

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業權益於二零二三年十二月三十一日進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

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
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對元續科技控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）在新加坡持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零二三年十二月三十一日（「**估值日期**」）的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為為「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期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」。

吾等以收入法估算物業權益價值。收入法將源自物業的預期未來現金流或節省成本額轉換為現值，藉此釐訂其價值。該方法的基本原則如下：知情買家為物業支付的價格，金額不會多於相同或大致相若資產或負債（風險概況相若）之預期未來利益（收入或節省成本額）的現值。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

附錄三

物業估值

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所發佈的GEM證券上市規則第八章、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以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。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示業權文件副本，包括土地及樓宇租契、分租同意書、分租協議及其他與物業權益有關的正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實有關物業權益的現有業權，及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司的新加坡法律顧問「德尊(新加坡)律師事務所」就新加坡物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，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，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該物業的現場檢查由Albert Mak先生於二零二二年十二月三十一日進行。Albert Mak先生為皇家特許測量師學會的見習測量師，在香港及亞太地區擁有3年物業估值經驗，並持有雷丁大學不動產碩士學位。

附錄三

物業估值

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團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。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為新加坡元(坡元)。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands
元續科技控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註： 陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面擁有30年經驗，並於亞太地區物業估值方面擁有28年經驗。陳先生於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司工作超過15年。

附錄三

物業估值

估值證書

於二零二三年
十二月三十一日
現況下的市值
坡元

物業	概況及年期	估用詳情	
43 Tuas View Circuit Singapore 637360	<p>該物業位於大士南大街9號西側及大士南大街8號南側。該地區被認為是成熟的工業區，靠近馬新第二通道，連接大士和馬來西亞的柔佛州。附近有工廠、倉庫及宿舍。</p> <p>該物業包括一幢兩層高的廠房、一幢三層高的附屬辦公樓及一個土地上興建的堆場。</p> <p>該物業總建築面積為122,835.69平方呎，位於Mukim 7第4128K號地段，佔地面積為141,416.12平方呎。</p> <p>該物業之使用權已出租予 貴公司的全資附屬公司Metasurface Technologies Pte. Ltd. (「MST」)，租期自二零一四年十二月五日至二零三八年一月三十日，初步月租為122,835.69坡元(不包括商品及服務稅)(即物業總建築面積每月每平方呎1.00坡元)，可根據租賃協議的條款進行遞增租金調整。於估值日期，MST就該物業每月支付的租金為155,049.61坡元(不包括商品及服務稅(「商品及服務稅」))。</p>	<p>於估值日期，部分物業由MST估用作生產、車間、辦公室及附屬用途。部分工場已分租予一間第三方公司，而部分廠房及辦公室已分租予 貴公司一間全資附屬公司(見下文附註5及6)。</p>	<p>無商業價值 (見下文附註8)</p>

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據RBC Investor Services Trust Singapore Limited(前稱RBC Dexia Trust Services Singapore Limited)(作為Cambridge Industrial Trust的受託人) (「前出租人」) 與MST(前稱Q'son Precision Engineering Pte. Ltd.) 所訂立日期為二零一四年十二月五日位於4333 Tuas View Circuit in Tuas Industrial Estate Singapore 637360的私人地塊A2105140的土地及樓宇租賃(「大士租賃協議」)，佔地面積約141,416.12平方呎之土地及擬建建築面積約122,835.69平方呎之樓宇已前出租予MST，租期由二零一四年十二月五日起至二零三八年一月三十日，即裕廊集團(「總出租人」) 與前出租人於二零一一年七月十八日訂立的總租約所訂明自二零零八年二月一日起計三十年租賃期屆滿前一日。除非總出租人、前出租人及政府當局另有許可，MST在任何時候均應嚴格使用該物業，且僅用於製造、精密加工、無塵室裝配、組件存儲、設備與附屬辦公室。
2. 根據ESR-LOGOS REIT向MST發出日期為二零二三年三月三十日的受託人更改通知，將ESR-LOGOS REIT的受託人RBC Investor Services Trust Singapore Limited更改為Perpetual (Asia) Limited(「出租人」) 已於二零二二年十一月二十五日完成。據 貴公司新加坡法律顧問的法律意見(「新加坡意見」) 認為，更改受託人並不影響所有現有租賃及其他協議的條款及條件，有關條款及條件將維持不變及仍具十足效力及效用。
3. 根據總出租人向前出租人發出日期為二零二二年三月十七日的分租同意書，該物業獲准分租面積約2,282.36平方米之部分已同意由前出租人分租予獨立第三方作電鍍用途，年期由二零二二年三月一日起至二零二五年二月二十八日止。據 貴公司告知，MST須向前出租人支付每月718.01坡元的轉租費(不包括商品及服務稅)。
4. 根據總出租人向出租人發出日期為二零二三年六月二十二日的分租同意書，該物業獲准分租面積約1,068平方米之部分已同意由出租人分租予SPW作製造精密焊接零件用途，年期由二零二三年六月十日起至二零三八年一月三十一日止或租期屆滿。
5. 根據MST與獨立第三方所訂立日期為二零二二年七月十五日之租賃及服務協議(「第三方協議」)，總建築面積約2,282.36平方米或24,567.12平方呎之廠房部分已分租予獨立第三方，年期由二零二二年十一月一日起至二零二五年二月二十八日止，根據新加坡意見，嚴格且僅用於製造、精密機加工、無塵室裝配、組件存儲、設備及附屬辦公室。根據第三方協議，MST有權收取月租總額100,000坡元(不包括商品及服務稅)。
6. 根據MST與 貴公司全資附屬公司Singapore Precision Welding Pte. Ltd.(「SPW」) 所訂立的集團內設施及營運協議(「SPW協議」)，總建築面積約為11,500平方呎的部分廠房自二零二二年一月一日起轉租予SPW，並根據新加坡意見，每年自動續期，嚴格且僅用於製造、精密加工、無塵室裝配、組件存儲、設備及附屬辦公室。根據買賣協議，MST有權就使用營運空間收取月租總額17,250坡元，以及就使用辦公室及其他公用設施(不包括商品及服務稅及電費) 收取劃一費率300坡元。

附錄三

物業估值

7. 吾等已獲提供有關物業權益的新加坡意見，要點摘錄如下：
 - a. MST目前租賃位於43 Tuas View Circuit, Singapore 637360的物業。在需要時，該物業已根據一九九三年《土地所有權法》正式登記，並且屬有效及可執行；
 - b. 貴公司的新加坡法律顧問並無看到任何文件(定義見新加坡意見)表明MST對位於43 Tuas View Circuit, Singapore 637360的租賃物業的使用不符合新加坡適用法律或租賃協議項下的許可用途；
 - c. 轉租予獨立第三方的空間及第三方協議的條款在所有重大方面均符合大士租賃協議；
 - d. MST出入該物業的通道不會因道路預留線而在任何重大方面受到影響；
 - e. MST擁有租賃該物業所需的全部公司權力及授權；及
 - f. MST擁有所需之全面公司權力及授權出租附註5及6所述之部分物業。
8. 由於有關權益屬可供借用的土地性質，吾等認為該物業並無商業價值。