

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持物業權益於二零二零年一月三十一日所進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對Channel Systems Asia Sdn. Bhd (「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於馬來西亞所持的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零二零年一月三十一日(「估值日」)的市場價值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值被界定為：「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

基於物業的性質，其樓宇部分的物業權益已根據其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及一切相關形式的陳舊及優化」。定義乃基於土地現時用途的估計市值，加上目前的改造重置(複製)成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。計算土地部分的價值時已參考當地可取得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。

吾等已採用直接比較法對物業土地部分的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考相關市場內可資比較的銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於會影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值任何物業權益的任何抵押、按揭或欠負的債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響彼等價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照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出版的RICS估值—環球標準(二零一七年版)；香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括土地業權文件、宜佔用證明書(現稱完工與合規證明書)及正式圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實多國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司的馬來西亞法律顧問就馬來西亞物業權益的有效性所發表的意見。

吾等並無進行詳細的測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由Vincent Pang Jia Jiun先生於二零一九年六月十二日進行。Vincent Pang Jia Jiun先生擁有逾1年的亞太地區物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以馬來西亞令吉為單位。吾等在估值中採納的匯率為約1令吉兌1.89港元，與估值日的適用匯率相若。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

備註

吾等遵照指示僅依據估值日提供估值意見。有關意見乃根據截至估值日當時存在的經濟、市場及其他狀況及吾等可獲得的資料作出，且吾等並無義務在此後的時間內更新或以其他方式修訂有關事件的材料。尤其是，吾等注意到，於估值日後一場新型冠狀病毒疫情引致全球及尤其是中國的經濟活動遭遇中斷。有關中斷令致租金／收入預測的可實現性面臨下行風險，而吾等估值中有關租金／收入預測的編製並無假設疫情存在。其亦可能對投資情緒產生負面影響，從而對任何形式的預期收益率及任何資產的流動性產生負面影響。截至報告日期，尚不確定有關中斷將持續的時長及對經濟的影響程度。因此，其引起波動及不確定性，即使於短期內估值亦可能出現顯著及意外變動。磋商一項出售所需的時間亦可能大幅延期至超過一般預期時間，這亦反映物業的性質及規模。讀者應注意，吾等不擬於本報告內就估值日後任何日期的估值提供意見，並建議讀者在作出有關房地產決定時參考吾等對市場的最新意見。

此 致

捷隆控股有限公司
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

●年●月●日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港、澳門及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

估值概要

貴集團於馬來西亞持作業主自用的物業權益

編號	物業	於二零二零年	貴集團的	貴集團
		於二零二零年	應佔權益	於二零二零年
		一月三十一日		一月三十一日
		現況下的市值		的應佔市值
		令吉		令吉
1.	Lot PT 14274, Jalan SU 8, Persiaran Tengku Ampuan, Shah Alam, 40400 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	16,200,000	100%	16,200,000
	合計：	<u>16,200,000</u>		<u>16,200,000</u>

估值證書

貴集團於馬來西亞持作業主自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值 令吉
1.	Lot PT 14274, Jalan SU 8, Persiaran Tengku Ampuan, Shah Alam, 40400 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該物業包含一幅佔地面積約為4,515平方米的工業用地，其上興建的3棟樓宇，均於一九九七年落成。</p> <p>該等樓宇包括一幢獨立式廠房、辦公大樓及一間警衛室，總建築面積(「建築面積」)約為4,094.5平方米。該區域的劃分詳情載於附註4。</p> <p>該地塊乃位於Jalan SU 8, Persiaran Tengku Ampuan，距吉隆坡市中心約30千米，及距巴生港25千米。</p> <p>其周邊為混合型發展項目；包括獨立設計的獨立式廠房、露台廠房、雙層至三層舖位／辦公室、單幢商業樓宇以及單層及雙層排屋。</p> <p>該物業乃以永久業權持有。</p>	<p>於估值日，該物業部分租賃予多名人士，而剩餘部分則為業主自用，作製造及辦公用途。(請參閱附註7)</p>	<p>16,200,000</p> <p>(相當於 30,620,000港元)</p>

附錄三

估值報告

附註：

1. 該物業註冊擁有人為MICRON (M) SDN BHD (於重組後為 貴集團的全資附屬公司)。
2. 根據二零一九年六月十四日於Selangor土地業權註冊處的業權檢索結果，該物業的業權詳情如下：

a.

地段編號	業權編號	登記業主	土地用途	年租金 (令吉)	佔地面積 (平方米)
地段PT 14274	GRN 177273	MICRON (M) SDN BHD	工業	4,764	4,515

- a. 根據第93220/2018號所示，該物業受限於二零一八年十月十八日向Public Bank Berhad vide Presn作出的按揭押記。

3. 根據Selangor城鎮規劃局頒佈的分區計劃，該物業被劃作工業用途。
4. 根據第MBSA/BBN/BB/600-2(PB) /SEK : 22/0341-2008號經審批建築圖則，該等樓宇的總建築面積約為4,094.5平方米。建築面積的劃分詳情如下。

樓宇	層數	建築面積 (平方米)
獨立式廠房	1 (帶閣樓)	2,475
辦公室	3	1,610.5
警衛室	1	9
總計		4,094.5

5. 梳邦再也市議會於一九九七年一月八日就三層辦公室及一層廠房的樓宇發出宜佔用證明書(「宜佔用證明書」)－MDP 1437號。
6. IR. Yap Wai Hoong於二零一九年五月二十七日就建議為建於該地塊上的三層辦公室及一層廠房的樓宇興建夾層發出竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)－LJM/S/3813。
7. 根據6份租賃協議，該物業總可出租面積約3,644.64平方米的若干部分租予多名人士，於二零二一年二月二十八日至二零二一年十二月三十一日期間屆滿，於估值日月租合共為60,003.57令吉(不包括管理費及水電費)。
8. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問就該物業權益提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 貴公司名稱已清楚地反映於土地業權之下。因此， 貴公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及以其他方式處置該物業；
9. 吾等的估值乃基於以下基礎及分析作出：
 - a. 吾等已經識別及分析當地與目標物業土地部分具有類似特徵(如性質、用途、佔地面積、數據及交通方便程度)的各種相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為於二零一七年至二零一八年交易且位於同一工業區或相鄰工業區的物業。按佔地面積計算，該等可資比較物業土地部分的單位費率介乎每平方米1,729.77令吉至2,774.85令吉。已考慮可資比較物業與目標物業土地部分於位置、面積及其他特徵的差異而作出適當調整及分析，以得出所假設的單位費率。