

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就興合控股有限公司的房地產權益於二零一八年七月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
27樓2703室

敬啟者：

吾等根據興合控股有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持馬來西亞的房地產權益進行估值，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該房地產權益於二零一八年七月三十一日（稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、房地產的業權調查及限制條件。

## I. 估值基準

房地產權益估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日期經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫的情況下進行交易的估計金額」。

市值理解為估算的資產或負債價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## II. 估值方法

吾等對房地產權益進行估值時採用直接比較法，假設按現況即時交吉出售房地產權益，並參考相關市場的可資比較出售交易。

## III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售房地產權益，且並無憑藉任何會影響該房地產權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

由於該房地產按永久業權方式持有，吾等假設房地產的業主可自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產。於吾等進行估值時，吾等假設房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所聲明、界定及考慮屬不符規定的情況外，已遵守所有適用的區域劃分及使用規例與限制。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的地方、省級及國家環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

有關估值的其他特定假設(如有)載於估值證書的附註部分。

## IV. 業權調查

吾等已向馬來西亞Pejabat Tanah Dan Galian Melaka作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。

於吾等的估值過程中，吾等倚賴 貴公司馬來西亞法律顧問Julius Leonie Chai就馬來西亞房地產法定業權發出的法律意見。本報告所披露的所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對本報告所載有關該房地產權益的法定業權的任何法律事宜概不負責。

## V. 限制條件

吾等已視察房地產的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實房地產的面積是否準確，惟已假設吾等獲提供的相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產估值的經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經檢查所有相關文件後，吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關(如相關)規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、分租、租約及建築面積以及該房地產的鑒定等事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有隱瞞任何重要資料。

吾等的估值並無就所估值房地產的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明者外，吾等假設該房地產權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

## VI. 估值意見

吾等對該房地產權益市值的意見載於隨附的估值證書。

## VII. 備註

吾等根據普遍採納的估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

吾等對房地產權益進行估值時，已遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

Ng Chee Woei (註冊估值師)於二零一八年八月對房地產進行實地視察。根據吾等的實地視察，該房地產為空置土地。

除另有指明者外，本報告所有貨幣金額以馬來西亞令吉(「馬幣」)計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此致

No. 264, Jalan Satu A  
Kampung Baru Subang  
52100 Shah Alam  
Selangor  
Malaysia  
興合控股有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事  
文瑞輝先生  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*FRICS*、*FHKIS*、*MCIREA*  
謹啟

二零一八年 [●]

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區擁有逾31年估值經驗。

估值證書

貴集團於馬來西亞持作投資的房地產

房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下的市值								
位於 Mukim of Bukit Rambai, District of Melaka Tengah, Melaka, Malaysia 的地段編號 236 GM 225 號及地段編號 237 GM 226 號	<p>該房地產包括位於 Melaka Jalan Bukit Rambai 的兩幅開發用地。其位於 Melaka 市中心西北約 11 公里，距離馬來西亞首都吉隆坡東南約 123 公里。該地區為綜合住宅及工業物業發展項目。</p> <p>該房地產的總佔地面積約為 16,451 平方米(相當於約 177,071.30 平方呎)。明細載列如下：</p> <table><thead><tr><th>地塊</th><th>土地面積 (平方呎)</th></tr></thead><tbody><tr><td>地段編號 236 GM 225 號</td><td>144,009.26</td></tr><tr><td>地段編號 237 GM 226 號</td><td>33,062.04</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>177,071.30</u></td></tr></tbody></table>	地塊	土地面積 (平方呎)	地段編號 236 GM 225 號	144,009.26	地段編號 237 GM 226 號	33,062.04	總計	<u>177,071.30</u>	進行實地視察時，該房地產為空置。	1,950,000 馬幣 (一百九十五萬 馬來西亞令吉)
地塊	土地面積 (平方呎)										
地段編號 236 GM 225 號	144,009.26										
地段編號 237 GM 226 號	33,062.04										
總計	<u>177,071.30</u>										
	該房地產按永久業權方式持有。										

附註：

- (i) 根據 2 套土地所有權證書，「Catatan Carian Persendirian」，該房地產的永久業權由 貴公司的間接全資附屬公司 Heng Hup Metal Sdn. Bhd. (「HH Metal」) 持有。
- (ii) 根據 Lau Leok Kim@ Low Hon Sin、Low Soon An、Ng Tiam Aik 及 Ng Tiam Siew (賣方) 與 HH Metal (買方) 於二零一三年十二月十九日訂立的買賣協議，該房地產按代價 1,894,725 馬幣訂約轉讓予 HH Metal。

- (iii) 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關該房地產的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. HH Metal 為該房地產的惟一定法及實益擁有人；
  - b. 該房地產按永久業權方式持有；及
  - c. 該房地產的當前用途為空置土地。擁有空置土地或令土地空置在馬來西亞並不構成犯罪，亦無違反馬來西亞的任何法律、法規及規則。