

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於二零一七年七月三十一日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

有關：物業估值

### 指示、目的及估值日期

吾等按照檳傑科達國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）指示對 貴公司於馬來西亞（在隨附估值證書上載有更多詳情）擁有權益的物業進行估值，吾等確認吾等已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的進一步資料，以就該等物業於二零一七年七月三十一日的估值向 閣下發表吾等的意見。

### 估值基準

吾等對各項物業的估值均代表其市場價值，而根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本），市場價值被界定為「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」。

### 估值基準及假設

於評估該等物業時，吾等已遵守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項應用指引及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）所載之規定。

吾等的每項物業估值不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所增加或減少的估計價格。

吾等於物業估值過程中，依賴 貴公司法律顧問Messrs Chris Koh & Chew就 貴公司於馬來西亞物業的物業業權及權益所提供的資料及建議。除各法律意見另有說明外，於評估該等物業時，吾等假設 貴集團擁有每項物業具執行效力的所有權，並在其各自整段剩餘的批授土地使用年期內均有權自由使用、佔用或轉讓有關物業而不受任何干預。

就位於馬來西亞的物業而言， 貴公司提供的資料所示有關業權和主要證書、批文及執照批授的狀況乃載於各自估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮有關物業所附帶的任何抵押、按揭或所欠負的債項，以及在出售成交時或須支付的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業均不附帶任何繁重且足以影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

於評估該等物業時，吾等主要採用直接比較法假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易。

### 資料來源

吾等於物業估值過程中，依賴 貴公司法律顧問Messrs Chris Koh & Chew就 貴公司於馬來西亞物業的物業業權及權益所提供的資料及建議。

就物業而言，吾等接納 貴集團就規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇辨識、樓宇落成日期、停車位數目、佔用詳情、地塊及樓面面積、 貴公司應佔權益以及一切其他有關事宜向吾等提供的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為根據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值非常重要的資料是否真實準確。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供有關馬來西亞物業的文件副本主要以馬來西亞文編譯，其英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議閣下參閱文件的馬來西亞文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

### 業權調查

吾等已獲提供有關物業的文件摘要，並已於Penang Land Office進行調查。然而，吾等並無檢視文件正本以核實有否任何修訂未載於吾等所獲提供副本內。吾等亦無法核實物業的業權，故吾等依賴貴公司或貴公司法律顧問就貴公司的馬來西亞物業權益所提供意見。

### 實地視察

Grace Lam (董事、皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾25年經驗)及Valerie Chan (助理經理，擁有逾5年經驗)已於二零一七年七月十五日視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地視察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何未來發展用途。吾等編製估值時已假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會招致任何特殊成本或延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行實地丈量以核實物業的地盤及樓面面積，惟吾等已假設所獲提供文件顯示的面積均為正確無誤。

### 貨幣

除另有說明外，吾等就馬來西亞的物業估值的所有金額均以馬來西亞官方貨幣馬來西亞令吉(「令吉」)載列。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書供閣下垂注。

此致

Nos. 18 & 19, Technoplex Medan Bayan Lepas  
Taman Perindustrian Bayan Lepas  
Phase IV, 11900 Penang  
Malaysia  
檳傑科達國際有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
大中華區估價及顧問服務部  
區域董事  
陳家輝  
理學碩士  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
中國註冊房地產估價師  
註冊專業測量師(產業測量)  
謹啟

二零一七年〔●〕

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國、香港及亞洲其他國家物業估值經驗。

估值概要

物業	於 二零一七年 七月三十一日 現況下的市值 (令吉)	貴集團 應佔權益 (%)	於 二零一七年 七月三十一日 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的作自用的竣工物業</b>			
1. Plots 18 & 19, Technoplex, Medan Bayan Lepas, Taman Perindustrian Bayan Lepas, Phase IV, 11900 Bayan Lepas, Penang, Malaysia	37,200,000	100.0	37,200,000
		小計：	<u>37,200,000</u>
<b>第二類 – 貴集團於馬來西亞已訂約將予收購作未來開發的物業</b>			
2. HS(D) 47991, PT 5917, Mukim of 13, District of Seberang Perai Selatan, Penang, Malaysia	5,630,000	100.0	5,630,000
		小計：	<u>5,630,000</u>
		總計：	<u><u>42,830,000</u></u>

估值證書

第一類 – 貴集團於馬來西亞持有的作自用的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下的市值
1. Plots 18 & 19, Technoplex, Medan Bayan Lepas, Taman Perindustrian Bayan Lepas, Phase IV, 11900 Bayan Lepas, Penang, Malaysia	<p>該物業包括於總土地面積16,322平方米 (175,690平方呎) 的兩幅工業用地上建立的兩層獨立工廠，已於二零零六年前後竣工，並於二零一五年翻新。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,390平方米 (90,310平方呎)。</p> <p>該物業位於Bayan Lepas Industrial Park, Penang, Malaysia，坐落於連通Georgetown與Batu Maung的Lebuh raya Tun Dr. Lim Chong Eu的西(右)側。該工業園距檳城國際機場東北約8公里，距Georgetown市中心西北約20公里。</p> <p>該兩幅工業用地依法分別確認為13904地段及13905地段PN 5763及PN 5761，均位於Mukim of 12, District of Barat Daya, State of Penang。</p> <p>該物業的土地使用期限為60年，分別於二零六二年七月一日及二零六二年七月二十一日屆滿，作工業用途，年租金為17,630令吉。</p>	<p>於估值日期，該物業被貴集團佔用作工業廠房。</p>	<p>37,200,000令吉</p> <p>( 貴集團應佔100.0%權益： 37,200,000令吉)</p>

附註：

- (1) 根據我們於二零一七年七月十七日於檳城的檳城業權登記辦事處(Penang Registry of Title Office)進行的土地查冊，該物業受下列條款規限：

業權編號	PN 5763及PN 5761
地段編號	13904地段及13905地段
縣／區／州	Mukim of 12, District of Barat Daya, State of Penang
年租金	17,630令吉
土地面積	16,322平方米 (175,690平方呎)
年期	租期60年，分別於二零六二年七月二十一日及二零六二年七月一日屆滿
登記業主	Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.
土地用途類別	Perusahaan/Perindustrian (工業)
登記日期	二零零六年十一月二十日
訂明條件	於該土地上進行的業務所僱用的各個階段的管理人員均維持30%的土著參與率

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (a) Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.為該物業的註冊擁有人；
- (b) Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.有權根據業權證明書內訂明的條款佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或其他合法途徑處置該物業；
- (c) 該物業的所有權證載有（其中包括）一項明示條件，即Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.須確保在其業務的各個管理階層維持30%的土著參與率（「土著條件」）；
- (d) Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.正在向相關州政府機關尋求豁免遵守上述條件；
- (e) 倘不能取得豁免（不大可能發生），由於未能達成條件可予以補救，故相關土地遭沒收的機會甚微；
- (f) 在取得豁免遵守土著條件的批准過程中不大可能遇見任何障礙；及
- (g) Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.不大可能因先前違反土著條件而遭受處罰或罰款。

- (3) 在對該物業進行估值時，吾等假設工業物業的單位價格為每平方米412令吉。

在進行估值時，吾等已參考周邊地區與該物業具有相若性質的工業物業的售價。工業物業的價格介乎每平方米約349令吉至431令吉。吾等假設的單位價格乃與經考慮地段、交通、規模及樓齡等作出審慎調整後的相關比較數據一致。

估值證書

第二類 – 貴集團於馬來西亞已訂約將予收購作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下的市值
2. HS(D) 47991, PT 5917, Mukim of 13, District of Seberang Perai Selatan, Penang, Malaysia	<p>該物業為一幅工業空地，臨時業權及土地面積為1.3075公頃（140,739平方呎）。</p> <p>該物業位於稱為Batu Kawan Industrial Park, Seberang Perai Selatan, Penang, Malaysia的工業開發園區，坐落於Jambatan Sultan Abdul Halim Mu'adzam Shah（檳城第二大橋）南側，距檳城國際機場東南約28公里，距Georgetown市中心東南約37公里。</p> <p>該物業的土地使用期限為60年，於二零七五年十二月六日屆滿，作工業用途，年租金為8,499令吉。</p>	於估值日期，該物業為一幅雜草叢生的空地，有待開發。	5,630,000令吉 ( 貴集團應佔100.0%權益： 5,630,000令吉)

附註：

- (1) 根據日期為二零一五年三月十九日的買賣協議，Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.已訂約以購買該物業，代價為5,015,490令吉。
- (2) 根據吾等於二零一七年七月十七日於檳城的檳城業權登記辦事處(Penang Registry of Title Office)進行的土地查冊，該物業受下列條款規限：

業權編號	HSD 47991
地段編號	PT 5917
縣／區／州	Mukim of 13, District of Seberang Perai Selatan, State of Penang
年租金	8,499令吉
土地面積	1.3075公頃（140,739平方呎）
年期	租期60年，於二零七五年十二月六日屆滿
登記業主	Perbadanan Pembangunan Penang
土地用途類別	Perusahaan/Perindustrian（工業）
登記日期	二零一五年十二月七日

- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (a) Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.已悉數結清收購該土地的代價及正在辦理令土地轉讓生效的手續；
  - (b) Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.為該土地的實益擁有人；
  - (c) 向Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.轉讓該土地的法定所有權並無任何可見的法律障礙；及
  - (d) 於提交轉讓備忘錄及繳付有關土地管理局規定的必須的註冊費及支持文件後，Pentamaster Technology (M) Sdn. Bhd.將成為該土地的擁有人。
- (4) 在對該物業進行估值時，吾等假設工業用地的單位價格為每平方米40令吉。

在進行估值時，吾等已參考周邊地區與該物業具有相若性質的工業用地的售價。工業用地的價格介乎每平方米約39令吉至43令吉。吾等假設的單位價格乃與經考慮地段、交通、規模及年期等作出審慎調整後的相關比較數據一致。