

以下為獨立估值師Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd所發出為載入本文件而編製有關本集團所持物業於二零一九年八月三十一日的估值的函件全文、估值概要及估值證書。



仲量聯行

**Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd**  
1 Paya Lebar Link #10-08 Paya Lebar Quarter Tower 2  
Singapore 408533  
電話+65 6220 3888 傳真+65 6438 3360

公司註冊編號：198004794D  
代理牌照編號：L3007326E

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就快餐帝國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於新加坡持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零一九年八月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已採用直接比較方法就貴集團於新加坡持作自用的第一組物業權益及貴集團於新加坡部分持作投資及部分持作自用的第二組物業權益進行估值，當中假設物業權益按其現況出售，須受現有租約及佔用安排規限。吾等亦參照相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無因遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲得任何會影響該等物業權益價值的利益。

吾等的報告並無就所估物業權益結欠的任何押記、按揭或款項或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章；皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則(RICS Valuation－Professional Standards)》；新加坡測量師與估價師學會(Singapore Institute of Surveyors and Valuers)出版的《新加坡測量師與估價師學會估值準則(SISV Valuation Standards)》；及國際估值準則委員會(International Valuation Standards Council)出版的《國際估值準則(International Valuation Standards)》所載所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關分層樓面面積、現有租賃及佔用安排、規格及其他相關事宜的意見。

吾等已向土地業權註冊處進行有關物業的業權調查。吾等已於報告中呈報有關擁有權、批地年期、分層樓面面積及所有產權負擔(如有)的資料。然而，吾等未能詮釋或確定委託人所持有關物業的擁有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設委託人於估值日期擁有該等資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積是否準確，惟已假設有關於業權文件所示面積為正確。所有文件及合約僅供參考用途。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合在其上進行任何發展。吾等於編製估值時假設該等方面均為良好，且於建築過程中不會產生超出預期的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀的項目。然而，吾等無法保證有關物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

10 Anson Road #21-02/02A/03/03A 於二零一八年四月二十七日由 Neo Maggie 考察。彼於新加坡物業估值方面具備約16年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

除非另有說明，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元(坡元)為單位。吾等的估值於下文概述，並隨函附奉估值證書。

此 致

10 Anson Road  
#21-02 International Plaza  
Singapore 079903  
快餐帝國控股有限公司  
董事會 台照

代表

**Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd**

高級董事

**Tan Keng Chiam**

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

估值師牌照編號：AD041-2004796D

謹啟

附註：Tan Keng Chiam為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面具備29年經驗。

二零一九年九月三十日

估值概要

第一組 — 貴集團於新加坡持作自用的物業權益<sup>1</sup>

編號	物業	於二零一九年 八月三十一日 在現況下的市值 坡元
1.	10 Anson Road #21-02/02A International Plaza Singapore 079903	1,750,000
		小計： <u>1,750,000</u>

<sup>1</sup> 據 貴集團所告知

第二組 一 貴集團於新加坡部分持作投資及部分持作自用的物業權益<sup>1</sup>

編號	物業	於二零一九年 八月三十一日 在現況下的市值 坡元
2.	10 Anson Road #21-03/03A International Plaza Singapore 079903	1,750,000
		小計： <u>1,750,000</u>

<sup>1</sup> 據 貴集團所告知

估值證書

第一組 — 貴集團於新加坡持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 坡元
1.	10 Anson Road #21-02/02A International Plaza Singapore 079903	一個分層辦公室單位，位於名為 International Plaza 的 50 層高多用途建築物的第 21 層。該建築物於一九七六年落成，並於一九八四年進行大幅翻新。有關物業位於 Lot U621M Town subdivision 3，分層樓面面積為 87 平方米。有關物業持作租賃，自一九七零年六月二日起為期 99 年。	有關物業目前由登記所有人自用。	1,750,000

附註：

- International Plaza 位於 Anson Road 與 Choon Guan Street 的交匯處，距離 Collyer Quay 市中心約 1.1 公里，位處中心商業區。該建築物坐擁 Anson Road 正前方的黃金地段。鄰近的現有發展項目包括高層辦公大樓及戰前露台店屋，其中部分已在憲報上宣佈受保護／修復。
- 登記業主為 STSS Integrated Pte. Ltd。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業，地積比率為 8.4+」。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
  - 向 Standard Chartered Bank (Singapore) Limited 所作按揭。
- 吾等的估值採用直接比較法，比較該建築物內可資比較物業的交易。

吾等於得出估值數字時，吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值的因素方面的差異作出適當調整，以達致經調整單位價格約每平方呎 1,869 坡元。

第二組 一 貴集團於新加坡部分持作投資及部分持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 坡元
2.	10 Anson Road #21-03/03A International Plaza Singapore 079903	一個分層辦公室單位，位於名為 International Plaza 的 50 層高多用途建築物的第 21 層。該建築物於一九七六年落成，並於一九八四年進行大幅翻新。有關物業位於 Lot U702K Town subdivision 3，分層樓面面積為 87 平方米。有關物業持作租賃，自一九七零年六月二日起為期 99 年。	#21-03 目前由登記所有人自用，而 #21-03A 目前按總月租 2,800 坡元出租直至二零二一年四月三十日。	1,750,000

附註：

- International Plaza 位於 Anson Road 與 Choon Guan Street 的交匯處，距離 Collyer Quay 市中心約 1.1 公里，位處中心商業區。該建築物坐擁 Anson Road 正前方的黃金地段。鄰近的現有發展項目包括高層辦公大樓及戰前露台店屋，其中部分已在憲報上宣佈受保護／修復。
- 登記業主為 STSS Integrated Pte. Ltd。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業，地積比率為 8.4+」。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
  - 向 Standard Chartered Bank (Singapore) Limited 所作按揭。
- 吾等的估值採用直接比較法，比較該建築物內可資比較物業的交易。

吾等於得出估值數字時，吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值的因素方面的差異作出適當調整，以達致經調整單位價格約每平方呎 1,869 坡元。