敬啟者：

NO. 182 PANDAN LOOP, SINGAPORE 128373物業估值

1. 指示

根據Pinnacle Marine (Singapore) Pte Ltd(「貴公司」)指示，我們已對No. 182 Pandan Loop, Singapore 128373(「該物業」)進行估值。我們確認，我們已完成實地勘查、進行相關查詢及查核，並取得我們認為屬必要的進一步資料，以就該物業於2026年9月30日(「估值日期」)的市值提供意見。

2. 估值基準

我們的估值基於市值進行。「市值」的定義參照國際評估準則理事會(IVSC)頒佈的《國際評估準則》(2025年版)附錄的IVS 102估值基準第A10.01條如下：

「市值指資產及／或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額。」

3. 估值準則

在評估該物業的價值時，我們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章及應用指引第12號所載的所有規定，以及國際評估準則理事會不時頒佈的《國際評估準則》。

4. 估值方法

在釐定於2026年9月30日的市值時，我們採用收益法作為主要估值方法，並採用市場法進行交叉核對。

鑑於造船廠設施的專業性質及可資比較的銷售案例有限，本估值採用收益法作為主要估值方法，以反映該物業的營運盈利潛力。

鑑於場地配置存在差異(包括露天堆場面積、臨水邊界長度、乾船塢／滑道／碼頭設施、附屬宿舍設施)，市場法可能無法充分反映該物業與可比物業間的營運差異。因此，市場法僅作為交叉核對之用。

國際評估準則理事會(IVSC)於《國際評估準則》(2025年版)第103號估值方法第30.01條對「收益法」定義如下：

「收益法透過將預期現金流量轉換為單一現值來提供價值指標。在收益法下，資產價值參照該資產所產生的收益、現金流量或成本節約價值而定。」

「市場法」的定義載於國際評估準則理事會(IVSC)頒佈的《國際評估準則》(2025年版)第103號估值方法第20.01條：

「市場法透過將資產及／或負債與具有可比性(即相似性)且具備價格資料的同類資產及／或負債進行比較，從而提供價值指標。」

5. 估值假設

我們進行估值時，假設賣方於市場出售物業權益，且並無因遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲得任何會影響物業權益價值的利益。

我們的報告並無就所估值物業權益結欠的任何押記、按揭或款項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則我們假設該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。

概無委託或進行任何環境影響評估。假設該物業完全符合適用的國家、省級及地方環境法規與法律。

6. 資料來源

本估值過程中，我們依賴 貴公司提供的資料，並在適用情況下進行核實。特別是關於產權性質、該物業識別、佔用狀況、土地面積及產權負擔等細節，均已參照新加坡土地管理局進行的產權查核進行核實。總建築面積則參照新加坡市區重建局針對該物業的書面許可文件進行核實。

我們沒有理由懷疑所獲資料的真實性與準確性。我們亦獲告知，獲提供資料中並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲取充分資訊以形成知情觀點，且無理由懷疑存在任何重大資料遭隱瞞。

7. 產權調查

我們已向新加坡土地管理局進行產權查核。截至估值日期，我們未發現可供查閱文件存在任何修訂。

8. 實地勘查

我們未進行詳細測量以核實該物業面積的準確性，但假定業權文件及官方地盤平面圖所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、測量數據及面積均為近似值。

我們已檢查該物業的外觀，並在可行情況下檢查其內部。然而，我們並未進行調查以確定該地盤的地質狀況及配套設施是否適合進行任何發展。此外，本報告未包含結構勘查，但於勘查過程中未發現嚴重缺陷。惟無法確認該物業是否存在腐朽、蟲害或其他結構性缺陷。各類公用設施均未進行測試。

現場勘查於2025年12月10日由新加坡持牌估值師William Ng Hock Heng執行。彼為新加坡測量師與估價師學會會員，同時具備皇家特許測量師學會會員資格，擁有約35年新加坡物業估值經驗。

9. 貨幣

除另有說明外，本報告所列所有貨幣金額均以新加坡元(新加坡元)計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

Pinnacle Marine (Singapore) Pte Ltd
董事會
No. 182 Pandan Loop
Singapore 128373

代表**ROBERT KHAN & CO PTE LTD**

William Ng Hock Heng
MRICS, MSISV
(估值師牌照編號：AD041-2006500F)

謹啟

[編纂]

估值證書

貴公司持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期的市值 *新加坡元*
位於No. 182 Pandan Loop, Singapore 128373的造船廠	該物業建於一塊不規則形地塊上，面向Pandan Loop的臨路面長度約96米，平均深度約161米。地塊面積約為14,271.00平方米。臨水邊界長度約101米。 法律概況： 地段編號MK5-4891P Jurong Town Corporation（「JTC」）私人地段編號A7014277及A7014274。 JTC租期為27年，自2009年9月16日起至2036年9月15日止。於估值日期的剩餘租期為9年零11個月。每月應繳地租及臨海費用分別為40,291.80新加坡元及10,602.76新加坡元。 該物業的總建築面積（「總建築面積」）約為8,397.98平方米。	於勘察日期，該物業主要由 貴公司佔用作建造船舶—建造、製造及／或修理離岸船隻及船舶，其餘部分則分租予數名租戶。	8,400,000

附註：

1. 該物業乃根據與JTC簽訂的租賃協議持有。JTC為該物業的註冊出租人及修訂業權人，而 貴公司則為註冊承租人，持有該物業的租賃權益，並有權根據租賃條款及條件佔用及使用該物業。

2. 根據 貴公司提供的平面圖，該物業總建築面積如下：

用途	總建築面積（平方米）
生產	5,721.23
辦公室	2,483.60
工人宿舍	193.15
總計	8,397.98

3. 場地建築物詳情如下：

建築物概況	用途	竣工年份	建築工程
兩層辦公大樓	辦公室	約1980年代	鋼筋混凝土框架結構搭配磚砌填充牆，鋼筋混凝土樓板及鋼筋混凝土平屋頂。
單層附夾層機械工場	生產／辦公室	約1980年代	鋼筋混凝土／鋼結構框架搭配磚砌填充牆，金屬包覆層，鋼筋混凝土樓板及隔熱壓型金屬板屋頂。
單層高層製工場	生產	約2000年代	鋼結構框架搭配磚砌填充牆、金屬包覆層、鋼筋混凝土樓板及隔熱壓型金屬板屋頂。
單層附屬工人宿舍（可容納34名工人）	工人宿舍	2025年4月	鋼結構框架搭配金屬包覆層、鋼筋混凝土樓板及金屬板屋頂。

場地改善工程包括：警衛室、洗衣房、變電站、露天棚架、兩層活動板房、車道及設有兩座電動車充電站的停車場。

4. 據悉， 貴公司自2023年以來針對該物業已投入改善開支合共約2,800,000新加坡元。

5. 根據Master Plan Zoning（2025年版），該物業地段劃為「商業2」地帶，總地積比率為2.5倍。「商業2」地帶適用於清潔工業、輕工業、一般工業、倉儲、公共事業、電訊以及其他公共設施用途。經有關機關及主管部門評估後，特定區域可允許設置特定產業，例如工業機械製造、造船及船舶修理等。

根據JTC日期為2023年4月7日的物業建議租賃／許可證轉讓／指讓（「轉讓事項」）：位於182 Pandan Loop, Singapore 128373的私人地段編號A6012及A6012A（轉讓後分別編為私人地段編號A7014277及A7014274）；轉讓人／指讓方：MTQ Corporation Limited（「轉讓人」）承讓人／受讓人：Pinnacle Marine (Singapore) Pte. Ltd.（「承讓人」），該物業的核准用途為船舶建造，包括離岸船舶及船隻的建造、製造及／或維修。

6. 根據產權查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所限：

a. 抵押予大華銀行有限公司。

根據日期為2025年10月2日的經修訂銀行融資，該物業已抵押作為銀行融資的擔保，總金額約為10,522,000新加坡元，包括商業物業貸款的未償還本金約3,252,000新加坡元、循環信貸融資7,250,000新加坡及用於設定信用卡限額的20,000新加坡元，惟須受相關融資協議條款及條件所規限。

7. 該物業內提供公用設施服務，包括水電、通訊及保安系統、柴油儲油槽、水箱、空氣壓縮機、附飲水機的濾水裝置、太陽能光伏系統、變壓器、自動柵欄系統及消防系統。據悉三相電力耗用量為1,108kVA。

8. 根據新加坡市區重建局授出的書面許可，附屬工人宿舍(可容納34名工人)獲准臨時使用，期限自2024年6月3日起至2029年6月3日止。

9. 根據數份租賃協議及JTC轉租文件，該物業部分已租予數名租戶，主要條款摘要如下：

分租人	獲批JTC轉租期	建築面積(平方呎)	月租
租戶1	2026年3月22日至2028年4月6日	工場：1,162.61 二樓辦公室工作桌空間：2單位	6,757.73 新加坡元
租戶2	2025年6月20日至2027年6月19日	工場：779.1 辦公室：636.1	5,987.82 新加坡元
租戶3	2023年10月8日至2026年10月7日	工場：5,000	12,935.20 新加坡元
租戶4	2023年10月8日至2026年10月7日	工場：9,289	19,506.90 新加坡元

10. 本估值主要採用收益法作為主要估值方法，並以市場法進行交叉核對。

收益法

收入資本化法涉及估值師對該物業可產生租金收入的估算。從租金收入中扣除空置津貼、應繳物業稅及營運開支(如年度JTC土地及臨海地租)、維修保養及保險支出，以釐定淨年租金。隨後採用適當資本化率將淨年租金按剩餘租期進行資本化，從而得出該物業的市值。

工人宿舍的租金收入僅計入臨時許可有效期內。該許可將於2029年6月3日屆滿，屆時假設該物業將轉作工業或倉儲用途，並據此評估物業剩餘租期內的租金收入。

在計算淨年租金時，我們已考量實際應付的年度JTC土地及臨海地租、物業稅，同時結合空置津貼及相關開支的合理假設，將上述所有項目從總年租金中予以扣除。

根據我們的市場研究與經驗，資本化率範圍介於8.0%至10.0%之間。考量該物業剩餘租期為9年零11個月、地理位置、風險及特性，我們在估值中採用8.5%的資本化率。

市場法

市場法涉及分析近期類似物業的市場證據，以與估值該物業進行比較。每項可比物業均基於其單位價格進行分析；隨後將可比物業的各項屬性與該物業進行對比，若存在差異，則對單位價格進行調整，以得出該物業的適當單位價格。此過程透過對單位價格進行百分比調整實現，調整因素包括面積、時間、租期、位置等。

本次估值過程中，我們已識別並分析當地具備與該物業相似特徵之相關成交案例。採用之可比標的為2022年及2026年交易之鄰近JTC租賃造船廠。

採用之可比物業單位價格範圍為每平方呎42.22新加坡元至73.12新加坡元(按總建築面積計算)。我們已考量現行市場狀況，並針對該物業與可比物業在面積、交易日期、租賃年期、位置及工人宿舍配套、混凝土堆場及造船廠設施配置等差異進行合理調整。

經適當調整後，可比物業按總建築面積計算的調整後單位價格介乎每平方呎88.75新加坡元至100.19新加坡元。

11. 總括而言，我們的估值乃採用收益法得出。我們認為該物業之市值為8,400,000新加坡元(八百四十萬新加坡元整)。該估值折合總建築面積每平方呎約92.93新加坡元，處於市場法下經調整單位價格範圍(總建築面積每平方呎88.75新加坡元至100.19新加坡元)內。