

以下為獨立物業估值師Savills (Malaysia) Sdn Bhd (「Savills Malaysia」)就貴集團所持物業權益於2019年4月3日的價值之意見所發出估值報告載列的估值概要，以供載入本文件。



Savills (Malaysia) Sdn Bhd
Level 9, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Bukit Damansara
50490 Kuala Lumpur
Malaysia

電話：+603 2092 5955

傳真：+603 2092 5966

www.savills.com.my

敬啟者：

緒言

Savills Malaysia謹遵照Infinity Logistics & Transport Ventures Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的指示，評估其位於馬來西亞的物業(詳情載於隨附的估值報告)，吾等確認已就物業進行檢查、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等就物業於2019年4月3日(「估值日期」)的價值之意見。

市值之定義

各物業的估值指其市值。馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人理事會發佈的馬來西亞估值準則(2019年第六版)所採納的市值定義遵照國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)頒佈的國際評估準則。

馬來西亞估值準則(2019年第六版)將市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司主板上市規則第5章、馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人理事會發佈的馬來西亞估值準則(2019年第六版)以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則(2017年)的規定。

吾等作出之估值乃假設於公開市場出售物業，而並無受惠於遞延條款合約或任何類似安排以致影響物業價值。

對物業進行估值時，吾等乃假設 貴集團對各物業擁有可強制執行的業權及有權在整個已授出而未屆滿土地使用期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。

吾等的估值並無就物業所附帶的任何押記、質押或債項，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，估值乃假設物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

估值報告所載的一切尺寸、計量及面積均基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。除另有說明外，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據各地方量度作業守則(如適用)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等確認，吾等並無擁有可能會與對物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益，且執行估值的估值師均經認可從業，具備對此類物業進行估值的必要專業知識及經驗。

所呈報的分析、意見及結論受所呈報的假設及限制條件規限，僅代表吾等個人、客觀的專業分析、意見及結論。

估值方法

在評估1號物業時，我們得出的結論是，該物業「無商業價值」，主要是由於該物業的任何轉讓及轉租均受到限制。

吾等向 貴公司報告該物業的參考價值，以供 貴公司內部管理層參考。於達到1號物業的「參考價值」時，吾等採用成本法。土地及建築物(在建)的價值乃分開釐定，有關價值的總和被視為整體物業的市場價值。土地的價值乃通過「溢利租金」原則得出，而建築物的價值乃參考基於日期為2019年3月26日付款證明第5號(編號：MAD/PKFZ-COP)於估值日期所支出的成本得出，金額約為16,500,000令吉。

在評估2號物業時，我們採用比較法將該物業與已出售或正在出售的可比較物業進行比較，並對影響價值的因素作出調整，例如地點、市場狀況、規模、使用權、選址、效率及限制(如有)、基礎設施的可用性、空地佔有權及其他相關的特征。

在評估本集團在馬來西亞租賃的3號物業時，我們認為該物業「無商業價值」，主要是由於沒有規定／禁止轉讓及轉租或缺乏可觀的利潤租金。

業權調查

我們依賴客戶及 貴集團的法律顧問David Lai & Tan (DLT)提供的物業數據及資料，並假設該等數據及資料屬真實準確。Savills Malaysia對擁有人及其法律顧問所提供的不準確數據及資料以及與該等數據相關的後續結論概不承擔任何責任。

資源來源

我們很大程度上依賴 貴集團及其馬來西亞法律顧問DLT所提供有關各物業業權及 貴集團於物業的權益之資料。我們已接受 貴集團所提供的有關事宜建議，如規劃批准或法定通告、土地及建築物的地役權、使用權及確認、建築物的竣工日期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他相關事宜。然而，Savills Malaysia並無查閱原始文件以確定有否任何未載於其獲提供副本上的修訂。

除另有說明外，我們已假設物業已獲授按其各自年期計費的象徵式土地使用年費之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數清償。

實地視察

我們的估值師Datuk Sr. Paul Khong、Lee Yen Ten先生及Tan Yi Huan先生已於2019年4月30日視察物業，惟並無進行實地調查確定土壤狀況及設施的適當性。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等的文件所示面積均為真實正確。

貨幣及匯率

除另有說明外，本估值報告所有金額均以馬來西亞的法定貨幣馬來西亞令吉（「令吉」）列示。

謹此隨附估值概要及估值報告。

此 致

Infinity Logistics & Transport Ventures Limited
No. 2, Jalan Kasuarina 8
Bandar Botanic
41200 Klang
Selangor Darul Ehsan
Malaysia
董事會 台照
[•]

代表

SAVILLS (MALAYSIA) SDN BHD

DATUK SR. PAUL KHONG

MRICS FRISM APEPS

特許測量師

註冊估值師(V-528)

董事總經理

謹啟

附註：Datuk Sr. Paul Khong為Savills (Malaysia) Sdn Bhd的董事總經理及註冊估值師，有逾25年馬來西亞物業估值經驗。

估值概要

於2019年
4月3日
現況下的市值

編號 物業

第一類 – 貴集團於馬來西亞在建的物業

1. KNS Infinity Sdn Bhd的註冊租賃權益，
內置兩個獨立倉庫(在建)，
位於Jalan Precinct 8,
Part of P806, P808,
P832 & P833,
Port Klang Free Zone/KS12,
42920 Pulau Indah,
Selangor Darul Ehsan,
Malaysia.
- 無商業價值*
(*有關參考價值，請
參閱本報告附註6)

第二類 – 貴集團為在馬來西亞未來發展而持有的物業

2. 一塊工業用地，
位於Lot No. 26, Phase 3A on
Part of P.N. 7935 Lot No. 74078,
Mukim & District of Klang,
Selangor Darul Ehsan,
Malaysia.
- 38,000,000令吉

第三類 – 貴集團於馬來西亞租用的物業

3. 兩間毗鄰的三層及四層店鋪辦公室，
位於Nos. 2 & 4, Jalan Kasuarina 8,
Bandar Botanic 41200 Klang,
Selangor Darul Ehsan,
Malaysia.
- 無商業價值

估值報告

第一類－貴集團於馬來西亞在建的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 4月3日 現況下的市值
1.	<p>KNS Infinity Sdn Bhd的註冊租賃權益，建立兩間獨立倉庫(在建)，位於Precinct 8, Part of P806, P808, P832 & P833, Port Klang Free Zone/KS12, 42920 Pulau Indah, Selangor Darul Ehsan, Malaysia.</p>	<p>土地 土地(7.74英畝)由KNS Infinity Sdn Bhd(本集團的全資附屬公司)的註冊租賃權益持有，為期30年，並可選擇在自2017年9月27日起續期30年，每月租金為61,648.70令吉(含稅6%消費稅)，每月維護費為2,150令吉。</p>	<p>於估值日期，兩間倉庫仍然在施 工中。</p>	<p>無商業價值 (請參閱附註6)</p>
	<p>該物業根據編號為PN 7324/Lot 67894 的總業權部分持有／註冊，位於 Mukim and District of Klang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia。</p>	<p>該土地隨後被轉租至 Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd(本集團的全資附屬公司)，為期3年，並可選擇自2018年10月27日起續期1年，每月租金61,648.70令吉，每月維護費2,150令吉。</p>		
	<p>該土地由KNS Infinity Sdn Bhd根據編號為Lot 67894 的總業權註冊的註冊租賃權益持有。</p>	<p>倉庫 目前工地有兩間單層獨立倉庫在建，處於建造的前期階段。</p>		
	<p>建築物(在建)由 Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd自費建造。</p>	<p>倉庫目前由 Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd自費建造。</p>		
	<p>根據客戶的指示，土地及建築物的權益一起估價，KNS Infinity Sdn Bhd(承租人)及 Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd(承租人)均為本集團的全資附屬公司。</p>	<p>建成後，兩間倉庫的總建築面積約為19,700平方米(約212,000平方英尺)。預計將於2019年6月9日完工。</p>		
		<p>該物業位於巴生港自由貿易區(PKFZ)內，距離吉隆坡市中心西南約70公里，距離巴生市中心西南約30公里。</p>		
		<p>附近一帶的知名工業企業包括 Aker Solutions Malaysia Sdn Bhd、Syarikat Logistik Petikemas Sdn Bhd、Asia Propel Sdn Bhd、OAG Group of Company、DRB Hicom Auto Solution Sdn Bhd、Gulf Lubes Malaysia Sdn Bhd、Cargill Palm Products Sdn Bhd及Visko Industries Sdn Bhd等。</p>		

附註：

- (1) 根據對Selangor Darul Ehsan土地業權註冊處發出的註冊業權文件(編號為Lot 67894的總業權)的業權查詢，該土地註冊擁有人為Port Kelang Authority。
 - i. 面積約為7.74英畝的部分土地已租賃予KNS Infinity Sdn Bhd，自2017年9月27日起租期為30年，參閱2018年5月30日第47461/2018號說明；
 - ii. 整塊土地被指定用於工業用途；及
 - iii. 該物業的已分攤年度免役稅(Cukai Tanah)金額為33,039令吉。
- (2) 根據巴生市政局的地方規劃指南，該物業目前已劃作工業用途。
- (3) 根據Port Kelang Authority與Port Klang Free Zone Sdn Bhd(「出租人」)及KNS Infinity Sdn Bhd(「承租人」)於日期為2018年1月15日的土地租賃協議，有關租賃詳情如下：

已出租面積	:	Jalan FZ1 – P8, Part of P806, Part of P808, Part of P832 & Part of P833, Port Klang Free Zone/KS12, 42920 Pulau Indah, Selangor Darul Ehsan。
地塊面積	:	約7.74英畝(約31,322.6687平方米或337,154.4平方英尺)。
租期	:	30年租約(可選擇額外續約30年)。
動工日期	:	2017年9月27日
月租	:	61,648.70令吉(含GST)
租金調整	:	每五(5)年按市場租金計算一次，租金上限不超過前一個月租金的15%。
每月維護費	:	2,150令吉
允許使用/目的	:	聚合物、LME金屬產品、鋼鐵產品及其他增值服務等商品的倉儲及物流服務。
樓宇建造(第10.(a)(v)及10.(a)(vi)條)	:	10.(a)(v)自生效日期起十二(12)個月內開始該樓宇施工；及10.10.(a)(vi)在開始日期後兩(2)年內，由承租人的建築師或工程師簽發完工證書並證明其符合要求，完成該樓宇施工。
- (4) 於2018年9月27日，建築計劃已經獲得批准(參考編號：600-4/1/0087(2018))。
- (5) 2018年8月15日，建築施工中標書(參考編號：ILNT/0001/18)已頒予EMQ Link Sdn Bhd，主要詳情如下：
 - 總合約金額：29,000,000令吉；
 - 根據日期為2019年3月4日進度索款第5號(編號：EMQ/KNSI/PKFZ/Claim/05)及日期為2019年3月26日的付款證明第5號(編號：MAD/PKFZ-COP5)，總費用估計約為16,500,000令吉。

- 開始動工日期：2018年10月10日；及
 - 預期完工日期：2019年6月6日。
- (6) 就目前行動而言，除非獲得出租人的事先書面同意，否則該物業不可於市場上轉讓，故我們認為該物業並無「商業價值」。為供參考，吾等認為，物業於估值日期的市值將為18,000,000令吉，乃假設／基於：
- KNS Infinity Sdn Bhd(承租人)應充分行使所有選擇權以續訂與Port Kelang Free Zone(出租人)簽訂的租約；
 - 該租約將於2077年9月26日屆滿，屆滿日期如下：
 - 目前的租期－於2047年9月26日屆滿
 - 續約期限為30年－於2077年9月26日屆滿
 - 租金將每五年更新一次，修訂後的租金上限為15%；
 - KNS Infinity Sdn Bhd須繼續及時支付所有租金，無違約，直至2077年租約到期為止；
 - 貴集團將土地及建築物轉讓予第三方時並無任何障礙，原因為土地及建築物的權益均按照客戶的指示估值。KNS Infinity Sdn Bhd(承租人)及Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd(租戶)現已被視為 貴集團旗下同一方／關聯方(貴集團的全資附屬公司)；及
 - 該物業須輕易轉讓，無需任何額外的時間及成本；及
 - 建築物總建築合約金額約為29,000,000令吉；
 - 於估值日期，吾等參考日期為2019年3月26日付款證明書第5號(編號：MAD/PKFZ-COP 5)金額約為16,500,000令吉。
- (7) 租賃安排(倘地租按月支付，直至2077年9月26日的註冊租賃到期為止)僅為於巴生港自由貿易區(PKFZ)開發項目中的共同租賃安排。
- (8) 我們已獲提供 貴集團法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 該30年期租約乃根據日期為2018年5月30日的(總業權)地段第67894號(參見匯報第47461/2018號)登記；
 - ii. 日期為2018年1月15日的租賃協議乃具法律約束力；
 - iii. 日期為2019年1月14日的租賃協議乃具法律約束力；及
 - iv. 貴集團有權於租賃期內持有並享有該物業。

估值報告

第二類－貴集團於馬來西亞持有之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 4月3日 現況下之市值
2.	<p>一塊位於PT Lot No. 26, Phase 3A on Part of P.N. 7935 Lot No. 74078, Mukim & District of Klang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的工業用地，</p> <p>然而，根據客戶提供的估價單，該物業地址為PT 152263, Jalan Sungai Chandong 26/KS11, Pulau Indah Industrial Park, 42920 Selangor Darul Ehsan, Malaysia。</p> <p>其乃根據HSD 158967/Lot PT 152263, Mukim and District of Klang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 所持有</p>	<p>該物業乃工業用地的一個突出的角落地帶，有三向正面至Persiaran Pelabuhan Barat, Jalan Sungai Pinang 4/1和Jalan Sungai Chandong 26/KS11。</p> <p>該物業位於Pulau Indah的工業園區，而該園區距吉隆坡市中心西南約62公里、距巴生市中心約22公里。</p> <p>於毗鄰發現較為明顯的工業問題包括 F&N Dairies Manufacturing Sdn Bhd、Solmax International Asia Pacific Sdn Bhd、Ecolex Sdn Bhd、Secret Recipe Manufacturing Sdn Bhd、Hartasuma Sdn Bhd, Huat Swee Kim Sdn Bhd、Yara International (M) Sdn Bhd及Dexion Asia Sdn Bhd等工業樓宇。</p> <p>該物業的臨時業權土地面積為84,321.495平方米(即約20.84英畝)。</p> <p>該物業擁有99年的租賃權益，於2116年10月30日屆滿(未屆滿期約98年)。</p>	<p>於估值日期，該物業為 貴集團作未來發展用途而持有的空置土地。</p>	38,000,000令吉

附註：

- (1) 對雪蘭莪土地業權註冊處(Registry of Land Titles, Selangor Darul Ehsan)發出的已登記業權文件(Lot PT 152263)進行的業權調查顯示，該物業的註冊擁有人為Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd。
- i. 臨時業權土地面積約84,321.495平方米(即約20.84英畝)，指定作輕工業用途。
 - ii. 年度地稅(Cukai Tanah)為55,231令吉。
- (2) 根據巴生市政局的地方規劃指南，該物業目前已劃作工業用途。
- (3) Central Spectrum (M) Sdn Bhd(「賣方」)與Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd(「買方」)於2016年1月15日訂立的買賣協議的主要條款概述如下：
- 地段詳情 : Pulau Indah工業園區第3A期第26號地段
 - 土地面積 : 20.84英畝(907,790.40平方英尺)
 - 使用類別 : Perusahaan(「工業」)
 - 購買價 : 34,496,035.20令吉
 - 維護費 : 每英畝每年3,000.00令吉(每英畝每月250.00令吉)－服務包括與該地段有關的生活垃圾回收、公共排水渠清潔及道路除草，直至有關適當的管理局接管該等服務為止。
 - **62,520令吉(2018年)**
 - 為地段提供的基本基礎設施(買賣協議附表四) :
 - a. 場地清理及土方工程；
 - b. 道路及路旁排水渠，不包括排水口的入口／板／橋；
 - c. 地段附近的供水管網；
 - d. 地段附近的變電站；及
 - e. 地段附近的電話管道工程及沙井。
 - 交付空置佔有權(根據買賣協議第13.1條) : 賣方於完成本附件附表四所載的基礎設施後，須向買方交付該地段的空置佔有權。該地段的空置佔有權須於協議簽訂之日起三十六(36)個月內交付予買方。
 - **根據DLT提供的法律意見，賣方已於2017年8月28日發出空置佔有權交付通知。**

- 物業建造(根據買賣協議第17.2及17.3條)* : 17.2 買方須於交付空置佔有權之日起十二(12)個月內，向適當的管理局申請並提交發展草圖及建築圖則，以按照適當的管理局所載指引及要求批准就工業用途的工廠及樓宇的建造。
- 17.3 買方須於交付空置佔有權之日起三十六(36)個月內，按照適當的管理局所載指引及要求，於批准作工業用途的地段展開建築工程。

***附註：**

賣方於2017年8月28日發出該場地的空置佔有權。買方未履行義務，須於12個月內(即2018年8月27日)申請興建樓宇，並於36個月內(即2020年8月27日)開始施工。我們注意到迄今尚未提交任何計劃。該未履行或會影響賣方根據買賣協議取消銷售並重新轉讓該物業的權利，並全額退還已支付的款項，惟不包括已支付予買方的任何補償。

- (4) 根據律師(DLT)提供的法律意見書，彼等認為賣方(Central Spectrum (M) Sdn Bhd)不太可能就上述土地針對買方(Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd)提起任何訴訟，即使提起訴訟，任何損害賠償均屬象徵性質，原因是彼等並無預見到賣方可能遭受的任何損害。
- (5) 2019年度評估率(Cukai Pintu)為49,014令吉。
- (6) 吾等已獲 貴集團法律顧問所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd現時為該物業的註冊擁有人；
 - ii. 以Hong Leong Bank Berhad為受益人登記的該物業收費。

估值報告

第三類－貴集團於馬來西亞租賃之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 4月3日 現況下之市值
3.	<p>兩間毗鄰的三層及四層店舖辦公室，位於</p> <p>Nos. 2 & 4, Jalan Kasuarina 8, Bandar Botanic 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia.</p> <p>乃根據HSD 126573/Lot PT 118018 & HSD 126574/Lot PT 118019，均位於Mukim及District of Klang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia所持有</p>	<p>該物業包括兩間毗鄰的店舖辦公室如下：</p> <ul style="list-style-type: none">第2號(4層高的店舖辦公室，角落地段)第4號(3層高的店舖辦公室，中間地段) <p>其位於Bandar Botanik，分別距吉隆坡市中心西南約48公里，距巴生市中心以南9公里。</p> <p>Bandar Botanik的開發物業主要包括梯田式房屋、半獨立式住宅、獨立式住宅、服務式公寓／公寓、店舖、購物中心以及預留作未來發展用途的空地。</p> <p>臨時業權土地面積</p> <ul style="list-style-type: none">第2號：約4,300平方英尺；及第4號：約1,870平方英尺 <p>根據日期為2019年3月1日的最新租約協議，該物業的總可出租面積約為17,154平方英尺。</p> <p>該物業於2008年落成。</p> <p>該物業由Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd自Infinity Shipping Sdn Bhd租用(不構成 貴集團的一部分)，為期3年，自2019年1月1日起生效，月租15,000令吉，並可選擇額外續約1年。</p>	<p>於估值日期，該物業由Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd 估用(租賃)。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

(1) 根據雪蘭莪土地業權註冊處(Registry of Land Titles, Selangor Darul Ehsan)發出的文件HSD 126573/Lot PT 118018及HSD 126574/Lot PT 118019，該物業的註冊擁有人為Infinity Shipping Sdn Bhd。臨時業權土地面積如下：

- 第2號，Jalan Kasuarina 8/KS7—約4,300平方英尺；及
- 第4號，Jalan Kasuarina 8/KS7—約1,870平方英尺

均指定用作商業用途。

(2) 並未提供原始批准建築計劃的副本。物業乃現場進行物理測量，並相應重新繪製所述平面圖。物業的建築面積估計為：

- 第2號，Jalan Kasuarina 8/KS7—約12,000平方英尺；及
- 第4號，Jalan Kasuarina 8/KS7—約5,000平方英尺。

根據日期為2019年3月1日的租賃協議，所呈報的可租賃面積約為17,154平方英尺。

(3) 該物業由Infinity Logistics & Transport Sdn Bhd從業主處租賃，為期3年，自2019年1月1日起生效，每月租金15,000令吉，並可選擇續約1年。

(4) 吾等已獲 貴集團法律顧問所提供有關該等物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 日期為2019年3月1日的租賃協議乃具法律約束力；及
- ii. 貴集團有權於租賃期內持有並享有該等物業。