

下文為DTZ Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd(獨立物業估值師)就其有關本集團之物業權益於二零一六年六月十七日之價值之意見發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



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，就盛良物流有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持有的物業於馬來西亞(「馬來西亞」)的權益(將於估值證書中更具體描述)作出估值。吾等確認吾等已檢查該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以提供吾等對該等物業於二零一六年六月十七日(「估值日期」)的價值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業之估值指其市值。馬來西亞估價師、評估師及產業代理局(「BOAVEA」)頒佈的馬來西亞估值準則(二零一五年第五版)(The Malaysian Valuation Standards Fifth Edition 2015)中採納之市值的定義乃依據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之定義為「一項資產或負債經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及概無脅迫的情況下，於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

估值基準及假設

就物業作出估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司刊發之香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章及BOAVEA頒佈的馬來西亞估值準則(二零一五年第五版)(The Malaysian Valuation Standards Fifth Edition 2015)以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則之規定。

吾等之估值並無計及因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何有關出售之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。

於吾等對馬來西亞的物業作出估值的過程中，除另有註明外，吾等已假設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，而任何應付地價亦已全數清償。吾等依賴 貴集團及其馬來西亞法律顧問Ben & Partners所提供有關各項物業之業權及 貴集團於物業的權益之資料及建議。在為物業進行估值的過程中，吾等已假設 貴集團擁有各項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、佔用或轉讓該等物業。

就位於馬來西亞的物業而言，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各項估值證書的附註。

吾等之估值並無考慮物業之任何押記、按揭或所欠款項，以及於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，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負擔、限制及支銷。

估值方法

就 貴集團於馬來西亞所持有及佔用的第一類第1號物業(一幢位於No. Lot 9066, Jalan Udang Gantung, Telok Gong的單層獨立工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓)進行估值時，因建築物的性質特殊，並無可隨時識別之可資比較市場銷售，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，以及估計建築物及構築物的新重置成本，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能於未有基於可資比較銷售的已知市場的情況下，提供物業價值的最可靠指標。吾等於達致土地市值的意見時已參考相關地區的可資比較銷售憑證並按直接比較法進行估值。折舊重置成本法須有足夠的業務潛在盈利能力。吾等亦採取直接比較法為第一類第2號物

業(一幢位於No. 42, Jalan Puteri 2/2, Bandar Puteri Puchong的四層高中型排屋商店及辦公室)及第3號物業(一幢位於No. 69, Jalan Bayu Tinggi 6/KS6, Taman Bayu Tinggi的三層高中型排屋商店及辦公室)進行估值。

就 貴集團於馬來西亞所持有之發展中的第二類第4號物業(一個位於Parcel No. 20-19, D'Latour Residence的兩房服務式公寓單位)及第5號物業(一個位於Parcel No. SV18-03A, The Hub的全配套辦公室單位)進行估值時，吾等已按該等物業處於目前狀況(於檢查主買賣協議所訂竣工階段的日期)及截至估值日期 貴集團向吾等提供的相關文件(如有)為基準進行估值。吾等已假設已就發展項目獲得相關政府機關授予的所有同意、批准及牌照，且並無重大狀況或延誤。吾等亦已假設發展的設計及施工乃符合地方規劃法規，並已獲相關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已根據主買賣協議的購買價支付時間表及建築師施工階段及進度收費證明所顯示的竣工階段對「其現況下的市值」進行評估。吾等於提供「完工時市值」時亦已採用直接比較法。

資料來源

貴集團已向吾等提供有關物業業權文件之摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以查明可能未有於吾等接獲的副本中出現的任何修訂。

於進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴集團向吾等提供有關馬來西亞物業的資料，亦已接納 貴集團就規劃批准或法定通知、地役權、年期、土地及建築物的辨識、建築物完工日期、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供的建議。

估值證書內的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料得出，故僅為約數。吾等並無理由質疑 貴集團向吾等提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦接獲 貴集團通知，於已提供資料中並無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已接獲有關馬來西亞物業業權的文件的摘錄，以及透過於相關地方土地辦事處就物業進行私人調查所得的業權詳情之摘錄詳情。此外，吾等依賴 貴集團的馬來西亞法律顧問就 貴集團於馬來西亞物業中擁有的權益所提供的建議。

實地考察

吾等的戴德梁行估值師Daniel Ma Jen Yi先生(註冊估值師，V-759)於二零一六年六月十七日考察該等物業的外觀及盡可能考察其內部情況。Daniel Ma Jen Yi先生在馬來西亞於物業估值方面擁有約19年經驗。然而，吾等並無作出實地調查，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，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞，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物業的地盤及樓面面積，吾等亦已假設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1.89港元。

吾等謹此附上吾等之估值及估值證書之概要。

此 致

盛良物流有限公司
No. 42, Jalan Puteri 2/2
Bandar Puteri Puchong
47100 Puchong
Selangor Darul Ehsan
Malaysia
列位董事 台照

代表
DTZ Nawawi Tie Leung
Property Consultants Sdn Bhd
董事
Daniel Ma Jen Yi
註冊估值師(V-759)
B.BUS(AUS)
MRISM, MRICS
謹啟

[編纂]

附註：Daniel Ma Jen Yi先生為註冊估值師，於馬來西亞物業估值方面擁有逾19年經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一六年 六月十七日 現況下的市值 (令吉／港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一六年 六月十七日 貴集團應 佔現況下的市值 (令吉／港元)
第一類—貴集團於馬來西亞持有及佔用之物業			
1 一幢位於No. Lot 9066, Jalan Udang Gantung, Telok Gong, 42000 Port Klang, Selangor Darul Ehsan的單層獨立工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓	15,500,000/ 29,295,000	100	15,500,000/ 29,295,000
2 位於No. 42, Jalan Puteri 2/2, Bandar Puteri Puchong, 47100 Puchong, Selangor Darul Ehsan的四層高中型排屋商店及辦公室	3,100,000/ 5,859,000	100	3,100,000/ 5,859,000
3 位於No. 69, Jalan Bayu Tinggi 6/KS6, Taman Bayu tinggi, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan的三層高中型排屋商店及辦公室	1,450,000/ 2,740,500	100	1,450,000/ 2,740,500
第一類小計：	20,050,000/ 37,894,500	100	20,050,000/ 37,894,500
第二類—貴集團於馬來西亞持有之發展中物業			
4 一個位於Parcel No. 20-19, Storey No. 20, Type B的兩房服務式公寓單位連同Accessory Parcel Nos. B2-232 & M-105, D'Latour Residence, Selangor Darul Ehsan	408,859/ 772,744	100	408,859/ 772,744
5 一個位於Parcel No. SV18-03A, Storey No. Level 18, Building No. C, Type B2的全配套辦公室單位，連同SV18-03A／空調壁架的一(1)個空調壓縮機壁架(S)、SV18-034／開放式陽台的一(1)個開放式陽台及兩(2)個停車位(包括B1/194及B1/195)，The Hub, Selangor Darul Ehsan	415,520/ 785,333	100	415,520/ 785,333
第二類小計：	824,379/ 1,558,076	100	824,379/ 1,558,076
第一至第二類總計：	20,874,379/ 39,452,576		20,874,379/ 39,452,576

估值證書

第一類—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	於二零一六年 六月十七日 現況下的市值										
1 一幢位於No. Lot 9066, Jalan Udang Gantung, Telok Gong, 42000 Port Klang, Selangor Darul Ehsan的單層獨立工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓	<p>該物業包括一幢單層獨立工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓，其建於一幅總土地面積約11,466.00平方米的土地上。</p> <p>工業物業已於二零零九年落成。</p> <p>工業物業包括貨倉、辦公樓及其他構築物。</p> <p>該物業的概約總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>貨倉</td> <td>5,284.70</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>878.00</td> </tr> <tr> <td>其他構築物</td> <td>202.90</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>6,365.60</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>持有該物業的土地使用權為期至二零六八年六月二十二日屆滿，作工業用途，詳情請參閱附註(1)及(3)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	貨倉	5,284.70	辦公樓	878.00	其他構築物	202.90	合計	<u>6,365.60</u>	<p>該物業由 貴集團佔用作貨倉</p>	<p>15,500,000令吉／ 29,295,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 15,500,000令吉／ 29,295,000港元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
貨倉	5,284.70												
辦公樓	878.00												
其他構築物	202.90												
合計	<u>6,365.60</u>												

附註：

- 根據Pejabat Daerah/Tanah Klang Selangor的地方土地辦事處於二零一零年九月二十一日發出的Pajakan Mukim 6678, Lot 130600, Tempat of Telok Gong, Mukim of Klang, District of Klang, State of Selangor項下持有的個別土地業權已歸屬予Worldgate Express Services Sdn Bhd。
- 參見由Niche Metal Sdn Bhd(賣方)與Worldgate Express Services Sdn Bhd(買方)所訂立日期為二零一四年三月二十日及購買代價為13,000,000令吉的買賣協議的副本。

附錄三

物業估值

- (3) 於二零一六年二月十二日向Pejabat Daerah/Tanah Klang Selangor的地方土地辦事處進行查冊，而主要詳情如下：

業權編號/ 地段編號	發出日期	土地用途		年期	土地面積 (平方米)
		類別	訂明條件		
Pajakam Mukim 6678, Lot 130600	二零一零年九月 二十一日	工業	工業	租賃，99年，將於 二零六八年六月 二十二日屆滿	11,466.00

- (4) 根據由Majlis Perbandaran Klang地方機關於二零零九年六月二十六日發出參考編號為2000-1396的合適入伙證明書及參考編號為MPK (P) 201/06的獲批建築圖則，樓宇已竣工並合適供入伙。

- (5) 根據由Majlis Perbandaran Klang於二零一六年二月十七日向Worldgate Express Services Sdn Bhd發出編號為01021014955620158的臨時商業及推廣牌照，該物業估用作貨倉，有效期自二零一五年十二月九日至二零一六年六月八日。於二零一六年六月二十三日，Worldgate Express Services Sdn Bhd已取得編號為01021015599220166及日期為二零一六年六月二十三日至二零一六年十二月三十一日之重續商業及推廣牌照。

- (6) 吾等已獲提供由貴集團的馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- (i) Worldgate Expresses Services Sdn Bhd為登記業主；
- (ii) 該土地受權益限制，即該土地不可在未經國家機關同意/許可的情況下轉讓；
- (iii) 該土地受限於由Worldgate Express Services Sdn Bhd以Alliance Bank Malaysia Berhad為受益人設立的以下押記：
 - 參見於二零一五年十月二十八日登記的提呈文件第11049/2015號；及
 - 參見於二零一四年七月三十日登記的提呈文件第7788/2014號；
- (iv) 該土地受限於Alliance Bank Malaysia Berhad提出的私人知會備忘，參見於二零一四年六月五日登記的提呈文件第3346/2014號；及
- (v) 該土地於二零一六年年度的免役租及於二零一六年上半年的地價稅顯示已於年內妥為付款。

- (7) 根據向吾等提供的資料，業權及授出主要批文及牌照的狀況如下：

土地業權	有
買賣協議	有
合適入伙證明書	有
獲批建築圖則	有
臨時商業及推廣牌照	有
商業及推廣牌照	有

估值證書

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月十七日 現況下的市值
2 位於No. 42, Jalan Puteri 2/2, Bandar Puteri Puchong, 47100 Puchong, Selangor Darul Ehsan 的四層高中型排屋商店 及辦公室	該物業在兩幅總土地 面積約186.00平方米 的商業土地上發展。 該物業已於二零零四 年落成。 該物業為四層高中型 排屋商店及辦公室， 總建築面積為約 696.75平方米。 該物業根據永久業權 土地使用權持有。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	3,100,000 令吉／ 5,859,000 港元 (貴集團應佔100%權益： 3,100,000 令吉／ 5,859,000 港元)

附註：

- 根據Pejabat Tanah Dan Galian Selangor的地方土地辦事處分別於二零一二年十一月十二日及二零一四年四月九日發出的HSD 284101、PT 72616及HSD 296263, PT 72655, Mukim of Petaling, District of Petaling, State of Selangor項下持有的2項個別業權已歸屬予Worldgate Express Services Sdn Bhd。
- 參見由Flora Development Sdn Bhd(賣方)與Worldgate Express Services Sdn Bhd(買方)所訂立日期為二零零四年五月二十五日及購買代價為949,800令吉的買賣協議的副本。
- 於二零一六年二月十一日向Pejabat Tanah Dan Galian Selangor的地方土地辦事處進行查冊，而主要詳情如下：

業權編號／地段編號	發出日期	土地用途		年期	土地面積 (平方米)
		類別	訂明條件		
HSD 284101, PT 72616	二零一二年 十一月十二日	樓宇	商業樓宇	永久業權	131.00
HSD 296263, PT 72655	二零一四年 四月九日	樓宇	商業樓宇	永久業權	55.00
合計：					<u>186.00</u>

- 根據由Majlis Perbandaran Subang Jaya於二零一五年十二月二十一日向Worldgate Express Services Sdn Bhd發出編號為2120090100050的商業及推廣牌照，該物業佔用作辦公室總部，有效期為二零一五年十二月二十一日至二零一六年十二月三十一日。
- 根據由Majlis Perbandaran Subang Jaya於二零一五年十二月二十一日向Worldgate Express Services Sdn Bhd發出編號為2120090100050的商業牌照，業務性質為貨運代理服務。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團的馬來西亞法律顧問 Ben & Partners 編製有關該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Worldgate Express Services Sdn Bhd 為登記業主；
 - (ii) 該兩幅土地均不受任何權益限制；
 - (iii) 該兩幅土地受限於由 Worldgate Express Services Sdn Bhd 以 Public Bank Berhad 為受益人設立的以下押記：
 - 參見於二零一四年十月十四日登記的提呈文件第 114054/2014 號；及
 - 參見於二零一四年十月十四日登記的提呈文件第 114055/2014 號；
 - (iv) 該土地於二零一六年年度的免役租及於二零一六年上半年的地價稅顯示已於年內妥為付款。
- (7) 根據向吾等提供的資料，業權及授出主要批文及牌照的狀況如下：

土地業權	有
買賣協議	有
合適入伙證明書	有
商業及推廣牌照	有

估值證書

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月十七日 現況下的市值
3 位於No. 69, Jalan Bayu Tinggi 6/KS6, Taman Bayu Tinggi, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan 的三層高中型排屋商店 及辦公室	該物業在一幅總土地 面積約143.00平方米 的商業土地上發展。 該物業已於二零零七 年落成。 該物業為3層高中型 排屋商店及辦公室， 總建築面積為約 420.84平方米。 該物業根據永久業權 土地使用權持有。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	1,450,000令吉／ 2,740,500港元 (貴集團應佔100%權益： 1,450,000令吉／ 2,740,500港元)

附註：

- 根據Pejabat Tanah Dan Galian Selangor的地方土地辦事處於二零零六年十一月十三日發出的GRN 105472, Lot 84301, Pekan Pandamaran, District of Klang, State of Selangor項下持有的個別土地業權已歸屬予Freight Transport Network Sdn Bhd。
- 參見由Lian Hong Realty Sdn Bhd(賣方)與Freight Transport Network Sdn Bhd(買方)所訂立日期為二零一四年十二月十六日及購買代價為1,300,000令吉的買賣協議的副本。
- 於二零一六年二月十一日向Pejabat Tanah Dan Galian Selangor的地方土地辦事處進行查冊，而主要詳情如下：

業權編號／地段編號	發出日期	土地用途	明示條件	年期	土地面積 (平方米)
-----------	------	------	------	----	---------------

GRN 105472, Lot 84301	二零零六年 十一月十三日	樓宇	商業樓宇	永久業權	143.00
-----------------------	-----------------	----	------	------	--------

- 根據由Majlis Perbandaran Klang地方機關發出的合適入伙證明書(參見日期為二零零七年十月二十六日參考編號2000-0918)，該樓宇已完全落成及合適供入伙。
- 根據由Majlis Perbandaran Klang於二零一六年一月八日向Freight Transport Network Sdn Bhd發出編號為01011112652320130的商業及推廣牌照(地下辦公室)，該物業佔用作船運及貨運代理用途，有效期為二零一六年一月八日至二零一六年十二月三十一日。
- 根據由Majlis Perbandaran Klang於二零一五年十二月七日向My Forwarder International Sdn Bhd發出編號為01011112647120138的商業及推廣牌照(一樓辦公室)，該物業佔用作辦公室用途，有效期為二零一五年十二月七日至二零一六年十二月三十一日。

附錄三

物業估值

- (7) 根據由Majlis Perbandaran Klang於二零一六年一月八日向Freight Transport Network Sdn Bhd發出編號為0101119693020100的商業及推廣牌照(二樓辦公室)，該物業由一間貨運代理公司佔用，有效期為二零一六年一月八日至二零一六年十二月三十一日。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團的馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Freight Transport Network Sdn Bhd為登記業主；
 - (ii) 該土地不受任何權益限制；
 - (iii) 該土地受限於由Freight Transport Network Sdn Bhd以Alliance Bank Malaysia Berhad為受益人設立的押記，參見於二零一五年四月十五日登記的提呈文件第37178/2015號。
 - (iv) 該土地受限於Alliance Bank Malaysia Berhad提出的私人知會備忘，參見於二零一五年二月九日登記的提呈文件第6849/2015號；及
 - (v) 該土地於二零一六年年度的免役租及於二零一六年上半年的地價稅顯示已於年內妥為付款。
- (9) 根據向吾等提供的資料，業權及授出主要批文及牌照的狀況如下：

土地業權	有
買賣協議	有
合適入伙證明書	有
商業及推廣牌照(地下辦公室)	有
商業及推廣牌照(一樓辦公室)	有
商業及推廣牌照(二樓辦公室)	有

估值證書

第二類—貴集團於馬來西亞持有之發展中物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月十七日 現況下的市值
4 一個位於Parcel No. 20-19, Storey No. 20, Type B的兩房服務式公寓單位連同Accessory Parcel Nos. B2-232 & M-105, D'Latour Residence, Selangor Darul Ehsan	<p>該物業在一幅總土地面積約11,116.91平方米的商業土地上發展。</p> <p>該物業計劃於二零一六年年底落成。</p> <p>該物業為一個兩房服務式公寓單位，總地塊面積為約71.00平方米。</p> <p>該單位附帶兩個停車位。</p> <p>該物業根據年期將於二零一四年九月八日屆滿的土地使用權持有。</p>	於估值日期，該物業正在發展中。	<p>408,859令吉／ 772,744港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 408,859令吉／ 772,744港元)</p>

附註：

- 根據Pejabat Tanah Dan Galian Selangor的地方土地辦事處於二零零五年九月五日發出的HSD 224381, PT 294, Pekan Penaga, District of Petaling, State of Selangor項下持有的總土地業權已歸屬予Ceria Pujangga Sdn Bhd。
- 參見由DK-MY Properties Sdn Bhd(賣方)、Worldgate Express Services Sdn Bhd(買方)與Ceria Pujangga Sdn Bhd(業主)於二零一四年一月三日訂立購買代價為743,380令吉的總買賣協議(買賣協議)的副本。
- 於二零一六年二月十一日向Pejabat Tanah Dan Galian Selangor的地方土地辦事處進行查冊，而主要詳情如下：

業權編號／ 地段編號	發出日期	土地用途 類別	訂明條件	年期	土地面積 (平方米)
HSD 224381, PT 294	二零零五年 九月九日	樓宇	商業樓宇	租賃，99年，將於 二零一四年九月八日 屆滿	11,116.91

- 根據買賣協議中附表三(第四條)支付購買價時間表及由RDA Harris Architects Sdn Bhd於二零一六年三月二十九日發出的建築師工程進度發票證書第32號(參考編號：RDAI.13.900.003/DKMY/PB/032)，完成階段為55%。

附錄三

物業估值

- (5) 發展中單位於二零一六年六月十七日現況下的市值估計為408,859令吉／772,744港元，而於竣工後的市值估計為743,380令吉／1,404,988港元。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團的馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 登記業主為Ceria Pujangga Sdn Bhd；
 - (ii) 該土地受限於權益限制，即該土地不可在未經國家機關同意／許可下轉讓、租賃或押記；
 - (iii) 該土地並無被押記；
 - (iv) Ceria Pujangga Sdn Bhd獲授絕對權利以發展上述土地為名為D' Latour Residence的房屋發展項目；及
 - (v) 前述地塊的獨立分契尚未發出。
- (7) 根據向吾等提供的資料，業權及支持文件的狀況如下：

總土地業權	有
買賣協議	有
建築師工程進度發票證書	有

估值證書

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一六年六月十七日現況下的市值
5	一個位於 Parcel No. SV18-03A, Storey No. Level 18, Building No. C, Type B2 的全配套辦公室單位，連同 SV18-03A / 空調壁架的一(1)個空調壓縮機壁架(S)、SV18-034 / 開放式陽台的一(1)個開放式陽台及兩(2)個停車位(包括 B1/194 及 B1/195), The Hub, Selangor Darul Ehsan	該物業於在一幅總土地面積約 10,151.00 平方米的商業土地上發展。 該物業計劃於二零一八年落成。 該物業為一個全配套辦公室單位，總地塊面積為約 89.00 平方米。 該單位附帶兩個停車位。 該物業根據附帶永久業權的土地使用權持有。	於估值日期，該物業正在開發中 415,520 令吉 / 785,333 港元 (貴集團應佔 100% 權益： 415,520 令吉 / 785,333 港元)

附註：

- 根據 Pejabat Daerah/Tanah Petaling Selangor 的地方土地辦事處於二零一四年四月三十日發出的 HSD 297064, PT 233 Seksyen 39, Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, State of Selangor 項下持有的總土地業權已歸屬予 SDB SS2 Developemnt Sdn Bhd。
- 參見由 SDB SS2 Developemnt Sdn Bhd (賣方) 與 My Forwarder International Sdn Bhd (買方) 於二零一三年十一月十四日訂立購買代價為 1,038,800 令吉的買賣協議(買賣協議)的副本。
- 於二零一六年二月二十二日向 Pejabat Tanah Dan Galian Selangor 的地方土地辦事處進行查冊，而主要詳情如下：

業權編號 / 地段編號	發出日期	土地用途 類別	訂明條件	年期	土地面積 (平方米)
-------------	------	---------	------	----	------------

HSD 297064, PT 233 Seksyen 39	二零一四年四月三十日	樓宇	商業樓宇	永久業權	10,151.00
-------------------------------	------------	----	------	------	-----------

- 根據買賣協議中附表五—支付購買價時間表及由 GDP Architects Sdn Bhd 於二零一四年九月十一日發出的施工階段證書(參考編號：GDPA(2519)/11/CSC/002)，完成階段為 40%。
- 發展中單位於二零一六年六月十七日現況下的市值估計為 415,520 令吉 / 785,333 港元，而於竣工後的市值估計為 1,038,800 令吉 / 1,963,332 港元。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團的馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 登記業主為SDB SS2 Development Sdn Bhd；
 - (ii) 該土地並無受限於任何權益限制；
 - (iii) 該土地並無被押記；
 - (iv) SDB SS2 Development Sdn Bhd獲授絕對權利以發展上述土地為名為The Hub SS2的房屋發展項目；
 - (v) 前述地塊的獨立分契尚未發出；及
 - (vi) 參見八打靈地區及土地辦事處日期為二零一四年二月二十日的批准函件，批准SDB SS2 Development Sdn Bhd所作出交回及重新規劃過往根據Geran Mukim 721 Lot No. 49682及Geran Mukim 722 Lot No. 49683持有的土地。
- (7) 根據向吾等提供的資料，業權及支持文件的狀況如下：
- | | |
|-----------------------------|---|
| 總土地業權 | 有 |
| 買賣協議 | 有 |
| 施工階段證書 | 有 |
| 八打靈地區及土地辦事處就 | 有 |
| 交回及重新規劃根據國家土地法第204B節發出的批准函件 | |