

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就本集團於二零二一年二月二十八日持有的物業權益之估值發出之函件全文及估值報告，乃編製以供載入本文件。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於新加坡及馬來西亞的多項物業權益（統稱為「該等物業」）的估值

吾等遵照指示對Linktopz Entertainment Limited/JOE Green Pte Ltd/JOE Green Marketing Pte Ltd/JOE Green Precast Sdn Bhd/JOE Green Marketing Sdn Bhd（「該等公司」）及彼等的附屬公司（以下統稱「貴集團」）所擁有的該等物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及進行調查，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年二月二十八日（「估值日」）於現況下的市值的意見，以供於香港進行[編纂]（「[編纂]」）之用。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值 – 二零二零年全球標準》及國際評估準則委員會（「國際評估準則委員會」）頒佈的《國際估值準則》。根據上述準則，市值定義如下：

「自願買方與自願賣方在市場適當推廣後經公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計價值」。

市場價值被理解為估計資產或負債的價值時不會考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方可在市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可在市場上合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況而增加或減少的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所授予的特殊考慮或優惠，或任何特別價值的元素。

吾等的估值符合皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 – 二零二零年全球標準》、國際評估準則委員會頒佈的《國際估值準則》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定。

於該等物業估值時，我們已遵守證券及期貨事務監察委員會發佈的收購、合併及股份購回守則（「收購守則」）規則11所載的規定。本公司與各物業權益有關的物業相關潛在稅項負債詳情載於各估值附註。

估值方法

於形成吾等對第一類及第二類的該等物業價值的意見時，吾等經參考有關市場上可取的可資比較出售交易的資料，已採用市場法。吾等的評估乃按整理及分析合適可資比較出售交易以及該等物業周邊的需求證明的基準作出。透過有關交易，吾等隨後已應用該等資料至該等物業，考慮價值大小、地點、期限、契約及其他重大因素。吾等亦已參考現有租約產生的租金收入（倘適用）（經就該等物業的潛在復歸收入作出適當撥備）資本化的結果。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已獲各當地律師編製的確認該等物業業權的法律意見／盡職調查報告。吾等亦已假設該等物業毋須受限於任何不尋常或繁重契約、限制、產權負擔或支銷。

出售成本及負債

吾等的報告並無就該等物業的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

資料來源

吾等很大程度上依賴該等公司提供的資料。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等的意見。吾等並無核實吾等獲閣下、閣下的代表或閣下的法律或專業顧問或該等物業的任何（或任何表面）佔用人提供或業權登記冊所載與該等物業有關的任何資料（不論是書面或口頭），包括其翻譯。吾等假設該資料為完備及正確。

視察

吾等於二零一九年五月視察該等物業。該等物業的視察由萊坊於新加坡及馬來西亞的估值團隊進行。然而，吾等已於估值中假設該等物業的外部及內部裝修狀況於估值日屬理想狀況，並無任何非法僭建或結構性，改建或非法使用（除非另有指明）。

將予估值的該等物業的識別

吾等已採取合理謹慎態度及技能（但對閣下將並無絕對義務）以確保閣下的指示中的物業地址所指的該等物業為吾等視察的該等物業，且載於吾等的估值報告中。若就該等物業地址，或該等物業將予估值的範圍產生歧義，則須於閣下的指示中或緊隨收到吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行該等物業估值時已假設該等物業在所有方面均可針對所有一般風險按一般商業可接受保費投保，包括恐怖襲擊、水災及水位上升。

面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據Uniform Method of Measurement of Buildings（就於馬來西亞的該等物業而言）（如適用）計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦已假設吾等獲提供的文件所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。樓齡乃為估計，僅供參考。

結構及設施狀況

吾等並未進行任何結構測量、設施測試或安排任何調查以確定該等物業的興建過程中有否使用有害物料。因此吾等的估值乃假設該等物業處於合理的維修狀況、並無包含任何有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重質素足以支撐已建或即將建造的樓宇；並且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於就此將無額外開支或不會發生延遲而編製。

環境事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存的建築物進行任何環境污染的科學調查，亦並無研究公開資料以尋找可能造成潛在污染的過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等的估值於編製時乃假設該等物業未受影響。當涉嫌或確認存在污染，但仍未進行充分的調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規章

除另有說明外，吾等假設該等物業的興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得使用該等物業（本報告的依據）的任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

附錄四

經擴大集團的物業估值

匯率

除另有說明外，吾等的估值所列的所有貨幣金額乃為於新加坡的物業權益以新加坡元（「坡元」）計值，及於馬來西亞的物業權益以馬來西亞零吉（「零吉」）計值。

責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方所用，概不就其全部或任何部份內容對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接後果性損失或溢利損失對任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。貴公司須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該等物業的價值造成影響。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

董事

Linktopz Entertainment
Limited
香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心12樓D室

董事

JOE Green Pte Ltd
JOE Green Marketing Pte
Ltd
Amazana Building #02-00
No.50 MacPherson Road
Singapore 348471

董事

JOE Green Precast Sdn Bhd
JOE Green Marketing Sdn
Bhd
GM 293, LOT 514 Mukim
Senai Industrial Park
Taman Desa Idaman, Senai,
Johor
Malaysia 81400

代表

萊坊測量師行有限公司

林浩文

皇家特許測量師學會資深會員、
香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師（產業測量）、
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，估值及諮詢部主管
謹啟

方耀明

皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量）、
皇家特許測量師學會註冊估值師
董事，估值及諮詢部

[編纂]

附註：林浩文為特許測量師，在中國、香港、澳門及亞太區擁有逾19年的市場研究、估值及顧問經驗。

方耀明為特許測量師，在中國、香港、澳門及亞太區擁有逾13年的市場研究、估值及顧問經驗。

附錄四

經擴大集團的物業估值

估值概要

物業權益	於二零二一年	貴集團	於二零二一年
	二月二十八日		二月二十八日
	現況下之市值	應佔權益	貴集團應佔
	(坡元)	(%)	現況下之市值
			(坡元)

第一類：貴集團於新加坡持有之持作投資及業主佔用部份的物業權益

1. 「Amazana」, No 50 MacPherson Road, Singapore 348471	24,910,000	100	24,910,000
---	------------	-----	------------

物業權益	於二零二一年	貴集團	於二零二一年
	二月二十八日		二月二十八日
	現況下之市值	應佔權益	貴集團應佔
	(零吉)	(%)	現況下之市值
			(零吉)

第二類：貴集團於馬來西亞持有之持作業主佔用部份的物業權益

2. Lot 514, Taman Perindustrian Senai, Off Jalan Seelong, 81400 Senai, Johor Darul Takzim, Malaysia	23,800,000	100	23,800,000
3. PTD 103041, Jalan Seelong, 81400 Senai, Johor Darul Takzim, Malaysia	6,450,000	100	6,450,000

估值

第一類：貴集團於新加坡持有之持作投資及業主佔用部份的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
1. 「Amazana」, No 50 MacPherson Road, Singapore 348471	<p>「Amazana」為一棟擁有地下停車場的9層輕工業樓宇。其毗鄰Macpherson Road/Woodsville Flyover/Bendemeer Road的交匯處，距離市中心約6.0公里，步行可到Potong Pasir地鐵站。</p> <p>該樓宇為鋼筋混凝土構架，設有一部貨梯及一部客梯。其約於二十世紀九十年代前後竣工。</p> <p>第一及第三層現為兒童日託中心。餘下樓層一般用作倉庫及辦公室。</p> <p>該物業狀況一般。該物業的總建築面積約為3,373.42平方米 (36,311平方呎)。</p>	<p>於估值日，第七層由業主佔用，其他樓層全部租出，期限為三年至五年，最近到期日為二零二一年七月，月租合共為61,994坡元，不包括商品及服務稅但包括維護費用。</p>	24,910,000坡元 (貳仟肆佰玖拾壹萬 新加坡元)

附註：

- (1) 估值由新加坡萊坊估值團隊進行。本項目由本地合格估值師（於新加坡國內稅務局註冊，執業證書編號為AD041-2004449G）處理。我們的本地估值師在新加坡相關物業估值和諮詢工作方面擁有約30年的經驗。
- (2) 於估值日，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司Joe Green Pte. Ltd.（「該公司」）。該物業由該公司於二零一五年一月以代價26,000,000坡元收購。
- (3) 於估值日，該物業受下列產權負擔所規限：
 - 以大華銀行有限公司為受益人日期為二零一五年四月二日編號IE/140285B的按揭。

附錄四

經擴大集團的物業估值

(4) 該物業於估值日的市值明細如下：

2樓（持作業主佔用部份）	:	2,860,000坡元
其他租賃部份（持作投資部分）	:	22,050,000坡元
總計	:	24,910,000坡元

(5) 於估值日，吾等的估值反映出2.8%等值收益率。

(6) 根據二零一四年總規劃，標的物業位於「業務1」區域，總容積率為2.5。

(7) 於二零一六年十二月三十日，吾等已自新加坡土地管理局的新加坡業權自動登記系統就私人業權進行查冊。業權簡況如下：

法律概況	:	第3113C Mukim 24號地塊
年期	:	永久業權
土地面積	:	1,350.4平方米
建築面積	:	3,373.42平方米

(8) 根據Equity Law LLC向吾等提供之法律意見，吾等確認該公司對該物業擁有完好、有效且現存的所有權。該公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該物業。

(9) 於最新估值日，吾等預期出售該物業將毋須繳納任何賣方印花稅（「賣方印花稅」）。該物業乃持作投資及業主佔用，因此本公司與物業相關的潛在稅務責任（如有）產生的可能性極微。此類潛在稅務責任（如有）不包括於我們的估值內。

(10) 吾等於估值時已考慮下列可比較交易：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	190 Macpherson Road, Wisma Gulab	6 Kim Chuan Drive	100E Pasir Panjang Road
物業類別	工業廠房	工業廠房	工業廠房
土地面積（平方米）	5,070.4	3,076.2	2,824.4
樓面面積（平方米）	15,557	7,705.56	6,565
年期	永久業權	永久業權	永久業權
代價	88,000,000坡元	51,000,000坡元	48,500,000坡元
單位價格（每平方米）	5,657坡元	6,619坡元	7,388坡元
日期	二零二零年一月十四日	二零一九年 十二月二十日	二零一八年 十二月二十七日

(11) 上述可比較資料乃標的物業周邊地區所錄得的相關交易。吾等認為，可比較項目的位置與標的物相似。吾等亦已考慮土地面積、樓面面積及物業樓齡／狀況等其他因素。

估值

第二類：貴集團於馬來西亞持有之持作業主佔用部份的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
2. Lot 514, Taman Perindustrian Senai, Off Jalan Seelong, 81400 Senai, Johor Darul Takzim, Malaysia	<p>該物業建於一幅工業用地上，擁有一棟一層樓的辦公樓宇連同若干棟工廠樓宇及配套樓宇。根據竣工及合規證書，該物業約於二零一三年完成。</p> <p>標的地塊為獨立的工業用地，長方形，登記土地面積為3.4402公頃（約370,300平方呎）。標的地塊前方距碎石路Jalan Idaman約214.70米（約704呎），最大寬度距Jalan Idaman約167.64米（約550呎）。</p> <p>標的地塊地形大致平坦，與前方碎石路Jalan Idaman齊平。地塊一般由粉刷灰泥的磚牆標定邊界。</p> <p>標的地塊設有一個大門，安裝有金屬滑動門，同時院內通常到處建有水泥路面的車道及通道。</p> <p>吾等已採用馬來西亞皇家測量師學會(the Royal Institution of Surveyors)頒佈的樓宇統一測量法對現有樓宇進行抽樣測量（倘適用）。物業的總建築面積為15,059.1平方米（約162,096平方呎）。</p>	於估值日，標的物業由業主佔用。	23,800,000 零吉（貳仟叁佰捌拾萬 馬來西亞零吉）

附錄四

經擴大集團的物業估值

附註：

- (1) 估值由馬來西亞萊坊估值團隊進行。本項目由本地合資格估價師（於馬來西亞估值師、評估師和地產代理委員會之註冊號為V0319 & E1061，證書編號為0750）處理。我們的本地估值師於馬來西亞相關物業估值和諮詢工作方面擁有逾30年的經驗。
- (2) 於估值日，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司JOE Green Precast Sdn Bhd（「該公司」）。
- (3) 於估值日，該物業受下列產權負擔所規限：
 - 質押予RHB Islamic Bank Berhad（參見於二零一五年十月二十九日登記的匯報第1000/2015號）。
- (4) 根據當地管理部門規劃指引，該物業位於工業用區域。
- (5) 吾等已獲提供標的物業的經批准建築規劃，附有日期為二零一二年六月二十七日的規劃編號Fail MPKu 4/2-9/2012K。吾等注意到，根據上述經批准建築規劃，僅有一部份地面樓宇獲授批准。該等樓宇包括一棟辦公樓宇及三塊預製場。就取得批准規劃的樓宇而言，吾等注意到，於二零一三年一月十八日已取得一份序號為LJM/J/0400的竣工及合規證書副本。
- (6) 吾等注意到於二零一七年三月五日，其餘區域（包括存倉區、破碎機區、兩個預製場、批量裝置及若干未獲批准計劃的露台）已獲得臨時許可證，可通過Majlis Perbandaran Kulai的批准函每年續期。我們亦獲得由The Law Office of K K Chong & Company編製的日期為二零一七年三月二十七日之中期法律盡職調查報告，其確認該公司已經獲得有關當局簽發的所有牌照和批准，以執行其目前及擬進行之預期業務（包括當前或預期使用任何不動產或經營資產、廠房和設備）。
- (7) 根據上述盡職調查報告，該物業的所有權狀況良好。該公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該物業。
- (8) 標的物業連通自來水、公共排水、供電及電話線等公用設施及服務。該區域垃圾收集、道路、路旁下水道及路燈的維修及保養等其他必須公共服務由Majlis Perbandaran Kulai (MPKu)提供。

附錄四

經擴大集團的物業估值

- (9) 於二零一七年一月十日，吾等已於Pejabat Tanah & Daerah Kulai, Johor就私人業權進行查冊。業權簡況如下：

地段編號	:	Lot 514
業權編號	:	GM 293
分區	:	Senai
地區	:	Kulai
年期	:	永久權益
土地用途類別	:	工業
登記土地面積	:	3.4402公頃
地稅	:	6,193.00零吉
登記業主	:	JOE Green Precast Sdn Bhd
背書	:	土地退還部份約0.126公頃，地稅修訂為6,193.00零吉（參見於二零零九年五月十四日登記的匯報第39/2009號）。

- (10) 本公司於最新估值日於馬來西亞出售該物業時可能產生物業相關的潛在稅務責任，將根據物業銷售的應課稅溢利之5%繳納房地產利得稅。該物業乃持作業主佔用，因此此種稅務責任產生的可能性極微。此類潛在稅務責任不包括於我們的估值內。

- (11) 吾等於估值時已考慮下列可比較交易：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)
地址	Lot 429, Jalan Seelong Jaya 13, 81400 Senai, Johor Darul Takzim	PTD 41671, Jalan Idaman 1/2, Senai Industrial Park 81400 Senai, Johor Darul Takzim	PTD 64994, Jalan Murni 3, Murni Industrial Park, 81400 Senai, Johor Darul Takzim
物業類別	工業廠房	工業廠房	工業廠房
土地面積（平方呎）	211,543平方呎	69,998平方呎	53,876平方呎
樓面面積（平方呎）	43,798平方呎	13,777平方呎	5,400平方呎
年期	永久權益	永久權益	永久權益
代價	14,300,000零吉	5,400,000零吉	6,500,000零吉
日期	二零一八年 九月二十日	二零一八年 四月二十五日	二零一八年 一月十五日

- (12) 上述可比較資料乃該物業周邊地區所錄得的相關交易。可比較項目位於Jalan Seelong Jaya地區、Senai Industrial Park及Murni Industrial Park，該等地點與該物業坐落的地點類似。吾等亦已考慮土地面積、建築狀況及土地年期等其他因素。

估值

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
3. PTD 103041, Jalan Seelong, 81400 Senai, Johor Darul Takzim, Malaysia	<p>標的物業為一幅空置工業用地。</p> <p>標的地塊為獨立工業用地的一角，長方形，總土地面積為1.559公頃（約167,809平方呎）。淨土地面積為1.507公頃（約162,212平方呎）乃經計及批准土地退還部份0.052公頃（約5,597平方呎）。</p> <p>標的地塊前方距碎石路Jalan Seelong約97.911米（約321呎），其側方距內環路Jalan Seelong約157.366米（約516呎），通往Kampung Baru Seelong，最大寬度距Jalan Seelong主路約157.993米（約518呎）。</p> <p>標的地塊地形大致平坦，與前方碎石路Jalan Seelong齊平，並一致向西北邊界走高。地塊一般由1.5米高金屬鋼板標定邊界。</p> <p>標的地塊設有一個大門，安裝有金屬滑動門。</p>	於估值日，標的物業由業主佔用。	6,450,000 零吉 (陸佰肆拾伍萬 馬來西亞零吉)

附註：

- (1) 估值由馬來西亞萊坊估值團隊進行。本項目由本地合資格估價師（於馬來西亞估值師、評估師和地產代理委員會之註冊號為V0319&E1061，證書編號為0750）處理。我們的本地估值師於馬來西亞相關物業估值和諮詢工作方面擁有逾30年的經驗。
- (2) 於估值日，該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司JOE Green Precast Sdn Bhd（「該公司」）。該公司於二零一七年二月購得該物業，代價為6,712,374.40零吉。
- (3) 於估值日，該物業概無登記的產權負擔。

附錄四

經擴大集團的物業估值

- (4) 根據當地管理部門規劃指引，該物業位於工業用區域。
- (5) 吾等已獲提供The Law Office of K K Chong & Company發出的法律意見。根據法律意見，該物業的所有權狀況良好，該公司有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該物業。
- (6) 標的物業連通自來水、公共排水、供電及電話線等公用設施及服務。該區域垃圾收集、道路、路旁下水道及路燈的維修及保養等其他必須公共服務由Majlis Perbandaran Kulai (MPKu)提供。
- (7) 於二零一七年五月十八日，吾等已於Pejabat Tanah & Daerah Kulai, Johor就私人業權進行查冊。業權簡況如下：

地段編號	:	PTD103041
業權編號	:	HSM 3432
分區	:	Senai
地區	:	Kulai
年期	:	永久權益
土地用途類別	:	工業
登記土地面積	:	1.559公頃
地稅	:	2,114.00零吉
登記業主	:	JOE Green Precast Sdn Bhd
背書	:	(i)土地退還部份約0.052公頃(參見於二零一一年八月十九日登記的匯報第399/2011號)；及(ii)Central Production Sdn Bhd向JOE Green Precast Sdn Bhd轉讓土地(參見於二零一七年五月七日登記的匯報第277/2017號)。

- (8) 該公司於最新估值日於馬來西亞出售該物業時可能產生物業相關的潛在稅務責任，將根據該物業銷售的應課稅溢利之30%繳納房地產利得稅。該物業乃持作業主佔用，因此此種稅務責任產生的可能性極微。此類潛在稅務責任不包括於吾等的估值內。
- (9) 吾等於估值時已考慮下列可比較交易：

可比較項目	(i)	(ii)	(iii)	(iv)
地址	PTD 2576, Mukim Tebrau, Jalan Seelong Jaya 2	Lot 53767, Mukim Senai, Jalan Seelong	Lot 39830, Mukim Senai, Jalan Seelong, Tmn Perindustrian Senai	Lot 393, Mukim Tebrau, Off Jalan Seelong, Jln Seelong-Senai (Jalan Seelong Jaya 14沿線上)
物業類別	空置工業用地	空置工業用地	空置工業用地	空置工業用地
土地面積 (平方呎)	130,685平方呎	41,979平方呎	48,888平方呎	400,202平方呎
年期	永久權益	永久權益	永久權益	永久權益
代價	4,312,440零吉	1,670,000零吉	1,687,953零吉	14,829,500零吉
單位價格 (每平方呎)	33零吉	40零吉	36零吉	37零吉
日期	二零一九年 十月三十一日	二零一九年 十月十二日	二零一九年 七月二十九日	二零一九年 二月二十七日

- (10) 上述可比較資料乃該物業周邊地區所錄得的相關交易。該物業位於Jalan Seelong沿線上，地點優於該等可比較項目。由於可比較項目與該物業的相似性，其後吾等於估值中的主要考慮因素為土地面積。