



CTR Holdings Limited

21 Woodlands Close #08-10, 11&12

Primz Bizhub,

Singapore 737854

敬啟者：

關於：於新加坡多個物業的物業估值

吾等謹遵照CTR Holdings Limited(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對貴集團於新加坡持有的物業權益進行估值，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二月二十八日(「估值日」)之市值的意見，以供載入貴公司日期為二零一九年[•]之文件。

1. 估值之基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日經適當市場推銷後，交易雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下，由自由買方與自願賣方，進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產或負債的價值，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

吾等已採用直接比較法對物業進行估值，經參考相關市場中可得的可比較銷售交易來假設物業之銷售。

3. 業權調查

就新加坡的物業而言，吾等已於新加坡土地管理局進行業權調查。然而，吾等並無審查所有文件正本以核實所有權，或確定有否存在任何租賃修訂並未顯示於吾等所獲副本上。

4. 估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主於市場按其現況出售物業，且並無享有任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或可能影響該等物業價值的任何類似安排的利益。

此外，有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權均無計及在內，且並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，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可影響該等物業價值的有關事宜向吾等提供的意見。所有文件僅供參考之用。

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，獲供應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

吾等之視察由李偉健博士於二零一八年三月進行。吾等已視察若干物業之外部及(如適用)內部。吾等並無對物業進行結構性測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何樓宇服務進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業的地盤／樓面面積，惟假設呈交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積乃屬正確。除另有指明外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無就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作出撥備。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。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章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)的規定。

7. 備註

於估值過程中，貴集團持有之物業乃被分類為以下類別：

第一類—由 貴集團於新加坡持作投資之物業；

第二類—由 貴集團於新加坡持作自用之物業。

除另有指明外，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

為及代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事及主要估值師

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

二零一九年[•]

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有超過14年的估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
第一類－由 貴集團於新加坡持作投資之物業		
1.	98 Kaki Bukit Industrial Terrace, Singapore 416174	4,360,000新元
2.	25 Mandai Estate #06-09, Singapore 729930	780,000新元
3.	21 Woodlands Closed #08-29, Primz Bizhub, Singapore 737854	520,000新元
	小計：	<u>5,660,000新元</u>
第二類－由 貴集團於新加坡持作自用之物業		
4.	21 Woodlands Closed #08-10, Primz Bizhub, Singapore 737854	530,000新元
5.	21 Woodlands Closed #08-11, Primz Bizhub, Singapore 737854	430,000新元
6.	21 Woodlands Closed #08-12, Primz Bizhub, Singapore 737854	600,000新元
	小計：	<u>1,560,000新元</u>
	總計：	<u><u>7,220,000新元</u></u>

估值證書

第一類－由 貴集團於新加坡持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
1.	98 Kaki Bukit Industrial Terrace, Singapore 416174	<p>該物業包括一個四層高的工業發展項目，於二零二零年前後完成。</p> <p>該物業的地塊面積約為429平方米，及其總建築面積（「建築面積」）約為737.0平方米。</p> <p>該物業為租賃地產，獲授於二零五五年一月八日屆滿的租期。</p>	<p>根據將於二零一九年十月三十一日到期的租賃協議，該物業之一樓、地下室及4樓乃作工業用途，月租金為8,000新元（不包括商品及服務稅（「商品及服務稅」））。</p> <p>該物業剩餘部分由本集團佔有。</p>	4,360,000新元

附註：

- 該物業之註冊擁有人為Chian Teck Development Pte. Ltd.。
- Kaki Bukit Industrial Terrace位於D14區，可從最近的地鐵站（如Kaki Bukit MRT (DT28)、Ubi MRT (DT27)及Bedok North MRT (DT29)）前往該物業。距離該物業最近的小學為Maha Bodhi School、Telok Kurau Primary School及Eunos Primary School。

該物業位於雜貨店（即 Giant (kampong Ubi)、Giant (bedok Reservoir) 及 NTUC FAIRPRICE (LENGKONG TIGA)）附近。

- 地塊面積僅指土地面積，而建築面積指樓宇（包括四層樓層及地下室）的總面積。
- 在估值過程中，吾等已參考可供比較工業物業的銷售價。該等可比較工業物業的價格介乎每平方英尺380新元至每平方英尺550新元（其相當於約每平方米4,090新元至每平方米5,920新元）。
- 吾等對物業的估值如下，以供閣下作會計參考之用：

於二零一八年二月二十八日之估值：	4,360,000新元
於二零一七年二月二十八日之估值：	4,550,000新元
於二零一六年二月二十九日之估值：	5,190,000新元

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
2.	25 Mandai Estate #06-09, Singapore 729930	<p>該物業包括一個位於七層高的工業大廈內名為 Innovation Place 的工業單位，於二零零零年前後完成。</p> <p>該物業的總建築面積（「建築面積」）約為145平方米。</p> <p>該物業為永久業權物業。</p>	<p>根據將分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年十二月三十一日到期的兩份租賃協議，該物業乃作辦公室及商鋪用途，其月租金合共為2,784新元（不包括商品及服務稅（「商品及服務稅」））。</p>	780,000新元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Chian Teck Development Pte. Ltd.。
2. Innovation Place位於D25區，可從最近的地鐵站（如Yew Tee (NS5)）前往該物業。距離該物業最近的小學為Yew Tee Primary School及Unity Primary School。
3. 該物業位於NTUC FAIRPRICE (YEW TEE POINT)等設施附近。距離該物業最近的商場為YEW TEE SQUARE、Yew Tee Shopping Centre及YEW TEE POINT。
4. 在估值過程中，吾等已參考可供比較工業物業的銷售價。該等可比較工業物業的價格介乎每平方英尺480新元至每平方英尺520新元（其相當於約每平方米4,090新元至每平方米5,920新元）。
5. 吾等對物業的估值如下，以供閣下作會計參考之用：

於二零一八年二月二十八日之估值：	780,000新元
於二零一七年二月二十八日之估值：	810,000新元
於二零一六年二月二十九日之估值：	860,000新元

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
3.	21 Woodlands Close #08-29, Primz Bizhub, Singapore 737854	<p>該物業包括一個位於九層高的工業大廈內名為Primz Bizhub的工業單位，於二零一四年前後完成。</p> <p>該物業的總建築面積（「建築面積」）約為107平方米。</p> <p>該物業為租賃地產，獲授於二零七一年九月二十六日屆滿的租期。</p>	<p>根據一項租賃協議，該物業自為二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止為期一年，月租金為1,650新元（不包括商品及服務稅）。於估值日期，該物業處於閑置狀態。</p>	520,000新元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Chian Teck Development Pte. Ltd.。
2. Primz Bizhub位於D25區且總共擁有381個單位。

可從最近的地鐵站（如Admiralty (NS10)及Woodlands South MRT (TE3) Thomson-East Coast Line Due 2019前往此處。距此最近的小學是Greenwood Primary School、Woodlands Ring Primary School及Admiralty Primary School。

該物業位於Giant (admiralty)、NTUC FAIRPRICE (WOODLANDS BLK 888)及Giant (vista Point)等設施附近。距此最近的購物中心是ADMIRALTY PLACE、888 PLAZA及VISTA POINT。

3. 在估值過程中，吾等已參考可供比較工業物業的銷售價。該等可比較工業物業的價格介乎每平方英尺480新元至每平方英尺520新元（其相當於約每平方米4,090新元至每平方米5,920新元）。
4. 吾等對物業的估值如下，以供閣下作會計參考之用：

於二零一八年二月二十八日之估值：	520,000新元
於二零一七年二月二十八日之估值：	540,000新元
於二零一六年二月二十九日之估值：	570,000新元

估值證書

第二類－由 貴集團於新加坡持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
4.	21 Woodlands Close #08-10, Primz Bizhub, Singapore 737854	該物業包括一個位於九層 高的工業大廈內名為Primz Bizhub的工業單位，於二 零一四年前後完成。 該物業的總建築面積（「建 築面積」）約為110平方米。 該物業為租賃地產，獲授 於二零七一年九月二十六 日屆滿的年期。	該物業由 貴集團佔 用。	530,000新元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Chian Teck Development Pte. Ltd.。

2. Primz Bizhub位於D25區且總共擁有381個單位。

可從最近的地鐵站（如Admiralty (NS10)及Woodlands South MRT (TE3) Thomson-East Coast Line Due 2019前往此處。距此最近的小學是Greenwood Primary School、Woodlands Ring Primary School及Admiralty Primary School。

該物業位於Giant (admiralty)、NTUC FAIRPRICE (WOODLANDS BLK 888)及Giant (vista Point)等設施附近。距此最近的購物中心是ADMIRALTY PLACE、888 PLAZA及VISTA POINT。

3. 在估值過程中，吾等已參考可供比較工業物業的銷售價。該等可比較工業物業的價格介乎每平方英尺480新元至每平方英尺520新元（其相當於約每平方米4,090新元至每平方米5,920新元）。

4. 吾等對物業的估值如下，以供閣下作會計參考之用：

於二零一八年二月二十八日之估值：	530,000新元
於二零一七年二月二十八日之估值：	550,000新元
於二零一六年二月二十九日之估值：	580,000新元

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
5	21 Woodlands Close #08-11, Primz Bizhub, Singapore 737854	該物業包括一個位於九層 高的工業大廈內名為Primz Bizhub的工業單位，於二 零一四年前後完成。 該物業的總建築面積（「建 築面積」）約為88平方米。 該物業為租賃地產，獲授 於二零七一年九月二十六 日的租期。	該物業由 貴集團佔 用。	430,000新元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Chian Teck Realty Pte. Ltd.。
2. Primz Bizhub位於D25區且總共擁有381個單位。

可從最近的地鐵站（如Admiralty (NS10)及Woodlands South MRT (TE3) Thomson-East Coast Line Due 2019前往此處。距此最近的小學是Greenwood Primary School、Woodlands Ring Primary School及Admiralty Primary School。

該物業位於Giant (admiralty)、NTUC FAIRPRICE (WOODLANDS BLK 888)及Giant (vista Point)等設施附近。距此最近的購物中心是ADMIRALTY PLACE、888 PLAZA及VISTA POINT。

3. 在估值過程中，吾等已參考可供比較工業物業的銷售價。該等可比較工業物業的價格介乎每平方英尺480新元至每平方英尺520新元（其相當於約每平方米4,090新元至每平方米5,920新元）。
4. 吾等對物業的估值如下，以供閣下作會計參考之用：

於二零一八年二月二十八日之估值：	430,000新元
於二零一七年二月二十八日之估值：	440,000新元
於二零一六年二月二十九日之估值：	470,000新元

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
6.	21 Woodlands Closed #08-12, Primz Bizhub, Singapore 737854	該物業包括一個位於九層 高的工業大廈內名為Primz Bizhub的工業單位，於二 零一四年前後完成。 該物業的總建築面積（「建 築面積」）約為123平方米。 該物業為租賃地產，獲授 於二零七一年九月二十六 日屆滿的租期。	該物業由 貴集團佔 用。	600,000新元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Chian Teck Realty Pte. Ltd.。
2. Primz Bizhub位於D25區且總共擁有381個單位。

可從最近的地鐵站（如Admiralty (NS10)及Woodlands South MRT (TE3) Thomson-East Coast Line Due 2019前往此處。距此最近的小學是Greenwood Primary School、Woodlands Ring Primary School及Admiralty Primary School。

該物業位於Giant (admiralty)、NTUC FAIRPRICE (WOODLANDS BLK 888)及Giant (vista Point)等設施附近。距此最近的購物中心是ADMIRALTY PLACE、888 PLAZA及VISTA POINT。

3. 在估值過程中，吾等已參考可供比較工業物業的銷售價。該等可比較工業物業的價格介乎每平方英尺480新元至每平方英尺520新元（其相當於約每平方米4,090新元至每平方米5,920新元）。
4. 吾等對物業的估值如下，以供閣下作會計參考之用：

於二零一八年二月二十八日之估值：	600,000新元
於二零一七年二月二十八日之估值：	620,000新元
於二零一六年二月二十九日之估值：	660,000新元