

下文為Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd(獨立物業估值師)就其有關本集團於2020年1月31日之物業權益價值之意見發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



Suite 34.01, Level 34  
Menara Citibank  
165 Jalan Ampang  
50450 Kuala Lumpur Malaysia

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等已根據閣下向吾等所發出之指示，就Ritamix Global Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於馬來西亞所持有的物業的權益(具體詳情見估值證書)作出估值。吾等確認，吾等已檢查該物業、作出相關查詢及取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2020年1月31日(「估值日期」)的價值的意見。

### 市值的定義

吾等對物業之估值指其市值。從馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人士會(「BOVAEP」)頒佈的馬來西亞估值準則(2019年第六版)(The Malaysian Valuation Standards Sixth Edition 2019)採納的市值的定義遵循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。國際評估準則理事會對市值的定義為「一項資產及負債經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非脅迫的情況下，於估值日期在公平交易中兌換的估計金額」。

## 估值基準及假設

對物業作出估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及第12項應用指引及BOVAEP頒佈的馬來西亞估值準則(2019年第六版)(The Malaysian Valuation Standards Sixth Edition 2019)以及國際評估準則理事會頒佈的2017年國際評估準則及英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)頒佈之英國皇家特許測量師學會估值(2017年全球版)(「紅書」)所載規定。

吾等之估值並無計及因特別條款或情況(如非典型融資、出售及租回安排、任何出售相關人士授予之特別代價或優惠)，或任何特別價值元素而導致估計價格增加或減少。

於吾等對標的物業作出估值的過程中，除另有註明外，吾等已假設標的物業已獲授按其各自年期計費的年度名義土地使用費之可轉讓土地使用權，而任何應付額外費用亦已全數清償。吾等依賴 貴集團及其馬來西亞法律顧問Messrs. David Lai & Tan(「馬來西亞法律顧問」)所提供有關物業之業權及 貴集團於標的物業的權益之資料及建議。在為標的物業進行估值的過程中，吾等已假設 貴集團擁有物業的可強制執行業權，並於各項物業之整段獲授而未屆滿土地使用年期內，擁有權利自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

按照 貴集團提供的資料，業權及授予主要證書批准及牌照的狀況載於估值證書之附註。

並無就吾等對物業之任何押記、按揭或所欠款項之估值，以及於出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且或會影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

對第一類物業( 貴集團所佔用的標的物業)進行估值時，因樓宇的性質特殊，並無可隨時識別之可資比較市場交易，且該樓宇未能按可資比較市場交易估值，吾等已使用折舊重置成本法。折舊重置成本法需要按土地現時用途對其市值進行估值，以及估計樓宇及構築物的新置成本，並隨後就使用年期、狀況及功能老舊作出扣減。折舊重置成本法一般根據可資比較交易給未知市場的物業價值提供最可靠指標。吾等於達致第一類物業市值的意見時已參考相關地區的可資比較交易憑證，採納直接比較法以提高地價。於達致主要假設時，已作出適當調整以反映位置、規模及年期等差異。此後，吾等已採

納折舊重置成本法，並採用單位費率來提高地價，同時採用折舊樓宇成本來確定第一類物業的市值。折舊重置成本法須有足夠的業務潛在盈利能力。

### 資料來源

吾等已接獲 貴集團提供的有關業權的文件副本，亦於當地政府機構相關土地辦事處進行土地調查，以核實標的物業所有權。就此而言，吾等亦依賴馬來西亞法律顧問就 貴集團於物業中擁有的權益所提供的建議。然而，吾等並無檢查文件正本以確定提供予吾等的副本上可能未顯示的任何修訂。

估值過程中，吾等極度倚賴 貴公司所提供有關馬來西亞物業之資料，並接納就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的辨識、落成日期、車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔的權益等事宜及所有其他相關事宜提出的建議。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料而作出，故此僅為約數。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無任何理由懷疑有重大資料遭到隱瞞。

### 業權調查

吾等已接獲 貴集團提供的有關業權的文件副本，亦於當地政府機構相關土地辦事處進行土地調查，以核實標的物業所有權。就此而言，吾等亦依賴馬來西亞法律顧問就 貴集團於物業中擁有的權益所提供的建議。然而，吾等並無檢查文件正本以確定提供予吾等的副本上可能未顯示的任何修訂。

### 實地考察

馬來西亞估值師Daniel Ma Jen Yi先生(BOVAEP註冊編號V-759及英國皇家特許測量師學會註冊編號6392087)於2020年1月21日考察標的物業的外觀及(如可能)考察其內部情況。Daniel Ma Jen Yi先生為國際認證評估專家協會(ICVS)及英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)會員，於馬來西亞物業估值方面擁有逾22年經驗。

然而，吾等並無進行實地調查，以確認土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等之估值乃按此等方面均處於滿意情況且於建築期間並無產生異常成本或延誤之假設編製。吾等並無進行結構性測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。除另有註明外，吾等未能進行實地量度以核實標的物業的地盤及樓面面積，吾等亦已假設呈交予吾等的文件上所示的面積乃屬正確。

### 貨幣及匯率

除另有註明外，於吾等的估值內註明的所有貨幣金額乃按馬來西亞官方貨幣馬來西亞令吉（「令吉」）計值。於估值日期，貨幣匯率為1.00令吉兌1.90港元。

吾等謹此附上吾等之估值概要及估值證書。

此 致

Ritamix Global Limited  
董事會  
No. 7, Jalan TP 7  
UEP Industrial Park  
40400 Shah Alam  
Selangor Darul Ehsan  
Malaysia

台照

為及代表  
**Nawawi Tie Leung**  
**Property Consultants Sdn Bhd**  
執行董事  
**Daniel Ma Jen Yi** 先生  
註冊估值師(V-759)  
*B.BUS (AUS)*  
*ICVS, MRICS, MRISM*

謹啟

附註：Daniel Ma Jen Yi先生為Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd（「NTL」）之執行董事，且為註冊估值師，於馬來西亞物業估值方面擁有逾22年經驗。

## 估值概要

物業	2020年 1月31日 現況下的市值 (令吉)	貴集團 應佔權益 (%)	2020年 1月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (令吉)
<b>第一類 — 貴集團於馬來西亞持有及佔用物業</b>			
1 一幢擁有兩層閣樓的單層獨立工廠及一座附帶三層辦公樓的生產塔樓，地址為No. 1, Jalan Sapir 33/7, Seksyen 33, Shah Alam Premier Industrial Park, 40350 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	21,500,000	100	21,500,000
<b>第一類總計：</b>	<b><u>21,500,000</u></b>	<b>100</b>	<b><u>21,500,000</u></b>

## 估值證書

## 第一類一 貴集團於馬來西亞持有及佔用之物業

物業	描述及年期	佔用詳情	2020年														
			1月31日 現況下的市值														
1 一幢擁有兩層閣樓的單層獨立工廠及一座附帶三層辦公樓的生產塔樓，地址為No. 1, Jalan Sapir 33/7, Seksyen 33, Shah Alam Premier Industrial Park, 40350 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>標的物業包括一幢擁有兩層閣樓的單層獨立工廠及一座附帶三層辦公樓的生產塔樓，建於一幅總土地面積約6,868.43平方米的工業用地。</p> <p>工業物業於2011年落成。</p> <p>工業物業包括工廠、辦公樓及其他構築物。</p> <p>該物業的總建築面積約4,339.32平方米，有關詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>964.24</td> </tr> <tr> <td>工廠</td> <td>3,345.81</td> </tr> <tr> <td>其他構築物：</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(i)警衛室</td> <td>13.94</td> </tr> <tr> <td>(ii)物料回收房</td> <td>15.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,339.32</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	辦公樓	964.24	工廠	3,345.81	其他構築物：		(i)警衛室	13.94	(ii)物料回收房	15.33	總計	4,339.32	貴集團佔用該物業作其辦公室及生產工廠	21,500,000令吉 ( 貴集團應佔 100%權益： 21,500,000令吉)
用途	概約總建築面積 (平方米)																
辦公樓	964.24																
工廠	3,345.81																
其他構築物：																	
(i)警衛室	13.94																
(ii)物料回收房	15.33																
總計	4,339.32																
	標的物業根據永久業權土地使用權持有。																

附註：

- 根據Pejabat Tanah dan Galian Selangor的地方土地辦事處於1996年12月31日發出的HSD 51823, PT 43471, Mukim Klang, District of Klang, State of Selangor項下持有的個別土地業權，物業的土地業權已歸屬於Ritamix Sdn Bhd。
- 於2020年1月28日，Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd於Pejabat Tanah dan Galian Selangor的地方土地辦事處進行業權調查，主要詳情如下：

業權編號／地段編號	發出日期	土地用途類別	明確條件	年期	土地面積 (平方米)
HSD 51823, PT 43471	1996年12月31日	工業	工業	永久業權	6,868.43

- (3) 根據Majlis Perbandaran Shah Alam當地政府機關於2011年8月18日發出參考編號為LAM/S/No. 4033的合適入夥證明書及參考編號為MPSA/BGN/BB/600-1(PS)/SEK.33/0018-2009的獲批建築圖則，該樓宇已全面完成並適合入夥。
- (4) 根據Majlis Bandaraya Shah Alam向Ritamix Sdn Bhd發出編號為033010620120001的商業及推廣牌照，該物業用作食品產業、倉庫(分銷/服務)及倉庫(儲存)，有效期至2019年12月31日。
- (5) 吾等已獲提供由馬來西亞法律顧問就有關物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Ritamix Sdn Bhd為已註冊/實益業主，並享有標的物業的法定及實益權益。
  - (ii) 標的物業不受任何權益限制，Ritamix Sdn Bhd擁有處理該物業的全部權利，包括出售、轉讓、租賃、授出地役權、抵押及出售該物業的所有權。
  - (iii) 標的物業須滿足工業用途的明確條件。
  - (iv) 於2020年1月31日，標的物業並無產權負擔。
  - (v) 於2020年1月31日，上述土地亦無訂立轉讓禁令(一種於上述土地上登記一方權益的手段)。
  - (vi) 該土地於2019年年度的免役租及於2019年下半年的地價稅收據顯示有關付款已於年內妥為支付。
- (6) 根據吾等所獲資料的業權及授出主要批文及牌照狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 土地業權      | 有 |
| 買賣協議      | 有 |
| 合適入夥證明書   | 有 |
| 獲批建築圖則    | 有 |
| 臨時商業及推廣牌照 | 有 |