

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就該等物業權益於2019年12月31日的估值而編製的估值報告，以供載入本文件。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

位於新加坡的三項物業權益的估值

序言

根據吾等收到的指示，吾等將作為獨立估值師對偉源控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於新加坡持有的三項物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向貴集團提供吾等對該等物業權益各自於2019年12月31日（「估值日期」）的市值的意見，以用於香港聯合交易所有限公司主板的[編纂]。

估值基準

於達至吾等對市值之意見時，吾等已遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會估值準則（2017年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之「皇家特許測量師學會估值—全球準則（2017年版）」。根據上述準則，市值獲界定為：

「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額。」

市值被理解為資產或負債的估計價值，當中並未考慮買賣(或交易)成本，亦未抵扣任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方於估值日期可在市場上合理獲得的最佳價格及買方於估值日期可在市場上合理獲得的最有利價格。該估算價值特別排除因如特殊融資、售後及租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何有價值因素僅適用於特定的擁有人或買家等特別條款或情況而有所增減的估價。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則(2017年版)」、皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會估值—全球準則(2017年版)」、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項條文的規定。

估值方法

吾等通過參照市場上可得的銷售證據，採用「市場法」對物業權益進行估值。第一類的物業權益由 貴集團自有，用作車間、附屬辦事處及宿舍用途，而第二類的物業權益乃持有作[編纂]。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件規限。

業權文件及產權負擔

吾等通過向新加坡土地註冊處獲取土地查冊記錄合理謹慎地對物業權益的業權進行調查，倘並無可用查冊記錄，則參照所獲提供的業權文件或其他業權文件。然而，吾等概無審查文件正本以核實所有權或證實是否有並未顯示吾等獲提供的副本上的任何修訂。吾等概不就對該等資料作出的任何詮釋承擔責任，就該等資料作出詮釋乃應屬 貴集團法律顧問之職責範圍。除非於估值日期另有說明，否則吾等於估值中亦假設該等物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該等物業權益的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、收入、開支、工地及樓面面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。對於 貴集團、貴集團代表或由 貴集團法律或專業顧問或由該等物業權益的任何(或任何表明)佔用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該等物業權益有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該等物業權益在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料屬完備及正確。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等對獲提供的數據的準確性以及隨後從該等數據中得出的結論概不承擔任何責任。

視察

萊坊新加坡估值團隊已於2019年12月26日對該等物業權益的外部及內部(倘可行)進行視察。視察由Woo Ai Lian女士(MBA, B. Sc. Estate Management (Hons.), MSISV及估值及諮詢部董事)於來自吾等之新加坡辦事處的Sherri Fong女士(B.Sc. (Estate Management) Hons., MSISV及估值及諮詢部高級董事)的監管下進行。彼等均為新加坡的合資格估值師。除非另有指明，否則吾等於估值中假設該等物業權益於估值日期的外部及內部裝修狀況符合理想，並無任何非法僭建或結構性改建。

將予估值的該等物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟毋須對 貴集團承擔絕對義務)確保指示之物業地址所指該等物業權益為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該等物業權益。若發現物業地址或將予估值之該等物業權益範圍有不合的情況，則應於指示中或於接獲吾等之報告後即時提示吾等垂註。

物業保險

吾等在進行物業權益估值時已假設該等物業權益在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。否則，將於現場或自建築圖則進行尺寸及面積測量。

吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。如有估計樓齡，亦僅供參考。

結構及設施狀況

吾等並無獲指示進行任何結構勘察、就釐定該等物業權益施工過程是否使用任何有害物料測試設施或安排進行調查。因此，吾等進行估值的基礎包括該等物業權益之維護狀況理想，並無使用任何有害物料以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且該等物業權益地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關於設施適用於任何現有或未來發展。因此，預計此方面日後不會出現特殊開支或延誤，亦為吾等編製估值的基礎。

環保事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料探尋可能造成潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設該等物業權益未受污染影響。當懷疑或確認存在污染，惟並未展開充分調查及知會吾等前，估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有指明外，吾等假設該等物業權益的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通告。除另有說明外，吾等進一步假設，使用構成本報告基礎的該等物業權益時，已取得任何及一切規定的牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

於吾等之估值中，萊坊已根據吾等於估值日期所得之資料及數據編製估值。雖然現行市場受到各種政策及按揭條例的影響，地緣政治複雜性加劇亦引致更多波動。吾等須承認，除典型市場變化外，政策方針、按揭要求、社會及地緣政治之變動可即時對房地產市場產生深遠的影響。因此，務請注意，估值日期後發生之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料之事件均可能對該等物業權益之估值構成影響。

貨 幣

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣金額均以新加坡元(新元)計值。於估值日期所採用換算匯率為1新元= 5.71港元。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

37 Kranji Link
Singapore 728643
偉源控股有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

林浩文
皇家特許測量師學會資深會員、
香港測量師學會資深會員、
註冊專業測量師(產業測量)、
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，估值及諮詢部主管
謹啟

代表
萊坊測量師行有限公司

Catherine Cheung
皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量)、
皇家特許測量師學會註冊估值師
估值及諮詢部董事
謹啟

[編 纂]

附註： 林浩文為一名合資格估值師，在中華人民共和國、香港、澳門及亞太區的市場研究、估值及顧問服務擁有將近20年豐富經驗。

Catherine Cheung為一名合資格估值師，在中華人民共和國、香港、澳門及亞太區擁有逾20年的廣泛估值經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類一由 貴集團自有的物業權益

編號	物業	於2019年12月31日 現狀下的市值
1.	37 Kranji Link Singapore 728643	9,000,000/- 新元
		<hr/>
小計：		<u>9,000,000/- 新元</u>

第二類一由 貴集團持有作投資的物業權益

編號	物業	於2019年12月31日 現狀下的市值
2.	31 Mandai Estate #05-04 & #05-05「Innovation Place」 Singapore 729933	1,510,000/- 新元
3.	25 Woodlands Industrial Park E1 #02-01「Admiralty Industrial Park」 Singapore 757743	400,000/- 新元
		<hr/>
小計：		<u>1,910,000/- 新元</u>
總計：		<u>10,910,000/- 新元</u>

(壹仟零玖拾壹萬
新加坡元整)

估值

第一類一由 貴集團自有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年12月31日 現狀下的市值
1.	37 Kranji Link Singapore 728643 地段號：3580A Mukim：11	<p>該物業包括一幢專門建造的4層廠房，於第3及第4層的L形場地上建有臨時輔助工人宿舍(450名工人)，工地面積約為7,503.4平方米(80,766平方英尺)。該物業於2015年竣工。</p> <p>該物業位於Kranji Link西側，臨近Sungei Kadut Drive，且距離市中心約28.0公里。該物業位於Kranji Industrial Estate內。</p> <p>Woodlands Road及Mandai Road等主幹道使往返該物業更便捷。臨近Kranji/Bukit Timah/Seletar Expressways加強其去往新加坡其他地區的交通便利性。</p> <p>該物業的總樓面面積約為9,786.33平方米(105,339平方英尺)。</p> <p>該物業為Jurong Town Corporation出租予Wee Guan Construction Pte Ltd.的租賃權益，期限為13年10個月及15日，自2012年2月16日起生效。</p> <p>現時應付Jurong Town Corporation的年租金約為139,113新元，不含商品及服務稅。</p>	<p>於估值日期，該物業的大部分由註冊承租人及其集團相關實體佔用。</p>	9,000,000/-新元 (玖佰萬 新加坡元整)

附註：

- (1) 視察及估值由萊坊新加坡估值團隊負責。該項工程乃由已於新加坡稅務局註冊的當地合資格估值師 Sherri Fong 女士(牌照號：AD 041-2008950C)及 Woo Ai Lian 女士(牌照號：AD 041-2004048B)編製。吾等之當地估值師就新加坡的物業估值及諮詢項目方面擁有約21至33年的相關經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的註冊承租人為Wee Guan Construction Pte Ltd。此為一間股份於1991年2月14日在新加坡註冊成立的私人有限公司，於重組後成為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (3) 根據Master Plan 2019，該物業的分區為「商業2」。
- (4) 批准用途僅為存儲電力傳輸電纜、裝配、測試電力傳輸設備及機械維護。

2015年12月14日，市區重建局已就繼續使用第3及第4層的臨時輔助工人宿舍(450名工人)授出書面許可(臨時)。該用途於2018年11月28日終止。於2019年2月12日就自2018年11月28日起為期5年繼續使用

附錄四

物業估值報告

現有4層單一用戶一般工業發展項目第3及第4層部分的臨時輔助工人宿舍(450名工人)授出隨後書面許可。該用途將於2023年11月28日終止。

- (5) 就是次估值而言，吾等基於約為6年的剩餘租賃期限對該物業進行估值，並剔除所有廠房及機械，且假設於估值日期繼續使用第3及第4層的臨時輔助工人宿舍。
- (6) 根據於2019年7月17日發佈的業權報告，Wee Guan Construction Pte. Ltd.對該物業擁有妥善、有效及存續業權，惟須受業權報告中強調的事宜及假設規限。Wee Guan Construction Pte. Ltd.有權佔用、使用、租賃或抵押該物業，惟須受限於(其中包括)Jurong Town Corporation向Wee Guan Construction Pte. Ltd.授出的租賃條款限制。根據業權報告，該物業有一項產權負擔，即於2016年6月21日針對該物業的所有權以Malayan Banking Berhad為受益人進行登記的第ID/207778J號按揭。

附錄四

物業估值報告

第二類一由 貴集團持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年12月31日 現狀下的市值
2.	31 Mandai Estate #05-04 & #05-05 「Innovation Place」 Singapore 729933	該物業包括兩個位於名為「Innovation Place」的分層工業發展項目內一幢7層高的大廈(4座)5樓的分層業權工廠單位。Innovation Place包括四幢7層高的分層倉庫及工廠單元。該發展項目分為兩期，第一期包括2座(27號樓)而第二期包括1、3及4座(分別為25號、29號及31號樓)。該物業於2001年前後竣工。	於估值日期，該物業空置並擬放租。	1,510,000/- 新元 (壹佰伍拾壹萬 新加坡元整)
	Mukim 單位 14層 編號 地段號			
	05-04號 U34112V			
	05-05號 U34119L	該標的開發項目位於Mandai Estate，靠近Woodlands Road，距離新加坡市中心約22.0公里。		
		緊鄰主要屬工業性質，包括低層至中等高度的工廠綜合體。		
		臨近Kranji Expressway及Bukit Timah Expressway加強其去往新加坡其他地區的交通便利性。距Yew Tee地鐵站僅需幾分鐘車程。		
		該物業的層樓面面積大致如下：		
	單位 編號	層樓面 面積 (平方米)	層樓面 面積 (平方英尺)	
	05-04號	143.0	1,539	
	05-05號	133.0	1,432	
	總計	276.0	2,971	
		該物業擁有永久業權。		

附註：

- (1) 視察及估值由萊坊新加坡估值團隊負責。該項工程乃由已於新加坡稅務局註冊的當地合資格估值師 Sherri Fong 女士(牌照號：AD 041-2008950C)及 Woo Ai Lian 女士(牌照號：AD 041-2004048B)編製。吾等之當地估值師就新加坡的物業估值及諮詢項目方面擁有約21至33年的相關經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的註冊擁有人為 Wee Guan Construction Pte Ltd。此為一間股份於1991年2月14日在新加坡註冊成立的私人有限公司，於重組後成為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (3) 根據 Master Plan 2019，該物業的分區為「商業2」。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年12月31日 現狀下的市值
3.	25 Woodlands Industrial Park E1 #02-01「Admiralty Industrial Park」 Singapore 757743 層地段號：U48157V Mukim：13	<p>該物業包括一個位於「Admiralty Industrial Park」內一幢6層分層輕工業大樓2樓的分層業權工廠單位。該物業於1998年前後竣工。</p> <p>該標的開發項目位於Woodlands Industrial Park E1北側，靠近Admiralty Road West及Woodlands Avenue 8/Gambas Avenue，距離市中心約29.0公里。</p> <p>緊鄰主要包括在向Jurong Town Corporation及房屋發展局租用的土地上建造的專用／標準廠房。</p> <p>臨近Kranji/Bukit Timah/Seletar Expressways以及Woodlands Road、Admiralty Road West及Sembawang Road等其他主幹道增強了該物業的交通便利性，距Admiralty地鐵站的車程不長。</p> <p>該物業的層樓面面積約為169.0平方米(1,819平方英尺)。</p> <p>該物業的租賃權益自1995年1月9日起為期60年。</p>	<p>於估值日期，該物業按每月租金2,000新元(不含商品及服務稅)出租，期限為自2019年3月22日起兩年，於2020年3月31日屆滿，可選擇續期2年。</p>	<p>400,000/-新元 (肆拾萬新加坡元整)</p>

附註：

- (1) 視察及估值由萊坊新加坡估值團隊負責。該項工程乃由已於新加坡稅務局註冊的當地合資格估值師 Sherri Fong 女士(牌照號：AD 041-2008950C)及 Woo Ai Lian 女士(牌照號：AD 041-2004048B)編製。吾等之當地估值師就新加坡的物業估值及諮詢項目方面擁有約21至33年的相關經驗。
- (2) 於估值日期，該物業的註冊承租人為Wee Guan Construction Pte Ltd。此為一間股份於1991年2月14日在新加坡註冊成立的私人有限公司，於重組後成為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (3) 根據Master Plan 2019，該物業的分區為「商業2」。