

附錄三

物業估值報告



Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd
Jones Lang LaSalle Property Management Pte Ltd
9 Raffles Place, #39-00 Republic Plaza Singapore 048619
tel +65 6220 3888 fax +65 6438 3362

Company Reg No. 198004794D CEA Licence No. L3007326E
Company Reg No. 197600508N

以下為獨立估值師 *Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd* 為載入本文件而就本集團所持物業於二零一七年三月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文。



The Board of Directors
LHN Limited
10 Raeburn Park
#02-18
Singapore 088702

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就 LHN Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 於新加坡及印尼持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零一七年三月三十一日 (「估值日期」) 的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。市場價值界為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按以下至少2種方法對貴集團於新加坡持作出售的第一組物業權益及貴集團於新加坡持作投資的第二組物業權益進行估值：即資本化法、現金流量折現法及直接比較法，當中假設該等物業權益乃 (受限於現有租約及入住安排) 按現有狀況出售。吾等亦參考相關市場可得的可資比較的销售交易進行吾等的評估。

吾等已按直接比較法對貴集團於印尼持作投資的第三組物業權益進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況出售，並參考相關市場可得的可資比較的销售交易進行吾等的評估。

附錄三

物業估值報告

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的[編纂]第5章、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值一專業準則；新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則；國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則；以及印尼估值準則第六版(Standar Penilaian Indonesia/SPI)所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關總建築面積、淨出租面積、加建及改建工程成本、現時租賃及入往安排、預計收益及開支、規格、正式規劃批准及其他有關事宜的意見。

吾等已與土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關該物業之所有權、批地年期、土地面積及所有產權負擔(如有)的資料。然而，吾等未能解釋或確定委託人於物業之所有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設於估值日期，該委託人擁有該資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及建築地盤圖則及平面圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，且興建期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等未能完全保證該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

23 Woodlands Industrial Park E1#04-02 Admiralty Industrial Park於二零一七年三月二十八日由Gay Shi Hui考察。72及100 Eunus Avenue 7之實地考察於二零一七年三月二十七日由Jansen Ko先生考察。Gay Shi Hui及Jansen Ko分別於新加坡物業估值方面擁有10年及4年的經驗。

Agus Prianto及Aninda Sarah Kinanti於二零一七年四月七日就位於印尼雅加達Kota Kasablankav Eighty-Eight Building 38樓的分層產權辦公室空間進行考察。Agus Prianto及Aninda Sarah Kinanti分別於印尼物業估值方面擁有8年及3年的經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告載述的所有貨幣數字均以新加坡元(新加坡元)及印尼盾(印尼盾)為單位。吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

LHN Limited
10 Raeburn Park
#02-18
Singapore 088702

董事會台照

為及代表
Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd

[●]

Tan Keng Chiam
B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS
估值師牌照編號：AD041-2004796D
區域董事

附註：Tan Keng Chiam為於新加坡物業估值方面擁有27年經驗的新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員。Bayu R Wiseso為於印尼物業估值方面擁有18年經驗的持牌資產評估師及Indonesian Society of Appraiser之成員。

附錄三

物業估值報告

估值概要

第一組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益⁽¹⁾

編號	物業	於二零一七年 三月三十一日 在現況下的市值 新加坡元
1	72 Eunos Avenue 7 Singapore 409570	19,500,000
小計：		19,500,000

第二組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益⁽¹⁾

編號	物業	於二零一七年 三月三十一日 在現況下的市值 新加坡元
2	23 Woodlands Industrial Park E1#04-02 Admiralty Industrial Park Singapore 757741	500,000
3	100 Eunos Avenue 7 Singapore 409572	20,000,000
小計：		20,500,000

第三組 — 貴集團於印尼持作投資的物業權益⁽¹⁾

編號	物業	於二零一七年 三月三十一日 在現況下的市值 印尼盾
4	位於印尼Jalan Casablanca Kav. 88, in the Sub-District of Tebet, District of Menteng Dalam, City of South Jarkarta, Province of DKI Jakarta的Kota Kasablanka Eighty-Eight Building38樓的分層業權式辦公室空間	65,760,000,000
小計：		65,760,000,000

附註：

(1) 據 貴集團告知。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第一組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益

				於二零一七年 三月三十一日 的市值																						
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	新加坡元																						
1	72 Eunos Avenue 7 Singapore 409570	該物業為一棟在一塊平方土地於行車通道水平上興建的六層輕工業樓宇。該物業於二零一三年進行加建及改建工程，工程於二零一四年完成。 該物業的樓齡約32年。 該物業位於Lot 2517P Mukim 23，地盤面積為2,526.1平方米（27,191平方呎）。 該物業的總建築面積為約6,315.25平方米（67,977平方呎）。該物業乃根據租約持有，由二零一一年一月一日起為期30年，並已向出租人支付地價。	根據委託人提供的諒解備忘錄，該物業將向Sabana REIT出售，而Sabana REIT將自完成日起以總租約形式向賣方出租物業，為期10年。 <table><thead><tr><th>年期</th><th>年度租金 （按現時總建築 面積的100 %）</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>1,713,020新加坡元</td></tr><tr><td>2</td><td>1,713,020新加坡元</td></tr><tr><td>3</td><td>1,713,020新加坡元</td></tr><tr><td>4</td><td>1,747,281新加坡元</td></tr><tr><td>5</td><td>1,782,226新加坡元</td></tr><tr><td>6</td><td>1,817,871新加坡元</td></tr><tr><td>7</td><td>1,854,228新加坡元</td></tr><tr><td>8</td><td>1,891,313新加坡元</td></tr><tr><td>9</td><td>1,929,139新加坡元</td></tr><tr><td>10</td><td>1,967,722新加坡元</td></tr></tbody></table> 總租約將按triple net基準訂立。總租戶負責物業維護、地租、物業稅項及保險。	年期	年度租金 （按現時總建築 面積的100 %）	1	1,713,020新加坡元	2	1,713,020新加坡元	3	1,713,020新加坡元	4	1,747,281新加坡元	5	1,782,226新加坡元	6	1,817,871新加坡元	7	1,854,228新加坡元	8	1,891,313新加坡元	9	1,929,139新加坡元	10	1,967,722新加坡元	19,500,000 (視乎銷售及租回協議的條款及條件)
年期	年度租金 （按現時總建築 面積的100 %）																									
1	1,713,020新加坡元																									
2	1,713,020新加坡元																									
3	1,713,020新加坡元																									
4	1,747,281新加坡元																									
5	1,782,226新加坡元																									
6	1,817,871新加坡元																									
7	1,854,228新加坡元																									
8	1,891,313新加坡元																									
9	1,929,139新加坡元																									
10	1,967,722新加坡元																									

附註：

- 物業位於Eunos Avenue 8A, off Sims Avenue範圍內之Eunos Avenue 7。該地區為一個由分層倉庫／工廠大廈、露台車間及特製獨立廠房構成的已發展工業村。
- 註冊出租人為房屋發展局，而註冊承租人為Singapore Handicrafts Pte Ltd。
- 根據總分區規劃（二零一四年版），該物業土地劃分為「儲備地區」。總規劃中的「儲備地區」指尚未釐定特定用途的地區。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

4. 除經出租人同意及根據規劃法第5條獲指定主管機關的批准外，該物業不得用作或允許或容許上述之土地或任何所處之建築物用作製造高質紅木家具的工廠以外之用途。根據市區重建局，概無計劃變更用途的決定。
5. 根據業權查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. Malayan Banking Berhad的按揭。
6. 吾等已計及房屋銷售徵稅10%。根據租約變更協議IC/515546E，出租人及承租人不得遺贈、轉讓、出讓、按揭、出租、分租、轉租、特許、或以任何方式放棄管有上述土地或上述土地之任何部分，且不得在未獲得出租人書面批准的情況下，進行任何形式的重建(無論是否包括任何形式的合併或與另一公司、商號、團體或人士合併或被另一公司、商號、團體或人士接管)。物業轉易與法律法第17條不得應用在此。倘出租人授出任何批准，出租人可在其完全及不受約束酌情認為適宜施加的有關條款及條件，且須包括根據下列基準徵收的轉讓費：
 - (i) 在出租人／出租人估值師申請有關批准時，所述土地及建築物市值的10%；
 - (ii) 轉售價與現時承租人支付的溢價之間的差額或上述土地及建築物的後續承租人支付的最後轉售價的10%(以較低者為準)；或
 - (iii) 倘轉售價低於就上述土地及建築物支付的溢價或最後轉售價，行政費用則為500新加坡元(另加任何商品及服務稅)
7. 吾等的估值已按直接比較法(交叉覆核)、現金流量折現法及資本化法作出。

資本化法

資本化方法涉及釐定全年收入總額，扣除空置、支出、物業稅及管理費用，以得出該物業的淨收入。根據租賃化年期，淨收入假設為年金水平，並在可能的情況下以從相關銷售實例的分析中所達至的合適資本化率資本化。

此方法乃利用根據租賃期限的資本化市場租金，並適當調整於工作稿反映為租戶轉換的租金差額及超額。資本開支於資本開支週期改善工程前已資本化並扣除以達致資本價值。吾等按此基準作計算。

現金流量折現法

根據現金流量折現法，營業收益淨額以適當折現率折現，以達致市價。淨收入乃自總收入扣除建築物維護及物業管理所產生之經營費用，以及支銷，包括物業稅、水電煤氣、保險及放寬津貼及維修及更換資本開支等其他相關開支得出。

吾等已進行現金流量折現分析逾10年。預計淨收入已折現以達至現值。該物業的終值乃透過在第10個年期之年末資本化淨收益，並折現已資本化淨收益以得出現值。已折現10個年期之現金流量及終值之現值得出物業的資本價值。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已以直接比較法交叉覆核吾等之估值以及鄰近地區及其他地方之可比較物業交易。

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及分析地區內各項與該物業有相似特徵之相關銷售實例。可資比較項目的單位單價範圍介乎總建築面積每平方呎221至407新加坡元。我們考慮到當前的市場情況，並已就該物業及可資比較項目的位置、年期、尺寸、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響彼等價值以達致單位單價每平方呎287新加坡元之因素的差別作出適當調整。

該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 的市值 新加坡元
2	23 Woodlands Industrial Park E1#04-02 Admiralty Industrial Park Singapore 757741	位於一個名為 Admiralty Industrial Park 工業發展區內的六層工業大廈第四層的分層工廠單位。 該物業的樓齡約20年。 該物業位於 Lot U48136L Mukim 13，樓面面積為160平方米（1,722平方呎）。 該物業乃根據租約持有，由一九九五年一月九日起為期60年。	吾等獲通知，該物業現時以總租金每月3,010新加坡元出租，租約於二零一七年十一月及二零一八年二月屆滿	500,000

附註：

- 目標發展項目位於 Woodlands Industrial Park E1 北面。其組成 Woodlands Avenue 8, Admiralty Road West 及 Woodlands Industrial Park E 內 Admiralty Industrial Park 一部分。毗鄰為標準分層倉庫／工廠大廈及特製廠房。
- 註冊業主為 LHN Group Pte Ltd。
- 根據總分區規劃（二零一四年版），該物業土地劃分為「商業2類」，容積率為2.5。總規劃中的「商業2類」指用作或擬用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途或其他公用設置的地區。經主管機關作出評估後，特殊工業（如製造工業機械、造船及維修）可獲得准許於特定地區存在。
- 吾等之估值已按直接比較法及收益法（覆核）作出。

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等乃根據發展項目內可資比較物業的近期交易而作出直接比較。

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及目標發展項目之各項相關銷售實例。可資比較項目的單位單價範圍介乎樓面面積每平方呎220至370新加坡元。吾等考慮到當前的市場情況，並已就該物業及可資比較項目的位置、年期、尺寸、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響彼等價值達致單位單價每平方呎290新加坡元之因素的差別作出適當調整。

該物業的單位單價符合該等可資比較項目合理範圍內的單位單價。

收益法

吾等亦以收益法交叉覆核吾等之估值。此方法牽及於總租金收入減物業稅及服務費等必要開支進行估計，以得出淨租金收入。淨收入其後於租賃剩餘期間內按適當市場利率進行資本化，以達致現時之市值。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 在的市值 新加坡元
3	100 Eunos Avenue 7 Singapore 409572	該物業為一棟興建在一塊於行車通道水平上的平方土地的五層單用戶倉庫（自建倉儲）。該物業於二零一五年第四季度進行翻新工程，工程於二零一七年第一季度完成。 該物業的樓齡約為34年。 該物業位於Lot 2497N Mukim 23，地盤面積為2,526.1平方米（27,191平方呎） 該物業的總建築面積為約6,315.25平方米（67,977平方呎） 該物業乃根據租約持有，由一九八零年七月一日起為期60年，並已向出租人支付地價。	除將向Pick Junction Pte. Ltd. 出租佔地總建築面積約2,234.23平方米（24,049平方呎）的單位之該物業部分至二零二零年九月三十日外，每月總租金為84,171.50新加坡元外，該物業餘下部分為空置。	20,000,000

附註：

- Pick Junction Pte. Ltd. 為 貴公司的全資附屬公司。
- 該物業位於Eunos Avenue 8A, off Sims Avenue內的Eunos Avenue 7。物業距離位於Collyer Quay的市中心約9公里。該地區為一個由分層倉庫／工廠大廈、露台車間及特製獨立廠房構成的已發展工業村。
- 註冊出租人為房屋發展局，而註冊承租人為Work Plus Store Pte Ltd。
- 根據總分區規劃（二零一四年版），該物業土地劃分為「儲備地區」。總規劃中的「儲備地區」指尚未釐定特定用途的地區。
- 除經出租人書面同意及根據規劃法第232章第5條或以其他方式獲其他指定主管機關的批准外，該物業不得用作或允許或容許上述之土地或任何所處之建築物用作彼等自置以外之用途及僅用作「先存及後勤辦公室」；

除上述條款所允許的用途外，不得使用上述土地或任何所處之建築物進行任何商業活動或用作獨立辦公室及／或商業用途。

附錄三

物業估值報告

6. 根據業權查冊記錄，該物業受限於（其中包括）以下產權負擔：
 - a. RHB Bank Berhad的按揭。
7. 據 貴集團通知，於物業出售時，並無執行房屋發展局租賃訂明的10%銷售徵費條款。因此，吾等已按此基準對該物業進行估值。然而，倘此銷售徵費之情況出現變動，吾等將保留權利修改吾等之估值。
8. 吾等的估值已按直接比較法（交叉覆核）、現金流量折現法及資本化法作出。

資本化法

資本化法涉及釐定全年收入總額，扣除空置、支出、物業稅及管理費用，以得出該物業的淨收入。根據租賃年期，淨收入假設為年金水平，並在可能的情況下以從相關銷售實例的分析中所達至的合適資本化率資本化。

此方法乃利用根據租賃年期的資本化市場租金，並適當調整於工作稿反映為租戶轉換的租金差額及超額。資本開支於資本開支週期改善工程前已資本化並扣除以達致資本價值。吾等按此基準作計算。

現金流量折現法

根據現金流量折現法，營業收益淨額以適當折現率折現，以達致市價。淨收入乃自總收入扣除建築物維護及該物業管理所產生之經營費用，以及支銷，包括物業稅、水電煤氣、保險及放寬津貼以及維修及更換資本開支等其他相關開支得出。

吾等已進行現金流量折現分析逾10年。預計淨收入已折現以達致現值。該物業的終值乃透過在第10個年期之年末資本化淨收益，並折現已資本化淨收益以得出現值。已折現10個年期之現金流量及終值之現值將得出該物業的資本價值。

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已使用直接比較法交叉覆核吾等之估值以及毗鄰及其他地方之可比較物業交易。

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及分析地區內各項與該物業有相似特徵之相關銷售實例。可資比較項目的單位單價範圍介乎總建築面積每平方呎221至407新加坡元。吾等考慮到當前的市場情況，並已就該物業及可資比較項目的位置、年期、尺寸、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響彼等價值達致單位單價每平方呎294新加坡元之因素的差別作出適當調整。

該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第三組 — 貴集團於印尼持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 的市值 印尼盾
4	位於Kota Kasablanka Eighty-Eight Building 38樓的分層業權式辦公室空間	該物業包括於二零一三年落成，設有四層地底停車場的39層辦公室大樓內，位於38樓的一個分層業權式辦公室空間 該物業的半總面積及淨出租面積分別為約1,737平方米(18,697平方呎)及約1,563平方米(16,824平方呎)。 目前，該物業的法定文件為四份具約束力銷售及買賣協議(Perjanjian Pengikatan Jual Beli-PPJB)，包括PT Hean Herng Group(作為買方)與PT. Elite Prima Utama(作為賣家／樓宇開發商／super block工程項目(包括公寓、辦公室及稱為「Kota Kasablanka」的商場)之擁有人)之間訂立日期為二零一三年七月一日之補充文件。	該物業目前用作稱為「The Green Hub」的服務式辦公室。	65,760,000,000

附註：

1. PT Hean Herng Group為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業位於印尼Jalan Casablanca Raya Kav. 88, Sub-District of Tebet, District of Menteng Dalam, City of South Jakarta, Province of DKI Jakarta的Kota Kasablanka Eighty-Eight Building 38樓。
3. 半總面積指相關辦公室單位的淨面積加相關樓層的共同部分，惟升降機及逃生梯將根據相關樓層的各辦公室單位的按比例數值計算除外。
4. 根據當地法規(編號：1/2014)附錄內的DKI Jakarta城市規劃圖則(Rencana Detail Tata Ruang Kota-RDTRK)，該物業土地劃分為辦公室、貿易及服務。

吾等假設機關將頒發一份正規的物業分層業權證；

5. 吾等的估值已按直接比較法作出。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

直接比較法

在吾等達致對該物業的市值意見時，吾等已使用直接比較法交叉覆核吾等之估值以及毗鄰及其他地方之可比較物業交易。

在達致吾等之估值數據時，吾等已辨別及分析地區內目前正在出售的各項相關的物業或最近在該地區與該物業具有相似特徵的交易。可資比較項目的單位單價範圍介乎半總建築面積每平方米38,000,000至45,000,000印尼盾。吾等考慮到當前的市場情況，並已就該物業及可資比較項目的位置及交通便利程度、建築面積及影響彼等價值達致單位單價每平方米37,861,250印尼盾之樓宇質素之差別作出適當調整。

該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。