



敬啟者：

關於：新加坡若干物業的物業估值

吾等遵照 Legion Consortium Limited (「貴公司」，及其附屬公司統稱「貴集團」) 的指示，對 貴集團於新加坡擁有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業就 [編纂] 而言於 2020 年 9 月 30 日 (「估值日期」) 之市值的意見。

1. 估值基準

吾等對物業進行的估值為吾等對市值的意見，吾等將市值界定為「某項物業於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的交易估計金額」。

市值被理解為所估計資產或負債並無考慮買賣 (或交易) 成本亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

2. 估值方法

吾等已通過直接比較法進行物業估值，經參考相關市場中可得的可資比較銷售交易來假設物業之銷售。

3. 業權調查

就於新加坡的物業而言，吾等已於新加坡土地局進行業權調查。然而，吾等並無查閱所有文件正本以證實業權或查核是否有任何租賃修訂條款並無載列於交予吾等之副本中。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設擁有人於市場按現況出售該等物業，且並無於延期合約、售後回租、合資、管理協議或任何可影響該等物業價值的同類安排中獲益。

此外，並無計及有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮將予整批或向單一買家出售的物業。

5. 資料來源

吾等於估值的過程中很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就有關事項向吾等提供之意見，如規劃批准或法定通告、地役權、佔有年期、物業識別、佔用詳情、場地／樓面面積、樓齡及所有其他可影響該等物業價值的相關事項。所有文件僅作參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情見解，且並無理由質疑任何重要資料遭隱瞞。

6. 估值考慮

由李偉健博士於2018年5月進行視察。吾等曾視察若干物業的外部，並在許可的情況視察其內部。吾等並無對該等物業進行結構測量。然而，在視察的過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。惟吾等未能對該等物業作出並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀之報告。吾等並無對任何樓宇服務進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實估值中物業的場地／樓面面積，惟吾等假設交予吾等之文件所顯示的場地／樓面面積均為正確。除另有註明外，所有估值證書內的尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供之文件中的資料得出，因此均為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業所負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，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。

對該等物業進行估值時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定及由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2017年版)。

7. 備註

除另有註明外，估值所用的貨幣金額均以新加坡元（「新加坡元」）計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

7 Keppel Road
#03-20/21/22/23/24
Tanjong Pagar Complex
Singapore 089053
Legion Consortium Limited
董事會 台照

代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

聯合創始人及董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV (Business)

謹啟

2020年[●]月[●]日

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、歐洲及美洲國家擁有超過16年的估值經驗。

估值概要

貴集團於新加坡持作投資的物業

編號	物業	2020年9月30日 於現況下的市值
1.	1 Commonwealth Lane, #06-24 to #06-26, Singapore 149544	2,610,000 新加坡元
2.	1 Commonwealth Lane, #06-27, Singapore 149544	870,000 新加坡元
3.	2 Buroh Crescent #09-04, Ace@Buroh, Singapore 627546	920,000 新加坡元
4.	55 Serangoon North Avenue 4 #01-07 S9 Singapore 555859	1,500,000 新加坡元
		<hr/>
總計：		<u>5,900,000 新加坡元</u>

估值證書

貴集團於新加坡持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2020年9月30日 於現況下的市值
1.	1 Commonwealth Lane, #06-24 to #06-26, Singapore 149544	<p>該物業包括位於一棟9層高輕工業(B1)大廈的3個工業單位。該大廈約於2008年落成。</p> <p>該物業總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為468平方米。</p> <p>該物業為租賃房地產，租期於2061年12月31日屆滿。</p>	<p>該物業擁有兩份租約，租期將分別於2021年10月31日及2023年11月30日屆滿，月租總額為14,000新加坡元，另加商品及服務稅。</p>	2,610,000 新加坡元

附註：

- 該物業的註冊擁有人為 Rejoice Container Services (Pte) Ltd，租期由2008年3月1日起為期30年。
- 其位於新加坡中西部的聯邦區(Commonwealth District)，距市中心約7公里，可由最近的地鐵站如聯邦(EW20)、波那維斯達(CC22 EW21)及荷蘭村(CC21)抵達。
該物業毗鄰設施如昇崧市場(tanglin Halt)、荷蘭村冷凍庫(Cold Storage Holland Village)、波那維斯達生物商業園(Buona Vista Bio Business Park)及職總平價合作社，周邊地區包括工業園區及人口密集的屋苑，經聯邦街(Commonwealth Avenue)可輕鬆抵達新加坡其他地區。
- 於估值過程中，吾等參考了可資比較工業物業的銷售價格。可資比較工業物業的價格介乎約每平方呎500新加坡元至每平方呎600新加坡元。
- 吾等對物業的估值載列如下，供閣下作會計參照：
於2020年8月31日的估值： 2,610,000新加坡元
於2019年12月31日的估值： 2,610,000新加坡元
於2019年8月31日的估值： 2,610,000新加坡元
於2018年12月31日的估值： 2,610,000新加坡元
於2017年12月31日的估值： 2,620,000新加坡元

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2020年9月30日 於現況下的市值
2.	1 Commonwealth Lane, #06-27, Singapore 149544	<p>該物業包括位於一棟9層高輕工業(B1)大廈的一個工業單位。該大廈約於2008年落成。</p> <p>該物業總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為156平方米。</p> <p>該物業為租賃房地產，租期於2061年12月31日屆滿。</p>	<p>該物業的租期於2019年11月1日開始為期36個月，月租為4,500新加坡元，另加商品及服務稅。</p>	870,000 新加坡元

附註：

- 該物業的註冊擁有人為Radiant Overseas Pte Ltd，租期由2008年3月1日起為期30年。
- 其位於新加坡中西部的聯邦區(Commonwealth District)，距市中心約7公里，可由最近的地鐵站如聯邦(EW20)、波那維斯達(CC22 EW21)及荷蘭村(CC21)抵達。
該物業毗鄰設施如昇松市場(tanglin Halt)、荷蘭村冷凍庫(Cold Storage Holland Village)、波那維斯達生物商業園(Buona Vista Bio Business Park)及職總平價合作社，周邊地區包括工業園區及人口密集的屋苑，經聯邦街(Commonwealth Avenue)可輕鬆抵達新加坡其他地區。
- 於估值過程中，吾等參考了可資比較工業物業的銷售價格。可資比較工業物業的價格介乎約每平方呎500新加坡元至每平方呎600新加坡元。
- 吾等對物業的估值載列如下，供閣下作會計參照：
於2020年8月31日的估值： 870,000新加坡元
於2019年12月31日的估值： 870,000新加坡元
於2019年8月31日的估值： 870,000新加坡元
於2018年12月31日的估值： 870,000新加坡元
於2017年12月31日的估值： 870,000新加坡元

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2020年9月30日 於現況下的市值
3.	2 Buroh Crescent #09-04, Ace@Buroh, Singapore 627546	<p>該物業包括位於一棟層數較少的工廠大廈的一個工業單位。該大廈約於2017年落成。</p> <p>該物業總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為334平方米。</p> <p>該物業為租賃房地產，租期於2961年10月16日屆滿。</p>	<p>該物業的租約為期24個月，於2022年9月30日屆滿，月租為3,200新加坡元，另加商品及服務稅。</p>	920,000 新加坡元

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為裕廊集團。
2. 該物業需受訂約日期為2014年2月20日以Rejoice Container Services (Pte) Ltd為受益人的買家所限，購買價為866,888新加坡元。
3. 該物業須受於2019年5月21日提出並於2019年5月29日登記的以華僑銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
4. 該發展項目為位於District D22的工業發展項目，主要用作工廠／車間(B2)，距EW29裕群地鐵站約3公里，距市中心約20公里。

ACE @ Buroh位於Buroh Crescent、Buroh Street及Tanjong Kling Road的交界處，連接新加坡主要高速公路如AYE、PIE及West Coast Highway，最鄰近的地鐵站為先驅及裕群。

5. 於估值過程中，吾等參考了可資比較工業物業的銷售價格。可資比較工業物業的價格介乎約每平方呎230新加坡元至每平方呎330新加坡元。
6. 吾等對物業的估值載列如下，供閣下作會計參照：

於2020年8月31日的估值：	920,000新加坡元
於2019年12月31日的估值：	920,000新加坡元
於2019年8月31日的估值：	920,000新加坡元
於2018年12月31日的估值：	920,000新加坡元
於2017年12月31日的估值：	920,000新加坡元

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2020年9月30日 於現況下的市值
4.	55 Serangoon North Avenue 4 #01-07, S9, Singapore 555859	該物業包括位於一棟9層輕工業(B1)大廈的一個工業單位。該大廈約於2012年落成。 該物業總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為254平方米。 該物業為租賃房地產，租期於2081年9月2日屆滿。	該物業的租約為期12個月，於2021年8月6日屆滿，月租為4,000新加坡元，另加商品及服務稅。	1,500,000 新加坡元

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 Radiant Overseas Pte Ltd，並設有租期。
2. 該物業須受於2020年6月25日提出並於2020年7月18日登記的以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
3. 該物業租賃予 貴集團的租期由2012年7月2日起為期58年。
4. 該發展項目為位於 District D19 的工業發展項目，主要用作輕工業(B1)，距NE14後港地鐵站約2公里，距市中心約10公里。

該發展項目位於 Serangoon North Avenue 4，連接新加坡主要高速公路如CTE及 Ang Mo Kio Ave 3，最鄰近的地鐵站為先驅及裕群。
5. 於估值過程中，吾等參考了可資比較工業物業的銷售價格。可資比較工業物業的價格介乎約每平方呎550新加坡元至每平方呎650新加坡元。
6. 吾等對物業的估值載列如下，供閣下作會計參照：

於2020年8月31日的估值： 1,500,000新加坡元
於2019年12月31日的估值： 1,500,000新加坡元
於2019年8月31日的估值： 1,500,000新加坡元
於2018年12月31日的估值： 1,500,000新加坡元
於2017年12月31日的估值： 1,500,000新加坡元