

## 勝捷企業有限公司

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(公司註冊編號：198401088W)

---

### 有關西雅卓源估值增加的更多資訊

---

勝捷企業有限公司(下文簡稱「本公司」)之董事會(下文簡稱「董事會」)特此提述新加坡證券交易所有限公司於2020年4月24日提出的有關西雅卓源估值增加的問題，並欣然提供以下的進一步資訊：

#### 新交所問詢(1):

吾等提述貴公司於2020年2月14日發佈之有關將位於西雅卓源的現有樓宇(下文簡稱「物業」)重建為一棟8層工人宿舍及工業培訓中心(下文簡稱「重建」)之公告。公告中陳述「鑒於擬議將物業的現有租約延長25年，作為工人宿舍使用，董事會預期會對物業的估值產生積極影響。」貴公司於2020年2月18日發佈之公告亦陳述「因此，現有租約下的物業用途將自2032年9月延長至2057年11月，延長額外25年，用作工人宿舍。」請披露原租期和額外租期的期限。

#### 本公司的回覆：

西雅卓源(下文簡稱「物業」)的土地(下文簡稱「場地」)原本由新加坡土地管理局(下文簡稱「SLA」)批予，自1997年12月1日起，以60年租期劃作清潔及輕工業發展用途(下文簡稱「工業用途」)。

在2002年，SLA批准了一份日期為2002年9月12日的補充租約，規定註冊承租人可於2032年9月11日之前(下文簡稱「期限」)將土地用作工人宿舍，並可於期限屆滿後繼續將土地用於工業用途，直至租約於2057年11月30日到期。

在2020年，本公司獲得書面許可，擬將該物業現有的5層宿舍樓重建為包含工人宿舍及工業培訓中心的8層樓宇(下文簡稱「重建」)。SLA亦已將該場地作為工人宿舍的使用期限延長25年，直到2057年11月原租約期滿為止。

#### 新交所問詢(2):

在貴公司於2020年2月18日發佈的公告中，貴公司披露「基於董事會當前可得資料，Knight Frank Pte Ltd於2019年12月31日對物業的估值為284百萬新元(獲得估值收益約70百萬新元)。」請將兩份估值報告中使用的主要假設**列成表格**，並突出顯示產生70百萬新元估值收益的假設差異。請在表格中列出所使用的方法、土地面積、總建築面積、床位數目、佔用率、物業的用途、資本化率、平均租金、最高及最佳用途、物業稅等主要假設。請解釋這兩年間每項假設的任何差異的具體原因，以解釋2019年產生的70百萬新元的估值增長。請詳細說明所使用的資本化率的任何變動，並提供兩個估值之間所使用的不同資本化率的理據和依據(如有)。

本公司的回覆：

本公司委聘獨立估值師 Knight Frank Pte Ltd（下文簡稱「估值師」）對物業於截至 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止兩個財年（分別為「2018 財年」及「2019 財年」）的價值進行估值。

本公司於 2020 年 2 月 14 日發佈公告，擬將物業重建為一棟 8 層工人宿舍及工業培訓中心。除重建後增添的一個新培訓中心外，物業並無增加額外的床位容量。估值師在估值時考慮的一個關鍵假設是，7,820 張床位的床位容量在重建後將保持不變。

截至 2019 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日估值報告中使用的主要假設列表載列如下：

| 估值日<br>/市值   | 土地面積<br>(平方米) | 總建築面積<br>(「GFA<br>」)<br>(平方米)            | 佔用<br>率 | 每間房<br>每月<br>平均租金 | 租期及用途  | 資本化率 |
|--|---------------|--|---------|-------------------|--|------|
| <b>2019年12月31<br/>日</b><br><br><b>2.84億新元</b>  | 11,685.3      | 37,370.5<br>(不包括<br>新培訓中<br>心的額外<br>GFA) | 97.7%   | 3,312新元           | 60年，剩餘租期為<br>37.9年<br><br>用途：工人宿舍，<br>使用期限為37.9年                       | 6.9% |
| <p><u>估值基準</u></p> <p>市值基於現有用途基準釐定，受現有租約及有關在餘下租期約37.9年內用作工人宿舍的擬議添置及改建（下文簡稱「A&amp;A」）工程的佔用安排規限，及考慮擬議A&amp;A工程的估計建設費用，並無應付的土地溢價（下文簡稱「DP」）。</p> <p><i>（有關估值採用的更詳細資訊，請參閱附註1）</i></p> |               |  |         |                   |  |      |
| 估值日<br>/市值   | 土地面積<br>(平方米) | GFA<br>(平方米)                             | 佔用率     | 每間房<br>每月<br>平均租金 | 租期及用途  | 資本化率 |
| <b>2018年12月31<br/>日</b><br><br><b>2.14億新元</b>  | 11,685.3      | 37,370.5                                 | 95.8%   | 3,312新元           | 60年，剩餘租期為<br>38.9年<br><br>用途：工人宿舍使<br>用期限為13.7年及<br>工業用途使用期限<br>為25.2年 | 7.4% |
| <p><u>估值基準</u></p> <p>市值基於現有用途基準釐定，受現有租約及佔用安排規限，按工人宿舍使用期限約為13.7年及工業用途使用期限約為25.2年的剩餘租期計算。</p>   |               |  |         |                   |  |      |

附註1

對於截至2019年12月31日的估值，已提供並在估值中考慮以下額外資訊：

- 當局於2019年9月10日發出臨時許可（下文簡稱「PP」），准許進行擬議A&A工程，包括一座用作附屬培訓中心及工人宿舍的8層樓宇。
- 由於獲授PP，擬議A&A工程無須支付DP。
- 根據SLA於2019年10月23日發出的函件，若當局就開發方案發出書面許可，註冊承租人須通知SLA。SLA將進一步評估在書面許可階段是否應付DP，並規範所有權限制，以反映核准用途。在估值之後，SLA於2020年2月14日與本公司確認，根據URA於2020年2月10日簽發的書面許可所批准的方案，他們已裁定無須支付DP。
- 擬議A&A工程的估計建設費用約為1710萬新元（包括GST）。

如上表所示，2018年12月31日及2019年12月31日估值採用一致的估值方法及主要假設，惟以下項目除外：

- 對於物業用作工人宿舍的剩餘租期，兩份估值報告採用不同的剩餘租期；及
- 估值師採用不同的資本化率。

於2018財年，估值基於工人宿舍用途的剩餘租期為13.7年及工業用途的剩餘租期為25.2年釐定。於2019財年，由於已批准該物業作為工人宿舍的使用期限延長25.2年，直到土地租約期滿為止，估值基於工人宿舍用途的剩餘租期為37.9年釐定。因此，這兩年估值的主要區別是，在現有租期中，有25.2年的用途從工業用途轉變為工人宿舍用途。

該物業位於2019年版總體規劃中指定的「市民和社區機構」區域。估值師認為，物業用作工人宿舍的現有用途符合許可用途，屬於其最高及最佳用途。由於工人宿舍用途相較工業用途是最高及最佳用途，因此，在2019財年估值中採用較低的資本化率6.9%（2018財年估值中採用的資本化率為7.4%）。

### **新交所問詢(3):**

請詳細說明如何計算現有租約由2032年9月延長25年至2057年11月的價值。

#### **本公司的回覆：**

基於銷售可比物業類型的收益率分析，該物業的淨收益在物業用作工人宿舍的剩餘租期內按對使用類型及租期屬適當且反映投資質素的資本化率進行資本化。然後作出資本調整（如，資本開支，包括擬議A&A工程的估計建設成本），得出物業的資本價值。

估值的增長主要是由於物業用作工人宿舍的使用期限將延長25年，從2032年9月延長至2057年11月。如本公司對問詢(2)的回覆所示，這主要是由於剩餘租期的用途發生變化，相較2018財年估值採用7.4%的資本化/收益率，2019財年估值採用6.9%的較低資本化/收益率。

### **新交所問詢(4):**

請量化現有樓宇重建為8層工人宿舍及工業培訓中心對估值的影響。請詳細說明如何計算重建價值的金額、建設費用是多少以及現有物業將增加多少床位。請詳細說明重建價值的增加是否已考慮建造8層宿舍的成本。還請說明這筆重建費用是否已在貴公司的財務報表中預提。請予以量化。

本公司的回覆：

估計的建設費用為 1710 萬新元，基於採用其他類似形式和用途的已竣工項目的數據點計算的 GFA 成本釐定。估計的建設費用考慮拆卸工程、結構工程、機電工程、水管工程、對外工程、漆工及裝修工程、設備、專業收費、稅務等，以及改善場地內其他宿舍區現有基礎設施及固定裝置的費用。重建不會為現有物業增添任何新床位。相反，重建會在物業內提供新的工業培訓設施。

由於重建工程尚未開始，本公司並未在 2019 財年的財務報表計提重建工程的任何成本。估值師已在估值中考慮 1710 萬新元的估計建設費用。在重建工程竣工後，自物業的總開發價值 3.01 億新元中扣除重建成本，即得出 2.84 億新元的估值。

承董事會命

行政總裁

江志明

2020年5月4日