

以下為獨立物業估值師 *Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd* (「*Savills Singapore*」) 及 *Savills (Malaysia) Sdn Bhd* (「*Savills Malaysia*」) 就 貴集團所持物業權益於二零一八年五月三十一日的價值之意見所發出估值報告載列的估值概要，以供載入本文件。



敬啟者

指示

Savills Singapore 及 *Savills Malaysia* 謹遵照 *TS Wonders Holding Limited* (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 的指示，分別評估其位於新加坡及馬來西亞的物業 (詳情載於隨附的估值報告)，吾等確認已就物業進行檢查、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等就物業於二零一八年五月三十一日 (「估值日期」) 的價值之意見。

位於新加坡的物業 (即 No. 255 Pandan Loop 和 No. 9G Yuan Ching Road #08-70 Lakeside Tower) 由 *Savills Singapore* 估值，餘下位於馬來西亞柔佛的11項物業由 *Savills Malaysia* 估值。

市值之定義

各物業的估值指其市值。新加坡測量師與評估師協會 (「新加坡測量師與評估師協會」) 發佈的估值準則與實踐指引 (2015年版) 及馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人士事會發佈的馬來西亞估值準則 (2015年第五版) 所採納的市值定義遵照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將市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司主板上市規則第5章、新加坡測量師與評估師協會發佈的估值準則與實踐指引 (2015年版)、馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人士事會發佈的馬來西亞估值準則 (2015年第五版) 以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則 (二零一七年) 的規定。

附錄三

物業估值報告

吾等作出之估值乃假設於公開市場出售物業，而並無受惠於遞延條款合約或任何類似安排以致影響物業價值。

對物業進行估值時，吾等乃假設 貴集團對各物業擁有可強制執行的業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。

吾等的估值並無就物業所附帶的任何押記、質押或債項，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，估值乃假設物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

估值報告所載的一切尺寸、計量及面積均基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。除另有說明外，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據各地方量度作業守則（如適用）計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等確認，吾等並無擁有可能會與對物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益，且執行估值的估值師均經認可從業，具備對此類物業進行估值的必要專業知識及經驗。

所呈報的分析、意見及結論受所呈報的假設及限制條件規限，僅代表吾等個人、客觀的專業分析、意見及結論。

估值方法

對物業進行估值時，我們採用直接比較法，即將目標物業與售出或正提呈出售的可資比較物業進行比較，再就影響估值的因素作出調整，如位置、市場條件、規模、租期、選址、年齡／狀況、效率及限制（如有）、基礎設施便利情況、空置佔有及其他相關特征。

資料來源

Savills Singapore 及 Savills Malaysia 依賴客戶提供的物業數據，並假設該等數據真實準確。Savills Singapore 及 Savills Malaysia 對擁有人所提供數據的準確性及與該等數據相關的後續結論概不承擔任何責任。

業權調查

Savills Singapore 已就各物業的業權於綜合土地信息服務進行線上搜尋。Savills Singapore 已接受 貴集團所提供的有關事宜建議，如規劃批准或法定通告、土地及建築物的地役權、使用權及確認、建築物的竣工日期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他相關事宜。

Savills Malaysia 很大程度上依賴 貴集團及其馬來西亞法律顧問 Cheang & Ariff (C&A) 所提供有關各物業業權及 貴集團於物業的權益之資料。Savills Malaysia 已接受 貴集團所提供的有關事宜建議，如規劃批准或法定通告、土地及建築物的地役權、使用權及確認、建築物的竣工日期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他相關事宜。Savills Malaysia 亦依賴 貴集團馬來西亞法律顧問就 貴集團於馬來西亞物業權益的意見。然而，Savills Malaysia 並無查閱原始文件以確定有否任何未載於其獲提供副本上的修訂。

除另有說明外，Savills Malaysia 已假設物業已獲授按其各自年期計費的象徵式土地使用年費之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數清償。

實地視察

估值師已於二零一八年四月二十六日視察第一、二類物業及於二零一八年六月十一日及十八日視察第三類物業，惟並無進行實地調查確定土壤狀況及設施的適當性。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中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壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等的文件所示面積均為正確。

貨幣及匯率

除另有說明外，本估值報告所有有關新加坡物業的金額均以新加坡元（「新加坡元」）列示，有關馬來西亞物業的金額均以馬來西亞林吉特（「馬來西亞林吉特」）列示。

謹此隨附估值概要及估值報告。

此 致

255 Pandan Loop
Singapore 128433
TS Wonders Holding Limited
列位董事 台照

[日期]

代表

**SAVILLS VALUATION AND PROFESSIONAL
SERVICES (S) PTE LTD**

KAMAL HAMDI
MSISV
特許估價師
執行總監

謹啟

SAVILLS (MALAYSIA) SDN BHD

DATUK SR. PAUL KHONG
MRICS FRISM APEPS
特許測量師
註冊估值師(V-528)
董事總經理

附註：Kamal Hamdi 先生為 Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd 的執行總監及特許估價師，有逾20年新加坡物業估值經驗。

Datuk Sr. Paul Khong 為 Savills (Malaysia) Sdn Bhd 的董事總經理及註冊估值師，有逾20年馬來西亞物業估值經驗。

估值概要

於二零一八年
五月三十一日
現況下的市值

編號	物業	
第一類－ 貴集團於新加坡及馬來西亞持作自用的物業		
1.	角頭排屋工廠，位於No. 255 Pandan Loop, Singapore 128433	6,800,000新加坡元
2.	獨立式工廠，位於 No. 7, Jalan Istimewa 1, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	9,000,000 馬來西亞林吉特
3.	獨立式工廠，位於 No. 8, Jalan Istimewa 1, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram Johor Darul Takzim, Malaysia.	5,700,000 馬來西亞林吉特
第二類－ 貴集團於馬來西亞持作投資的物業		
4.	半獨立式工廠，位於 No. 6, Jalan Maju Cemerlang 3, Taman Perindustrian Maju Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	4,400,000 馬來西亞林吉特
第三類－ 貴集團於新加坡及馬來西亞租用的物業		
5.	三居室公寓，位於 No. 9G Yuan Ching Road #08-70 Lakeside Tower Singapore 618649	無商業價值
6.	半獨立式工廠，位於 No. 8, Jalan Maju Cemerlang 3, Taman Perindustrian Maju Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值

附錄三

物業估值報告

於二零一八年
五月三十一日
現況下的市值

編號	物業	
7.	半獨立式工廠，位於 No. 10, Jalan Maju Cemerlang 3, Taman Perindustrian Maju Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值
8.	雙層中型商場的首層，位於 No. 18A, Jalan Johar 3/1, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值
9.	雙層中型排屋，位於 No. 19, Jalan Kekabu 6, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值
10.	雙層中型排屋，位於 No. 68, Jalan Saga 5, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值
11.	雙層中型排屋，位於 No. 81, Jalan Saga 9, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值

附錄三

物業估值報告

於二零一八年
五月三十一日
現況下的市值

編號	物業	
12.	雙層中型排屋，位於 No. 47, Jalan Saga 14, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值
13.	雙層中型排屋，位於 No. 49, Jalan Saga 14, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia.	無商業價值

估值報告

第一類－ 貴集團於新加坡及馬來西亞持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下的市值
1.	No. 255 Pandan Loop, Singapore 128433 該物業的法律描述為 Lot 4011T Mukim 5	<p>該物業為一座帶夾層的單層角頭排屋工廠，其後加建一層棚屋。</p> <p>該物業位於西海岸路／西海岸高速及Jalan Buroh附近的Pandan Loop西北側。該物業坐落於裕廊工業區內的指定食品區域，距離市中心往西約14公里。</p> <p>附近一帶的知名地標建築物包括Westech大廈、Pantech 21、Pantech商業中心、Tic科技中心、Unitor大廈及班丹蓄水池等。</p> <p>該物業建於2,324.5平方米的土地上。</p> <p>根據市區重建局於二零一零年九月二十三日的授出書面許可，該物業總建築面積約2,243.37平方米（待最終調查後確定）。</p> <p>原建築已有30多年的歷史。該棚屋的法定竣工證書於二零一七年九月十一日取得。此外，我們了解到近年曾翻新夾層辦公室。截至檢查日期，該物業的狀況相當不錯。</p> <p>該物業根據土地租約租自JTC Corporation (JTC)，自二零一四年八月一日起為期30年，須向JTC支付土地租金。</p>	於估值日期，貴集團以Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 名義佔用該物業。	6,800,000新加坡元

附註：

- (1) 根據我們於新加坡土地管理局的簡單業權查詢，該物業的註冊擁有人為Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd。
- 土地面積為2,324.5平方米（待政府重新調查）。
 - 該物業已抵押予星展銀行有限公司。
 - 根據JTC租約，許可用途僅限於生產休閒小食及食品、花生、腰果、馬鈴薯片、幹魚和果脯包裝，經出租人事先書面同意可用作其他用途

附錄三

物業估值報告

- (2) 該物業根據總體規劃（二零一四年）位於「商業2」用途區域內，總容積率為2.5。根據二零一四年總體規劃書面聲明，商業2（「B2」）區域用於或計劃用於清潔業、輕工業、一般工業、倉庫、公用事業和電信用途以及其他公共設施。工業機械製造、造船及修理等特殊行業可經主管機關評估後於選定區域內進行。經批准配套用途的面積不得超過總建築面積的40%。可能批准的B2及配套用途類型須經主管機關及其他有關當局評估。
- (3) 原建築是JTC於20世紀80年代初建造的標準型工廠。
- (4) 根據市區重建局就建議為現有帶夾層單層角頭排屋工廠（位於255 Pandan Loop的Lot 4011T Mukim 5）增建新棚屋於二零一零年九月二十三日發出的授出書面許可，建議建築物的總建築面積為2,243.37平方米，包括625.38平方米的棚屋。
- (5) 根據建設局於二零一七年九月十一日發出的法定竣工證書（參考編號CSC 201759299），毗鄰原建築物的棚屋已竣工。
- (6) 新加坡稅務局評估後確定該物業於二零一八年的年度價值為196,000新加坡元。物業稅基於評定的年度價值按年度稅率10%繳付。
- (7) 二零一七年八月一日至二零一八年七月三十一日期間，應付JTC的土地租金（租金減免和商品及服務稅前）為每月5,540.06新加坡元。JTC土地租金於每年八月的第一日調整一次，金額由JTC基於各日期的市場價格釐定，惟上漲幅度不得超過上一年年度租金的5.5%。

估值報告

於二零一八年五月
三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2.	獨立式工廠，位於 No. 7, Jalan Istimewa 1, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia. 該物業乃根據GRN 136823/Lot 111588, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia 持有。	該物業為開發商設計的單層獨立式工 廠，附帶雙層辦公室。 該物業位於Taman Perindustrian Cemerlang，距離柔佛新山市中心正東 北約20千米。 附近一帶的知名工業企業包括Meiban Technologies (M) Sdn Bhd、Jubilee Manufacturing Sdn Bhd、London Biscuits Sdn Bhd、Bee Chun Heng Foodstuffs Sdn Bhd 及 Aquatex Industries Sdn Bhd. 等。 該物業建於5,868平方米的工業用地上。 該物業的總建築面積約5,082平方米（約 54,700平方呎），於二零零八年竣工。 該物業由Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd. 出租予Treatz Foods Sdn. Bhd.（「Treatz」，Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 的全資附屬公司）， 租期自二零一七年一月一日起至二零 一九年十二月三十一日止，為期兩年， 月租為5,000馬來西亞林吉特，到期後可 選擇再續期一年。 該物業以自由保有權益土地使用權（即 永久業權）持有。	於估值日期，該物業出租 予Treatz Foods Sdn. Bhd. (Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 的全資 附屬公司)。	9,000,000 馬來西亞林吉特

附註：

- (1) 根據對Johor Darul Takzim土地業權註冊處發出的註冊業權文件（即Lot 111588）的業權查詢，該物業的註冊擁有人為Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.。
 - 業權土地面積約5,868平方米（即約1.45英畝），指定作工業用途。
 - 年度免役租(Cukai Tanah)為2,100馬來西亞林吉特。
- (2) 該物業位於地方當局（柔佛新山市議會）規劃指引下劃為工業用地的區域內。
- (3) 吾等並無獲提供經批准的原始建築圖則，故依賴客戶所提供日期為二零零七年九月二十一日之主要買賣協議所附建築圖則。
- (4) 根據地方當局（新山中區市議會）於二零零八年三月十日發出的合適入夥證明書（參考編號0222/2008），該建築已竣工並適合使用。

(5) 該建築上建有若干擴建工程，即

- 閣樓擴建部分；及
- 在物業前面、側面和後面的坡屋擴建部分。

我們已獲客戶告知，一份在線批准申請（日期為二零一八年七月十六日參考編號為 ADE/18024）已於二零一八年七月十三日提交予 Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)。上述擴建部分已在於當前進行估值時被忽略。

(6) 二零一八年的年度評估費(Cukai Pintu)為16,251馬來西亞林吉特。

(7) 貴集團法律顧問向我們提供了關於該物業的法律意見，其中載有（其中包括）下列資料：

- i. Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd. (Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 的全資附屬公司) 現為該物業的註冊所有人；及
- ii. 該物業以大眾銀行為受益人登記一項押記。
- iii. 業權的權益限制載列如下：

“Tanah yang terkandung di dalam hakmilik ini apabila sahaja bertukar miliknya kepada seorang Bumiputra maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak atau dipindah milik dengan apa cara sekalipun kepada orang yang bukan Bumiputra tanpa persetujuan Penguasa Negeri”.

(業權所涉土地一經轉讓予原住民，未經州政府批准，其後不得以任何方式出售、出租或轉讓予非原住民。)

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下的市值
3.	獨立式工廠，位於 No. 8, Jalan Istimewa 1, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia 該工廠根據GRN 136818/Lot 111583, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia 持有	該物業是一間由開發商設計的標準單 層獨立工廠，附設一間兩層樓的辦公 室。 其位於Taman Perindustrian Cemerlang 之內，柔佛新山市中心正東北方向約 20公里處。 附近一帶的知名工業企業包括Meiban Technologies (M) Sdn Bhd、Jubilee Manufacturing Sdn Bhd、London Biscuits Sdn Bhd、Bee Chun Heng Foodstuffs Sdn Bhd 及 Aquatex Industries Sdn Bhd 等。 該物業建於一幅面積為4,050平方米的 工業用地上。 該物業的總建築面積約為2,341平方米 (約25,200平方呎)，於一九九九年竣 工。 該物業以永久權益的土地使用權(即 永久業權)持有。	截至估值日期，該物業 由 貴集團以 Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd. 的名義佔用。	5,700,000 馬來西亞林吉特

附註：

- 根據對 Johor Darul Takzim 土地業權註冊處頒發的註冊業權文件(即 Lot 111583)的業權查詢，該物業的註冊擁有人是 Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.。
 - 業權土地面積為約4,050平方米(約1英畝)，指定作工業用途。
 - 年度免役租(Cukai Tanah)金額為1,200馬來西亞林吉特。
- 該物業位於根據地方當局(柔佛新山市議會)規劃指引劃定作工業用途的區域內。
- 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業的建築面積估計約為25,200平方呎。
- 根據地方當局(Majlis Daerah Johor Bahru Tengah)於一九九九年八月十二日發出的適合佔用證書(參考編號341/99)，該建築已竣工並適合佔用。

(5) 該建築上建有若干擴建工程，即

- 閣樓擴建部分；及
- 在物業前面、側面和後面的坡屋擴建部分。

我們已獲客戶告知，一份在線批准申請（日期為二零一八年七月十日參考編號為 ADE/18022）已於二零一八年七月十日提交予 Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)。上述擴建部分已在於當前進行估值時被忽略。

(6) 二零一八年的年度評估費(Cukai Pintu)為13,557馬來西亞林吉特。

(7) 貴集團法律顧問向我們提供了關於該物業的法律意見，其中載有（其中包括）下列資料：

- i. Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd. (Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 的全資附屬公司) 現為該物業的註冊所有人；及
- ii. 該物業以大眾銀行為受益人登記一項押記。

估值報告

第二類－ 貴集團於馬來西亞持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下的市值
4.	半獨立式工廠，位於No. 6, Jalan Maju Cemerlang 3, Taman Perindustrian Maju Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。 該工廠根據HSD 570445/Lot PTD 221789, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia 持有。	該物業是一間由開發商設計的標準單層半獨立工廠，附設一間兩層樓的辦公室。 其位於Frontier Industrial Park－Phase II @ Taman Perindustrian Maju Cemerlang 之內，柔佛新山市中心正東北方向約20公里處。 附近一帶的知名工業企業包括Meiban Technologies (M) Sdn Bhd、Jubilee Manufacturing Sdn Bhd、London Biscuits Sdn Bhd、Bee Chun Heng Foodstuffs Sdn Bhd及Aquatex Industries Sdn Bhd等。 該物業建於一幅面積為1,769平方米的工業用地上。 該物業的總建築面積約為1,245平方米（約13,400平方呎），於二零一六年竣工。 該物業由Treatz Foods Sdn. Bhd.（「Treatz」，Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 的一間全資附屬公司）租予Eurohaus Classics Sdn. Bhd.，租期自二零一七年五月一日起至二零一九年四月三十日止為期兩年，月租為18,000馬來西亞林吉特，可選擇進一步續租一年。 該物業以永久權益的土地使用權（即永久業權）持有。	截至估值日期，該物業由Eurohaus Classics Sdn. Bhd. 租用。	4,400,000 馬來西亞林吉特

附註：

- 根據對Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發的註冊業權文件（即Lot PTD 221789）的業權查詢，該物業的註冊擁有人是Treatz Foods Sdn. Bhd.。
 - 臨時業權土地面積為約1,769平方米（約0.437英畝），指定作工業用途。
 - 年度免役租(Cukai Tanah)金額為1,600馬來西亞林吉特。
- 該物業位於根據地方當局（柔佛新山市議會）規劃指引劃定作工業用途的區域內。

附錄三

物業估值報告

- (3) 我們並無獲提供原始經批准建築圖則，而是倚賴客戶所提供日期為二零一四年十月八日主要買賣協議中所附的建築圖則。
- (4) 根據日期為二零一六年十月二十日編號為LJM/J/1393的竣工及合格證書，該建築已竣工並適合佔用。
- (5) 二零一八年的年度評估費(Cukai Pintu)為8,289馬來西亞林吉特。
- (6) 貴集團法律顧問已向我們提供有關該物業的法律意見，其中載有（其中包括）下列資料：
 - i. Treatz Foods Sdn. Bhd. (Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd. 的全資附屬公司) 現為該物業的註冊所有人；及
 - ii. 該物業以大眾銀行為受益人登記一項押記。

估值報告

第三類－ 貴集團於新加坡及馬來西亞租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下的市值
5.	No. 9G Yuan Ching Road #08-70 Lakeside Tower, Singapore 618649 對標的物業的法律描述為 Strata Lot U1596P Mukim 6	<p>標的物業是一套三居室公寓，位於一棟20層高的住宅開發項目 Lakeside Tower 的第8層。</p> <p>該開發項目位於 Yuan Ching Road 東側，毗鄰 Boon Lay Way 及 Corporation Road，距市中心以西約18公里。</p> <p>附近的著名地標包括 Jurong Lake District、Taman Jurong Shopping Centre、Taman Jurong Community Club、Taman Jurong Market/Food Centre、Jurong Point 及 Canadian International School (Lakeside Campus) 等。</p> <p>該物業的分層樓面面積為183平方米。</p> <p>該標的開發項目於一九八一年竣工，已有30多年的歷史。於我們視察日期，標的物業保持一般狀況。</p>	截至估值日期，該物業被 貴集團用作工人宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 根據我們向新加坡土地管理局進行的簡要業權查詢，該物業的註冊擁有人是 Poh Choon Her Investment Pte. Ltd。分層樓面面積為183平方米（約1,970平方呎）。
- (2) 該物業位於根據總體規劃（二零一四年）規劃作「住宅」用途的區域內，總容積率為2.1。
- (3) 該物業由 Poh Choon Her Investment Pte. Ltd. 租予 Tai Sun (Lim Kee) Food Industries Pte. Ltd.，租金為每月2,600新加坡元，租期自二零一五年十月八日起至二零一七年十月七日止為期兩年，可選擇進一步續租一年。我們注意到，於二零一七年十月六日，訂約各方均同意自二零一七年十月八日起按相同月租2,600新加坡元續租兩年。

估值報告

於二零一八年
五月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
6.	<p>半獨立式工廠，位於No. 8, Jalan Maju Cemerlang 3, Taman Perindustrian Maju Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p> <p>該物業根據編號為HSD 570446/Lot PTD 221790的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p>	<p>該物業為一間由開發商設計的標準單層半獨立工廠，附設一間兩層樓的辦公室。標的物業配有冷藏室，連接至相鄰單位(10號)屋頂擴建部分為租戶的裝修部分，並不構成標的物業的一部分。</p> <p>其位於Frontier Industrial Park – Phase II @ Taman Perindustrian Maju Cemerlang，坐落於柔佛新山市中心正東北約20公里。</p> <p>附近一帶的知名企業包括Meiban Technologies (M) Sdn Bhd、Jubilee Manufacturing Sdn Bhd、London Biscuits Sdn Bhd、Bee Chun Heng Foodstuffs Sdn Bhd及Aquatex Industries Sdn Bhd等。</p> <p>該物業建於面積為1,769平方米的工業用地上。</p> <p>物業的總建築面積約為1,245平方米(約13,400平方呎)。</p> <p>該物業由Tai Sun Lim Kee Trading Sdn Bhd(「業主」)租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一八年七月一日起至二零二零年六月三十日止為期兩年，月租為16,000馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期一年。</p>	<p>截至估值日期，該物業由貴集團佔用作冷藏室。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為HSD 570446，Lot PTD 221790的業權證，該物業的註冊擁有人為Tai Sun Lim Kee Trading Sdn. Bhd.。臨時業權土地面積約1,769平方米(即約0.437英畝)，指定作工業用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約1,245平方米(約13,400平方呎)。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一八年七月一日起至二零二零年六月三十日止為期兩年，月租為16,000馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期一年。
- (4) 我們已獲得貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
7.	半獨立式工廠，位於No.10, Jalan Maju Cemerlang 3, Taman Perindustrian Maju Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。 該物業根據編號為HSD 570447/Lot PTD 221791的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia	該物業為一間由開發商設計的標準單層半獨立工廠，附設一間兩層樓的辦公室。連接至相鄰單位(8號)屋頂擴建部分為租戶的裝修部分，並不構成標的物業的一部分。 其位於Frontier Industrial Park – Phase II @ Taman Perindustrian Maju Cemerlang，坐落於柔佛新山市中心正東北約20公里。 附近一帶的知名企業包括Meiban Technologies (M) Sdn Bhd、Jubilee Manufacturing Sdn Bhd、London Biscuits Sdn Bhd、Bee Chun Heng Foodstuffs Sdn Bhd及Aquatex Industries Sdn Bhd等。 該物業建於面積為1,769平方米的工業用地上。 物業的總建築面積約為1,244平方米(約13,400平方呎)。 該物業由Tai Sun Lim Kee Trading Sdn Bhd(「業主」)租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年九月一日起至二零一九年八月三十一日止為期兩年，月租為15,000馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期一年。	截至估值日期，該物業由 貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為HSD 570447, Lot PTD 221791的業權證，該物業的註冊擁有人為Tai Sun Lim Kee Trading Sdn. Bhd.。臨時業權土地面積約1,769平方米(即約0.437英畝)，指定作工業用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約1,245平方米(約13,400平方呎)。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年九月一日起至二零一九年八月三十一日止為期兩年，月租為15,000馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期一年。
- (4) 我們已獲得 貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

於二零一八年
五月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
8.	雙層中型商場的首層，位於No. 18A, Jalan Johar 3/1, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia	該物業為雙層中型商場的首層，位於Taman Desa Cemerlang 內的Jalan Johar 3/1。 其坐落於柔佛新山市中心正東北約16公里。	截至估值日期，該物業由 貴集團佔用作工人住宿。	無商業價值
	該物業根據編號為GRN 402708/Lot 154159的業權證部分持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。	附近的開發項目主要包括排屋、半獨立住宅、獨立住宅、店舖及待開發空地。 該物業總建築面積約為1,600平方米。 該物業由獨立第三方Gather Properties Sdn Bhd C/O Foo Siang Lim (「業主」) 租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年八月八日至二零一九年八月七日止為期兩年，月租為1,650馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期一年。		

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為GRN 402708, Lot 154159的業權證，該物業的註冊擁有人為Foo Siang Lim。臨時業權土地面積約164平方米，指定作商業用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約1,600平方呎。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年八月八日起至二零一九年八月七日止為期兩年，月租為1,650馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期一年。
- (4) 我們已獲得 貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
9.	<p>雙層中型排屋，位於No. 19, Jalan Kekabu 6, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p> <p>該物業根據編號為GRN 69858/Lot 59916的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p>	<p>該物業為雙層中型排屋，位於Taman Desa Cemerlang內的Jalan Kekabu 6。</p> <p>其坐落於柔佛新山市中心正東北約16公里。</p> <p>鄰近的開發項目主要包括排屋、半獨立住宅、獨立住宅、店舖及待開發空地。</p> <p>該物業總建築面積約為1,700平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方Tan Shock Pheng（「業主」）租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期由二零一六年九月一日至二零一八年八月三十一日止為期兩年，月租為1,000馬來西亞林吉特。</p>	<p>截至估值日期，該物業由 貴集團佔用作工人住宿。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為GRN 69858, Lot 59916的業權證，該物業的註冊擁有人為Tan Shock Pheng。臨時業權土地面積約130平方米，指定作住宅用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約1,700平方呎。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一六年九月一日至二零一八年八月三十一日止為期兩年，月租為1,000馬來西亞林吉特。
- (4) 我們已獲得 貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
10.	<p>雙層中型排屋，位於No. 68, Jalan Saga 5, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p> <p>該物業根據編號為GRN 70379/Lot 59281的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p>	<p>該物業為雙層中型排屋，位於Taman Desa Cemerlang內的Jalan Saga 5。</p> <p>其坐落於柔佛新山市中心正東北約16公里。</p> <p>鄰近的開發項目主要包括排屋、半獨立住宅、獨立住宅、店舖及待開發空地。</p> <p>該物業總建築面積約為2,000平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方Liew Wee Yek（「業主」）租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年四月十五日至二零一九年四月十四日止為期兩年，月租為1,100馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期兩年。</p>	<p>截至估值日期，該物業由 貴集團佔用作工人住宿。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為GRN 70379, Lot 59281的業權證，該物業的註冊擁有人為Liew Chooi Ngoh (P)。臨時業權土地面積約164平方米，指定作住宅用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約2,000平方呎。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年四月十五日至二零一九年四月十四日止為期兩年，月租為1,100馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期兩年。
- (4) 我們已獲得 貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
11.	<p>雙層中型排屋，位於No. 81, Jalan Saga 9, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p> <p>該物業根據編號為GRN 70719/Lot 59407的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p>	<p>該物業為雙層中型排屋，位於Taman Desa Cemerlang內的Jalan Saga 9。</p> <p>其坐落於柔佛新山市中心正東北約16公里。</p> <p>鄰近的開發項目主要包括排屋、半獨立住宅、獨立住宅、店舖及待開發空地。</p> <p>該物業總建築面積約為1,700平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方Chong Yoke Keong（「業主」）租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年十二月一日至二零一九年十一月三十日止為期兩年，月租為1,100馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期兩年。</p>	<p>截至估值日期，該物業由 貴集團佔用作工人住宿。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為GRN 70719, Lot 59407的業權證，該物業的註冊擁有人為Chong Yoke Keong。臨時業權土地面積約171平方米，指定作住宅用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約1,700平方呎。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年十二月一日至二零一九年十一月三十日止為期兩年，月租為1,100馬來西亞林吉特，可選擇進一步續期兩年。
- (4) 我們已獲得 貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
12.	<p>雙層中型排屋，位於No. 47, Jalan Saga 14, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p> <p>該物業根據編號為GRN 70075/Lot 58900的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。</p>	<p>該物業為雙層中型排屋，位於Taman Desa Cemerlang內的Jalan Saga 14。</p> <p>其坐落於柔佛新山市中心正東北約16公里。</p> <p>鄰近的開發項目主要包括排屋、半獨立住宅、獨立住宅、店舖及待開發空地。</p> <p>該物業總建築面積約為2,100平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方Apollo Food Industries (M) Sdn. Bhd. (「業主」) 租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日止為期兩年，月租為900馬來西亞林吉特。</p>	<p>截至估值日期，該物業由貴集團佔用作工人住宿。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為GRN 70075/Lot 58900的業權證，該物業的註冊擁有人為Apollo Food Industries (M) Sdn. Bhd.。臨時業權土地面積約164平方米，指定作住宅用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約2,100平方呎。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日止為期兩年，月租為900馬來西亞林吉特。
- (4) 我們已獲得貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。

估值報告

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
13.	雙層中型排屋，位於No. 49, Jalan Saga 14, Taman Desa Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor Darul Takzim, Malaysia。 該物業根據編號為GRN 70074/Lot 58901的業權證持有，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia。	該物業為雙層中型排屋，位於Taman Desa Cemerlang內的Jalan Saga 14。 其坐落於柔佛新山市中心正東北約16公里。 鄰近的開發項目主要包括排屋、半獨立住宅、獨立住宅、店舖及待開發空地。 該物業總建築面積約為2,100平方呎。 該物業由獨立第三方Apollo Food Industries (M) Sdn. Bhd. (「業主」) 租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日止為期兩年，月租為900馬來西亞林吉特。	截至估值日期，該物業由 貴集團佔用作工人住宿。	無商業價值

附註：

- (1) 根據Johor Darul Takzim土地業權註冊處頒發之編號為GRN 70074/Lot 58901的業權證，該物業的註冊擁有人為Apollo Food Industries (M) Sdn. Bhd.。臨時業權土地面積約164平方米，指定作住宅用途。
- (2) 並無提供原始經批准建築圖則的副本。我們已在現場實際測量物業，並相應重新繪製樓面平面圖。該物業總建築面積估計為約2,100平方呎。
- (3) 該物業由業主租予Tai Sun Lim Kee Food Industries (M) Sdn. Bhd.，租期自二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日止為期兩年，月租為900馬來西亞林吉特。
- (4) 我們已獲得 貴集團法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 租賃協議具法律約束力；及
 - ii. 貴集團於租期內有權持有並佔有該物業。