元之10%及餘下年值之12%。該物業於二零一九年的年值為37,200新元。
6. 該物業坐落於一個永久業權發展項目Pavilion Park，其包括多個房地產及公共設施。Bukit Batok Road沿路亦有公共交通工具。
7. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
5.	14 Pavilion Rise, Singapore 658649	<p>該物業包括一個3層高帶屋頂平台、有蓋停車場及露台的半獨立式房屋，總樓面面積約為3,767.40平方英尺(或約350.00平方米)，據 貴集團所告知，於二零零零年竣工。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK10-4328N的地盤上，地盤面積約為2,152.80平方英尺(或約200.00平方米)，其自一九五七年三月一日開始根據法定批地34352項下的永久地契持有。</p>	<p>於估值日期，該物業根據集團間租賃協議持有，租期由二零一八年十二月一日開始並於二零二一年十一月三十日屆滿，為期三年，月租為6,000新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>3,480,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 3,480,000新元)</p>

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第671冊91號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區。
3. 該物業已隨二零一零年四月五日遞交的IB/768156T編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一零年四月五日遞交的IB/424523P編號文書被抵押，受益人為馬來亞銀行。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值首30,000新元之10%及餘下年值之12%。該物業於二零一九年的年值為43,200新元。
6. 該物業坐落於一個永久業權發展項目Pavilion Park，其包括多個房地產及公共設施。Bukit Batok Road沿路亦有公共交通工具。
7. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
6.	45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	<p>該物業包括一個公寓單位連戶外私人密封空間，總樓面面積約為1,776.06平方英尺（或約165.00平方米）。</p> <p>該物業坐落於在二零零二年完成的10層高住宅大廈的地下層。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK10-U39954X的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年五月十九日開始為期999年，於二八八二年五月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一九年三月一日開始為期兩年，於二零二一年二月二十八日屆滿，月租為3,400新元（不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支）。</p>	<p>1,800,000新元</p> <p>（貴集團應佔100%權益： 1,800,000新元）</p>

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第862冊80號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區（二零一四年）項下住宅區，最高核准總地積比率為1.92。
3. 該物業已隨二零一零年六月二十九日遞交的IB/860922U編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅（住宅）為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為22,200新元。
5. 該物業坐落於公寓發展項目Hillington Green，其包括七棟10層高大廈的約480個公寓套房，配備多種公共設施，如地下停車場、會所、體育設施等。於步行範圍內亦有公共交通工具（包括巴士及地鐵）。
6. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
7.	45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	<p>該物業包括一個公寓單位連戶外私人密封空間，總樓面面積約為1,765.30平方英尺（或約164.00平方米）。</p> <p>該物業坐落於在二零零二年竣工的10層高住宅大廈的地下層。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該發展項目建於一塊法定地段編號為MK10-U39964T的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年五月十九日開始為期999年，於二八八二年五月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期自二零一八年九月一日起計為期兩年，並於二零二零年八月三十一日到期，月租為3,500新元，不包括所有商品及服務稅、公用設施費及經常性開支。</p>	<p>1,790,000新元</p> <p>（貴集團應佔100%權益： 1,790,000新元）</p>

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第862冊90號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.92。
3. 該物業已隨二零一零年六月二十九日遞交的IB/860927L編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為22,200新元。
5. 該物業坐落於公寓發展項目Hillington Green，其包括七棟10層高大廈的約480個公寓套房，配備多種公共設施，如地下停車場、會所、體育設施等。於步行範圍內亦有公共交通工具(包括巴士及地鐵)。
6. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
8.	11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	該物業包括一個公寓單位 連私人密封空間，總樓面 面積約為1,173.28平方英 呎(或約109.00平方米)。 該物業坐落於在二零一二 年竣工的6層高住宅大廈 的一樓。 根據新加坡土地管理局， 該發展項目建於一塊法 定地段編號為 MK22- U59750L 的地盤上，根 據租賃業權持有，租期 由一八八三年二月十九 日開始為期999年，於 二八八二年二月十八日屆 滿。	於估值日期，該物業根據 租賃協議持有，租期由二 零一八年十二月十五日開 始為期一年，於二零一九 年十二月十四日屆滿，月 租為2,300新元(不包括一 切商品及服務稅、公用設 施費及經常性開支)。	1,200,000新元 (貴集團應佔100% 權益： 1,200,000新元)

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1528冊36號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.4。
3. 該物業已隨二零一三年十月九日遞交的IC/242685A編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為16,800新元。
5. 該物業坐落於Kang Choo Bin Road，一個位於19區附近的住宅區，其包括住宅及零售發展項目群，亦有公共交通設施(包括巴士及火車)。
6. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
9.	11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	<p>該物業包括一個公寓單位連私人密封空間，總樓面面積約為1,442.38平方英尺(或約134.00平方米)。</p> <p>該物業坐落於在二零一二年竣工的6層高住宅大廈的一樓。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該發展項目建於一塊法定地段編號為MK22-U59752M的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年二月十九日開始為期999年，於二八八二年二月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一八年十一月十五日開始為期一年，於二零一九年十一月十四日屆滿，月租為2,600新元(包括一切商品及服務稅，但不包括公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>1,430,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 1,430,000新元)</p>

附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1528冊38號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.4。
3. 該物業已隨二零一三年十月九日遞交的IC/242668J編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為22,800新元。
5. 該物業坐落於Kang Choo Bin Road，一個位於19區附近的住宅區，其包括住宅及零售發展項目群，亦有公共交通設施(包括巴士及火車)。
6. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
10.	7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608	<p>該物業包括一個工業單位，總樓面面積約為6,759.80平方英尺（或約628.00平方米）。</p> <p>該物業坐落於在二零一四年竣工的工業發展項目Ispace的5層高大廈地下層。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK6-U70646M的地盤上，根據租賃業權持有，租期由二零一二年三月五日開始為期30年，於二零四二年三月四日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一九年二月一日開始為期兩年，於二零二一年一月三十一日屆滿，月租為15,000新元（不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支）。該物業獲得自二零一九年二月一日至二零一九年三月十五日之免租期。</p>	<p>4,180,000新元</p> <p>（貴集團應佔50%權益： 2,090,000新元）</p>

附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1669冊59號，該物業以共享權益方式由Sing Tec Development Pte. Ltd. (股份：1/2)及一名獨立第三方(股份：1/2)共同擁有相同數目的股份。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.0。
- 該物業已隨二零一四年十二月三十日遞交ID/520712G編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為223,000新元。
- 該物業坐落於Ispace，一個位於新加坡西邊主要用作工廠/工作坊(B2)的發展項目，附近包括工業發展項目群，亦有公共交通設施(包括巴士及地鐵)。
- 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
11.	114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	<p>該物業包括一個食堂單位，總樓面面積約為7,470.22平方英尺（或約694.00平方米）。</p> <p>該物業坐落於在二零一五左右竣工的10層高工業大廈的地面部分及13層高工業大廈的地下層部分。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為TS17-U14557A的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一九七六年一月十四日開始為期30年，於二零七五年一月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一五年九月一日開始為期5年，於二零二零年八月三十一日屆滿，月租由二零一五年九月一日至二零一七年八月三十一日為45,000新元，由二零一七年九月一日至二零二零年八月三十一日為50,000新元（不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支）。</p>	<p>9,840,000新元</p> <p>（貴集團應佔50%權益： 4,920,000新元）</p>

附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1887冊63號，該物業以共享權益方式由Sing Tec Development Pte. Ltd. (股份：1/2)及一名獨立第三方(股份：1/2)共同擁有相同數目的股份。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下1號商業區，最高核准總地積比率為3.0。
- 該物業受限於限制性契諾，參見二零一七年二月一日遞交的IE/5664780Q編號文書。
- 該物業受限於以馬來亞銀行為受益人之抵押(參見於二零一七年二月一日遞交之ID/923432V編號文書)以及抵押轉讓(參見於二零一八年十一月五日遞交之IF/480742S編號文書)。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為600,000新元。
- 該物業坐落於CT Hub 2，一個位於新加坡中部主要用作輕工業的發展項目，附近包括工業及商業發展項目群，亦有公共交通工具(包括巴士及地鐵)。
- 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。