

以下為獨立估值師 *Jones Lang La Salle Property Consultants Pte Ltd* 所發出為載入本文件而編製有關本集團所持物業於二零一八年六月三十日的估值的函件全文、估值概要及估值證書。



仲量聯行

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



Valuation (Land & Building)

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就管道工程控股有限公司(前稱敏昌控股有限公司及管道科技控股有限公司) (「貴公司」) 及其附屬公司(以下統稱「貴集團」) 於新加坡持有的物業權益進行估值，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二零一八年六月三十日(「估值日期」) 的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值界定為「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方法就貴集團於新加坡持作投資的第一組物業權益及貴集團於新加坡持作出售的第二組物業權益進行估值，當中假設物業權益按其現況出售，須受現有租約及佔用安排規限。吾等亦參照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，假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無因遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲得任何會影響該等物業權益價值的利益。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。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(Royal Institution of Chartered Surveyors)出版的《皇家特許測量師學會估值—專業準則(RICS Valuation—Professional Standards)》；新加坡測量師與估價師學會(Singapore Institute of Surveyors and Valuers)出版的《新加坡測量師與估價師學會估值準則(SISV Valuation Standards)》；及國際估值準則委員會(International Valuation Standards Council)出版的《國際估值準則(International Valuation Standards)》所載所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關建築面積、現有租賃及佔用安排、規格、正式規劃批准及其他相關事宜的意見。

吾等已與土地業權註冊處就有關物業進行業權調查。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，吾等未能詮釋或確定委託人所持有關物業的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是否準確，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上進行任何發展。吾等於編製估值時假設該等方面均為良好。此外，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的項目。然而，吾等無法保證該等物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

32 Ang Mo Kio Industrial Park 2 #05-14 Sing Industrial Complex、32 Ang Mo Kio Industrial Park 2 #05-18 Sing Industrial Complex 及 3 Ang Mo Kio Street 62 #02-20 Link@AMK 於二零一八年六月五日由 Valentine Chua 考察；10 Admiralty Street #04-32 North Link Building 及 10 Admiralty Street #04-33 North Link Building 於二零一八年六月六日由 Valentine Chua 考察。彼於新加坡物業估值方面具備5年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真確及準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

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(坡元)為單位。吾等的估值於下文概述，並隨函附奉估值證書。

此 致

36 Sungei Kadut Avenue
Singapore 729661
管道工程控股有限公司

董事會 台照

代表

Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd

區域董事

Yee Yeh Shiunn

B.Sc. (Hons) Land Mgt, MSISV, MRICS

估值師牌照編號：AD041-2006553D

謹啟

附註：Yee Yeh Shiunn為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面具備26年經驗。

二零一八年八月二十九日

估值概要

第一組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益¹

編號	物業	於二零一八年 六月三十日 在現況下及/ 或有關物業的 未屆滿租賃 權益的市值 坡元
1	3 Ang Mo Kio Street 62 #02-20 Link@AMK Singapore 569139	1,020,000
		小計： 1,020,000

第二組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益¹

編號	物業	於二零一八年 六月三十日 在現況下及/ 或有關物業的 未屆滿租賃 權益的市值 坡元
1	32 Ang Mo Kio Industrial Park 2 #05-14 Sing Industrial Complex Singapore 569510	275,000
2	32 Ang Mo Kio Industrial Park 2 #05-18 Sing Industrial Complex Singapore 569510	380,000
3	10 Admiralty Street #04-32 North Link Building Singapore 757695	900,000
4	10 Admiralty Street #04-33 North Link Building Singapore 757695	900,000
		小計： 2,455,000

¹ 據 貴集團表示

估值證書

第一組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 的市值 坡元
1	3 Ang Mo Kio Street 62 #02-20 Link@AMK Singapore 569139	一個分層工廠單位，位於名為Link@AMK的工業建築物內一幢八層高工業樓宇的第二層。 有關物業的樓齡約為4年。 有關物業位於Lot U114227V Mukim 18，分層樓面面積為200平方米(2,152.8平方呎)。 有關物業持作租賃，自二零一一年六月二十八日起為期60年。	據悉，有關物業按月租金合共2,500坡元租賃，租賃於二零一八年八月三十一日屆滿。	1,020,000

附註：

- 有關物業位於Ang Mo Kio Street 62沿路並終於Ang Mo Kio Avenue 9。毗連綜合標準平房倉庫／工廠大樓及建作特定用途的工廠的建築物。
- 登記業主為 貴公司全資附屬公司HSC Pipeline Engineering Pte Ltd。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業1，地積比率為2.5」。Master Plan所述「商業1」指用作或計劃用作清潔工業、輕工業、倉庫、公共設施及電子通訊用途以及其他公共裝置的範圍，有關機關並無對該等範圍施加超過50米的滋擾緩衝區。B1區或容許進行符合有關機關所施加滋擾緩衝區不超過50米的規定的若干一般工業用途，須受由有關機關及主管機關進行評估所規限。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 向星展銀行有限公司所作按揭。
 - 須受於二零一五年九月二十五日登記的文據(編號為Restriction IE/280354P)所載／提述受限制契約規限。

5. 根據於業權查冊登記的Restriction IE/280354P，契諾人應妥為遵守並堅守下列事項：
- i. 契諾人確認彼知悉不得進入有關樓宇／單位內所有鋼筋混凝土屋頂平台，惟受益人或管理法團(倘成立)進行維護工作或於緊急情況下則作別論。
 - ii. 批准作為毗連分層單位其中一部分的私家車及／或貨車停車位(每單位最多50平方米)不得轉換作任何其他用途。
 - iii. 在獲得主管機關根據規劃法(Planning Act)(第232章)授出樓宇許可書(Written Permission for the Building)的情況下，有關單位獲批准用作工廠。
 - iv. 除非根據規劃法獲主管機關事先批准，否則根據主管機關的許可書，契諾人不得將有關單位用作或容許有關單位被用作上文指定經許可用途以外的任何用途。
6. 吾等的估值採用直接比較法進行。

直接比較法

吾等於達致對有關物業市值的意見時，已直接比較該建築物內可資比較物業的近期交易。

吾等於得出估值數字時，已辨別及分析標的建築物的各項相關銷售憑據。經選定可資比較項目與位於Link@AMK的有關物業位於相同建築物內，並於二零一七年及二零一八年成交。可資比較項目為一般工業分層單位，位處約於2010年代落成的低至中層樓宇。可資比較項目的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎465坡元至每平方呎487坡元。吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值以達致經調整單位價格每平方呎473坡元的因素方面的差異作出適當調整。

有關物業的單位價格與該等可資比較項目的經調整單位價格相符，屬於合理範圍內。

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 的市值 坡元
1	32 Ang Mo Kio Industrial Park 2 #05-14 Sing Industrial Complex Singapore 569510	<p>一個分層工廠單位，位於名為Sing Industrial Complex的工業建築物內一幢七層高工業樓宇的第五層。</p> <p>有關物業的樓齡約為33年。</p> <p>有關物業位於Lot U40869C Mukim 18，分層樓面面積為114平方米(1,227平方呎)。</p> <p>有關物業持作租賃，自一九八二年十月十八日起為期60年。</p>	<p>據悉，有關物業按月租合共2,530坡元租賃，租賃於二零一八年七月三十一日屆滿。</p> <p>據貴集團表示，買賣協議於二零一八年六月十一日簽署，而交易於二零一八年七月六日完成。</p>	275,000

附註：

- 有關物業位於Ang Mo Kio Industrial Park 2沿路。該處建有一個工業邨，由綜合平房倉庫／工廠大樓、露台車間及建作特定用途的獨立工廠的建築物組成。
- 登記業主為貴公司全資附屬公司HSC Pipeline Engineering Pte Ltd。RR Progress Pte. Ltd於二零一八年七月二十四日登記轉讓IF/342536B。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業2，地積比率為2.5」。Master Plan所述「商業2」指用作或計劃用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公共設施及電子通訊用途以及其他公共裝置的範圍。製造工業機械、造船及維修等特殊工業或獲准許於選定範圍進行，須受由主管機關進行評估所規限。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 向星展銀行有限公司所作按揭。

5. 吾等的估值採用直接比較法進行。

直接比較法

吾等於達致對有關物業市值的意見時，已直接比較該建築物內可資比較物業的近期交易。

吾等於得出估值數字時，已辨別及分析標的建築物的各項相關銷售憑據。經選定可資比較項目與位於Sing Industrial Complex的有關物業位於相同建築物內，並於二零一八年成交。可資比較項目為一般工業分層單位，位處約於1980年代落成的低至中層樓宇。可資比較項目的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎215坡元至每平方呎235坡元。吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值以達致經調整單位價格每平方呎224坡元的因素方面的差異作出適當調整。

有關物業的單位價格與該等可資比較項目的經調整單位價格相符，屬於合理範圍內。

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 的市值 坡元
2	32 Ang Mo Kio Industrial Park 2 #05-18 Sing Industrial Complex Singapore 569510	<p>一個分層工廠單位，位於名為Sing Industrial Complex的工業建築物內一幢七層高工業樓宇的第五層。</p> <p>有關物業的樓齡約為33年。</p> <p>有關物業位於Lot U40799W Mukim 18，分層樓面面積為159平方米(1,711平方呎)。</p> <p>有關物業持作租賃，自一九八二年十月十八日起為期60年。</p>	<p>據悉，有關物業按月租合共2,200坡元租賃，租賃於二零一九年七月三十一日屆滿。</p> <p>據 貴集團表示，買賣協議於二零一八年六月十一日簽署，而交易於二零一八年七月六日完成。</p>	380,000

附註：

- 有關物業位於Ang Mo Kio Industrial Park 2沿路。該處建有一個工業邨，由綜合平房倉庫／工廠大樓、露台車間及建作特定用途的獨立工廠的建築物組成。
- 登記業主為 貴公司全資附屬公司HSC Pipeline Engineering Pte Ltd。RR Progress Pte. Ltd於二零一八年七月二十四日登記轉讓IF/342587C。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業2，地積比率為2.5」。Master Plan所述「商業2」指用作或計劃用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公共設施及電子通訊用途以及其他公共裝置的範圍。製造工業機械、造船及維修等特殊工業或獲准許於選定範圍進行，須受由主管機關進行評估所規限。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 向星展銀行有限公司所作按揭。

5. 吾等的估值採用直接比較法進行。

直接比較法

吾等於達致對有關物業市值的意見時，已直接比較該建築物內可資比較物業的近期交易。

吾等於得出估值數字時，已辨別及分析標的建築物的各項相關銷售憑據。經選定可資比較項目與位於Sing Industrial Complex的有關物業位於相同建築物內，並於二零一七年及二零一八年成交。可資比較項目為一般工業分層單位，位處約於1980年代落成的低至中層樓宇。可資比較項目的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎215坡元至每平方呎235坡元。吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值以達致經調整單位價格每平方呎222坡元的因素方面的差異作出適當調整。

有關物業的單位價格與該等可資比較項目的經調整單位價格相符，屬於合理範圍內。

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 的市值 坡元
3	10 Admiralty Street #04-32 North Link Building Singapore 757695	<p>一個分層工廠單位，位於名為North Link Building的工業建築物內一幢六層高工業樓宇的第四層。</p> <p>有關物業的樓齡約為14年。</p> <p>有關物業位於Lot U85337C Mukim 13，分層樓面面積為482平方米(5,188平方呎)。</p> <p>有關物業持作租賃，自一九九九年十月九日起為期60年。</p>	<p>據悉，有關物業按月租合共4,500坡元租賃，租賃於二零一九年四月三十日屆滿。</p> <p>據 貴集團表示，買賣協議於二零一八年六月十一日簽署，而交易於二零一八年七月六日完成。</p>	900,000

附註：

- 有關物業位於Admiralty Road West以南與Woodlands Avenue 10之交界處。該處建有一個工業邨，由綜合平房倉庫／工廠大樓、露台車間及建作特定用途的獨立工廠的建築物組成。
- 登記業主為 貴公司全資附屬公司HSC Pipeline Engineering Pte Ltd。RR Progress Pte. Ltd於二零一八年七月二十四日登記轉讓IF/342531U。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業1，地積比率為2.5」。Master Plan所述「商業1」指用作或計劃用作清潔工業、輕工業、倉庫、公共設施及電子通訊用途以及其他公共裝置的範圍，有關機關並無對該等範圍施加超過50米的滋擾緩衝區。B1區或容許進行符合有關機關所施加滋擾緩衝區不超過50米的規定的若干一般工業用途，須受由有關機關及主管機關進行評估所規限。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 向星展銀行有限公司所作按揭。

5. 吾等的估值採用直接比較法進行。

直接比較法

吾等於達致對有關物業市值的意見時，已直接比較該建築物內可資比較物業的近期交易。

吾等於得出估值數字時，已辨別及分析標的建築物的各項相關銷售憑據。經選定可資比較項目與位於North Link Building的有關物業位於相同建築物內，並於二零一八年成交。可資比較項目為一般工業分層單位，位處約於2000年代落成的低至中層樓宇。可資比較項目的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎165坡元至每平方呎191坡元。吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值以達致經調整單位價格每平方呎173坡元的因素方面的差異作出適當調整。

有關物業的單位價格與該等可資比較項目的經調整單位價格相符，屬於合理範圍內。

估值證書

第二組 — 貴集團於新加坡持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 的市值 坡元
4	10 Admiralty Street #04-33 North Link Building Singapore 757695	<p>一個分層工廠單位，位於名為North Link Building的工業建築物內一幢六層高工業樓宇的第四層。</p> <p>有關物業的樓齡約為14年。</p> <p>有關物業位於Lot U85343V Mukim 13，分層樓面面積為482平方米(5,188平方呎)。</p> <p>有關物業持作租賃，自一九九九年十月九日起為期60年。</p>	<p>據悉，有關物業按月租合共4,000坡元租賃，租賃於二零二零年三月三十日屆滿。</p> <p>據 貴集團表示，買賣協議於二零一八年六月十一日簽署，而交易於二零一八年七月六日完成。</p>	900,000

附註：

- 有關物業位於Admiralty Road West以南與Woodlands Avenue 10之交界處。該處建有一個工業邨，由綜合平房倉庫／工廠大樓、露台車間及建作特定用途的獨立工廠的建築物組成。
- 登記業主為 貴公司全資附屬公司HSC Pipeline Engineering Pte Ltd。RR Progress Pte. Ltd於二零一八年七月二十四日登記轉讓IF/342541B。
- 根據《Master Plan Zoning (2014 Edition)》，有關物業地盤劃分為「商業1，地積比率為2.5」。Master Plan所述「商業1」指用作或計劃用作清潔工業、輕工業、倉庫、公共設施及電子通訊用途以及其他公共裝置的範圍，有關機關並無對該等範圍施加超過50米的滋擾緩衝區。B1區或容許進行符合有關機關所施加滋擾緩衝區不超過50米的規定的若干一般工業用途，須受由有關機關及主管機關進行評估所規限。
- 根據業權查冊記錄，有關物業須受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 向星展銀行有限公司所作按揭。

5. 吾等的估值採用直接比較法進行。

直接比較法

吾等於達致對有關物業市值的意見時，已直接比較該建築物內可資比較物業的近期交易。

吾等於得出估值數字時，已辨別及分析標的建築物的各項相關銷售憑據。經選定可資比較項目與位於North Link Building的有關物業位於相同建築物內，並於二零一八年成交。可資比較項目為一般工業分層單位，位處約於2000年代落成的低至中層樓宇。可資比較項目的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎165坡元至每平方呎191坡元。吾等已考慮當前市況，並已就有關物業與可資比較項目之間在位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、樓齡及樓宇狀況、交易日期及其他影響其價值以達致經調整單位價格每平方呎173坡元的因素方面的差異作出適當調整。

有關物業的單位價格與該等可資比較項目的經調整單位價格相符，屬於合理範圍內。