

以下為從獨立估值師羅馬國際評估有限公司接獲的有關本集團於2017年9月30日持有的物業估值的函件及估值證書之全文，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
http://www.romagroup.com

敬啟者：

關於：位於新加坡的多項物業的物業估值

吾等按照閣下之指示對雙運控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（與貴公司合稱為「貴集團」）於新加坡持有之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，就該等物業於2017年9月30日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為2017年10月31日的文件。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等認為有關物業的市值，市值按吾等的定義（根據香港測量師學會評估準則（2012年版））指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 物業類別

吾等估值時，將 貴集團持有之物業分為以下類別：

- 第一類－ 貴集團於新加坡持作自用之物業；及
- 第二類－ 貴集團於新加坡持作投資之物業。

3. 估值方法

吾等為物業進行估值時按直接比較法假設物業按現狀交吉出售，並經參考有關市場可比較之銷售交易。

4. 業權調查

吾等已於新加坡土地管理局進行土地查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。吾等對吾等為該等資料所作之任何詮釋概不負責，該範疇交由 閣下之法律顧問負責較為適當。

5. 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

此外，並無計及有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

6. 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

7. 估值考慮

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有呎吋、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（2012年版）所載之所有規定。

8. 備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的所有貨幣金額均指新加坡元（「新加坡元」）。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件所載資料時，須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

雙運控股有限公司 台照
No. 4, Sungei Kadut Street 2,
Singapore 729226

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
陳美斯
BSc (Hons) MHKIS MRICS
RPS(GP)
謹啟

2017年10月31日

附註：陳美斯女士為註冊專業測量師（產業測量），並為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國及其他海外國家房地產行業以及物業及資產估值方面擁有超過7年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團於新加坡持作自用之物業

編號	物業	於2017年9月30日 現況下的市值
1.	No. 4 Sungei Kadut Street 2, Singapore 729226	<u>6,800,000新加坡元</u>
	小計：	<u><u>6,800,000新加坡元</u></u>

第二類－ 貴集團於新加坡持作投資之物業

編號	物業	於2017年9月30日 現況下的市值
2.	No. 28 Sing Ming Lane#07-133, Singapore 573972	690,000新加坡元
3.	No. 28 Sing Ming Lane#07-134, Singapore 573972	730,000新加坡元
4.	No. 26 Sing Ming Lane#08-116, Singapore 573971	<u>850,000新加坡元</u>
	小計：	<u><u>2,270,000新加坡元</u></u>
	總計：	<u><u>9,070,000新加坡元</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於新加坡持作自用之物業

於2017年9月30日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
1.	No. 4 Sungei Kadut Street 2, Singapore 729226	該物業包括一幅地盤面積約為4,239.60平方米的土地（地塊編號MK11-501M）及建於其上的一座於2012年前後完工的四層高工業綜合體，附帶露天汽車停車場及卡車停車場連同附屬構築物。	該物業由 貴集團佔用。	6,800,000新加坡元

根據A Y Consultants Limited發出日期為2014年1月6日的批准建築計劃（編號：AY/904/AA396/DC01），該物業的建築面積（「建築面積」）約為5,105.74平方米（或約54,958.19平方呎）。

該物業的面積分佈如下：

用途	建築面積 (平方米)
第一層	1,466.10
第二層	1,185.08
第三層	1,185.08
第四層	1,185.08
鋼筋混凝土平台	84.40
總計：	<u><u>5,105.74</u></u>

該物業透過租賃產業持有，期限為15年，自2010年9月1日起並於2025年8月31日屆滿。

附註：

1. 根據於2017年4月7日新加坡土地管理局登記之所有權證書（分證）708號127組，該物業的所有人為Double-Trans Pte. Ltd.（貴公司的間接全資附屬公司）。
2. 根據Teacly (S) Pte Ltd與Double-Trans Pte. Ltd.於2015年10月9日訂立的購買協議的一項選擇權，該物業已以代價6,800,000新加坡元轉讓予Double-Trans Pte. Ltd.。
3. 根據銀行融資函件參考編號CDU/CSM/21DOUTRA，該物業已於2015年11月26日就6,440,000新加坡元的5年期定期貸款（自提取日期起）以馬來亞銀行有限公司（Malayan Banking Berhad Limited）為受益人訂有按揭。
4. 該物業位於新加坡發展藍圖2014（包括經批准修訂的「商業2」規劃區內）。
5. 該物業位於新加坡北部的工業園區內，坐落於Sungei Kadut Street 2。鄰近的開發區包括混合工業樓宇。Sungei Kadut Street 2沿路均有提供公共交通設施（例如公共汽車及出租車）。
6. 據 貴集團告知，該物業於2017年的8月的物業稅為6,041.67新加坡元。
7. 吾等的視察由李偉健博士於2017年5月進行。

估值證書

第二類－ 貴集團於新加坡持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
2.	No. 28 Sing Ming Lane#07-133, Singapore 573972	<p>該物業包括一個位於一幢在2011年前後完工的八層高輕工業大廈七樓的工廠單位。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的建築面積約為1,356平方呎（或約125.98平方米）。</p> <p>該物業透過租賃產業持有，期限為60年，自2008年1月23日開始並於2068年1月22日屆滿。</p>	該物業訂有租賃協議。詳情請參閱附註第3點。	690,000新加坡元

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據於2017年4月7日新加坡土地管理局登記之所有權證書656號82組，該物業的所有人為所有分層單位之所有附屬業主。
2. 根據Tan Keng Swee、Ng Chew Keok與Double-Trans Pte. Ltd.於2012年1月19日訂立的買賣協議，該物業已以代價700,000新加坡元轉讓予Double-Trans Pte. Ltd.（貴公司的間接全資附屬公司）。
3. 根據Double-Trans Pte. Ltd.與FY Group Pte. Ltd.訂立的租賃協議，物業Blk 28, Sin Ming Lane #07-133及07-134已租賃予FY Group Pte. Ltd.，租期自2016年1月18日起至2018年1月17日止為期兩年，每月租金為6,955新加坡元，包括商品及服務稅（「商品及服務稅」），但不包括所有水、電台或電視天線以及與該物業有關的其他公用設施費用。
4. 根據經修訂銀行融資函件參考編號RST/15/0-00003450/001/TSK/hk，物業Blk28, Sin Ming Lane #07-133及07-134已於2015年6月25日就18年期商業房地產貸款以大華銀行有限公司為受益人訂有按揭，貸款額度為2,104,000.00新加坡元。自2017年4月28日起，按揭已終止。
5. 根據日期為2017年4月28日的銀行融資函件，物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立15年期按揭，總額度為479,000新加坡元或以大華銀行有限公司就物業的現有貸款項下未動用部分兩者中的較低者。
6. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - a. 2011年8月4日提交的分層產權申請IC/482131G；及
 - b. 2011年8月31日登記的分層產權計劃編號3663。
7. 該物業位於新加坡發展藍圖2014（包括經批准修訂的「商業1」規劃區內）。
8. 該物業位於新加坡中心區的工業園區內，坐落於Sing Ming Lane。鄰近的開發項目包括工業樓宇。Sing Ming Lane沿路均有提供公共交通設施（例如公共汽車及出租車）。
9. 據 貴集團告知，就物業稅而言，物業於2017年的年度價值為26,000新加坡元及當前稅率為10%。
10. 吾等的視察由李偉健博士於2017年5月進行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
3.	No. 28 Sing Ming Lane#07-134, Singapore 573972	<p>該物業包括一個位於一幢在2011年前後完工的八層高輕工業大廈七樓的工廠單位。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的建築面積約為1,432平方呎（或約133.04平方米）。</p> <p>該物業透過租賃產業持有，期限為60年，自2008年1月23日開始並於2068年1月22日屆滿。</p>	該物業訂有租賃協議。詳情請參閱附註第3點。	730,000新加坡元

附註：

1. 根據於2017年4月7日新加坡土地管理局登記之所有權證書656號82組，該物業的所有人為所有分層單位之所有附屬業主。
2. 根據Kong Mei Ling Shirley及Kong Puey Yoke Patricia與Double-Trans Pte. Ltd.於2012年7月18日訂立的購買協議的一項選擇權，該物業已以代價673,000新加坡元轉讓予Double-Trans Pte. Ltd.（貴公司的間接全資附屬公司）。

附錄三

物業估值報告

3. 根據Double-Trans Pte. Ltd.與FY Group Pte. Ltd.訂立的租賃協議，位於Blk 28, Sin Ming Lane #07-133及07-134的物業已租賃予FY Group Pte. Ltd.，租期自2016年1月18日起至2018年1月17日止為期兩年，每月租金為6,955新加坡元，包括商品及服務稅（「商品及服務稅」），但不包括所有水、電台或電視天線以及與該物業有關的其他公用設施費用。
4. 根據經修訂銀行融資函件參考編號RST/15/0-00003450/001/TSK/hk，物業Blk28, Sin Ming Lane #07-133及07-134已於2015年6月25日就18年期商業房屋貸款，以大華銀行有限公司為受益人訂有按揭，貸款額度為2,104,000.00新加坡元。自2017年4月28日起，按揭已終止。
5. 根據日期為2017年4月28日的銀行融資函件，物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立15年期按揭，總額度為455,000新加坡元或以大華銀行有限公司就物業的現有貸款項下未動用部分兩者中的較低者。
6. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - a. 2011年8月4日提交的分層產權申請IC/482131G；及
 - b. 2011年8月31日登記的分層產權計劃編號3663。
7. 該物業位於新加坡發展藍圖2014（包括經批准修訂的「商業1」規劃區內）。
8. 該物業位於新加坡中心區的工業園區內，坐落於Sing Ming Lane。鄰近的開發項目包括工業樓宇。Sing Ming Lane沿路均有提供公共交通設施（例如公共汽車及出租車）。
9. 據 貴集團告知，就物業稅而言，該物業於2017年的年度價值為27,500新加坡元及當前稅率為10%。
10. 吾等的視察由李偉健博士於2017年5月進行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
4.	No. 26 Sing Ming Lane#08-116, Singapore 573971	<p>該物業包括一個位於一幢在2011年前後完工的八層高輕工業大廈八樓的工廠單位。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的建築面積約為1,690平方呎（或約157.00平方米）及一個約為125.04平方呎（或約11.62平方米）的天台。</p> <p>該物業透過租賃產業持有，期限為60年，自2008年1月23日開始並於2068年1月22日屆滿。</p>	該物業訂有租賃協議。詳情請參閱附註第3點。	850,000新加坡元

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據於2017年4月7日新加坡土地管理局登記之所有權證書656號82組，該物業的所有人為所有分層單位之所有附屬業主。
2. 根據Pacific Harvest Logistics Pte Ltd與Double-Trans Pte. Ltd.於2013年9月19日訂立的購買協議的一項選擇權，該物業已以代價861,900新加坡元轉讓予Double-Trans Pte. Ltd.。
3. 根據Double-Trans Pte. Ltd.與Morningside Pte. Ltd.於2016年3月14日訂立的租賃協議，該物業已租賃予Morningside Pte. Ltd.，租期自2016年4月1日起至2018年3月31日止為期24個月，每月租金為2,867.60新加坡元，包括商品及服務稅（「商品及服務稅」），但不包括所有水、電台或電視天線以及與該物業有關的其他公用設施費用。
4. 根據銀行融資函件，該物業已於2016年12月9日就20年期定期貸款689,520新加坡元，以星展銀行有限公司（DBS Bank Limited）為受益人訂有按揭。
5. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - a. 2011年8月4日提交的分層產權申請IC/482131G；及
 - b. 2011年8月31日登記的分層產權計劃編號3663。
6. 該物業位於新加坡發展藍圖2014（包括經批准修訂的「商業1」規劃區內）。
7. 該物業位於新加坡中心區的工業園區內，坐落於Sing Ming Lane。鄰近的開發項目包括工業樓宇。Sing Ming Lane沿路均有提供公共交通設施（例如公共汽車及出租車）。
8. 據 貴集團告知，就物業稅而言，該物業於2017年的年度價值為3,292.5新加坡元及當前稅率為10%。
9. 吾等的視察由李偉健博士於2017年5月進行。