

以下為獨立物業估值師Kroll (HK) Limited就本集團持有的該物業於2026年1月31日進行的估值編製的物業估值報告全文，以供收錄於本文件。



敬啟者：

根據永康控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，就位於中華人民共和國（「中國」）天津市濱海新區塘沽新港六號以南與北港東三路以東之一個倉儲綜合體之市場價值；及位於30 Tuas South Avenue 10, Singapore 636917之一塊稱為PTE Lot（名稱待定）之Megadepot土地（以下統稱「該等物業」或「物業權益」）之市場價值提供吾等之意見。

吾等確認，吾等已對該等物業進行檢查，作出相關查詢，並獲得吾等認為屬必要之進一步資料，以提供此等物業權益於2026年1月31日（「估值日」）之市場價值。

本函件構成吾等估值報告之一部分，當中闡明估值之基準及方法，並釐清吾等所作之假設、物業權益之產權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值反映吾等對**市場價值**之意見，此詞按香港測量師學會之《香港測量師學會物業估值準則》乃定義為「自願之買賣雙方獲得適當的市場推銷後，在知情、謹慎、非強迫之情況下，於估值日通過公平交易應當獲得之資產或負債之估計金額」。

市場價值可理解為在不考慮買賣（或交易）成本、且不抵銷任何相關稅款或潛在稅款之情況下，所估計之資產及負債之價值。

因任何與銷售相聯之人士所給予之特別考慮或寬減而引起，或基於任何特殊價值因素而引起之估價漲跌，將不會於是次估計中加以考慮。

擬評估之物業

該等物業由一個建於中國天津市之地塊上之倉儲綜合體、及一塊位於新加坡之Megadepot土地組成。該等物業之主要詳情表列如下：

編號	物業地址	許可用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (「總樓面面積」) (平方米)	土地使用期限
1	中國天津濱海新區 塘沽新港街新港六號 路7號之倉儲物業	倉儲	147,309.80	16,057.61	50年 (自2021年 5月19日至 2071年 5月18日)
2	位於30 Tuas South Avenue 10, Singapore 636917稱為PTE Lot (名稱待定)之 Megadepot土地	集裝箱堆場、 倉庫及附屬 辦公室	80,000.00	/	30年(#1) (自2020年 12月16日至 2050年 12月15日)

備註：

(#1) Megadepot土地為C方租借予Eng Kong Logistic Hub Pte Ltd之土地，土地使用期限為30年，其賦予建造、佔用及使用（而非擁有）之權利。

估值方法

由於物業1之特殊性質，並無現成之可比較市場銷售或租賃交易可供參考，因此，吾等於釐定該物業之市場價值時主要採用成本法作考慮。該估值法之詳情如下：

成本法

成本法從釐定土地價值開始，當中採用直接比較法，根據可比地塊之實際銷售價格或市場價格資料進行比較。大小、性質及位置相似之可比地塊乃予以分析，並以每項土地使用權權益之所有相關利弊予以仔細衡量，以得出公平的土地價值比較。

一旦釐定土地價值，則可估計改良物之重建或重置成本，當中假設改良物屬新建。該項估計其後再進一步因應所有累計折舊因素進行調整，包括物理折舊、功能及／或外部陳舊。

折舊重置成本根據重建或重置物業之成本，減去物理損耗、及功能和經濟／外部陳舊(如現時存在且可衡量)，以確定價值。

全新重置成本乃定義為於某一時間將物業重置為現代化之新單位所需之估計金額，就此將採用最新技術及材料複製既有單位之生產能力及用途，並按當前之材料、勞動力、生產設備、承包商建造開支及利潤、及費用之市價水平進行重置，但不包括加班費、勞動獎金、或材料或設備之溢價。

物理損耗指因操作磨損及暴露於環境中而造成之價值流失。

功能陳舊指基於資產之內在條件(如設計、材料或流程變更等)導致功能不足、產能過剩、缺乏效用、或營運成本過高，而造成之價值流失。

經濟／外部陳舊指因資產本身以外之負面影響，如整體經濟狀況、可用融資、或物業用途不協調等，而造成無法補救之價值流失。

成本法一般乃反映土地改良物、特殊建築物、特殊構築物、及特殊機械及設備(而該等項目乃與可行之商業運作有關或獲經濟需求支持)之價值之有用指標。

物業2為一塊自C方租賃之土地。貴公司截至估值日止不得在市場上自由轉移、轉讓或抵押物業2，故物業2於估值日並無可歸屬商業價值。

產權調查

吾等已就位於中國及新加坡之物業權益之產權獲提供文件副本。然而，並無就該等物業之法定擁有權或任何附帶責任進行調查。吾等亦無仔細檢查原始文件以核實擁有權或核實任何未必出現於吾等所獲副本之修訂。

吾等已參考中國法律顧問君合律師事務所就位於中國之物業1所提供有關中國法律之法律意見。

本函件披露之所有法律文件及估值詳情僅供參考，吾等概不就本函件及估值詳情中所載與物業權益之合法擁有權有關之任何法律事宜承擔責任。

假設

吾等之估值乃基於以下假設：業主在並無受益於延期合約、租回、合資企業、管理協議或任何會影響物業價值之類似安排之情況下，在市場上以現況出售物業權益。

吾等之估值並無考慮該等被估物業之任何費用、抵押或欠款，亦無考慮出售該等物業可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則所有物業權益均不受可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重性質之開支所約束。

吾等已假設物業權益之擁有者可自由及不間斷地使用、出租或抵押物業權益。吾等還假設物業權益可以自由支配和轉讓。

所有適用分區、土地使用法規及其他限制已假定為獲得遵守，除非有不遵守之處於估值詳情中另有說明、界定及考慮。另外，土地及改良物已假定為在所述物業權益之界限內使用，且不存在據用或侵佔，除非於估值詳情中另有註明。

該等物業之其他特殊假設(如有)已於估值詳情之附註中說明。

限制條件

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納 貴公司就法定通知、地役權、年期、佔用、地盤面積及建築面積等有關事項及所有其他相關事項而向吾等提供之建議。估值詳情中包含之尺寸和面積乃基於提供予吾等之文件所包含之資料，且僅為近似值。

經檢查所有相關文件後，吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等已假設該等資料中並無遺漏任何有助達致知情意見之重大因素，亦無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業之土地面積或建築面積，但已假設所提供予吾等之面積為正確。所有尺寸和面積僅為近似值。

為吾等工作之Kathy Li女士已於2023年3月28日至29日視察物業1，而同樣為吾等工作之吳曉鈴女士已於2024年5月13日視察物業2。彼等已到訪並視察該等物業以確定該等物業之存在、記錄物業之現有狀況、及拍攝該等物業之照片。視察並不包括結構勘測，因此，吾等無法對該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。並無對任何設施進行測試。

視察不包括進行現場調查，以確定地面條件或現場設施之適用性。

吾等並無被命令或進行環境影響研究。除非報告中另有說明、界定及考慮，否則，適用之國家、省份及地方環境法規及法律已假定為獲得遵守。任何地方、省份或國家之政府或私人實體或組織所要求之一切必要許可、同意、或其他立法或行政授權亦已假定為已經或可以就本報告涵蓋之任何用途而獲取或更新。

意見

對物業權益進行估值時，吾等已遵守第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司發佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（2020年版）、以及公司收購、合併及股份回購守則規則11所載之所有規定。吾等確認，根據證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購、合併及股份回購守則規則11，吾等為獨立合資格估值師。

吾等謹此證明，吾等對該等物業或所報估值並無現有或預期利益。本估值報告之發佈受吾等之假設及限制條件所限。

除非另有說明，本報告中所有貨幣金額均以人民幣或新加坡元為單位。

此致

永康控股有限公司
13 Tuas Avenue 11,
Singapore 649079

代表

Kroll (HK) Limited

董事

吳曉鈴

MRICS、*MHKIS*、*RPS (GP)*、*MCIREA*

謹啟

2026年[•]

附註：

吳曉鈴女士為特許測量師，彼於香港、新加坡、中華人民共和國及亞洲之物業估值方面擁有超過16年取得專業資格後之經驗。

Kathy Li女士為CREA及ASA會員，彼於Kroll擔任副總裁並擁有超過22年為中華人民共和國房地產估值之經驗。

估值概要

持作業主自佔之物業權益

編號	物業	截至2026年1月31日 現況下市值
1.	中國天津濱海新區塘沽新港街新港六號路7號 之倉儲物業	人民幣151,100,000元
2.	位於30 Tuas South Avenue 10, Singapore 636917稱為PTE Lot (名稱待定) 之 Megadepot土地	無商業價值
總計：		<u>人民幣151,100,000元</u>

估值詳情

持作業主自佔之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至2026年 1月31日 現況下市值
1.	中國天津濱海 新區塘沽新港街 新港六號路7號之 倉儲物業	物業為一個建於面積 約147,309.8平方米之 地塊上之倉儲綜合 樓。物業之建築物約 建於2007年。 據知，物業之總樓面 面積合共約為 16,057.61平方米。 物業之土地使用權期 限為50年，自2021年 5月19日獲授使用權 起至2071年5月18日 止作倉儲用途。	據 貴公司告 知，物業屬於業 主自佔，其合法 用途截至估值日 為倉儲。	人民幣 151,100,000元

附註：

1. 根據天津市規劃和自然資源局濱海新區分局與天津克運國際物流集團有限公司（「天津克運」）訂立日期為2021年3月18日之天津市國有建設用地使用權出讓合同（編號TJ10072021001），物業之土地使用權已按代價人民幣98,000,000元轉讓予承授人，所授期限為50年作倉儲用途。
2. 根據天津市規劃和自然資源局發出日期為2024年3月27日之不動產權證《津(2024)濱海新區塘沽不動產權第0174009號》，地盤面積為147,309.8平方米之物業之土地使用權及總樓面面積為16,057.61平方米之樓宇擁有權乃合法歸屬於天津克運，期限自2021年5月19日至2071年5月18日為期50年作倉儲用途。
3. 物業位於新港六號路，距離濱海新區中心區僅20分鐘車程。物業之毗鄰建築物主要為工業物業。
4. 天津克運為 貴公司間接全資擁有之附屬公司。

附錄三

估值報告

5. 中國法律顧問指出(其中包括)：
- 天津克運合法具有該物業之土地使用權及建築物所有權。
 - 物業不受限於任何按揭、查封或其他權利限制。

6. 吾等之估值按下列基準及分析作出：

物業現況下之估值乃採用成本法。成本法從釐定土地價值開始，當中採用直接比較法。一旦釐定土地價值，則可估計改良物之重建或重置成本，當中假設改良物屬新建。該項估計其後再進一步因應所有累計折舊因素進行調整。為釐定土地價值，吾等曾參考附近多個工業用地之近期銷售價格。

土地價值：

吾等選出以下土地銷售可比物，因該等可比物之特徵與目標物業相類似。該等可比物之價格範圍由每平方米人民幣517元至人民幣707元(按最高地積比率可計算總樓面面積計算)。該等可比物之主要詳情表列如下：

	土地可比物1	土地可比物2	土地可比物3
位置(中文)	東至廠東路、南至新港二號路、西至天津港(集團)有限公司用地、北至天津港(集團)有限公司用地	東至躍進東路、南至吉運五道、西至躍進路、北至已出讓用地	東至高新一路綠化帶、南至地界(空地)、西至地界(空地)、北至高祥道綠化帶
位置(英文)	East to Changdong Road; South to Xingang No. 2 Road; West to land owned by Tianjin Port (Group) Co., Ltd.; North to land owned by Tianjin Port (Group) Co., Ltd.	East to Yuejin East Road; South to Ji Yun Fifth Road; West to Yuejin Road; North to granted land	East to Gaoxin First Road green belt; South to site boundary (vacant land); West to site boundary (vacant land); North to Gaoxiang Road green belt
銷售時之狀況	空置	空置	空置
地積比率(最高)	<1	<0.5	<2.5x
地盤面積	50,070.40平方米	7,923.20平方米	30,000.20平方米
許可用途	倉儲	倉儲	倉儲
年期	50年	50年	50年
交易類別	以上市方式私人協定授予	以上市方式私人協定授予	以上市方式私人協定授予
交易日期	2026年1月23日	2025年11月20日	2025年1月24日
交易價格	¥35,200,000	¥5,600,000	¥15,500,000
按總樓面面積計算之單價	¥703/平方米	¥707/平方米	¥517/平方米

吾等得出之單價與相關可比物之銷售價格經適當調整後為一致。該等調整包括交易時間、位置及年期。於估值過程中，吾等所採用之地盤面積之平均單價為每平方米人民幣626元，因此，物業1之土地部分之市場價值估計為人民幣92,200,000元。

建築物及改良物價值：

建築物及地盤改良物(於2007年興建)之估計全新重置成本乃根據原始成本數據與附近範圍之當前建築成本而估算。所採用之全新重置成本單位範圍約為每平方米人民幣2,260元至人民幣2,320元，其取決於個別建築物/構築物之類型及性質。

折舊乃基於觀察狀況，並考慮改良物之齡期及經濟壽命期以及餘下土地年期而估算。

建築物總體上一直維持普通狀況。實際齡期估計約為18.6年。考慮到一般建築物之正常經濟壽命期約為50年，餘下土地年期及據吾等之實地考察所知建築物之實際情況，建築物於估值日之折舊估計約為37.2%。

就上文所述而言，建築物及改良物於估值日之折舊重置成本估計約為人民幣58,900,000元。

估值詳情

持作業主自佔之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至2026年 1月31日 現況下市值
2.	位於30 Tuas South Avenue 10, Singapore 636917 稱為PTE Lot (名稱待定) 之 Megadepot土地	物業為一個位於Tuas South Avenue之空置倉儲用地，地盤面積約80,000平方米。 物業由C方租借予永康控股有限公司，期限為30年，自2020年12月16日起至2050年12月15日止，其作集裝箱堆場、倉庫及附屬辦公室用途。	據 貴公司告知，物業截至估值日為施工中。	無商業價值

附註：

- 根據日期為2020年8月21日之位於30 Tuas South Avenue 10稱為PTE Lot (名稱待定) 之 Megadepot土地之租賃要約，C方(「出租人」)已向Eng Kong Logistic Hub Pte Ltd(「承租人」)提出以「現狀」租借物業之要約。根據文件，於整個租賃期內，物業必須一直用作經營集裝箱堆場之活動。物業之主要詳情以及租賃條款及條件表列如下：

物業詳情

地址	:	30 Tuas South Avenue 10
土地面積	:	80,000平方米
最高地積比率	:	1.00x
地段編號	:	私人地段編號(待定)構成政府測量地段編號MK07-05006V之一部分
分區	:	商業2區
授權用途	:	集裝箱堆場、倉庫及附屬辦公室

租賃條款及條件

開始日期	:	2020年12月16日
管有日期	:	開始日期前2個月內之日
租賃期	:	自開始日期起30年

附錄三

估值報告

- 地租 : 每月74,733.33新加坡元。(地租必須於租賃期內每月第一天上期繳付(不可要求或扣減)。
- 相應調整日期 : 2021年12月16日，以及租賃期內每年12月16日。
- 申報投資**
申報投資 : 滿足承租人於2019年5月8日申報之若干新租賃廠房及機器投資。
倘未能達到最低要求投資額，所提出之總租賃期將縮短至被許可人／承租人根據要約函件附錄A載列之表格所符合之最短租賃期。
- 申報投資截止日期 : 自開始日期起3年內
- 建築工程**
建築期 : 開始日期起3年內
最低地積比率 : 不低於0.80倍
最高地積積率 : 不高於1.00倍
完成提交日期 : 2024年6月15日，並延長至2025年6月15日(經出租人批准)
- 綠色建築義務及技術實施義務**
承租人之義務 : 承租人須提議實施自動起重技術，通過技術使用、自動化及數碼化，以加強內陸集裝箱堆場之土地使用。
承租人必須確保並出示證據(須令出租人滿意)，證明自動起重技術已於建築期屆滿前於物業中實施(「技術實施義務」)。
- 主要條款及條件－轉讓及轉租**
轉讓 (a) 出租人將考慮有關轉讓及／或變更控制權規定之申請
(b) 在任何情況下，承租人不得於初始轉讓禁止期及結束轉讓禁止期內轉讓物業或更改控制權規定。
- 轉租 : 出租人只會於獲得臨時入伙准證後，方考慮轉租申請。
- 控制權規定**
控制權規定 「控制權規定」將被視為違反強制條件，而要約之第4.2m段將予適用。
- 按揭／押記通知書**
按揭／押記 : 接受要約後，承租人可通過提交按揭通知書予出租人，以將物業按揭，有關提交須按照按揭時之規定進行。
2. 根據日期為2020年9月8日之位於30 Tuas South Avenue 10稱為PTE Lot(名稱待定)之Megadepot土地之租賃要約接納書，Eng Kong Logistic Hub Pte Ltd已接納上文附註1所述C方提供之租賃條款及條件。
3. 據 貴公司告知，2025年應付之當前地租為每年900,800新加坡元，並每年可由C方予以修訂。

附錄三

估值報告

4. 據 貴公司告知，物業目前正進行集裝箱倉庫及其附屬設施、一般倉庫及露天場地的建築工程，預計將於2026年12月底竣工。總開發成本預算約為137,700,000新加坡元，其中截至估值日已產生約41,643,481新加坡元，此等成本已納入本估值過程考量。
5. 物業位於新加坡西部Tuas District之30 Tuas South Avenue 10。Tuas緊鄰社區集中了工廠及工業廠房。物業毗鄰Abbott Manufacturing Singapore Neste West Area Plant。
6. Eng Kong Logistic Hub Pte Ltd為 貴公司之直接全資附屬公司。
7. 吾等之估值基於以下基礎及分析：

儘管永康控股有限公司對物業並無合法擁有權，惟其有權於餘下土地年期內將物業用作倉儲作業。為供 閣下內部參考，吾等已根據上文附註4所述 貴集團提供之物業開發計劃，並在考慮擬開發項目之未償完工成本後，釐定物業之價值。

吾等已考慮以自上而下之方法來確定物業之市場價值，通過估算其完工價值並減去相應建設成本，以得出土地名義價值。

吾等選出以下倉庫銷售可比物，因該等可比物之特徵與目標物業相類似。該等可比物之價格範圍由每平方米3,290新加坡元至3,960新加坡元（按總樓面面積計算）。該等倉庫可比物之主要詳情表列如下：

物業	可比物1	可比物2	可比物3	可比物4
建築物名稱	-	HS (2nd Link) Industrial Building	-	17 Tuas Square
位置	51 Tuas View Link	44 Tuas View Sq, Singapore, West Region	51 Tuas South Link 1	17 Tuas Square
地區	第22郵區	第22郵區	第22郵區	第22郵區
總樓面面積(平方米)	30,084.00	4,821.00	1,598.96	2,012.87
許可用途	倉庫	倉庫	倉庫	倉庫
交易狀況	已成交	已成交	已成交	已成交
交易日期	2026年1月27日	2025年8月8日	2025年6月5日	2025年4月17日
成交價	\$121,100,000	\$22,000,000	\$5,600,000	\$7,500,000
按總樓面面積計算之單價 (新加坡元/平方米)	\$4,025.4/平方米	\$4,563.4/平方米	\$3,502.3/平方米	\$3,726.0/平方米

吾等得出之單價與相關可比物之銷售價格經適當調整後為一致。該等調整包括交易性質、時間、位置及年期。於估值過程中，吾等所採用之各種用途之平均單價介乎每平方米1,800新加坡元至每平方米2,900新加坡元，物業建成後之市場價值約為240,300,000新加坡元。

確定總發展價值後，吾等已進一步推選估計開發成本及利潤，以得出土地之市場價值。詳細乃說明如下：

按市場法計算之總發展價值（「總發展價值」）（四捨五入）	240,300,000新加坡元	
減營銷成本	12,015,000	
	總建設期之一半之現值	0.9742
截至估值日之銷售淨額	222,395,247新加坡元	(A)
總發展成本（「總發展成本」）	115,570,689新加坡元	(B)
	總發展價值 - 總發展成本 = (A) - (B)	106,824,558新加坡元 (C)
開發商之土地利潤	13,933,638新加坡元	(D)
	地盤總價值（四捨五入）	92,900,000新加坡元 (C) - (D)

基於上文所述，以自上而下之方法呈列之截至估值日之物業市場價值約為**92,900,000新加坡元**。