

以下為獨立估值師Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd就本集團所持有的物業於2019年7月31日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



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

公司註冊編號198004794D CEA牌照編號L3007326E
公司註冊編號197600508N



估值(土地及樓宇)

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就Beng Soon Machinery Services (Singapore) Pte Ltd於新加坡持有的若干物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出相關查詢及調查，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2019年7月31日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市價進行。市價界定為「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」。

吾等已採用直接比較法對貴集團於新加坡佔有的第一組物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況出售，受限於現有租約及佔用安排。吾等亦參考相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

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證券上市規則第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—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；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

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、現時租賃及佔用安排、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擁有權、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擁有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設委託人於估值日期擁有該等資產。

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。所有文件及合約僅供參考用途，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之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，且施工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，吾等並不保證該等物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

Valentine Chua You Yun於2018年4月10日進行21 Tuas South Street 7之實地考察及其後於2019年7月30日進行考察。Valentine Chua You Yun於新加坡物業估值方面擁有6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，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元(新元)為單位。吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

Beng Soon Machinery Holdings Limited (「貴公司」，連同其附屬公司為「貴集團」)
21 Tuas South Street 7
Singapore 637111
董事會 台照

代表

Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd

區域董事

Tan Keng Chiam

B.Sc.(Est.Mgt.)MSISV,MRICS

估值師牌照編號：AD041-2004796D

謹啟

2019年10月22日

附註：Tan Keng Chiam為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員及於新加坡物業估值方面擁有29年經驗的估值師。

估值概要

第一組：貴集團於新加坡持有作擁有人佔用之物業權益¹

編號	物業	於2019年7月31日 現況下的市值 新元
1	21 Tuas South Street 7 Singapore 637111	6,200,000
		<hr/>
		小計： <u><u>6,200,000</u></u>

¹ 如 貴集團所表示

估值證書

第一組：貴集團於新加坡持有作擁有人佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日 之市值 新元
1	21 Tuas South Street 7 Singapore 637111	<p>該物業由一棟單層工場及一棟3層配套辦公室／臨時配套工人宿舍組成，建於一個略高於道路水平的傾斜角落的一幅整體呈長方形的地塊之上。</p> <p>該物業有約6年之久。</p> <p>該物業位於Lot 4733W Mukim 7，地盤面積10,000.2平方米(107,642平方呎)。</p> <p>該物業總建築面積為約5,678.85平方米(61,127.14平方呎)。</p> <p>該物業乃以租賃持有，自2013年2月1日起為期22年10個月。</p>	該物業現由註冊承租人佔用。	6,200,000

附註：

- 該物業位於Tuas South Street 7一帶，距Collyer Quay市中心約33公里。該地點為一個成熟的工業園區，發展包括為特定目的建造的獨立工廠、標準工廠及宿舍的綜合物業。
- 註冊出租人為Jurong Town Corporation (JTC)，而註冊承租人為Beng Soon Machinery Services (Singapore) Pte Ltd。
- 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業2類」，容積率為1.0。
- 該物業不得用於或准許或進行轉租物業或其任何部分不得被用於倉儲、維修、服務及整備拆除機械及設備(如僅限液壓挖掘機、碎石機、破碎機及吊車(「授權用途」))之外的用途且無論如何不作其他用途。
- 根據業權調查記錄，該物業須受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - 抵押予星展銀行。
- 吾等之估值按直接比較法作出。

直接比較法

於達致吾等對物業市值的意見時，吾等之估值基於直接比較法，與附近及其他地方的可資比較物業交易比較如下。

附錄三

物業估值報告

可資比較銷售

物業地址/位置	土地面積(概約)	總建築面積	年期	代價	合約/ 憑證日期	經調整價格
24 Jalan Tukang	6,606.14平方米 (71,108平方呎)	5,306.02平方米 (57,114平方呎)	自1967年12月1日 起為期60年	4,700,000新元/— (每平方米886新元) (每平方呎82新元)	2019年6月	每平方米1,145新元 (每平方呎106新元)
17 Joo Koon Way	6,965.94平方米 (74,981平方呎)	3,566.89平方米 (38,394平方呎)	自2014年6月18日 起為期18年	4,700,000新元/— (每平方米1,318新元) (每平方呎122新元)	2019年4月	每平方米1,039新元 (每平方呎97新元)
7 Tuas View Circuit	8,501.12平方米 (91,506平方呎)	8,685.93平方米 (93,495平方呎)	自1998年12月1日 起為期30+23年	13,500,000新元/— (每平方米1,554新元) (每平方呎144新元)	2019年4月	每平方米1,092新元 (每平方呎101新元)

該等經挑選的可資比較物業為位於Jurong Industrial Estate於2019年交易的工業物業。該物業及該等可資比較物業均劃作工業用途。於就位置、年期、規模、狀況/樓齡、時間因素及其他影響價值的因素作出必要的適當調整後，按上表所示總建築面積計，我們得出經調整單位可比價格範圍介乎每平方米1,039新元(每平方呎97新元)至每平方米1,145新元(每平方呎106新元)。基於該範圍，我們採用單位價格每平方米1,109新元(每平方呎101新元)，從而得出估計市值為6,200,000新元/—。

7. 該物業存在以下風險：

- a. 該物業乃透過Jurong Town Corporation (JTC) Concept and Price Tender招標，並須遵守JTC規定的條款及條件。
- b. 須向Jurong Town Corporation (JTC)支付土地租金(固定每年上調價格)。
- c. 須符合Jurong Town Corporation (JTC)的固定投資標準。