

以下為獨立估值師Laurelcap Sdn. Bhd.為載入本文件而編製的函件全文、估值概要及估值證書，乃有關其對本集團所持物業作出於2020年3月31日的估值。

敬啟者：

有關兩(2)處物業(確定為中間三(3)層排列式商舖(郵寄地址為NO. 155 JALAN NB2 2/2, TAMAN NUSA BESTARI 2, 81300 SKUDAI, JOHOR BAHRU, JOHOR DARUL TAKZIM)及中間兩層排列式廠房(郵寄地址為NO. 8, JALAN SS 25/34, TAMAN MAYANG INDUSTRIAL PARK, 47301 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN))(以下稱「標的物業」)之估值

---

吾等遵照MBV International Limited(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)指示，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)對標的物業進行估值。

根據閣下的指示，對貴集團於馬來西亞Selangor Darul Ehsan及Johor Darul Takzim持有的標的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢，並收集及獲取吾等認為必需之其他資料，以向閣下陳述吾等對該等物業權益於2020年3月31日(「估值日」)之市值的意見。

吾等根據上市規則(包括但不限於第5章—香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)頒佈的估值報告規定)、國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的國際估值準則(「國際估值準則」)及馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人士理事會(「馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人士理事會」)頒佈的馬來西亞估值準則(「馬來西亞估值準則」)以及必要的專業責任及盡職審查進行估值。

估值所採用之基礎為**市值**。所謂**市值**，乃由馬來西亞估值準則及國際估值準則界定為「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就資產或負債進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

吾等已透過「年期及復歸法」使用兩(2)種方法，即比較法及投資法，以釐定標的物業的**市值**。以下為比較法及投資法的詳細說明：

- (i) 吾等已採納比較法作為標的物業估值的主要方法。該方法涉及將標的物業與該地區近期成交的同類物業或同類物業出售／租賃報價進行比較。隨後就地塊的位置、規模及形狀、樓宇的規模、狀況及設計、可用的地盤設施、市場條件之間的差異及其他因素予以調整，從而達致共同的比較基準；及
- (ii) 就透過「年期及復歸法」的投資方法而言，資本價值來源於標的物業可合理出租的市場租金估計。支出或經營開支(如維修費、保險及管理費)隨後自年度租金收入扣除。年度租金收入淨額乃按適當的當期市場收益率予以資本化，以達到其指示性資本價值。

吾等已採納比較法作為主要估值方法，乃由於同一地段的商鋪／寫字樓及廠房最近成交。此外，周邊地區的可資比較物業眾多，具類似性質。因此，比較法所應用的分析及調整可令估值意見更準確，乃由於市場上可獲得及披露有關數據及資料。

投資法乃作為次要方法予以採納，由於到期續租期間所採用的租金率乃根據附近類似物業之要價並非實際租期計算。因此，我們已採納比較法作為主要方法釐定標的物業的**市值**。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括有關物業權益之土地業權文件、宜佔用證明書及正式計劃，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實國家物業權益之現有業權，以及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等已審閱並考慮 貴公司法律顧問所提供相關國家法律顧問所發出有關該等國家物業權益有效性之法律意見。

吾等已詳細測量以核實標的物業面積是否準確，且已證實吾等所獲業權文件及正式地盤圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。

吾等曾視察標的物業的外觀及其內部。吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

來自Laurelcap Sdn. Bhd.及Laurelcap (JB) Sdn. Bhd.的以下執行董事、估值經理及估值人員於2020年3月31日對標的物業進行視察：

- (i) Stanley Toh Kim Seng先生為Laurelcap Sdn. Bhd.的執行董事及馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人士會之註冊估值師、Royal Institution Surveyors Malaysia (RISM)成員及Royal International Chartered Surveyors (RICS)成員；
- (ii) Penny Goh Pei Nei女士為Laurelcap Sdn. Bhd.的估值經理、馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人士會(BOVAEAPM)的註冊估值師及Royal Institution Surveyors Malaysia (RISM)的成員及Royal International Chartered Surveyors (RICS)成員；
- (iii) Esther Lam Chooi Si女士為Laurelcap Sdn. Bhd. (HQ)的估值人員；
- (iv) Ee Chin Lun先生為Laurelcap (JB) Sdn. Bhd.的估值人員；
- (v) Bryan Wong Jung Cheng先生為Laurelcap Sdn. Bhd (HQ)的估值人員；
- (vi) Ngai Jun Xian先生為Laurelcap Sdn. Bhd (HQ)的估值人員；及
- (vii) Leong Ka Mun女士為Laurelcap Sdn. Bhd (HQ)的估值人員。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均以馬來西亞令吉(令吉)呈列。

我們的估值概述如下，隨附估值證書。

此 致

MBV International Limited  
董事會  
No. 58-66, Jalan Seroja 39  
Taman Johor Jaya,  
81100 Johor Bahru  
Johor, Malaysia

為及代表Laurelcap Sdn. Bhd.  
**STANLEY TOH KIM SENG** 先生  
房地產管理(榮譽)理學士學位、  
*MRISM*、*MRICS*、*MPEPS*、*MMIPFM*、*ICVS*、*MBVAM*  
註冊估值師(V-927)  
執行董事

[編纂]

附錄三

物業估值報告

估值概要

貴集團於馬來西亞 Selangor Darul Ehsan 及 Johor Darul Takzim 持作投資之物業權益

編號	物業 (業權/地址)	於2020年3月31日 現況下之市值	持有之目的	貴集團 應佔權益	於2020年3月31日 貴集團應佔市值
1.	Title No. GRN 131419, Lot No. 78712, Mukim Pulai, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim  No. 155 Jalan NB2 2/2, Taman Nusa Bestari 2, 81300 Skudai, Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,570,000.00 令吉	地下室作為可印花服裝的銷售辦事處，將一樓及二樓出租予獨立第三方。	100%	2,570,000.00 令吉
2.	HS(M) 7250, Lot No. PT11776, Tempat Bt 9¾ Jalan Damansara, Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling and State of Selangor Darul Ehsan  No. 8, Jalan SS 25/34, Taman Mayang Industrial Park, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan	2,800,000.00 令吉	可印花服裝銷售辦事處	100%	2,800,000.00 令吉

估值證書

貴集團於馬來西亞新山市、Johor Darul Takzim及Petaling Jaya、Selangor Darul Ehsan所持物業權益

貴集團於馬來西亞新山市、Johor Darul Takzim所持物業權益。

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
1.	No. 155, Jalan NB2 2/ 2, Taman Nusa Bestari 2, 81300 Skudai, Johor Bahru, Johor Darul Takzim	<p>該標的物業為一間中間三(3)層排列式商舖，總土地面積約163.00平方米，於2002年落成。</p> <p>該幢樓齡18年的舊樓宇總建築面積約490.51平方米。</p> <p>建築設施包括地下商場、一層及二層辦公區域。每層均附帶一個衛生間。</p> <p>該結構主要包括填充磚牆鋼筋混凝土框架、鋼筋混凝土樓板、鋼筋混凝土平頂。</p> <p>該場地物理地形整體屬平坦，略高於臨街道路。</p> <p>排水、電力、水、電話線及排污等基礎設施隨時可用，與標的物業連通。</p> <p>該樓宇已全面竣工，並已獲得合適估用證書。</p> <p>該標的物業根據編號GRN 131419, Lot No. 78712, Mukim of Pulai, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim的業權證書持有。</p> <p>該標的物業於年內擁有永久業權。</p>	<p>該物業的地下室由Oren Sport估用，將一樓及二樓出租予獨立第三方。</p>	<p>2,570,000.00令吉</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 2,570,000.00令吉</p>

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) Oren Sport Sdn. Bhd. 為 貴公司附屬公司。
- (2) 標的物業一樓及二樓由兩(2)名獨立第三方租用。
- (3) 根據業權調查，該物業的註冊所有人為Oren Sport Sdn. Bhd.。
- (4) 根據於2019年3月13日訂立的租賃協議，Oren Sport(業主)與承租人簽訂一份租賃協議，內容有關出租該標的物業一樓(155-01室)作為窗簾店，每月租金率為1,500.00令吉。租賃期限自2019年3月15日起計至2021年2月14日為期兩(2)年，並按現行市價續期兩(2)年。
- (5) 根據於2020年1月20日訂立的租賃協議，Oren Sport(業主)與承租人簽訂一份租賃協議，內容有關出租該標的物業二樓(155B室)作為辦公室，每月租金率為1,200.00令吉。
- (6) 該標的物業已獲得由Johor Bahru City Council (MBJB)於2002年12月1日頒佈的參考編號為MDJBT (RP)6/6/95(55)的宜佔用證明書。
- (7) 於評估該物業時，我們採用該標的物業(作為一間中間三(3)層排列式商舖)在其現時空置物理條件下的市值作為估值基準，該標的物業(郵寄地址為No. 155, Jalan NB2 2/2, Taman Nusa Bestari 2, 81300 Skudai, Johor Bahru, Johor Darul Takzim)根據編號GRN 131419, Lot No. 78712, Mukim Pulai, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim的業權證書持有，並須受其業權所限，無附帶產權負擔、狀況良好、可轉讓及可供註冊。
- (8) 由於該物業為 貴集團持有之主要資產，因此吾等認為該物業為重大物業。

## 附 錄 三

## 物 業 估 值 報 告

重大物業之詳情：

- (a) 該物業位置之一般說明 : 該標的物業位於Jalan NB2 2/2, within Taman Nusa Bestari 2, Skudai, Johor Bahru, Johor Darul Takzim。其位於新山市中心西北方向約17.7公里及Bukit Indah以北約3.0公里處。該標的物業之地盤呈長方形。
- (b) 有關該物業產權負擔、留置權、質押及抵押之詳情 : 向Alliance Islamic Bank Berhad vide呈交日期為2013年6月18日，編號為47841/2013的押記
- (c) 環境事宜 : 概無作出環境影響評估。
- (d) 調查、通知、未決訴訟、違法或所有權瑕疵之詳情 : 無
- (e) 該物業建造、翻新、改進或發展之未來規劃及預計相關成本 : 無



估值證書

貴集團於馬來西亞Petaling Jaya、Selangor Darul Ehsan所持物業權益。

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
2.	No. 8, Jalan SS 25/34, Taman Mayang Industrial Park, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan	<p>該標的物業為一間中間兩層排列式廠房，總土地面積約279.00平方米，於1996年落成。</p> <p>該幢樓齡24年的舊樓宇總建築面積約540.04平方米。</p> <p>地下建築包括遊廊、商場／倉庫、儲藏室；而一樓包括倉庫及儲藏室。每層均附帶兩(2)個衛生間。</p> <p>該結構主要包括填充磚牆鋼筋混凝土框架、鋼筋混凝土樓板、鋼筋混凝土平頂。該場地物理地形整體屬平坦，與臨街道路持平。</p> <p>排水、電力、水、電話線及排污等基礎設施隨時可用，與標的物業連通。</p> <p>該樓宇已全面竣工，並已獲得宜佔用證明書。</p> <p>該標的物業根據編號HS(M) 7250, Lot No. PT11776, Tempat Batu 9¼ Jalan Damansara, Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling and State of Selangor Darul Ehsan的業權證書持有。</p> <p>該標的物業於年期內擁有永久業權。</p>	該物業由Oren Sport (PJ) Sdn. Bhd出租。	2,800,000.00令吉  貴集團應佔 100%權益： 2,800,000.00令吉

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) Oren Sport為 貴公司附屬公司。
- (2) 根據業權調查，該物業的註冊所有人為Oren Sport Sdn. Bhd.。
- (3) 根據於2019年8月8日訂立的租賃協議，Oren Sport Sdn. Bhd.(業主)與Oren Sport (PJ) Sdn Bhd (承租人)簽訂一份租賃協議，內容有關出租該標的物業作為可印花服裝銷售辦事分處及倉庫，每月租金為9,500.00令吉。一(1)個租賃期限自2019年9月1日起計為期兩(2)年，其中整修間置期為自2019年8月1日起至2019年8月31日止一(1)個月。租賃協議按現行市價續約一(1)年。
- (4) 該標的物業已獲得由Petaling Jaya Municipal Council (MPPJ)或現稱為Petaling Jaya City Council (MBPJ)於1996年9月26日頒佈的參考編號為8742的合適佔用證書。
- (5) 於評估該標的物業時，我們採用該標的物業在其現時物理條件下的市值作為估值基準，該標的物業(郵寄地址為No. 8, Jalan SS 25/34, Taman Mayang Industrial Park, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan)根據編號HS(M) 7250, Lot No. PT11776, Tempat Batu 9 ¾ Jalan Damansara, Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling and State of Selangor Darul Ehsan的業權證書持有，並須受其業權所限，無附帶產權負擔、狀況良好、可轉讓及可供註冊。
- (6) 由於該物業為 貴集團持有之主要資產，因此吾等認為該物業為重大物業。

## 附 錄 三

## 物 業 估 值 報 告

重大物業之詳情：

- (a) 該物業位置之一般說明 : 該標的物業位於Jalan SS25/34 within Taman Mayang Industrial Park, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan。其位於吉隆坡市中心西南方向約20.00公里及Petaling Jaya新鎮西北方向約9.30公里處。該標的物業之地盤呈長方形。
- (b) 有關該物業產權負擔、留置權、質押及抵押之詳情 : 向HSBC Amanah Malaysia Berhad vide呈交日期為2018年6月25日，編號為1746/2018的押記
- (c) 環境事宜 : 概無作出環境影響評估。
- (d) 調查、通知、未決訴訟、違法或所有權瑕疵之詳情 : 無
- (e) 該物業建造、翻新、改進或發展之未來規劃及預計相關成本 : 無