

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團於馬來西亞持有的物業權益於二零一九年六月三十日之估值所發出函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

關於：馬來西亞多項物業的估值

吾等遵照閣下對吾等發出的指示，對TBK & Sons Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於馬來西亞持有的物業權益進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢且取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一九年六月三十日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入貴公司所刊發日期為本函件日期的文件（「文件」）。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。就吾等對市值的定義而言，市值指「自願買方與自願賣方在公平交易中，於雙方均在知情、審慎且不受脅迫情況下，經適當推銷後於估值日期交換資產或負債的估計金額」。

市值被理解為在不計及買賣（或交易）成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下估計物業的價值。

於對第1號及第14號物業進行估值時，吾等兼採市場法及成本法，分別對物業的土地部分以及土地上所建的樓宇及構築物進行評估。因此，兩項結果的總和代表物業的整體市值。市場法是基於將標的資產與可取得價格資料的相同或類似的資產進行比較，

如與適當的時間範圍內相同或非常類似的資產類型的市場交易進行比較。成本法是基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本(不論是購買或建設)之經濟原則。

於對第2至13號及第15至17號物業進行估值時，吾等採用市場法。市場法是基於將標的資產與可取得價格資料的相同或類似的資產進行比較，如與適當的時間範圍內相同或非常類似的資產類型的市場交易進行比較。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益出售，而並無得益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益的價值。此外，吾等的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

吾等的估值並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等獲提供有關位於馬來西亞的物業的所有權文件的節錄部分。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在任何並無於吾等所獲提供副本出現之隨後修改。為物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的馬來西亞法律顧問Ben & Partners提供的法律意見(「馬來西亞法律意見」)。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、分租、佔地及建築面積等事宜，以及識別物業及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，吾等所獲提供資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實，亦無理由懷疑任何重要資料遭扣起。所有文件僅供參考用途。吾等認為吾等已獲提供足夠的資料以達致知情意見。

該估值報告內所有尺寸、量度及面積均以 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基礎，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業外部，於可行情況下亦有視察物業內部，在視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察本結構或被覆蓋、遮蔽或不可通達的構築物其他部分，因此，吾等未能報告物業任何有關部分是否確無損壞，而於吾等之視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就將建於其上的任何物業發展項目展開查冊以釐定地面狀況或設施的適用性。吾等的估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤而作出。此外，茲假設該土地的使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用地盤的邊界範圍內。此外，除該估值報告內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則；香港測量師學會(HKIS)出版的香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)；國際估值準則委員會刊發的國際估值準則；及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

除另有說明外，吾等估值的所有金額均以馬來西亞令吉(令吉)計值。於估值日期在對馬來西亞物業權益進行估值時所用的匯率為1令吉兌1.87港元。此貨幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要連同估值報告。

此 致

TBK & Sons Holdings Limited
Lot 333, Kampung Paya, Batu 2
Jalan Seremban
71000 Port Dickson
Negeri Sembilan Darul Khusus
Malaysia
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司

房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA MHIREA
RICS 註冊估值師
謹啟

二零一九年九月十六日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十六年經驗。

估值概要

於二零一九年
六月三十日
現況下的市值

物業

組別I—貴集團於馬來西亞持有作自用的物業權益

1.	Lot 333, Kampung Paya 71000 Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	4,000,000 令吉 (相等於約 7,500,000 港元)
2.	Apartment Unit Classic 1, D7, Block D Sebana Cove, 81620 Pengerang District of Kota Tinggi State of Johor Malaysia	800,000 令吉 (相等於約 1,500,000 港元)
3.	Apartment Unit Classic 1, E3A, Block E Sebana Cove, 81620 Pengerang Mukim Pengerang District of Kota Tinggi State of Johor Malaysia	645,000 令吉 (相等於約 1,200,000 港元)
4.	所有權編號：GRN 509784, Lot 205181 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	3,860,000 令吉 (相等於約 7,200,000 港元)
5.	所有權編號：GRN 509783, Lot 205180 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	2,000,000 令吉 (相等於約 3,700,000 港元)
6.	所有權編號：GRN 509782, Lot 205179 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	1,520,000 令吉 (相等於約 2,800,000 港元)

附錄四

物業估值報告

物業	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
7. 所有權編號：GRN 509781, Lot 205178 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	1,500,000 令吉 (相等於約 2,800,000 港元)
8. No. 2, Jalan Sevana 1/6 Sevana Cove, 81600 Pengerang Mukim Pengerang District of Kota Tinggi State of Johor Malaysia	1,800,000 令吉 (相等於約 3,400,000 港元)
9. 所有權編號：GRN 62945, Lot 159 Town of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	1,300,000 令吉 (相等於約 2,400,000 港元)
10. 所有權編號：GRN 63062, Lot 158 Town of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	770,000 令吉 (相等於約 1,400,000 港元)
11. 所有權編號：GM 1964, Lot No. 12282 Mukim Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	1,000,000 令吉 (相等於約 1,900,000 港元)
12. 所有權編號：GRN 63806, Lot No. 1183 Pekan Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	1,300,000 令吉 (相等於約 2,400,000 港元)
13. 所有權編號：GRN 238131, Lot No. 13324 Pekan Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	1,500,000 令吉 (相等於約 2,800,000 港元)

附錄四

物業估值報告

物業	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
14. No. 1, Jalan Siakap 3, Taman Pasir Putih, 81700 Pasir Gudang, Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	750,000 令吉 (相等於約 1,400,000 港元)
15. No. E-33-3A, Dataran 3 Two Square No.2, Jalan 19/1, 46300 Pertaling Jaya District of Petaling State of Selangor Malaysia	1,200,000 令吉 (相等於約 2,200,000 港元)
16. 所有權編號：PN 42976, Lot No. 5713 (前身HSD 107784, Lot No. PT 181) Pekan Panchor District of Seremban State of Negeri Sembilan Malaysia	1,200,000 令吉 (相等於約 2,200,000 港元)
17. 所有權編號：GM 1475, Lot No. 9270 Mukim of Si Rusa District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	2,200,000 令吉 (相等於約 4,100,000 港元)
18. 所有權編號：GRN 21093, Lot No. 4769 Mukim of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	2,400,000 令吉 (相等於約 4,500,000 港元)

附錄四

物業估值報告

物業	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
19. 所有權編號：GRN 21092, Lot No. 4768 Mukim of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	3,200,000 令吉 (相等於約 6,000,000 港元)
	<hr/>
	合計 32,945,000 令吉 (相等於約 <u>61,400,000 港元</u>)

估值報告

組別I—貴集團於馬來西亞持有作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
1. Lot 333, Kampung Paya 71000 Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	<p>該物業包括一幅地塊，連同於一九八零年代落成、建於其上的10棟單層工業及附屬樓宇及建築物。</p> <p>該物業的土地面積及總建築面積分別約為12,539平方米及3,250.2平方米。</p> <p>該物業以永久業權持有作工業用途。年租金為7,900令吉。</p>	於估值日期，該物業由擁有人佔用作工業、辦公室及附屬用途。	4,000,000令吉 (相等於約7,500,000港元)

附註：

- 根據摘錄自二零一八年十一月十四日森美蘭州波德申的波德申土地辦事處 (Port Dickson Lands Office) 的資料 (「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
- 根據土地業權查冊，該物業於二零一八年八月十三日抵押予馬來西亞大華銀行。
- 根據土地業權查冊，該物業劃分為工業用途。
- 根據本公司獲提供的資料，現時正在申請該物業樓宇的竣工及合格證書。該物業獲授予臨時建築物許可證，年期由二零一八年一月一日開始至十二月三十一日屆滿。
- 陳嘉華先生 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS 註冊估值師) 於二零一八年十月十日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
- 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd. 為一間於一九七五年五月二十二日於馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業發展物業。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
- 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米150令吉至每平方米180令吉。
- 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd. 為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值												
2. Apartment Unit Classic 1, D7, Block D Sebana Cove, 81620 Pengerang District of Kota Tinggi State of Johor Malaysia	<p>該物業包括一棟於二零零零年代初期落成的兩層高住宅樓宇內地面樓層的一個公寓單位連同一個泊車位及一個船隻泊位。</p> <p>該物業的室內建築面積合共約為181平方米，不包括以下附屬面積：</p> <table><thead><tr><th>附屬面積</th><th>面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>泊車位</td><td>14</td></tr><tr><td>花園</td><td>13</td></tr><tr><td>儲物室</td><td>2</td></tr><tr><td>露台</td><td>78</td></tr><tr><td>空調槽</td><td>2</td></tr></tbody></table> <p>該物業以永久業權持有作樓宇用途。</p>	附屬面積	面積 (平方米)	泊車位	14	花園	13	儲物室	2	露台	78	空調槽	2	<p>於估值日期，該物業由擁有人佔用作管理層宿舍。</p>	800,000令吉 (相等於約 1,500,000港元)
附屬面積	面積 (平方米)														
泊車位	14														
花園	13														
儲物室	2														
露台	78														
空調槽	2														

附註：

- 根據摘錄自二零一八年十一月十四日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
- 根據土地業權查冊，該物業自二零一五年六月十五日抵押予大眾銀行。
- 根據土地業權查冊，該物業劃分為公寓用途。
- 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂(BSc.)先生於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
- 根據貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日於馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為貴公司的間接全資附屬公司。
- 該物業位於邊佳蘭區，附近樓宇主要為低中層住宅及渡假酒店樓宇。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
- 於估值日期，附近公寓的平均單價介乎每平方米400令吉至每平方米500令吉。

8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問 Ben & Partners 編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd. 為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業的業權在未經國家同意前不得以任何方式出售或轉讓予外籍人士／外國公司。然而，取得有關批准並不會存在可預見法律障礙；
 - (c) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值						
3. Apartment Unit Classic 1, E3A, Block E Sebana Cove, 81620 Pengerang Mukim Pengerang District of Kota Tinggi State of Johor Malaysia	<p>該物業包括一棟於二零零零年代初期落成的兩層高住宅樓宇內一樓的一個公寓單位連同一個泊車位及一個船隻泊位。</p> <p>該物業的室內建築面積合共約為130平方米，不包括以下附屬面積：</p> <table><thead><tr><th>附屬面積</th><th>面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>停車位</td><td>14</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>2</td></tr></tbody></table> <p>該物業以永久業權持有作建築用途。</p>	附屬面積	面積 (平方米)	停車位	14	倉儲區	2	<p>於估值日期，該物業由擁有人佔用作管理層宿舍。</p>	645,000令吉 (相等於約 1,200,000港元)
附屬面積	面積 (平方米)								
停車位	14								
倉儲區	2								

附註：

- 根據摘錄自二零一八年十一月十四日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
- 根據土地業權查冊，該物業劃分為公寓用途。
- 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
- 根據貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為貴公司的間接全資附屬公司。
- 該物業位於邊佳蘭區，附近樓宇主要為低中層住宅及渡假酒店樓宇。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
- 於估值日期，附近公寓的平均單價介乎每平方米400令吉至每平方米500令吉。
- 吾等已獲提供由貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - 該物業的分層業權在未經國家同意前不得以任何方式出售或轉讓予外籍人士/外國公司。然而，取得有關批准並不會存在可預見法律障礙；
 - 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
4. 所有權編號：GRN 509784, Lot 205181 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	該物業包括一幅土地面積約5,277平方米的地塊。 該物業以永久業權持有作工業用途。年租為1,600令吉。	於估值日期，該物業由擁有人佔用作露天儲物用途。	3,860,000令吉 (相等於約7,200,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十四日的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一五年十二月二十二日起抵押予CIMB Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為輕工業用途。
4. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於避蘭東區，附近樓宇主要為低中層工業及倉庫大廈。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約30分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米450令吉至每平方米850令吉。
8. 吾等已獲提供由貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
5. 所有權編號：GRN 509783, Lot 205180 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	該物業包括一幅土地面積約2,710平方米的地塊。 該物業以永久業權持有作工業用途。年租為1,200令吉。	於估值日期，該物業由擁有人佔用作露天儲物用途。	2,000,000令吉 (相等於約3,700,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十四日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一五年十二月二十二日起抵押予CIMB Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為輕工業用途。
4. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於避蘭東區，附近樓宇主要為低中層工業及倉庫大廈。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約30分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米450令吉至每平方米850令吉。
8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
6. 所有權編號：GRN 509782, Lot 205179 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	該物業包括一幅土地面積約2,070 平方米的地塊。 該物業以永久業權持有作工業用 途。年租為1,200令吉。	於估值日期，該物業 由擁有人佔用作露天 儲物用途。	1,520,000令吉 (相等於約 2,800,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十四日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一五年十二月二十二日起抵押予CIMB Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為輕工業用途。
4. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於避蘭東區，附近樓宇主要為低中層工業及倉庫大廈。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約30分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米450令吉至每平方米850令吉。
8. 吾等已獲提供由貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
7. 所有權編號：GRN 509781, Lot 205178 Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	該物業包括一幅土地面積約2,044平方米的地塊。 該物業以永久業權持有作工業用途。年租為1,200令吉。	於估值日期，該物業由擁有人佔用作露天儲物用途。	1,500,000令吉 (相等於約2,800,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十四日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一五年十二月二十二日起抵押予CIMB Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為輕工業用途。
4. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於避蘭東區，附近樓宇主要為低中層工業及倉庫大廈。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約30分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米450令吉至每平方米850令吉。
8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
8. No. 2, Jalan Sebana 1/6 Sebana Cove, 81600 Pengerang District of Kota Tinggi State of Johor Malaysia	<p>該物業包括一幅地塊連同建於其上於二零一六年落成的兩層高獨立別墅。</p> <p>該物業總土地面積及總建築面積分別約為1,030平方米及293.2平方米(不包括總面積約為159.98平方米的有蓋簷蓬泊車位、行人道、露天平台、有蓋陽台、庭院及露台)。</p> <p>該物業持有年期為99年，於二一五年六月十一日到期，作建築用途。年租為110令吉。</p>	於估值日期，該物業為空置。	1,800,000令吉 (相等於約3,400,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十九日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一六年八月三十日起抵押予CIMB Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為住宅用途。
4. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
5. 根據貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於邊佳蘭區，附近樓宇主要為低中層住宅及渡假酒店樓宇。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近獨立別墅的平均單價介乎每平方米900令吉至每平方米1,100令吉。
8. 吾等已獲提供由貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業的業權在未經國家同意前不得以任何方式出售或轉讓予外籍人士/外國公司。然而，取得有關批准並不會存在可預見法律障礙；
 - (c) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

附錄四

物業估值報告

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
9. 所有權編號： GRN 62945, Lot 159 Town of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括一幅土地面積約為0.3012公頃(相當於約3,012平方米)的土地。 該物業以永久業權持有。年租為1,085令吉。	於估值日期，該物業為清理妥當的地盤。	1,300,000令吉 (相等於約2,400,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十五日森美蘭州芙蓉市國家土地註冊處(State Registry of Land Titles Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據森美蘭城鄉規劃局(Town and Country Planning Department)的資料，該物業劃分為商業用途。
3. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)於二零一八年十月十日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
4. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業樓宇。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
6. 於估值日期，附近商業用地的平均單價介乎每平方米300令吉至每平方米500令吉。
7. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

附錄四

物業估值報告

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
10. 所有權編號： GRN 62945, Lot 159 Town of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括一幅土地面積約為 0.1795公頃(相當於約1,795平方米) 的土地。 該物業以永久業權持有。年租為 1,133令吉。	於估值日期，該物業 為清理妥當的地盤。	770,000令吉 (相等於約 1,400,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十五日森美蘭州芙蓉市國家土地註冊處(State Registry of Land Titles Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據森美蘭城鄉規劃局(Town and Country Planning Department)的資料，該物業劃分為商業用途。
3. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)於二零一八年十月十日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
4. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業樓宇。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
6. 於估值日期，附近商業用地的平均單價介乎每平方米300令吉至每平方米500令吉。
7. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
11. 所有權編號：GM 1964, Lot No. 12282 Mukim Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括一幅土地面積約為 0.6885公頃(相當於約6,885平方米) 的土地。 該物業以永久業權持有。年租為 49令吉。	於估值日期，該物業 為空置。	1,000,000令吉 (相等於約 1,900,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十四日森美蘭州波德申的波德申土地辦事處(Port Dickson Land Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據森美蘭城鄉規劃局(Town and Country Planning Department)的資料，該物業劃分為工業用途。
3. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)於二零一八年十月十日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
4. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業樓宇。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
6. 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米150令吉至每平方米180令吉。
7. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
12. Lot 1183, Geran 63806 Pekan Port Dickson Daerah Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括一幅土地面積約為 0.8094公頃(相當於約8,094平方米) 的土地。 該物業以永久業權持有作農業用 途。年租為47令吉。	於估值日期，該物業 為空置。	1,300,000令吉 (相等於約 2,400,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十三日森美蘭州波德申的波德申土地辦事處(Port Dickson Land Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據森美蘭城鄉規劃局(Town and Country Planning Department)的資料，該物業劃分為工業用途。
3. 陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十五日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
4. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業樓宇。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
6. 於估值日期，附近農業用地的平均單價介乎每平方米150令吉至每平方米180令吉。
7. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
13. 所有權編號：GRN 238131, Lot No. 13324 Pekan Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括一幅土地面積約為 0.8288 公頃(相當於約 8,288 平方米)的土地。 該物業以永久業權持有。年租為 49 令吉。	於估值日期，該物業為空置。	1,500,000 令吉 (相等於約 2,800,000 港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十二月十一日森美蘭州芙蓉市國家土地註冊處(State Registry of Land Titles Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為 Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據森美蘭城鄉規劃局(Town and Country Planning Department)的資料，該物業劃分為住宅用途。
3. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS 註冊估值師)於二零一八年十月十日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
4. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd. 為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業樓宇。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約 15 分鐘至 1 小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
6. 於估值日期，附近住宅用地的平均單價介乎每平方米 200 令吉至每平方米 300 令吉。
7. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問 Ben & Partners 編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd. 為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
14. No. 1, Jalan Siakap 3, Taman Pasir Putih, 81700 Pasir Gudang, Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor Malaysia	<p>該物業包括一幅地塊，連同建於其上的兩層高附有露台的商住房屋。</p> <p>該物業的土地面積及總建築面積分別約377平方米及430.33平方米（不包括行人徑、露台、陽台及晾曬露台約140.19平方米）。</p> <p>該物業以永久業權持有作建築用途。年租為476令吉。</p>	於估值日期，該物業為空置。	750,000令吉 (相等於約1,400,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十四日柔佛州的土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據業權文件，該物業指定作商業用途。
3. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS 註冊估值師)及陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十四日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
4. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業位於避蘭東區，附近樓宇主要為低中層住宅及渡假酒店樓宇。新山市中心及士乃國際機場與該物業相距約30分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
6. 於估值日期，附近商業用地的平均單價介乎每平方米1,000令吉至每平方米1,800令吉。
7. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業的業權在未經國家同意前不得以任何方式出售或轉讓予外籍人士/外國公司。然而，取得有關同意並不會存在可預見法律障礙；
 - (c) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
15. No. E-33-3A, Dataran 3 Two Square No. 2, Jalan 19/1, 46300 Pertaling Jaya District of Petaling State of Selangor Malaysia	<p>該物業包括於二零零七年落成的六層高(不包括兩層高的地庫停車場)商業大廈4樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的室內建築面積約為250平方米(相當於約2,691平方呎)。</p> <p>該物業持作商業用途，為期99年，於二一零六年九月六日屆滿。地塊的年租為827令吉。</p>	於估值日期，該物業為空置。	1,200,000令吉 (相等於約 2,200,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月八日雪蘭莪州莎阿南市土地登記處(Registry of Land Titles in Shah Alam, Selangor Darul Ehsan)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一零年十一月二十五日起抵押予Public Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為商業用途。
4. 陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月二十三日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
5. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於八打靈再也(Pertaling Jaya)，附近樓宇主要為中高層住宅及商業樓宇。吉隆坡市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約30分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近辦公室單位的平均單價介乎每平方米4,000令吉至每平方米6,000令吉。
8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 在取得國家機關批准後，該物業的分層業權可予轉讓、租賃或按揭。然而，取得有關批准並不會存在可預見法律障礙；
 - (c) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
16. 所有權編號：PN 42976, Lot No. 5713 (前身HSD 107784, Lot No. PT 181) Pekan Panchor District of Seremban State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括土地面積約為4,292平方米的一幅土地。 該物業持作工業用途，為期99年，於二零九六年一月十九日屆滿。年租為2,704令吉。	於估值日期，該物業為空置。	1,200,000令吉 (相等於約2,200,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十五日森美蘭州波德申的波德申土地辦事處(Port Dickson Land Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Prestasi Senadi Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零零零年九月十一日起抵押予Public Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業指定作工業用途。
4. 陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月二十二日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據 貴公司提供的資料，Prestasi Senadi Sdn. Bhd.為一間於一九九三年一月四日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於班卒鎮(Pekan Panchor)，附近樓宇主要為低中層住宅及工業發展項目。芙蓉市市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近工業用地的平均單價介乎每平方米250令吉至每平方米300令吉。
8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Prestasi Senadi Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 在取得國家機關批准後，該物業的業權可予轉讓、租賃或按揭。然而，取得有關批准並不會存在可預見法律障礙；
 - (c) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
17. 所有權編號：GM 1475, Lot No. 9270 Mukim Si Rusa District of Port Dickson State of Negeri Sembilan Malaysia	該物業包括土地面積約1.424公頃（相當於約14,240平方米）的一幅土地。 該物業以永久業權持有作農業用途。年租為63令吉。	於估值日期，該物業部分為空置及部分獲佔用作住宅用途。	2,200,000令吉 (相等於約4,100,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十五日森美蘭州芙蓉市國家土地註冊處(State Registry of Land Titles Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零一六年八月十五日起抵押予Malayan Banking Berhad。
3. 根據森美蘭城鄉規劃局(Town and Country Planning Department)的資料，該物業劃分為住宅用途。
4. 陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月十五日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 該物業部分連同建於其上若干住宅及配套樓宇佔用。在吾等的估值中，吾等並無計及該等樓宇的價值。
6. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業發展項目。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
8. 於估值日期，附近農業用地的平均單價介乎每平方米150令吉至每平方米300令吉。
9. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下的市值
18. 所有權編號： GRN 21093, Lot No. 4769 Mukim of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan	該物業包括土地面積約4.277公頃（相當於約42,770平方米）的一幅土地。該物業以永久業權持有作農業用途。年租為228令吉。	於估值日期，該物業為空置。	2,400,000令吉 (相等於約4,500,000港元)

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十五日森美蘭州芙蓉市國家土地註冊處(State Registry of Land Titles Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零零零年四月四日起抵押予Public Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為農業用途。
4. 陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月二十二日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業發展項目。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近農業用地的平均單價介乎每平方米50令吉至每平方米90令吉。
8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
19. 所有權編號： GRN 21092, Lot No. 4768 Mukim of Port Dickson District of Port Dickson State of Negeri Sembilan	該物業包括土地面積約5.877公頃 (相當於約58,770平方米)的一幅 土地。該物業以永久業權持有作 農業用途。年租為313令吉。	於估值日期，該物業 為空置。	3,200,000 令吉

附註：

1. 根據摘錄自二零一八年十一月十五日森美蘭州芙蓉市國家土地註冊處(State Registry of Land Titles Office)的資料(「土地業權查冊」)，該物業的註冊業主為Prestasi Senadi Sdn. Bhd.。
2. 根據土地業權查冊，該物業自二零零七年十月二日起抵押予Public Bank Berhad。
3. 根據土地業權查冊，該物業劃分為農業用途。
4. 陳坤樂先生(BSc.)於二零一八年十一月二十二日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
5. 根據 貴公司提供的資料，Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為一間於一九七五年五月二十二日在馬來西亞註冊成立的公司，於重組後及[編纂]時為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業位於波德申，附近樓宇主要為低中層住宅及商業發展項目。波德申市中心及吉隆坡國際機場與該物業相距約15分鐘至1小時車程。可乘搭計程車及公共汽車前往該物業。
7. 於估值日期，附近農業用地的平均單價介乎每平方米50令吉至每平方米90令吉。
8. 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問Ben & Partners編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.為該物業的登記擁有人，並有權轉讓、使用、租賃及按揭該物業；
 - (b) 該物業不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、建築命令及其他產權負擔。