

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本公司物業權益於2020年2月29日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



敬啟者：

指示

根據吾等所接獲有關對Rimbaco Group Global Limited(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)所持有於馬來西亞的物業權益進行估值的指示，吾等謹此確認曾進行視察、作出相關查詢和查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業於2020年2月29日(「估值日」)市值之意見。

估價前提

有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》(2017年版)及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》列載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

物業權益分類

於估值過程中，獲評值的物業權益已分為以下組別：

第I組－貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

第II組－貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

於評估第I組第1-8號及第II組第10-15號的物業權益時，吾等採取市場法，並參考有關可資比較的市場交易以作出估值。該估值法以廣泛接受之市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內之相關交易在計及可變因素下推論至相類物業。

於評估第II組第9號的物業權益時，吾等採用收益法，其中計及該等物業源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當撥備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定市值。吾等在合適的情況下亦已參照有關市場可得的可比銷售交易。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益之業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等曾查核文件正本，以核實馬來西亞物業權益之現有業權及該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或可能並未載於吾等所獲提供副本之任何修訂。

吾等在相當程度依賴 貴集團及其馬來西亞法律顧問Rosli Dahlan Saravana Partnership就每項物業的業權以及 貴集團所持物業權益提供的資料。吾等已接納 貴集團提供之有關規劃批文

或法定通告、年期、土地及建築物識別資料、樓宇竣工日期、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。吾等亦依賴 貴集團馬來西亞法律顧問就 貴集團持有馬來西亞物業的權益提供的意見。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證未必載於吾等獲得的副本上的任何修訂。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由區永源(董事)及Peter Pang(估值師)於2019年6月14日至2019年6月19日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排調查設備。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向 閣下提供意見。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地塊面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、附加產權負擔、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已或可從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何產權負擔、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以馬來西亞令吉(令吉)列值。吾等的估值概要載列如下，隨函附奉估值證書。

此致

309-E, 1st Floor, Silver Square,
Perak Road, 10510 Penang,
Malaysia
Rimbaco Group Global Limited
董事會 台照

為及代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

2020年4月14日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值概要

第I組－貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團 應佔權益	貴集團 於2020年 2月29日 應佔市值 令吉
1.	位於309-A, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	610,000
2.	位於309-B, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	540,000
3.	位於309-D, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	950,000
4.	位於309-E, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	510,000
5.	位於309-F, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	480,000
6.	位於309-I, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	510,000
7.	位於309-M, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	510,000
8.	位於Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia地段編號1109、1117及1325的三幅土地	100%	860,000
小計：			<u><u>4,970,000</u></u>

附錄三

物業估值

第II組－貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

編號	物業	貴集團 應佔權益	貴集團 於2020年 2月29日 應佔市值 令吉
9.	位於9-17-03, Moulmein Rise, Jalan Moulmein, Pulau Tikus, 10350 Georgetown, Penang, Malaysia的一個住宅單位	100%	2,700,000
10.	位於A-2-C, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	656,000
11.	位於A-3A-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	690,000
12.	位於A-5-E, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	656,000
13.	位於A-5-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	690,000
14.	位於B-18-G, The Sentral Residences, Kuala Lumpur, Malaysia的一個住宅單位連一個車位	100%	2,100,000
15.	位於Mukim 1, Seberang Perai Tengah, Penang, Malaysia地段編號6596的一幅土地	100%	338,000
	小計：		7,830,000
	總計：		12,800,000

估值證書

第I組－貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
1.	位於309-A, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15687, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約132.00平方米(「平方米」)。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	610,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15687/M1/2/1
地段編號：	Lot 1396 Seksyen 9W
年度地稅：	72令吉
樓面面積：	132.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日

- 產權負擔： 於2006年4月6日註冊Public Bank Berhad提出土地的私人凍結令。於2006年8月1日註冊向Public Bank Berhad提出的質押。
2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：
- 土地業權文件： 有
- 土地業權查冊： 有
- 合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 無(請見附註第5f號)
竣工及合規證書
(「竣工及合規證書」)：
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
- a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
- b. 撤回下文c段的私人凍結令及解除下文d及e段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
- c. Public Bank Berhad提出土地的私人凍結令。
- d. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
- e. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
- f. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
2.	位於309-B, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15687, Building No. M1, Level No. 3, Plot No.1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈三樓，總樓面面積約140.00平方米。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	540,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 3, Plot No. 1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15687/M1/3/1
地段編號：	Lot 1396 Seksyen 9W
年度地稅：	76令吉
樓面面積：	140.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	不適用

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5c號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 - c. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
3.	位於309-D, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15688, Building No. M1, Level No. 1, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈一樓，總樓面面積約123.00平方米。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作臨時倉儲用途。	950,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 1, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號： GRN 15688/M1/1/1

地段編號： Lot 1397 Seksyen 9W

年度地稅： 67令吉

樓面面積： 123.00平方米

土地使用類別： 並無特定用途

年期： 永久

註冊日期： 1998年8月29日

產權負擔： 質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米7,500令吉至8,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
 - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
 - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
4.	位於309-E, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15688, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約109.00平方米。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	510,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15688/M1/2/1
地段編號：	Lot 1397 Seksyen 9W
年度地稅：	59令吉
樓面面積：	109.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
 - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
 - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
5.	位於309-F, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15688, Building No. M1, Level No. 3, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈三樓，總樓面面積約123.00平方米。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	480,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 3, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15688/M1/3/1
地段編號：	Lot 1397 Seksyen 9W
年度地稅：	65令吉
樓面面積：	123.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
 - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
 - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
6.	位於309-I, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15689, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約109.00平方米。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	510,000

附註：

1. 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15689/M1/2/1
地段編號：	Lot 1397 Seksyen 9W
年度地稅：	59令吉
樓面面積：	109.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
 - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
 - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
7.	位於309-M, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位 該物業根據GRN 15690, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1399 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約109.00平方米。 該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，該物業出租予Rimbaco Sdn. Bhd.作辦公室用途，為期3年，自2019年4月1日起至2022年3月31日止，月租800令吉。	510,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1399 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Property Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15690/M1/2/1
地段編號：	Lot 1399 Seksyen 9W
年度地稅：	59令吉
樓面面積：	109.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	不適用

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5c號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Property Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 - c. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
8.	位於Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia地段編號1109、1117及1325的三幅土地	該等物業由三幅土地組成，總地段面積約494.97平方米。 該等物業位於Jelutong，離檳城國際機場大約14公里。	於估值日，該物業為空置。	860,000
	該等物業根據GRN 2219, 2227, 7513, Lot 1109 Seksyen 3, Lot 1117 Seksyen 3 and Lot 1325 Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該等物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。		

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Lot 1109, Lot 1117 and Lot 1325, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Property Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	Lot 1109: GRN 2219
	Lot 1117: GRN 2227
	Lot 1325: GRN 7513
地段編號：	Lot 1109: Lot 1109 Seksyen 3
	Lot 1109: Lot 1117 Seksyen 3
	Lot 1325: Lot 1325 Seksyen 3
年度地稅：	Lot 1117: 63令吉
	Lot 1109: 75令吉
	Lot 1325: 131令吉

- | | |
|---------|-----------------------|
| 地段面積： | Lot 1117: 115.5676平方米 |
| | Lot 1109: 137.5849平方米 |
| | Lot 1325: 241.8187平方米 |
| 土地使用類別： | Lot 1117：並無特定用途 |
| | Lot 1109：並無特定用途 |
| | Lot 1325：並無特定用途 |
| 年期： | Lot 1117：永久 |
| | Lot 1109：永久 |
| | Lot 1325：永久 |
| 註冊日期： | Lot 1117: 1975年3月20日 |
| | Lot 1109: 1975年3月20日 |
| | Lot 1325: 1975年3月20日 |
| 產權負擔： | Lot 1117：不適用 |
| | Lot 1109：不適用 |
| | Lot 1325：不適用 |
2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作空地用途的區域。
 3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
 4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米1,500令吉至2,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
 5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Property Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
 6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

第II組－貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
9.	位於9-17-03, Moulmein Rise, Jalan Moulmein, Pulau Tikus, 10350 Georgetown, Penang, Malaysia的 一個住宅單位	該物業位於一幢27層高住宅大廈17樓C室，總樓面面積約166.02平方米。 該物業位於George Town，離檳城國際機場大約21公里。	於估值日，該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途，為期1年，自2019年7月1日起至2020年6月30日止，月租4,670令吉。	2,700,000
	該物業根據HSD 18389, Lot No. PT 63 Seksyen 4, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持 有。	該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。		

附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年12月3日對Lot No. PT 63 Seksyen 4, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於發展商Hero Leader Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	HSD 18389
地段編號：	PT 63 Seksyen 4
年度地稅：	9,250令吉
地段面積：	3,585.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	2013年7月31日
產權負擔：	不適用

- 據當地政府機構於2016年11月18日簽發的合適估用證書(「合適估用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適估用。
- 據發展商Hero Leader Sdn. Bhd.於2019年6月18日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。

4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件： 有

整項發展的土地業權查冊： 有

合適佔用證書(「合適佔用證書」)／
竣工及合規證書 有
(「竣工及合規證書」)

5. 吾等於估值時已參照區內同類物業的若干租金證據及／或要求租金介乎每月每平方米40令吉至50令吉。吾等假設市場回報率為3.3%，符合該物業市場的市場回報率介乎3%至4%。

6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：

a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。

b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。

c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。

d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Hero Leader Sdn Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。

7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
10.	位於A-2-C, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia 的一個住宅單位 該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅 大廈A座2樓C室，總樓面 面積約168.90平方米。 該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公 里。 該物業根據99年租賃權益 (於2099年3月11日屆滿)之 土地使用權持有。土地詳 情載於附註第1號。	於估值日，該物業為 空置。	656,000

附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃(於2099年3月11日屆滿)
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
 - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
 - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
11.	位於A-3A-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位 該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅大廈A座4樓F室，總樓面面積約177.63平方米。 該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公里。 該物業根據99年租賃權益（於2099年3月11日屆滿）之土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，該物業為空置。	690,000

附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃（於2099年3月11日屆滿）
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
 - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
 - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
12.	位於A-5-E, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia 的一個住宅單位 該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅 大廈A座5樓E室，總樓面面 積約168.90平方米。 該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公 里。 該物業根據99年租賃權益 (於2099年3月11日屆滿)之 土地使用權持有。土地詳 情載於附註第1號。	於估值日，該物業為 空置。	656,000

附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃(於2099年3月11日屆滿)
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
 - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
 - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
13.	位於A-5-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia 的一個住宅單位 該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅 大廈A座5樓F室，總樓面面 積約177.63平方米。 該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公 里。 該物業根據99年租賃權益 (於2099年3月11日屆滿)之 土地使用權持有。土地詳 情載於附註第1號。	於估值日，該物業為 空置。	690,000

附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃(於2099年3月11日屆滿)
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
 - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
 - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
14.	位於B-18-G, The Sentral Residences, Kuala Lumpur, Malaysia的一個住宅單位連一個車位	該物業位於一幢58層高住宅大廈B座19樓G室，總樓面面積約146平方米，連同一個車位以及約3.99平方米的空調槽。	於估值日，該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途，為期1年，自2020年1月20日起至2021年1月19日止，月租6,000令吉。	2,100,000
	該物業根據Geran 46221, Building No. M1B, Level No. 19, Plot No. 500, Lot No. 72 Seksyen 70, Kuala Lumpur Town, Kuala Lumpur District, Kuala Lumpur, Malaysia持有。	該物業位於Brickfields，鄰近 Kuala Lumpur Railway Station 及 Kuala Lumpur Sentral station，離吉隆坡國際機場大約55公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第2號。		

附註：

- 據附註第2號所述的土地業權查冊，該物業的註冊業主為Prema Bonanza Sdn. Bhd.。據 貴集團確認，印花稅已經繳付，現正申領分層業權。
- 根據日期為2019年6月24日對Building No. M1B, Level No. 19, Plot No. 500, Lot No. 72 Seksyen 70, Kuala Lumpur Town, Kuala Lumpur District, Kuala Lumpur, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Prema Bonanza Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號： Geran 46621/M1B/19/500

地段編號： Lot 72 Seksyen 70

年度地稅： 零令吉

樓面面積： 146平方米

土地使用類別： 大廈(公寓)

附錄三

物業估值

- 年期：永久
- 註冊日期：2018年5月2日
- 產權負擔：不適用
3. 據當地政府機構於2017年1月6日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：
- 土地業權文件：有
- 土地業權查冊：有
- 合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)：有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米14,000令吉至15,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
- Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
 - Rimbaco Property Sdn. Bhd.的權益及權利受其與Prema Bonanza Sdn. Bhd.訂立的買賣協議保護。
 - 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Property Sdn. Bhd.。
 - Rimbaco Property Sdn. Bhd.在向Prema Bonanza Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
15.	位於Mukim 1, Seberang Perai Tengah, Penang, Malaysia地段編號6596的一幅土地 該物業根據GM 223 Lot No. 6596, Mukim 01, Seberang Perai Tengah District, Penang, Malaysia持有。	該物業為一幅土地，地段面積約3,934.00平方米。 該物業位於Perai，接近Bukit Mertajam Mall，離檳城國際機場大約26公里。 該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，該物業為空置。	338,000

附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Lot No. 6596, Mukim 01, Seberang Perai Tengah District, Penang進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Property Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GM 223
地段編號：	Lot 6596
年度地稅：	40令吉
地段面積：	3,934.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	2006年12月4日
產權負擔：	不適用

- 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作空地用途的區域。

3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件： 有

土地業權查冊： 有

4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米80令吉至90令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。

5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：

a. Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。

b. Rimbaco Property Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。

6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。