

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對目標集團於新加坡物業權益於二零一五年三月三十一日的市場價值的意見所編製的函件、估值概要及估值證書，以便載入本通函。



戴德梁行

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈

16樓

二零一五年 ●

香港
九龍灣
宏照道33號
國際交易中心6樓601室
青建國際控股有限公司
列位董事台照

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下(「貴公司」)指示，對目標集團(定義見貴公司日期為二零一五年●的通函)於新加坡共和國(「新加坡」)擁有的物業權益進行市場估值(更多詳情載於隨附的估值證書)。吾等確認已視察物業、作出有關查詢及調查，以及獲得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一五年三月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃其市場價值，根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)，市場價值定義為「一項資產或負債在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受威脅之情況下於估值日期進行交易之估計款額」。

估值基準及假設

吾等對各項物業權益的估值並不考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)引致的任何估計價格上升或下跌。

對目標集團於新加坡持有之各項物業權益進行估值時，吾等已從於新加坡土地管理局開展的搜尋中獲得有關年期、地皮面積及所有權的資料。

吾等進行估值時並無就物業權益所附帶之任何押記、按揭或債項或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益估值之時，吾等依據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定。

估值方法

吾等對目標集團於新加坡持有的開發中物業權益進行估值時，假設各項物業權益會按目標集團提供予吾等的最新發展計劃發展及完工。吾等假設發展計劃已經獲授所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦不存在苛刻條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已經或即將獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目所需成本。完成時的資本價值乃吾等於估值日期假設發展完成對其總價值的意見。

根據 貴公司，出售目標集團所持物業權益將產生的潛在稅務負債主要包括新加坡所得稅，其按各項物業開發實體之除稅前溢利(主要為銷售所得款項減開發成本、銷售及行政開支以及融資成本)計算。於開發物業變現時應付所得稅的實際金額將視乎相關稅務機構將予發出之正式稅務意見而定。假設銷售所得款項相等於本估值報告披露之總市值，並僅考慮開發成本，出售該等開發物業的潛在稅務負債將約為53,000,000新加坡元。

資料來源

吾等於很大程度上倚賴 貴公司及目標集團提供的資料，並接納吾等所獲有關規劃審批、法定通告、擬定總建築面積(GFA)和可出售樓面面積(SFA)、單位數量、發展方案、發展時間表、建築成本、預售詳情、目標集團應佔權益及所有其他有關事項的意見。吾等並未進行實地度量。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷

疑 貴公司及目標集團向吾等所提供重要估值資料的真確性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知所提供的資料概無遺漏任何重大事項。

所有權調查

由於此刻各單位尚未獲頒發分層屋契，尚未對標的物業的任何按揭、押記及提出的警告作出進一步調查。

實地視察

本公司新加坡辦事處兩名助理經理級別估值師於二零一五年三月進行實地視察。吾等並未開展任何土壤調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何開發。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於施工期間不會招致任何額外開支或延誤。由於物業仍然在建及未獲頒發分層屋契，吾等假設交予吾等文件所示面積正確。吾等並未進行實地度量。

貨幣

除另有說明外，吾等估值證書內所有金額乃以新加坡法定貨幣新加坡元（「新加坡元」）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量組)
香港測量師學會會員
謹啟

附註：

黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾30年香港及亞洲其他國家物業估值經驗。

新加坡物業估值由黃儉邦先生與新加坡辦事處傅桂英女士一同開展。傅女士為註冊專業測量師以及新加坡測量師與評估師學會資深會員，擁有逾30年新加坡物業估值經驗。她是戴德梁行新加坡辦事處執行董事及估值負責人。

附錄六

目標集團物業估值

估值概要

目標集團於新加坡持有的開發中物業權益

物業	於估值日期 現況下 之市場價值 新加坡元	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 現況之下 目標集團 應佔 市場價值 新加坡元
1. 水岸康居	541,000,000	72	389,520,000
2. 星河灣	539,700,000	85	458,745,000
3. 清水灣	285,800,000	85	242,930,000
4. 翠林雅居	373,200,000	85	317,220,000
5. 百麗居	316,700,000	65	205,855,000
6. 百麗軒	372,300,000	63	234,549,000
7. 三巴旺路／坎貝拉連路地塊	217,000,000	72	156,240,000
8. West Star	48,200,000	30	14,460,000
總計：	<u>2,693,900,000</u>		<u>2,019,519,000</u>

估值證書

目標集團於新加坡持有的開發中物業權益

物業	概況及租期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之 市場價值
1. 位於新加坡盛港東大街1、3、5、7、9及9A號的水岸康居	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2453K Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一一年八月二十六日起99年。</p> <p>其位於盛港東大街／盛港東通道／萬國路交界一隅，距離市中央區萊佛士坊約15公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，其中包括澳景苑、綠濤苑、Riversails(施工中)及Rivervale等。盛港東通道及盛港東大街沿途公共交通設施四通八達。附近建有港腳(Kangkar)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)及加冷巴耶利巴高速路(Kallang Paya Lebar Expressway)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為19,549.2平方米。該地盤形狀為長方形，至盛港東大街、盛港東通道及萬國路的道路通達分別約為141米、89米及141米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含六幢高18層的公寓，並配有地下停車場、游泳池及公用設施。該物業總共有590個單位(包含32個一房公寓、64個兩房公寓、218個三房公寓、248個四房公寓及28個頂層公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介乎於42平方米至254平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.29</p> <p>擬定總建築面積(GFA)：64,502.09平方米 (包括附加GFA，5,854.76平方米)</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：62,423.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年五月竣工。</p>	<p>541,000,000 新加坡元／— (72%的權益， 即389,520,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)</p>

附錄六

目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定共管公寓發展項目(包含六幢高18層的公寓(共計：590個單位)，並配有地下停車場、游泳池及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一一年十月二十八日，參考編號：ES20110717R0151)。合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(5,854.76平方米))為64,502.09平方米。整體地積比率為3.29(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(盛港)有限公司，其72%的權益歸目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為147,300,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約63,200,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
4. 據貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為144,300,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約42,100,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
5. 截至二零一五年三月三十一日，擬定發展項目已以565,040,830新加坡元／—的總代價全部被預售。
6. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為565,040,830新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
2. 位於新加坡埃奇菲爾坪52、54、56、58、60、62、64及68號的星河灣	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2497A Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一二年二月六日起99年。</p> <p>其位於榜鵝中及埃奇菲爾坪交界一隅，距離市中心萊佛士坊約19公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，包括綠苑小學、綠苑中學、勵眾小學、樂水居、Waterwoods (施工中)、逸飛閣(施工中)及榜鵝購物中心等。榜鵝中及榜鵝東的公共交通設施四通八達。附近建有珊瑚邊(Coral Edge)及裡維拉(Riviera)輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為20,256.1平方米。該地盤形狀為長方形，至榜鵝中道路通達約為154米，至埃奇菲爾坪的往返通達約為90米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含九幢高17層的公寓，並配有地下停車場、園景平台及公用設施。該物業總共有610個單位(包含16個一房公寓、64個兩房公寓、351個三房公寓、142個四房公寓及36個頂層公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介於41平方米至205平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.27</p> <p>擬定總建築面積：66,293.17平方米 (GFA) (包括附加GFA 5,524.87平方米)</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：64,940.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年六月竣工。</p>	<p>539,700,000 新加坡元／—</p> <p>(85%的權益，即 458,745,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)</p>

附錄六

目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定共管公寓發展項目(包含九幢高17層的公寓(共計：610個單位)，並配有地下停車場、園景平台及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一二年三月二十日，參考編號：ES20111219R0193)。合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(5,524.87平方米))為66,293.17平方米。整體地積比率為3.27(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(榜鵝中心)有限公司，其85%的權益歸目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為160,000,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約64,300,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
4. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為144,500,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約49,800,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
5. 截至二零一五年三月三十一日，擬定發展項目已以569,747,529.60新加坡元／—的總代價全部被預售。
6. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為569,747,529.60新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	估用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
3. 位於新加坡埃奇菲爾坪45、45A、45B、47、47A及47B號的清水灣	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2531L Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一二年七月二日起99年。</p> <p>其位於榜鵝中心及埃奇菲爾坪交界，距離市中心萊佛士坊約17公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多其他傑出發展項目，包括榜鵝購物中心、埃奇菲爾小學、榜鵝中學、Prive、Parc Centros（施工中）及Twin Waterfalls（施工中）等。榜鵝中沿途的公共交通設施四通八達，附近建有海灣（Cove）輕軌站。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路（TPE）。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為13,241.80平方米。該地盤形狀為長方形，至榜鵝中道路通達約為166米，至埃奇菲爾坪約為81米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含六幢高17層的公寓，並配有園景平台、公用地下停車場及公用設施。物業總共有383個單位（包含16個兩房公寓、186個三房公寓、142個四房公寓、16個五房公寓及23個頂層公寓），房型設計及佈局各有不同，面積介於70平方米至248平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.3</p> <p>擬定總建築面積(GFA)：43,697.94平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：43,277.00平方米</p>	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年十二月竣工。	285,800,000新加坡元／— (85%的權益，即242,930,000新加坡元／—，歸目標集團所有)

附錄六

目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定執行共管公寓發展項目(包含六幢高17層的公寓(共計：383個單位)，且配有園景平台、公用地下停車場及公用設施)，獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一二年八月一日，參考編號：ES20120522R0187)。合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(3,972.54平方米))為43,697.94平方米。整體地積比率為3.3(總共)。
2. 註冊業主為Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd.，其85%的權益歸 目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米8,826新加坡元(每平方英尺820新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米8,051新加坡元(每平方英尺748新加坡元)至每平方米9,268新加坡元(每平方英尺861新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為99,300,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約34,700,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為76,900,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約21,800,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業381個不同單位(總可售樓面面積約為43,073平方米(463,633平方英尺))已以336,268,916新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為338,000,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	估用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
4. 位於新加坡榜鵝徑124、126、128、130、132、134、136及138號的翠林雅居	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2540T Mukim 21，而該地盤的租期為自二零一二年十二月四日起99年。</p> <p>該物業位於榜鵝徑末段，鄰接榜鵝大道及淡濱尼高速路，距離市中心萊佛士坊約17公里鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，包括榜鵝培林小學、Twin Waterfalls (施工中)、育德中學及康柏中學等。榜鵝大道沿途的公共交通設施四通八達，距離樹德(Soo Teck)輕軌站亦不遠。其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為18,747.80平方米。該地盤形狀規整，至榜鵝徑、榜鵝大道及TPE的道路通達分別約為86米、93米及125米。從地形上看，該地盤整體平坦，且與便道處於同一水平。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含八幢高16層的住宅樓宇(總計：512個單位)，並配有兩層地下停車場、網球場、游泳池、園景平台、會所及公用設施。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：3.0</p> <p>擬定總建築面積(GFA)：61,866.70平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：57,113.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，將預計將於二零一六年七月竣工。</p>	<p>373,200,000新加坡元</p> <p>(85%的權益歸於目標集團，即317,220,000新加坡元／—)</p>

附錄六

目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定建造執行共管公寓發展項目(包含八幢高16層的住宅樓宇(總計：512個單位)，並配有兩層地下停車場、網球場、游泳池、園景平台、會所及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一三年五月十日，參考編號：ES20130207R0201)。擬定樓宇的合共總建築面積為61,866.76平方米(包含額外陽台總建築面積5,271.90平方米以及PES總建築面積351.46平方米)。整體地積比率為3.29(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(榜鵝大道)有限公司，其85%的權益歸 目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,642新加坡元(每平方英尺710新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米8,051新加坡元(每平方英尺748新加坡元)至每平方米9,268新加坡元(每平方英尺861新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為128,200,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約44,700,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日花費的建築成本為68,700,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約22,300,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業446個不同單位(總可售樓面面積約為50,029平方米(538,506平方英尺))已以425,119,658新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為479,000,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
5. 位於新加坡兀蘭5道100、102、104、106、108、110、112、114、116、118、120及122號的百麗居	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 6049X Mukim 13，而該地盤的租期為自二零一三年八月十二日起99年。</p> <p>該物業位於兀蘭5道及兀蘭6道交界一隅，距離市中心萊佛士坊約25公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近有許多傑出發展項目，包括La Casa、Forestville (施工中)、Twin Fountains (施工中)、輔廉小學、Woodlands 11 (工業發展項目) 及Primz Bizhub (工業發展項目) 等。兀蘭5道及兀蘭6道沿途的公共交通設施四通八達，其亦連接主要高速公路，如實里達高速路(Seletar Expressway, SLE)。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為21,004.3平方米。該地盤形狀規整，至兀蘭5道及兀蘭6道的道路通達分別約為116米及215米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含三幢高11層及九幢高12層的公寓，且配有公用地下停車場及公用設施。該物業總共有561個單位(包含36個兩房公寓，219個三房公寓、153個四房公寓及153個五房公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介於73平方米至156平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域 (二零一四年版本) : 住宅</p> <p>擬定總地積比率 : 3.07</p> <p>擬定總建築面積(GFA) : 64,693.24平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有)) : 60,800.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一七年三月竣工。</p>	<p>316,700,000新加坡元／—</p> <p>(65%的權益，即205,855,000新加坡元／—，歸目標集團所有)</p>

附錄六

目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定執行共管公寓發展項目(包含三幢高11層及九幢高12層的公寓(共計：561個單位)，且配有公用地下停車場及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一三年十二月十六日，參考編號：ES20130620R0219)合共總建築面積(包括陽台的附加總樓面面積(4,865.54平方米))為64,693.24平方米。整體地積比率為3.07(總共)。
2. 註冊業主為青建地產(兀蘭)有限公司，其65%的權益歸 目標集團所有。該標的物業已抵押予大華銀行有限公司、豐隆金融有限公司及中國銀行。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,772新加坡元(每平方英尺722新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米7,567新加坡元(每平方英尺703新加坡元)至每平方米8,450新加坡元(每平方英尺785新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為143,500,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約41,200,000新加坡元／—。施工期假設約為3.25年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為53,000,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約17,500,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業70個不同單位(總可售樓面面積約為6,948平方米)(74,788平方英尺)已以59,529,300新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為478,800,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之 市場價值
6. 位於新加坡安穀灣11、13、15、17、19、21、23、25、27及29號百麗軒	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2599T Mukim 21，而該地盤的租期為99年。</p> <p>該標的地盤位於安穀灣沿路，距離市中心萊佛士坊約20公里。鄰近環境屬一般居住性質，包括公寓／共管公寓發展項目及組屋住宅。附近有許多著名發展項目，包括盛港河濱公園、Sengkang Sport Complex、樂豐軒(施工中)、The Luxurie(施工中)及勘寶坊等。安穀街沿途的公共交通設施四通八達，其亦連接主要高速公路，如淡濱尼高速路(TPE)。該標的地盤亦鄰近農道(Farmway)輕軌站。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為23,000.0平方米。該地盤形狀規整，至安穀灣及淡濱尼高速路(TPE)的道路通達分別約為200米及190米。從地形上看，該地盤整體平坦，且處於比便道稍高的水平。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含三幢高17層及七幢高16層的公寓(總共651個單位)，且配有園景平台、公用地下停車場及公用設施。該物業總共有651個單位(包含370個三房公寓、247個四房公寓及34個五房公寓)，房型設計及佈局各有不同，面積介於86平方米至159平方米之間。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域 (二零一四年版本) : 住宅</p> <p>擬定總地積比率 : 3.3</p> <p>擬定總建築面積 (GFA) : 75,900.00平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有)) : 71,075.00平方米</p>	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一七年四月竣工。	372,300,000 新加坡元／— (63%的權益， 即234,549,000 新加坡元／—， 歸目標集團所有)

附註：

1. 已就擬定建造的項目(包含三幢高17層及七幢高16層的公寓(共計651個單位)，且配有園景平台、公用地下停車場及公用設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一四年一月八日，參考編號：ES20130715R0207)。擬定樓宇的合共總建築面積不得超過75,900.00平方米(包括690.0平方米的GM GFA、285.57平方米的PES GFA及5,924.43平方米的陽台GFA)。整體地積比率不得超過3.3(總共)。
2. 該地盤由青建地產(南洋)集團有限公司成功中標，而該公司63%的權益歸目標集團所有。獲准承建該地盤發展項目的開發商為Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd.。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,890新加坡元(每平方英尺733新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米8,051新加坡元(每平方英尺748新加坡元)至每平方米9,268新加坡元(每平方英尺861新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為168,300,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約37,400,000新加坡元／—。施工期假設約為3.25年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為43,800,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約17,800,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業149個不同單位(總可售樓面面積約為15,265平方米(164,307平方英尺))已以133,295,000新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為573,780,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下之市場價值
7. 三巴旺路／坎貝拉連路地塊	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 3837L Mukim 19，而該地盤的租期為99年。</p> <p>該物業位於坎貝拉連路及三巴旺路交界，距離市中心萊佛士坊約25公里。鄰近環境屬居住性質，主要包括傳統住屋、組屋住宅及公寓／共管公寓發展項目。附近的其他傑出發展項目，包括Canberra Residences、The Nautical（施工中）及迪班洋公寓（D'Banyan）等。三巴旺路沿途的公共交通設施四通八達，其亦連接主要高速公路，如實里達高速路（SLE）。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為28,745.90平方米。該地盤形狀近乎長方形，至坎貝拉連路、三巴旺路及坎貝拉通道的道路通達分別為133米、250米及150米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將總共包含約632個單位。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：住宅 （二零一四年版本）</p> <p>擬定總地積比率：2.1</p> <p>擬定總建築面積（GFA）：60,366.39平方米</p> <p>擬定可售樓面面積（包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區（如有））：60,668.22平方米</p>	<p>於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一八年九月竣工。</p>	<p>217,000,000新加坡元／—</p> <p>（72%的權益，即156,240,000新加坡元／—，歸目標集團所有）</p>

附註：

1. 根據投標文件，該地盤獲准建造執行共管公寓發展項目，且最大容許總建築面積為60,366.39平方米。
2. 該地盤由青建地產(住宅)有限公司成功中標。獲准承建該地盤發展項目的開發商為青建地產(三巴旺)有限公司，其72%的權益歸目標集團所有。
3. 在對物業進行估值的過程中，我們已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米8,503新加坡元(每平方英尺790新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的住宅物業的銷售價格。可資比較的住宅物業的價格介於每平方米7,804新加坡元(每平方英尺725新加坡元)至每平方米8,202新加坡元(每平方英尺762新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為159,900,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約38,300,000新加坡元／—。施工期假設約為3年。
5. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為515,000,000新加坡元／—。

估值證書

物業	概況及租期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之 市場價值
8. 位於新加坡大士灣弄11號的West Star	<p>該標的物業在法律上可描述為Lot 2853A PT Mukim7，而該地盤的租期為30年。</p> <p>該物業位於大士灣沿路，距離市中心萊佛士坊約32公里。該物業位於裕廊集團(JTC)管理下的裕廊工業區內，該工業區內設有作工業發展用途的地塊及作出售及／或出租用途的標準建成工廠。周邊包括指定作一般工業用途之標準／為特定目的建造的工廠及作日後開發之間置土地。其可透過亞逸拉惹高速路(AYE)及泛島高速路(PIE)輕易到達新加坡其他地方。</p> <p>根據竣工測量，該地盤面積為24,971.00平方米。該地盤形狀規整，至大士灣弄、大士南5道及大士灣通道的道路通達分別約為225米、51米及62米。從地形上看，該地盤整體平坦，且位於便道上。</p> <p>據 貴公司及目標集團告知，竣工後，擬定發展項目將包含一幢高8層，備有坡道式車道的工廠(總共108個單位)，一個臨時配套員工食堂(總共一個單位)及其他輔助設施。</p> <p>貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：</p> <p>主計劃區域：商業2 (二零一四年版本)</p> <p>擬定總地積比率：1.7</p> <p>擬定總建築面積：42,450.24平方米 (GFA)</p> <p>空穴區：4,787.00平方米</p> <p>擬定可售樓面面積(包括淨樓面面積、陽台、私人封閉區域、屋頂平台及空穴區(如有))：45,863.00平方米</p>	<p>於估值日期，該物業正在施工中，預計將於二零一八年三月竣工。</p>	<p>48,200,000 新加坡元／—</p> <p>(30%的權益歸於目標集團，即14,460,000新加坡元／—)</p>

附錄六

目標集團物業估值

附註：

1. 已就擬定建造的多使用者一般工業發展項目(包含一幢高8層備有坡道式車道的工廠樓宇(總共108個工廠單位)、一個臨時配套員工食堂(總共一個單位)及其他輔助設施)獲得城市重建局(URA)發出之書面許可(書面許可)授權(日期為二零一四年一月二十日，參考編號：ES20130628R0154)。擬定樓宇的合共總建築面積不得超過42,450.24平方米。整體地積比率不得超過1.7(總共)。
2. 該地盤由ZACD Investments Pte Ltd及Bohai Investments (Sengkang) Pte Ltd成功中標，而獲准承建該地盤發展項目的開發商為BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte Ltd(其30%的權益歸 目標集團所有)。
3. 在對物業進行估值的過程中，如果該物業尚未完全售出，我們已假設工業發展項目的單位價格約為每平方米2,702新加坡元(每平方英尺251新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，我們曾參考可資比較的工業物業的銷售價格。可資比較的工業物業的價格介於每平方米3,444新加坡元(每平方英尺320新加坡元)至每平方米5,059新加坡元(每平方英尺470新加坡元)之間。我們假設的單位價格與妥為調整後的相關類似物業單位價格相符。

4. 貴公司及目標集團告知我們，估算的建築成本大概為65,000,000新加坡元／—左右，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約14,000,000新加坡元／—。施工期假設約為3.5年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年三月三十一日產生的建築成本為5,100,000新加坡元／—，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約3,300,000新加坡元／—。我們已將該等金額計入估值。
6. 根據 貴公司及目標集團所提供的資訊，該物業二十七個不同單位(總可售樓面面積約為7,857平方米(84,572平方英尺))已以29,357,393新加坡元／—的總代價被預售。在估值過程中，我們已納入該等預售部分，並將該等代價計入估值。
7. 該物業(猶如已於二零一五年三月三十一日竣工)的資本價值約為132,000,000新加坡元／—。