

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團所持物業權益於2019年7月31日進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

根據 閣下對光榮建築私人有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在新加坡所持物業權益進行估值的指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業權益於2019年7月31日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等已採用直接比較法進行物業估值，並參考可資比較市場交易評估物業權益的市值。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內的相關交易在計及可變因素下推論至類似物業。

吾等的估值乃假設賣家在市場上出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，均假設物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，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出版的《皇家特許測量師學會估值－2017全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所接獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供租賃協議副本，並已與土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等在可能情況下已審閱文件正本，以核實該等國家物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。

吾等並無進行詳盡量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

我們已視察物業的外觀，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好。此外，概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能呈報該等物業是否概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損毀。概無對任何設施進行測試。

Valentine Chua 於2019年8月15日進行實地考察。彼於新加坡物業估值方面擁有超過5年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以新加坡元為單位。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

光榮建築私人有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*

[ ● ]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，以及亞太區相關經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一組－ 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	於估價日期 現況下的市值
		新加坡元
1.	192 Pandan Loop #06-16 Pantech Business Hub Singapore 128381	1,350,000
2.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-138 Singapore 120721	2,200,000
3.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-140 Singapore 120721	2,200,000
	小計：	<b>5,750,000</b>

第二組－ 貴集團於新加坡持作佔用的物業權益

編號	物業	於估價日期 現況下的市值
		新加坡元
4.	11 Joo Koon Crescent Singapore 629022	<b>13,500,000</b>
	小計：	<b>13,500,000</b>
	總計：	<b>19,250,000</b>

估值概要

第一組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
1.	192 Pandan Loop #06-16 Pantech Business Hub Singapore 128381	位於 Pantech Business Hub 工業發展區內一幢7 層工業樓宇第6層的多層 業權式工廠單位。  該物業建於 U46241P Mukim 5 地段，分層 樓面面積為 346 平方米 (3,724.3 平方呎)，其大 約於 1980 年代落成。  該物業乃根據租約持有， 由 1984 年 1 月 27 日起為 期 99 年。	據告知，該物業目 前以總月租 5,214 新 加坡元出租，租約 從 2018 年 12 月 15 日開始，為期兩年。	1,350,000

附註：

- 根據業權調查，該物業的業權詳情如下：
  - 註冊業主為光榮建築私人有限公司；及
  - 該物業並無任何產權負擔。
- 該物業位於西海岸大路附近的 Pandan Loop。毗鄰為標準分層倉庫／工廠大廈及特製廠房。
- 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業2類，地積比率為2.5」。總規劃中的「商業2類」指用作或擬用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途及其他公用裝置的地區。待主管機關作出評估後，特殊工業(如工業機械製造、造船及維修)可獲准於特定地區選址。
- 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業土地部分有類似特點的相關銷售實例，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通便利性。所選定的可資比較物業與該物業均位於 Pantech Business Hub 同一發展區內，並於 2018 年交易。可資比較物業的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎 348 新加坡元至每平方呎 373 新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業土地部分在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
2.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-138 Singapore 120721	位於一幢2層商住大廈的 第1及2層的建屋發展局 店屋單位。  該物業建於U50290A Mukim 5地段，總分層 樓面面積為152平方米 (1,636.11平方呎)，其於 1985年落成。  該物業乃根據租約持有， 由1995年11月1日起為 期85年。	據告知，#01-138 及#01-140目前以 總月租15,000新加 坡元出租，租約從 2018年12月1日開 始，為期三年。	2,200,000

附註：

1. 根據業權調查，該物業的業權詳情如下：
  - a. 登記出租人為建屋發展局，而登記承租人為光榮建築私人有限公司。
2. 該物業位於 Clementi West Street 2 沿路的金文泰新鎮鄰裡中心內。該地區涵蓋小商店、商住店舖、餐館、市集以及美食中心。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業及住宅類」。總規劃中的「商業及住宅類」指主要用作或擬用作住宅及商業混合發展的地區。商業地區不得建於住宅地區之上。商業及相關用途的種類及數量與該等商業及相關用途的總量均由主管機關釐定。除主管機關另行准許者外，商業及相關用途的總量不得超過最高允許樓面面積的40%。
4. 根據租賃協議，該物業受限於(其中包括)以下契諾及條件：
  - a. 在不損害上述租賃備忘錄所載任何契諾及條件的情況下，不得將該物業或其任何部分用作或准許或容許用作以下各項：
    - i. 在該物業或其任何部分烹煮及供應食物的食肆；或
    - ii. 在該物業或其任何部分供應食物的食肆；或
    - iii. 小吃店；或
    - iv. 農產品商店；或
    - v. 卡拉OK廳／影視廳；或
    - vi. 英式桌球室／美式桌球中心。

5. 該物業已獲授予批准將用途改作家庭式餐館，有關批准將於2022年1月4日屆滿。
6. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通便利性。所選定的可資比較物業為位於建屋發展局屋村內並於2018年交易的建屋發展局商業物業。該等可資比較物業的單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎1,285新加坡元至每平方呎1,431新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
3.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-140 Singapore 120721	位於一幢2層商住大廈的 第1及2層的建屋發展局 店屋單位。  該物業建於U50291K Mukim 5地段，總分層 樓面面積為152平方米 (1,636.11平方呎)(第1 層：68平方米(731.946平 方呎)及第2層：84平方 米(904.168平方呎))，其 於1985年落成。  該物業乃根據租約持有， 由1995年11月1日起為 期85年。	據告知，#01-138 及#01-140目前以 總月租15,000新加 坡元出租，租約從 2018年12月1日開 始，為期三年。	2,200,000

附註：

1. 根據業權調查，該物業的業權詳情如下：
  - a. 登記出租人為建屋發展局，而登記承租人為光榮建築私人有限公司。
2. 該物業位於Clementi West Street 2沿路的金文泰新鎮鄰裡中心內。該地區涵蓋小商店、商住店舖、餐館、市集以及美食中心。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業及住宅類」。總規劃中的「商業及住宅類」指主要用作或擬用作住宅及商業混合發展的地區。商業地區不得建於住宅地區之上。商業及相關用途的種類及數量與該等商業及相關用途的總量均由主管機關釐定。除主管機關另行准許者外，商業及相關用途的總量不得超過最高容許樓面面積的40%。
4. 根據租賃協議，該物業受限於(其中包括)以下契諾及條件：
  - a. 在不損害上述租賃備忘錄所載任何契諾及條件的情況下，不得將該物業或其任何部分用作或允許或容許用作以下各項：
    - i. 在該物業或其任何部分烹煮及供應食物的食肆；或
    - ii. 在該物業或其任何部分供應食物的食肆；或
    - iii. 小吃店；或
    - iv. 農產品商店；或

- v. 卡拉OK廳／影視廳；或
  - vi. 英式桌球室／美式桌球中心
5. 該物業已獲授予批准將用途改作家庭式餐館，有關批准將於2022年1月4日屆滿。
6. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通便利性。所選定的可資比較物業為位於建屋發展局屋村內並於2018年交易的建屋發展局商業物業。該等可資比較物業的單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎1,285新加坡元至每平方呎1,431新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。

估值概要

第二組 – 貴集團於新加坡持作佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
4.	11 Joo Koon Crescent Singapore 629022	<p>該物業包括一幢4層的廠房大廈以及臨時配套工人宿舍，其建於行車通道水平上一塊大致呈長方形的土地。</p> <p>該物業位於2189L Mukim 7地段，地盤面積為5,001.9平方米(53,840.4平方呎)，其大約在2000年落成並已於2014年進行加建及改建工程。</p> <p>該物業的總樓面面積約為4,953.33平方米(53,317.6平方呎)。</p> <p>該物業乃根據租約持有，由1994年3月16日起為期30年，並可進一步續期30年。</p>	<p>該物業目前一部份由登記承租人佔用，另一部份出租。</p> <p>據告知，該物業的一部份(1,021.93平方米)目前以總月租20,000新加坡元出租，租約於2020年7月31日屆滿。</p>	13,500,000

附註：

1. 根據業權調查，該物業的業權詳情如下：
  - a. 登記出租人為Jurong Town Corporation(JTC)，而登記承租人為光榮建築私人有限公司；
  - b. 2189L Mukim 7地段附有按揭抵押，受益人為星展銀行有限公司，參見日期為2015年4月22日的Mortgage IE/182195Q；及
  - c. 該物業不得用作或允許或容許批租物業或其任何部分用作除裝配鋼鐵及金屬結構系統模板、維修及維護建築器械以及製造僅為預鑄所需的模具以外的用途(「認可用途」)。該物業概不得用作任何其他用途。
2. 該物業位於Joo Koon Crescent，距離哥烈碼頭市中心約23公里。該地區為由特製獨立廠房、標準廠房及宿舍構成的已發展成熟的工業村。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業2類」，地積比率為1.4。總規劃中的「商業2類」指用作或擬用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途及其他公用裝置的地區。待主管機關作出評估後，特殊工業(如工業機械製造、造船及維修)可獲准於特定地區選址。

4. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通便利性。所選定的可資比較物業為位於裕廊工業村內並於2019年交易的工業物業。該等可資比較物業的經調整單位價格範圍介乎總樓面面積每平方呎210新加坡元至每平方呎289新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。