

附錄四

物業估值

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司於2016年8月31日就其對馬來西亞一處工業綜合體的市值之意見編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]文件。

American Appraisal China Limited
Rooms 701 & 708-710, Gloucester Tower
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Hong Kong
美國評值有限公司
香港中環皇后大道中 15 號置地廣場告羅士打大廈 701 及 708-710 室
Tel : 852-2281 0147 Fax : 852-2511 9626



A Division of
DUFF & PHELPS

敬啟者：

吾等根據彭順國際有限公司（「貴公司」或「GEMILANG」）之指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於馬來西亞持有之工業綜合體（「該物業」）市值進行估計。吾等確認，吾等已對該物業進行視察及曾作出有關查詢，並取得吾等認為必需之進一步相關資料，以提供該等物業權益於2016年8月31日（「估值日期」）之市值。

本函件構成估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作之假設、就物業所有權進行之調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就我們根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願之情況下於估值日交易資產或負債之估計金額」。

附錄四

物業估值

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本以及不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下，所評估的資產及負債。

此估計具體而言不包括因與銷售相關的任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上漲或下跌。

估值方法

對物業進行估值時，吾等乃根據該等建築物及構築物(稱為「樓宇」)之折舊重置成本釐定。折舊重置成本之定義為該等建築物之總重置成本，計及就使用年期、狀況、經濟／外觀及功能耗損程度及環境因素等作出適當扣減後之價值。所有此等因素均可能導致現有建築物相對佔用業務之價值較重置新物業為低。就土地部份而言，吾等已參考當地類似交易。

業權調查

吾等已獲提供與物業權益有關之業權文件副本。吾等並無仔細檢查文件正本以核實所有權或核實可能未載於提交吾等之文件副本的任何修訂。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料以及馬來西亞法律顧問 Zul Rafique & Partners 就位於馬來西亞之物業權益提供之馬來西亞法律意見。

本函中所披露之所有法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不會就有關本函件及估值證書所載該等物業權益之合法業權以及估值證書之任何法律事項承擔責任。

假設

吾等之估值乃假設擁有人以現況於市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益價值。

在吾等的估值中，並無就有關物業涉及的任何質押、抵押或款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，該等物業概不涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

附錄四

物業估值

吾等假設物業權益業主不受干涉地自由使用、租賃或抵押物業權益。吾等亦假設物業權益可自由出售或轉讓。

吾等估物業權益時乃假設該物業根據提呈予吾等之開發計劃或建設規劃開發。吾等假設有關於政府機關已授出該等在地盤上已建或待建建築物及構築物之所有同意書、批文及許可證。此外，吾等已假設除另有指明外，所有在地塊上已建建築物及構築物均由擁有人持有或准許由擁有人佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵循所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有註明，否則吾等假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入之情況。

有關該物業之其他特定假設(如有)已載於有關估值證書附註。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料並接納 貴集團提供予吾等之有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事項的建議。估值證書所載的尺寸及面積乃以 閣下提供予吾等的文件所載資料作基準，因此僅為約數。

經檢查所有相關文件後，吾等並無理由懷疑所獲資料的真實性及準確性。吾等假設所提供資料概無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實有關物業之土地或樓宇面積，惟吾等假設所獲提供之面積為準確無誤。所有尺寸及面積僅為約數。

本行之陳勁翔先生已於2016年5月31日及2016年6月1日就估值證書所載的該物業進行視察，惟吾等並無進行結構測量，因而無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

附錄四

物業估值

吾等並無進行實地調查，以確定地盤的地面狀況及設施的適合性。

吾等並未收到進行環境影響研究的指示，亦無進行環境影響研究。吾等假設適用之國家、省及地方各級之環境法規及法律已獲全面遵守，除非在報告中另有說明、定義及考慮。吾等亦假設所有由地方、省或國家各級政府機關或私營實體或團體就本報告所涵蓋之任何用途而發出之必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

備註

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及英國皇家特許測量學會於2014年1月出版之英國皇家特許測量學會評估—專業準則(「紅皮書」)香港測量師學會出版之香港測量師學會評估標準(2012年版本)之所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於該物業權益或所報告價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告受吾等之假設及限制條件規限。

除另有說明外，本報告內所有貨幣金額均以馬來西亞令吉(MYR)列值。

隨函附奉估值證書。

此 致

彭順國際有限公司
列位董事 台照
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

代表
美國評值有限公司
董事
陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

2016年10月31日

附註：

陳勁翔先生為特許估值測量師，擁有逾10年馬來西亞物業估值的經驗。陳先生已被納入為香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

附錄四

物業估值

估值概要

於2016年8月31日

現況下的市值

(令吉)

物業

在位於馬來西亞柔佛州古來區士乃區 (Mukim of Senai (81400士乃))泗隆路的四幅土地 (土地編號為108312、43225、43227及43228， 業權編號為HSM 4312、HSM 2762、HSM 2764 及HSM 2765)上興建的工業綜合體	37,800,000
---	------------

總計：37,800,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年8月31日 現況下的市值
在位於馬來西亞柔佛州古來區士乃區(Mukim of Senai (81400士乃))泗隆路 的四幅土地(土地編號為 108312、43225、43227 及43228，業權編號為 HSM 4312、HSM 2762、 HSM 2764及HSM 2765) 上興建的工業綜合體	<p>標的物業為興建在四幅總地盤面積約11.132英畝(或約4.507公頃)相鄰擁有永久業權的工業土地上的工業綜合體。該物業建於2006年至2015年期間。</p> <p>該工業綜合體包括多幢樓宇及附屬設施，涉及一個新車間、多個單層車間(其中一個車間與一幢兩層樓高辦公樓相連)、食堂、警衛室、TNB變電站及警衛室。該物業的總批准建樓面面積為約216,865.80平方呎(或約20,147.32平方米)，延伸面積約44,068.96平方呎(或約4,094.11平方米)。有關樓宇的詳情於下文附註1概述。</p> <p>該物業坐落於士乃路—烏魯地不佬／肯帕斯老，士乃路。該物業所在地基本為工業及住宅設置。該物業位於一個工業區，毗鄰士乃工業園、Taman Perindustrian Murni Senai 及士乃工業區 I-IV。</p>	據悉及經吾等實地考察，截至估值日期，該物業由業主佔用作工業用途。	37,800,000令吉
	標的地塊編號為108312，每年應付的地稅為4,928令吉。		

附錄四

物業估值

附註：

(1) 根據 貴集團所提供之資料，該物業樓面面積之概述如下：

編號	樓宇名稱	用途	所在地塊(編號)	樓層數	獲批的建築面積
1	新車間	車間	43225、43227及 43228	1	42,254.00平方呎
2	A座	車間、辦公室、 新食堂	108312	1(車間)、2(辦公室 及生產區)	80,672.80平方呎
3	B座	車間	108312	1+夾層樓面	39,108.00平方呎
4	C座	車間	108312	1	20,866.00平方呎
5	D座	車間	108312	1	29,122.00平方呎
6	E座	車間	108312	1	
7	F座	車間	108312	1	
8	G座	車間	108312	1	
9	H座	食堂	108312	1	4,293.00平方呎
10	I座	警衛室	108312	1	100.00平方呎
11	J座	TNB變電站	108312	1	450.00平方呎
合計					216,865.80平方呎

- (2) 於估值過程中，吾等尚無考慮A座約5,700.96平方呎之額外面積。而且吾等亦無考慮該等延伸結構。
- (3) 根據土地權屬證明(「Catatan Carian Persendirian」)，地塊編號為 108312 號地盤面積為3.0786公頃之目標地塊(「第1幅土地」)之永久業權權益由 貴集團持有，作工業用途。
- (4) 根據三份土地權屬證明(「Catatan Carian Persendirian」)，地塊編號為43225、43227及43228(新地塊編號為34287、34289及34290)總地盤面積為1.428公頃的三幅相鄰地塊(「第2幅土地、第3幅土地及第4幅土地」)之永久業權權益由 貴集團持有，作農業用途。
- (5) 根據 Pejabat Tanah dan Galian Johor 於2016年2月10日發出的批文(參考標號為PTG. 09/02/03/0100/0019/2015/0940/2015(5))，上述附註(2)所述的該物業地塊之用途已獲准由農業用途轉為工業用途。上述轉換有關的溢價及其他相關費用已於2016年3月29日支付予地政事務局，詳情見地政事務局參考編號為Bil (36) dlm. PTDK 09/02/03/0100/0018/2014 dlm的單證。
- (6) 馬來西亞法律意見指出(其中包括)：
- a) 貴集團為上述附註(2)及(3)相應興建建築物之地塊的註冊所有人。
 - b) 就上述附註(3)所述的第2幅土地、第3幅土地及第4幅土地，將土地用途從農業用途合併及轉換到工業用途已獲批准，惟須待 貴集團於批准日期起3個月內向土地管理局支付轉換費後

附錄四

物業估值

- 方可作實。有關批准亦須待該土地之小部分(0.1919公頃)作為拓寬公路用途後方可作實。貴集團已為土地轉換支付轉換費，同時亦對上述列出之條件提出上訴。一旦支付完成且針對強加條件之上訴結果公佈並得到妥善解決後，根據土地法令，該等地塊將單獨獲發土地權屬證明。於發出法律意見日期，貴集團並未獲發單獨權屬證明。儘管該等地塊並未獲發單獨權屬證明，貴集團仍為該等地塊之註冊所有人。
- c) 於法律意見日期，貴集團已支付及結清第1-4幅地塊之所有到期應付土地稅及稅率。
- d) 貴集團已就第1幅土地、第2幅土地、第3幅土地及第4幅土地上興建的現有樓宇的已批准面積獲發並持有完工證明及合規證明。
- e) 概無就根據第2幅土地、第3幅土地及第4幅土地有關權屬證明持有的土地向貴集團發出任何通知。對土地權屬證明進行的土地查冊並無發現任何違反條件的證明或有任何沒收通知。
- f) 根據2016年3月21日之函件，貴集團就單一權屬證明持有的1號樓宇之第2幅土地、第3幅土地及第4幅土地獲批合併，及該土地用途之類別由農業用途轉為工業用途。擁有上述權屬證明持有的第2幅土地、第3幅土地及第4幅土地之批准及缺少任何書面通知或批准，1號樓宇之土地新憑證將以貴集團名義發行註冊且不會受相關土地機構沒收之規限。
- g) 貴集團設立之土地抵押如下：
- i. 根據第1幅土地的現有樓宇持有的權屬證明，於2014年10月9日將3項土地抵押予Malayan Banking Berhad(作為受益人)(參見匯報No.818/2014、819/2014及820/2014)；
 - ii. 根據第1幅土地的現有樓宇持有的權屬證明，於2014年10月9日將1項土地抵押予Maybank Islamic Berhad(作為受益人)(參見匯報No.821/2014)；
 - iii. 根據第1幅土地的現有樓宇持有的權屬證明，於2014年10月29日將2項土地抵押予Maybank Islamic Berhad(作為受益人)(參見匯報No.900/2014及901/2014)；
 - iv. 根據第1幅土地的現有樓宇持有的權屬證明，於2014年10月29日將5項土地抵押予Malayan Banking Berhad(作為受益人)(參見匯報No.891/2014、892/2014、893/2014、894/2014及895/2014)；
 - v. 於2014年10月29日將3項土地抵押予Maybank Islamic Berhad(作為受益人)(參見匯報No.896/2014、897/2014及898/2014)；及
 - vi. 根據第2幅土地、第3幅土地、第4幅土地上之1號樓宇持有的權屬證明，於2015年9月15日將1項土地抵押予RHB Bank Berhad(作為受益人)(參見匯報No.863/2015、866/2015及869/2015)。
- h) 根據柔佛州法，於第1幅土地上興建的現有樓宇的延伸結構(「**延伸**」)尚未從相關機構獲批准。為糾正此點，貴集團將向古來市議會申請批准建築計劃及頒發竣工及合規證書。待建築計劃審批及頒發竣工及合規證書後，貴集團已向古來市議會申請臨時許可，允許於2016年9月8日佔用及使用延伸。古來市議會已於2016年10月5日發出延伸之臨時許可，為期一年，惟須受古來市議會施加的條件所規限。