

下文為*Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd*（「*NTL*」）（獨立物業估值師）就其有關本集團之物業權益於2017年3月9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，就東駿控股有限公司（「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（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2017年3月9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（2015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(2015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(2014年第九版)(「紅書」)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Jeff Leong, Poon & Wong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1號物業(一幢名為Block A & B，通訊地址為No. Lot PTD 62998, Jalan Belati, Off Jalan Kempas Lama, Taman Perindustrian Maju Jaya, 81300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim的單層獨立工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓)及第2號物業(一幢名為Block C & D，通訊地址為No. Lot PTD 62997, Jalan Belati, Off Jalan Kempas Lama, Taman Perindustrian Maju Jaya, 81300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim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。

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。然而，吾等並無檢查文件正本以確定吾等獲提供的副本上可能未顯示的任何修訂。

實地考察

吾等的NTL估值師Daniel Ma Jen Yi先生(國際評估準則理事會註冊號V-759及英國皇家特許測量師學會註冊號6392087)於2017年3月9日考察該等於馬來西亞的物業的外觀及盡可能考察其內部情況。Daniel Ma Jen Yi先生為英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)會員，於物業行業方面擁有約20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1.74港元。

吾等謹此附上吾等之估值及估值證書之概要。

此 致

東駿控股有限公司
Lot 1769, Jalan Belati, Off Jalan Kempas Lama
Taman Perindustrian Maju Jaya
81300 Johor Bahru
Johor Darul Takzim
Malaysia

列位董事 台照

代表

Nawawi Tie Leung
Property Consultants Sdn Bhd
(前稱為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

附註： Daniel Ma Jen Yi先生為Nawawi Tie Leung Property Consultants Sdn Bhd之董事及為註冊估值師，於馬來西亞物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

貴集團於馬來西亞特有及佔用之物業

物業	於2017年3月9日		於2017年3月9日
	現況下的市值 (令吉/港元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 現況下的市值 (令吉/港元)
1 一幢名為Block A & B，通訊地址為No. Lot PTD 62998, Jalan Belati, Off Jalan Kempas Lama, Taman Perindustrian Maju Jaya, 81300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim的單層獨立 工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓	22,100,000/ 38,454,000	100	22,100,000/ 38,454,000
2 一幢名為Block C & D，通訊地址為No. Lot PTD 62997, Jalan Belati, Off Jalan Kempas, Lama, Taman Perindustrian Maju Jaya, 81300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim的單層獨立 工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓	37,800,000/ 65,772,000	100	37,800,000/ 65,772,000
總計：	<u>59,900,000/</u> <u>104,226,000</u>		<u>59,900,000/</u> <u>104,226,000</u>

估值證書

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 2017年3月9日 現況下的市值												
1	<p>一幢名為Block A & B，通訊地址為No. Lot PTD 62998, Jalan Belati, Off Jalan Kempas Lama, Taman Perindustrian Maju Jaya, 81300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim的單層獨立工廠貨倉連同附屬的兩層辦公樓</p>	<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20,233.62平方米的土地上。</p> <p>工業物業已於1992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" style="margin-left: 20px;"> <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>8,292.34</td> </tr> <tr> <td>貨倉(露天面積)</td> <td>1,224.00</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>1,939.80</td> </tr> <tr> <td>其他構築物</td> <td><u>145.13</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>11,601.27</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據永久業權土地使用權持有。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	貨倉	8,292.34	貨倉(露天面積)	1,224.00	辦公樓	1,939.80	其他構築物	<u>145.13</u>	合計	<u>11,601.27</u>	<p>22,100,000令吉／ 38,454,000港元 (貴集團應佔100%權益： 22,100,000令吉／ 38,454,000港元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
貨倉	8,292.34														
貨倉(露天面積)	1,224.00														
辦公樓	1,939.80														
其他構築物	<u>145.13</u>														
合計	<u>11,601.27</u>														

附註：

- 根據Pejabat Tanah Dan Galian Johor的地方土地辦事處於1992年5月26日發出的HSD 196858, PTD 62998, Mukim of Tebrau, District of Johor Bahru, State of Johor項下持有的個別土地業權已歸屬予Linocraft Printers Sdn Bhd。
- 參見由Trans-Crest Sdn Bhd(賣方)與Linocraft Printers Sdn Bhd(買方)所訂立日期為2001年11月21日及購買代價為14,500,000令吉的買賣協議(「買賣協議」)的副本。

附錄三

物業估值

- (3) 於2017年3月6日向Pejabat Tanah Dan Galian Johor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	年期	土地面積 (平方米)
HSD 196858, PTD 62998	1992年5月26日	工業	永久業權	20,233.62

- (4) 根據Pejabat Daerah Johor Bahru(「PDJB」)政府機關於1992年5月14日發出參考編號為PDJB 40/2/4(25)的合適入伙證明書(「合適入伙證明書」)及參考編號為PDJB 40/2/4(19)的獲批建築圖則，該樓宇已全面完成並適合入伙。吾等發現相關物業的主要辦公室已擴建為一個更大的辦公區域。惟吾等未獲相關機關提供任何批准擴建的函件，因此有關擴建不會計入吾等的估值中。

- (5) 根據由Majlis Bandaraya Johor Bahru(「MBJB」)於2017年1月1日向Linocraft Printers Sdn Bhd發出賬戶編號為L2002LI00377的商業及推廣牌照，該物業佔用作進行刷印及推廣活動，有效期自2017年1月1日至2017年12月31日。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團的馬來西亞法律顧問Jeff Leong, Poon & Wong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) Linocraft Printers Sdn Bhd為登記業主；

(ii) 有關土地的明確條件如下：

(a) 此土地須用作輕工業及其他相關用途的工廠，且須根據有關地方機關批准的方案進行建設；

(b) 進行此項活動所產生的所有廢棄物及所造成的污染須運送／棄置至由有關機關釐定的位置；及

(c) 須遵守由有關機關執行及實行的所有政策及條件。

(iii) 該土地受限於由Linocraft Printers Sdn Bhd以Public Bank Berhad為受益人設立的以下押記，參見於2010年2月8日登記的提呈文件第9603/2010號。

(iv) 該土地於2017年年度的免役租及於2017年上半年的地價稅顯示已於年內妥為付款。

(v) 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
商業及推廣牌照	有

估值證書

物業	描述及年期	佔用詳情	於 2017年3月9日 現況下的市值
2 一幢名為Block C & D，通訊地址為No. Lot PTD 62997, Jalan Belati, Off Jalan Kempas Lama, Taman Perindustrian Maju Jaya, 81300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim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45,482.73平方米的土地上。</p> <p>工業物業已於2003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>	該物業由 貴集團佔用作貨倉及辦公室。	<p>37,800,000令吉／ 65,772,000港元 (貴集團應佔100%權益： 37,800,000令吉／ 65,772,000港元)</p>

用途	概約建築 面積 (平方米)
貨倉	7,457.10
貨倉(露天面積)	810.00
辦公樓	670.00
其他構築物	446.26
合計	<u>9,383.36</u>

該物業根據永久業權土地使用權持有。

附註：

- 根據Pejabat Tanah Dan Galian Johor的地方土地辦事處於1992年5月26日發出的HSD 196857, PTD 62997, Mukim of Tebrau, District of Johor Bahru, State of Johor項下持有的個別土地業權已歸屬予Linocraft Printers Sdn Bhd。
- 參見由MP Tech Plastic Products Sdn Bhd(清盤中)(賣方)與Linocraft Printers Sdn Bhd(買方)所訂立日期為2010年8月30日及購買代價為10,900,000令吉的買賣協議的副本。

附錄三

物業估值

- (3) 於2017年3月6日向Pejabat Tanah Dan Galian Johor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	年期	土地面積 (平方米)
-----------	------	------------	----	---------------

HSD 196857, PTD 62997	1992年5月26日	工業	永久業權	45,482.73
--------------------------	------------	----	------	-----------

- (4) 根據由MBJB地方機關於2003年11月11日發出參考編號為MBJB(PB)16/99的合適入伙證明書，樓宇已竣工並合適供入伙。

- (5) 參見MBJB於2013年4月17日批准參考圖則編號為266/2013的獲批經修訂建築圖則。

- (6) 根據由MBJB於2017年1月1日向Linocraft Printers Sdn Bhd發出賬戶編號為L2002LI00377的商業及推廣牌照，該物業佔用作進行印刷及推廣活動，有效期自2017年1月1日至2017年12月31日。

- (7) 吾等已獲提供由 貴集團的馬來西亞法律顧問Jeff Leong, Poon & Wong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) Linocraft Printers Sdn Bhd為登記業主；

(ii) 有關土地的明確條件如下：

(a) 此土地須用作輕工業及其他相關用途的工廠，且須根據有關地方機關批准的方案進行建設；

(b) 進行此項活動所產生的所有廢棄物及所造成的污染須運送／棄置至由有關機關釐定的位置；及

(c) 須遵守由有關機關執行及實行的所有政策及條件。

(iii) 該土地受限於由Linocraft Printers Sdn Bhd以AmBank(M) Berhad為受益人設立的以下押記：

- 於2016年4月5日登記的提呈文件第22198/2016號；及

- 於2010年12月28日登記的提呈文件第99254/2010號；

(iv) 該土地於2017年年度的免役租及於2017年上半年的地價稅顯示已於年內妥為付款。

- (8) 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
獲批經修訂建築圖則	有
商業及推廣牌照	有