

附錄六

目標集團物業估值

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持有之物業權益於二零一五年六月三十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。



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

香港
中環
怡和大厦
16樓

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[編纂]的通函)於新加坡共和國(「新加坡」)持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六月三十日(「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。

附錄六

目標集團物業估值

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，吾等乃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)及證監會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則第11條(包括第11.3條)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40,500,000新加坡元。由於目標集團持有的物業現正發售，納稅責任將於完成相關物業的出售和交付事宜後履行。

資料來源

吾等於很大程度上依賴 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

附錄六

目標集團物業估值

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七月進行實地視察。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。

此 致

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

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

[編纂]

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。彼為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. 星河灣	545,200,000	85	463,420,000
2. 清水灣	292,750,000	85	248,837,500
3. 翠林雅居	388,780,000	85	330,463,000
4. 百麗居	335,400,000	65	218,010,000
5. 百麗軒	390,600,000	63	246,078,000
6. 三巴旺路／坎貝拉連路地塊	232,000,000	72	167,040,000
7. West Star	50,440,000	30	15,132,000
總計：	<u>2,235,170,000</u>		<u>1,688,980,500</u>

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
1. 位於新加坡埃奇菲爾坪52、54、56、58、60、62、64及68號的星河灣	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。 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)。 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。 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。 貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示： 整體規劃區域：住宅 (二零一四年版本) 擬定總地積比率：3.27 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) 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))：64,939,000平方米	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一五年十月竣工。	545,200,000 新加坡元／— (85%的權益歸目標集團所有，即463,420,000新加坡元／—)

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)獲得市區重建局(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Qingjian Realty (Punggol Central) 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，吾等已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米9,860新加坡元(每平方英尺916新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米9,052新加坡元(每平方英尺841新加坡元)至每平方米11,667新加坡元(每平方英尺1,084新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為160,000,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約66,100,000新加坡元／一。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年六月三十日支銷的建築成本為150,900,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約50,700,000新加坡元／一。吾等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料，該物業609個不同單位(總可售樓面面積約為64,869平方米(698,243平方英尺))已以569,062,450新加坡元／一的總代價被預售。在估值過程中，吾等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六月三十日竣工)的資本價值約為569,750,000新加坡元／一。

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
2. 位於新加坡埃奇菲爾坪45、45A、45B、47、47A及47B號的清水灣	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。 其位於榜鵝中及埃奇菲爾坪交界，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)。 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。 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。 貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示： 整體規劃區域：住宅 (二零一四年版本) 擬定總地積比率：3.3 擬定總建築面積(GFA)：43,697.94平方米 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	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一六年一月竣工。	292,750,000 新加坡元／— (85%的權益歸目標集團所有，即248,837,500新加坡元／—)

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)，獲得市區重建局(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，吾等已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,825新加坡元(每平方英尺727新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米8,245新加坡元(每平方英尺766新加坡元)至每平方米9,074新加坡元(每平方英尺843新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為99,300,000新加坡元／一，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／一。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年六月三十日支銷的建築成本為83,300,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約22,400,000新加坡元／一。吾等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料，該物業380個不同單位(總可售樓面面積約為42,940平方米(462,201平方英尺))已以335,362,516新加坡元／一的總代價被預售。在估值過程中，吾等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六月三十日竣工)的資本價值約為338,000,000新加坡元／一。

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
3. 位於新加坡榜鵝徑124、126、128、130、132、134、136及138號的翠林雅居	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。 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)。	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一六年六月竣工。	388,780,000 新加坡元 (85%的權益歸目標集團所有，即330,463,000新加坡元／—)
	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。 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。		
	貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：		
	整體規劃區域：住宅 (二零一四年版本) 擬定總地積比率：3.0 擬定總建築面積：61,866.70平方米 (GFA) 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))		

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)獲得市區重建局(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(包含額外陽台總樓面面積5,271.90平方米以及PES總樓面面積351.46平方米)。整體地積比率為3.29(總共)。
2. 註冊業主為Qingjian Realty (Punggol Way) 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，吾等已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,449新加坡元(每平方英尺692新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米8,099新加坡元(每平方英尺753新加坡元)至每平方米8,848新加坡元(每平方英尺822新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為128,200,000新加坡元／一，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／一。施工期假設約為3年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年六月三十日支銷的建築成本為82,300,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST，約24,300,000新加坡元／一。吾等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料，該物業458個不同單位(總可售樓面面積約為51,357平方米(552,802平方英尺))已以436,360,190新加坡元／一的總代價被預售。在估值過程中，吾等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六月三十日竣工)的資本價值約為479,000,000新加坡元／一。

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
4. 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	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。 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)。	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一七年二月竣工。	335,400,000 新加坡元／— (65%的權益歸目標集團所有，即218,010,000新加坡元／—)
	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。		
	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。		
	貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示：		
	整體規劃區域：住宅 (二零一四年版本) 擬定總地積比率：3.08 擬定總建築面積(GFA)：64,693.24平方米 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		

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)獲得市區重建局(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Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd.，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，吾等已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,739新加坡元(每平方英尺719新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米7,567新加坡元(每平方英尺703新加坡元)至每平方米8,385新加坡元(每平方英尺779新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為143,500,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約41,100,000新加坡元／一。施工期假設約為3.25年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年六月三十日支銷的建築成本為69,000,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約20,100,000新加坡元／一。吾等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料，該物業97個不同單位(總可售樓面面積約為9,575平方米)(103,064平方英尺)已以81,991,467新加坡元／一的總代價被預售。在估值過程中，吾等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六月三十日竣工)的資本價值約為478,800,000新加坡元／一。

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
5. 位於新加坡 安谷灣11、13、 15、17、19、 21、23、25、 27及29號 百麗軒	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。 該標的地盤位於安谷灣沿路，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。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。安谷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。	於估值日期，該物業尚在施工中，預計將於二零一七年二月竣工。	390,600,000 新加坡元／— (63%的權益歸 目標集團所有， 即246,078,000 新加坡元／—)
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，至安谷灣及淡濱尼高速路(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。 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。 貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示： 整體規劃區域：住宅 (二零一四年版本) 擬定總地積比率：3.3 擬定總建築面積：75,900.00平方米(GFA) 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			

附錄六

目標集團物業估值

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)獲得市區重建局(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)集團發展有限公司成功中標，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，吾等已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米7,825新加坡元(每平方英尺727新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米8,105新加坡元(每平方英尺753新加坡元)至每平方米9,009新加坡元(每平方英尺837新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為168,300,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約37,200,000新加坡元／一。施工期假設約為3.25年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年六月三十日支銷的建築成本為57,000,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約22,700,000新加坡元／一。吾等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料，該物業193個不同單位(總可售樓面面積約為19,959平方米(214,837平方英尺))已以173,567,710新加坡元／一的總代價被預售。在估值過程中，吾等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六月三十日竣工)的資本價值約為573,780,000新加坡元／一。

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
6. 三巴旺路／ 坎貝拉連路 地塊	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。 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）。 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。 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。 貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示： 整體規劃區域：住宅 （二零一四年版本） 擬定總地積比率：2.1 擬定總建築面積（GFA）：60,366.39平方米 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	於估值日期，工程尚未展開。預期於二零一五年八月／九月展開工程，預計於二零一八年十月竣工。	232,000,000 新加坡元／— （72%的權益歸目標集團所有，即167,040,000新加坡元／—）

附錄六

目標集團物業估值

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Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd.，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，吾等已假設住宅發展項目的單位價格約為每平方米8,288新加坡元(每平方英尺770新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米7,565新加坡元(每平方英尺703新加坡元)至每平方米9,009新加坡元(每平方英尺837新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為155,900,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約39,900,000新加坡元／一。施工期假設約為3年。
5. 該物業(猶如已於二零一五年六月三十日竣工)的資本價值約為502,800,000新加坡元／一。

附錄六

目標集團物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之 市場價值
7. 位於新加坡 大士灣弄 11號的 West Star	該標的物業在法律上可描述為Lot 2853A PT Mukim 7，而該地盤的租期為30年。 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。 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。 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。 貴公司及目標集團提供的規劃控制及設計參數如下所示： 整體規劃區域：商業2 (二零一四年 版本) 擬定總地積比率：1.7 擬定總建築面積：42,450.24平方米 (GFA) 空穴區：4,787.00平方米 擬定可售樓面：45,863.00平方米 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))	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。	50,440,000 新加坡元／— (30%的權益歸 目標集團所有， 即15,132,000 新加坡元／—)

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)獲得市區重建局(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，吾等已假設工業發展項目的單位價格約為每平方米2,605新加坡元(每平方英尺242新加坡元)。

在進行物業(如已竣工)估值的過程中，吾等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約介於每平方米3,671新加坡元(每平方英尺341新加坡元)至每平方米5,210新加坡元(每平方英尺484新加坡元)之間。吾等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吾等，估算的建築成本大概為65,000,000新加坡元／一，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／一。施工期假設約為3.5年。
5. 據 貴公司及目標集團告知，於二零一五年六月三十日支銷的建築成本為8,500,000新加坡元／一，不包括營銷費用、或然費用、專業／顧問費用、物業稅及GST約4,000,000新加坡元／一。吾等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料，該物業36個不同單位(總可售樓面面積約為12,920平方米(139,070平方英尺))已以43,865,393新加坡元／一的總代價被預售。在估值過程中，吾等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六月三十日竣工)的資本價值約為130,000,000新加坡元／一。