

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就飛電控股有限公司及其附屬公司房地產權益於二零一七年七月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，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：

吾等根據閣下的指示對飛電控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於馬來西亞及越南社會主義共和國（「越南」）擁有的房地產權益進行估值，詳情載於隨附的估值證書（有關房地產權益於下文統稱為「該等房地產」），吾等確認已進行視察、作出相關查詢，以及搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等房地產於二零一七年七月三十一日（統稱為「估值日」）市值的意見。

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

**I. 估值基準**

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「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

市值理解為一項資產或負債的估算價值，不論其銷售或採購（或交易）成本，亦不曾就任何相關稅項或潛在稅項進行抵銷。

**II. 估值方法**

就第5號房地產而言，吾等以比較法估算其價值，當中以可資比較房地產之已變現價格或市價進行比較。吾等會分析特性及地點相若之可資比較房地產，並審慎權衡房

地產之各項優劣。其後，吾等會對可資比較房地產之價格作出調整，以就相關因素考慮該等房地產與房地產之間之已識別差異。

至於其他房地產，基於已建樓宇及構築物的性質，彼等並無即時可察覺的市場可資比較房地產。吾等已根據房地產的折舊重置成本，採用成本法估算房地產的價值。

折舊重置成本為「以現代等價資產置換資產的現行成本，減去就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃按土地現行用途的估計市值，另加有關改造的現行重置成本，再減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減計算。所報告市值只作為唯一權益適用於整個建築群或發展項目，並假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。房地產權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否有足夠潛在盈利能力而定。

### III. 假設

吾等的估值乃假設擁有人在公開市場按其現況出售房地產權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響該房地產權益的價值。

對於根據長期政府租賃／土地使用權持有的房地產，吾等假設房地產的擁有人於有關政府租賃／土地使用權的整段未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、轉讓或出租房地產的權利。進行估值時，吾等假設擁有人可在公開市場上將房地產自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向有關政府部門繳付任何額外費用。

所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟估值報告中說明、界定及考慮的不合規事項除外。

吾等並無作出環境影響研究。除報告所聲明、界定及考慮屬其他情況外，吾等假設適用的國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

與該等房地產有關的其他特殊假設(如有)載列於估值證書之附註部分。

### IV. 業權調查

就第I組房地產權益而言，吾等促使向馬來西亞Bandar Baru Bangi的Pejabat Daerah Tanah Hulu Langat作出查詢。然而，吾等並無檢查文件正本，以確定是否出現任何遞交給吾等的副本中沒有出現的修訂。

就第II組房地產權益而言，吾等獲提供業權文件副本。然而，吾等概無就房地產附帶的法定業權或任何負債作出任何調查。

在吾等的估值過程中，吾等已依賴 貴公司的馬來西亞法律顧問 — Peter Ling & van Geyzel就馬來西亞房地產的法定業權提供的法律意見，以及 貴公司的越南法律顧問 RHTLaw Taylor Wessing Vietnam就越南房地產的法定業權提供的法律意見。本報告內披露的所有法律文件(如有)僅供參考用途，吾等對任何與本報告所載房地產的法定業權有關的法律事宜概不負責。

## V. 限制條件

吾等已視察該等房地產的外部，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，故此吾等未能匯報該等房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該等房地產的土地或樓宇面積是否準確，惟已假設吾等所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 貴集團所提供資料，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、獨立分租、租約與樓面面積以及該等房地產的鑑定等事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的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任何重要資料被隱瞞。

吾等並無進行實地測量，以釐定任何房地產發展之地面狀況或設施是否合適。吾等估值乃以假設該等方面均符合要求及於建設期間不會產生任何不可預計費用及延誤為基準。

吾等的估值並無就所估值該等房地產的任何抵押、按揭或所欠負款項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，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、限制及支銷。

就第II組房地產權益而言，由於其位於發展相對落後的市場，該等假設一般以不完備的市場佐證資料為依據。物業所獲賦予的價值，可能會視乎所作的假設而有差異。縱使吾等在達致估值時已作出專業判斷，惟閱覽本報告的人士務請審慎考慮有關假設的性質，有關資料已於估值報告內披露，而且於詮釋估值報告時亦需審慎行事。

## VI. 估值意見

吾等對該等房地產的市值意見載於隨附的估值概要及估值證書。

## 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[編纂]證券[編纂]規則第8章的規定。

吾等對房地產權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)所載規定。

李玉喬(BSc)及廖偉斌(MRICS, MHKIS)於二零一六年十月至十一月期間對該等房地產進行實地視察。該等房地產保持與其年期及用途相稱的合理狀況，並配備正常樓宇設施。

就馬來西亞及越南的房地產權益而言，本文的金額分別以馬來西亞令吉(統稱「令吉」)、越南盾(統稱「越南盾」)及美元(統稱「美元」)等貨幣計值。吾等估值中所用的匯率為約1美元兌4.2780令吉，該匯率與估值日的當前匯率相若。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

飛霓控股有限公司  
Lot 1883, Jalan KP B9  
Kg. Bharu Balakong  
43300 Seri Kembangan  
Selangor  
Malaysia  
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

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓等國家及亞太區擁有逾29年估值經驗。

[編纂]

附錄三

物業估值報告

估值概要

編號	房地產	於二零一七年 七月三十一日 現況下的市值 (令吉)
<b>第I組一 貴集團於馬來西亞持有及佔用的房地產權益</b>		
1.	H.S. (M) 967, Lot P.T. 208, Mukim of Cheras, District of Hulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	8,370,000
2.	H.S. (M) 943, Lot P.T. 7179, Mukim of Cheras, District of Hulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	12,835,000
3.	H.S. (M) 1594, Lot P.T. 2374, Mukim of Cheras, District of Hulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	19,500,000
4.	GM 8265, Lot 87591, Mukim and District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	7,800,000
5.	H.S. (D) 37374, Lot P.T. 4886, Mukim and District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	170,000
	小計：	<u><b>48,675,000</b></u>
<b>第II組一 貴集團於越南持有及佔用的房地產權益</b>		
編號	房地產	於二零一七年 七月三十一日 現況下的市值 (美元)
6.	No. 18 Street No. 3A, Bien Hoa 2 Industrial Zone, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam	840,000
7.	Street No. 8 Nhon Trach I Industrial Park, Phuoc Thien Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam	1,660,000
8.	No. 2 Nhon Trach I Industrial Park, Phuoc Thien Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam	935,000
	小計：	<u><b>3,435,000</b></u>

估值證書

第I組 — 貴集團於馬來西亞持有及佔用的房地產權益

編號	房地產	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 (令吉)												
1.	H.S. (M) 967, Lot P.T. 208, Mukim of Cheras, District of Hulu Langat, State of Selangor DarulEhsan, Malaysia	<p>該房地產位處Kawasan Perindustrian Kampung Baru Balakong，距離吉隆坡市中心西南25公里。Balakong為中小型工業的熱門工業重鎮，該位址附近主要為專用工廈及空置工業用地。</p> <p>房地產由一幅暫定面積約4,822平方米(相當於51,905平方呎)的土地及一座兩層高獨立辦公室連單層廠房樓宇及配套設施組成，包括其上建立的警衛室、泵房及停車棚。該等樓宇於一九九六年落成。</p> <p>房地產樓宇的總建築面積約為30,188平方呎，其明細列載如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室連廠房</td> <td>28,120</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>泵房</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>停車棚</td> <td>1,920</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>30,188</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>房地產土地乃根據為期60年的土地租約持有，將於二零四一年七月九日屆滿。該土地租約已有效延長34年，將於二零七五年二月十一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方呎)	辦公室連廠房	28,120	警衛室	48	泵房	100	停車棚	1,920	總計	<u>30,188</u>	<p>在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。</p>	8,370,000 (捌佰叁拾柒萬馬來西亞令吉整)
用途	建築面積 (平方呎)															
辦公室連廠房	28,120															
警衛室	48															
泵房	100															
停車棚	1,920															
總計	<u>30,188</u>															

附註：

- (i) 根據土地所有權證「Catatan Carian Persendirian」，佔地面積4,822平方米(相當於51,905平方呎)的相關地塊Lot P.T. 208, H.S. (M) 967的租賃權益由Furniweb Manufacturing Sdn. Bhd. (「FMSB(MY)」，為貴公司全資附屬公司)持有，期限於二零四一年七月九日屆滿，作工業用途。
- (ii) 根據FMSB(MY)與Furniweb Safety Webbing Sdn. Bhd. (「FSWSB(MY)」，為貴公司全資附屬公司)訂立日期為二零一六年十二月三十一日的租賃協議，該房地產租賃予FSWSB(MY)，租期於二零一九年十二月三十一日屆滿，月租為64,000令吉。

- (iii) 吾等獲 貴公司的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. FMSB(MY)為土地的註冊擁有人；
  - b. 土地僅用於輕工業用途；
  - c. 房地產附有以下產權負擔：
    - i. 於一九九二年六月三日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：(a)5438/1992；(b)5439/1992；及(c) 5440/1992；
    - ii. 於一九九四年十一月十五日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：10158/1994；
    - iii. 於一九九四年十一月十五日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：8346/2005；
    - iv. 於二零零六年七月七日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：6650/2006；
  - d. 土地租約已有效延長及於二零七五年二月十一日屆滿。出具房地產的新出具文件業權方面並無法律阻礙；
  - e. FMSB(MY)於一九九六年一月五日就該土地上建立的廠房及辦公樓獲Majilis Daerah Hulu Langat, Kajang, Selangor授出合適證明書；
  - f. FMSB(MY)是建築物的法定擁有人；
  - g. 該房地產可於公開市場自由轉讓、抵押及租賃；
  - h. 租賃協議有效及存續。

## 附錄三

## 物業估值報告

編號	房地產	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 (令吉)
2.	H.S. (M) 943, Lot P.T. 7179, Mukim of Cheras, District of Hulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該房地產位處Kawasan Perindustrian Kampung Baru Balakong，距離吉隆坡市中心西南25公里。Balakong為中小型工業的熱門工業重鎮，該位址附近主要為專用工廈及空置工業用地。</p> <p>房地產由一幅地盤面積約5,226平方米(相當於56,253平方呎)的土地及其上興建的一座兩層高獨立廠房組成。該樓宇於二零零七年左右落成。</p> <p>房地產樓宇的總建築面積約為53,888平方呎。</p> <p>房地產土地乃根據為期60年的土地租約持有，將於二零四零年九月二日屆滿。該土地租約已有效延長35年，將於二零七五年二月十一日屆滿。</p>	在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業用途。	12,835,000  (壹仟貳佰捌拾叁萬伍仟馬來西亞令吉整)

### 附註：

- (i) 根據土地所有權證「Catatan Carian Persendirian」，佔地面積5,226平方米(相當於56,253平方呎)的相關地塊Lot P.T. 7179, H.S. (M) 943的租賃權益由Syarikat Sri Kepong Sdn. Bhd. (「SSKSB(MY)」，為貴公司全資附屬公司)持有，期限於二零四零年九月二日屆滿，作工業用途。
- (ii) 根據SSKSB(MY)與FMSB(MY)訂立日期為二零一五年十二月三十一日的租賃協議，該房地產的土地租賃予FMSB(MY)，租期於二零一八年十二月三十一日屆滿，月租為1,500令吉。
- (iii) 吾等獲 貴公司的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. SSKSB(MY)為土地的註冊擁有人；
  - b. 土地僅用於輕工業用途；
  - c. 房地產附有以下產權負擔：
    - i. 於一九九二年六月三日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：(a)5434/1992；及(b) 5435/1992；
    - ii. 於一九九四年十一月十五日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：10159/1994；
    - iii. 於一九九四年十一月十五日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：8345/2005；
    - iv. 於二零零五年八月十七日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：8436/2005；

### 附錄三

### 物業估值報告

- v. 於二零零六年七月七日抵押予Hong Leong Bank(前稱為EON Bank Berhad)，參考編號：6651/2005；
- d. 土地租約已有效延長及於二零七五年二月十一日屆滿。出具房地產的新出具文件業權方面並無法律阻礙；
- e. FMSB (MY)於二零零七年九月四日就該土地上建立的廠房及樓宇獲Majilis Daerah Hulu Langat, Kajang, Selangor授出合適證明書；
- f. FMSB (MY)是建築物的擁有人；
- g. 該房地產可於公開市場自由轉讓、抵押及租賃；
- h. 租賃協議有效及存續。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	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 (令吉)														
3.	H.S. (M) 1594, Lot P.T. 2374, Mukim of Cheras, District of Hulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該房地產位處Kawasan Perindustrian Kampung Baru Balakong，距離吉隆坡市中心西南25公里。Balakong為中小型工業的熱門工業重鎮，該位址附近主要為專用工廈及空置工業用地。</p> <p>房地產由一幅地盤面積約8,094平方米(相當於87,123平方呎)的土地及一座三層高辦公室樓宇、兩層高獨立廠房及配套設施組成，包括其上建立的警衛室、停車棚及垃圾房。該等樓宇於二零零九年左右落成。</p> <p>房地產樓宇的總建築面積約為79,681平方呎，其明細列載如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>18,307</td> </tr> <tr> <td>廠房</td> <td>57,323</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>停車棚1及2號</td> <td>3,745</td> </tr> <tr> <td>垃圾房</td> <td>159</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>79,681</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>房地產土地乃根據為期99年的土地租約持有，將於二零八三年七月三日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方呎)	辦公室	18,307	廠房	57,323	警衛室	147	停車棚1及2號	3,745	垃圾房	159	總計	<u>79,681</u>	<p>在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。</p>	<p>19,500,000  (壹仟玖佰伍拾萬馬來西亞令吉整)</p>
用途	建築面積 (平方呎)																	
辦公室	18,307																	
廠房	57,323																	
警衛室	147																	
停車棚1及2號	3,745																	
垃圾房	159																	
總計	<u>79,681</u>																	

附註：

- (i) 根據土地所有權證「Catatan Carian Persendirian」，佔地面積8,094平方米(相當於87,123平方呎)的相關地塊H.S. (M) 1594, Lot P.T.2374的租賃權益由FMSB(MY)持有，期限於二零八三年七月三日屆滿，作工業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司的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. FMSB (MY)為土地的註冊擁有人；
  - b. 土地僅用於工業用途；
  - c. 房地產於二零零八年八月二十六日抵押予Public Bank Berhad，參考編號：9914/2008；
  - d. FMSB (MY)於二零零九年六月二十四日就廠房及辦公樓獲馬來西亞建築師理事會授予合適證明書；
  - e. FMSB (MY)是建築物的法定擁有人；
  - f. 該房地產可於公開市場自由轉讓、抵押及租賃。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	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 (令吉)																		
4.	GM 8265, Lot 87591, Mukim and District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該房地產位處Shah Alam地段34範圍內的Jalan Bukit Kemuning, Shah Alam為Selangor州的首府。Shah Alam市中心距離該房地產以北8公里。該位址附近主要為專用獨立工廈、標準設計半獨立及排式廠房和空置工業地段。該等工用物業大部分沿著主要道路Jalan Bukit Kemuning座立。</p> <p>房地產由一幅地盤面積約4,693平方米(相當於50,515平方呎)的土地及一座兩層高辦公室連廠房樓宇及配套設施組成，包括其上建立的警衛室、垃圾房、燃料缸、停車棚及電單車棚。停該等樓宇於二零零六年左右落成。</p> <p>房地產樓宇的總建築面積約為31,470平方呎，其明細列載如下：</p>	<p>在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。</p>	7,800,000 (柒佰捌拾萬馬來西亞令吉整)																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,580</td> </tr> <tr> <td>廠房</td> <td>23,447</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>垃圾房</td> <td>145</td> </tr> <tr> <td>燃料缸</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>電單車棚</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>停車棚</td> <td>933</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>31,470</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方呎)	辦公室	6,580	廠房	23,447	警衛室	96	垃圾房	145	燃料缸	147	電單車棚	122	停車棚	933	總計	<u>31,470</u>		
用途	建築面積 (平方呎)																					
辦公室	6,580																					
廠房	23,447																					
警衛室	96																					
垃圾房	145																					
燃料缸	147																					
電單車棚	122																					
停車棚	933																					
總計	<u>31,470</u>																					
		<p>房地產土地乃根據永久業權持有。</p>																				

附註：

- (i) 根據土地所有權證「Catatan Carian Persendirian」，佔地面積4,693平方米的相關地塊GM 8265, Lot 87591的永久業權由Texstrip Manufacturing Sdn. Bhd. (「TMSB(MY)」，為貴公司全資附屬公司)持有，作工業用途。
- (ii) 該土地租賃予Lembaga Letrik Negara, Tanah Melayu，租期由一九八七年一月一日至二零一六年十二月三十一日，為期30年，參考編號1478/1987 Jil. 1 Fol. 98，日期為一九八七年六月三十日。(面積為420平方呎的部分土地實際租賃予Tenaga Nasional Berhad (TNB)，租期為一九八七年一月一日至二零一六年十二月三十一日，用於在TNB的變電所。)

- (iii) 吾等獲 貴公司的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. TMSB (MY)為土地的註冊擁有人；
  - b. 土地僅用於工業用途；
  - c. 房地產附有以下產權負擔：
    - (i) 土地租賃予Lembaga Letrik Negara, Tanah Melayu，租期由一九八七年一月一日至二零一六年十二月三十一日，為期30年，參考編號1478/1987；
    - (ii) 土地於二零零三年二月二十一日抵押予Hong Leong Bank Berhad(前稱為Eon Bank Berhad)，參考編號1135/2003；
  - d. 部分土地租賃予Lembaga Letrik Negara, Tanah Melayu，租期由一九八七年一月一日至二零一六年十二月三十一日，為期30年，參考編號1478/1987。Lembaga Letrik Negara (Tenaga Nasional Berhad) (TNB)是與政府關連的馬來西亞供電公司。租賃涉及該土地上的一塊區域，TNB就向廠房供電而於其上建立廠房。 貴公司並未就該租約收取租金所得款項；
  - e. TMSB (MY)於二零零六年十一月十七日就廠房獲Majlis Bandaraya Shah Alam授予合適證明書；
  - f. TMSB (MY)是建築物的法定擁有人；
  - g. 該房地產可於公開市場自由轉讓、抵押及租賃。

## 附錄三

## 物業估值報告

編號	房地產	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 (令吉)
5.	H.S. (D) 37374, Lot P.T. 4886, Mukim and District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該房地產位處Jalan Harum 25/49 in Taman Sri Muda, Seksyen 25 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan。Taman Sri Muda為配套完備的城鎮，提供住宅、工商用物業。該位址主要由單層、雙層及三層高具備不同設計風格的高密度排屋及多座單元房和公寓組成。</p> <p>該房地產由一幅地盤面積約78.036平方米(相當於840平方呎)上興建的一座三層高高密度排屋組成。Taman Sri Muda為於一九八二年推出的悠久住屋計劃。</p> <p>房地產的總建築面積約為1,260平方呎。</p> <p>房地產土地乃根據永久業權持有。</p>	在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作員工宿舍用途。	170,000  (拾柒萬馬來西亞令吉整)

### 附註：

- (i) 根據土地所有權證「Catatan Carian Persendirian」，佔地面積78.036平方米(相當於840平方呎)的相關地塊 Lot P.T. 4886, H.S. (D) 37374的永久業權由TMSB (MY)持有，作住宅用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司的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. TMSB (MY)為土地的法定擁有人；
  - b. 房地產用於住宅用途；
  - c. 房地產通過轉售交易購買。房地產的合適證明書已授予房地產的第一名買方；
  - d. TMSB (MY)是建築物的法定擁有人；
  - e. 該房地產可於公開市場自由轉讓、抵押及租賃。

附錄三

物業估值報告

第II組一貴集團於越南持有及佔用的房地產權益

編號	房地產	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 (美元)
6.	No. 18, Street No. 3A, Bien Hoa 2 Industrial Zone, Long Binh Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam	該房地產由一幅地盤面積約13,986平方米(相當於150,545.3平方呎)的土地及其上建立的一座兩層高辦公室、兩間工作室、一間倉庫、一間餐廳及一間警衛室組成。該等物業於一九九六年至二零零四年分階段落成。  房地產樓宇的總建築面積約為13,411.2平方米(相當於144,358.2平方呎)。明細詳情列示如下：	在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	840,000  (捌拾肆萬美元整)  相當於 3,590,000令吉 (叁佰伍拾玖萬馬來西亞令吉整)
		<b>用途</b>	<b>建築面積</b> (平方米)	
		警衛室	13.5	
		工作室1號及辦公室	3,843.7	
		工作室2號	6,858.0	
		餐廳	90.0	
		倉庫	2,606.0	
		<b>總計</b>	<b>13,411.2</b>	
		房地產土地的租期將於二零四四年一月十六日屆滿。		

附註：

- (i) 根據Furniweb (Vietnam) Shareholding Company (「FVSC (VN)」，貴公司全資附屬公司)與Trunet (Vietnam) Co., Limited (「TNV (VN)」)訂立日期為二零一五年六月一日的工作室租賃合約，總建築面積1,230平方米(相當於13,239.7平方呎)的部分工作室及倉庫出租予TNV (VN)，租期3年，將於二零一八年五月三十一日屆滿，月租為2,060.25美元。TNV (VN)為貴集團的合營企業。
- (ii) 在估值過程中，吾等並無賦予批租土地任何商業價值，因其按年付款及一般不允許轉讓、轉移或轉租。
- (iii) 吾等獲貴公司越南法律顧問提供有關房地產權益的法律意見，載有(其中包括)以下各項：
  - (a) 根據FVSC (VN)與Sonadezi Long Binh Shareholding Company訂立日期為二零一零年六月三十日的第61/HDTD/BH2號土地及基建分租協議，一幅地盤面積約13,986平方米的房地產土地出租予FVSC (VN)，由一九九七年一月十六日起計為期47年，協定年租為28,671.3084美元；
  - (b) FVSC (VN)已於二零零七年八月二日取得同奈省政府發出的建築物第757312605600126號房屋擁有權證。該證書具十足效力及效用；
  - (c) 在抵押廠房樓宇予大眾銀行的規限下，FVSC (VN)目前就房地產的一切使用權皆免於及不附帶所有申索、置留權、抵押品權益或其他產權負擔；
  - (d) FVSC (VN)可於批租土地區域建築廠房及擁有、抵押或出售廠房樓宇。雖然FVSC (VN)可直接擁有廠房樓宇，惟倘地塊期限或租期屆滿及未獲延展或重續，則其必須處理有關廠房樓宇(例如搬遷或出售樓宇)。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	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 (美元)																						
7.	Street No. 8 Nhon Trach1 Industrial Park, Phuoc Thien Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam	<p>該房地產由一幅地盤面積約26,083平方米(相當於280,757.4平方呎)的土地及其上建立的一座辦公室樓宇、三間工作室、一間餐廳、兩座警衛亭、一個停泊區、圍欄、廠內公路及電機房組成。該等物業於二零零二年至二零一一年分階段落成。根據貴公司的資料，一幅地盤面積約161,264.1平方呎的部分土地目前空置。</p> <p>房地產樓宇的總建築面積約為18,755平方米(相當於201,878.8平方呎)。明細詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工作室1號</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,152</td> </tr> <tr> <td>餐廳</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>警衛室1號</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>停泊區</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>電機房</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>工作室2號</td> <td>3,600</td> </tr> <tr> <td>工作室3號</td> <td>10,578</td> </tr> <tr> <td>警衛室2號</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>18,755</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>房地產土地的租期將於二零四八年一月二十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	工作室1號	3,000	辦公室	1,152	餐廳	160	警衛室1號	16	停泊區	222	電機房	13	工作室2號	3,600	工作室3號	10,578	警衛室2號	14	總計	<u>18,755</u>	<p>在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。</p>	<p>1,660,000 (壹佰陸拾陸萬美元整)</p> <p>相當於 7,100,000令吉 (柒佰壹拾萬馬來西亞令吉整)</p>
用途	建築面積 (平方米)																									
工作室1號	3,000																									
辦公室	1,152																									
餐廳	160																									
警衛室1號	16																									
停泊區	222																									
電機房	13																									
工作室2號	3,600																									
工作室3號	10,578																									
警衛室2號	14																									
總計	<u>18,755</u>																									

附註：

- (i) 根據Urban and Industrial Zone Development Company (「URBIZ」)與Premier Elastic Webbing & Accessories (Vietnam) Co., Ltd (「PEWAV (VN)」，貴公司全資附屬公司)訂立日期為二零零二年三月六日的土地轉租合約第216/CT-KHDT號，佔地面積約26,122.5平方米的該房地產土地租賃予PEWAV (VN)，租期由簽立土地轉租合約日期起，為期46年。
- (ii) 根據URBIZ與PEWAV (VN)訂立日期為二零零五年八月三十一日的土地轉租合約第854A/CT-DT號附件，訂約雙方協定修訂日期為二零零二年三月六日的土地轉租合約第216/CT-KHDT號第1條及第3條條款如下：
- (1) URBIZ同意將26,083平方米的土地轉租予PEWAV (VN)；
  - (2) 轉租土地的租期為二零零二年三月六日至二零四八年一月二十二日。
- (iii) 在估值過程中，吾等並無賦予批租土地任何商業價值，因其按年付款及一般不允許轉讓、轉移或轉租。

- (iv) 吾等獲 貴公司越南法律顧問提供有關房地產權益的法律意見，載有(其中包括)以下各項：
- (a) PEWAV (VN)已取得房地產的所有業權文件，包括土地使用權、房屋所有權及土地第BK012499號(註冊編號CT 14002)附帶的其他資產證明，由同奈省自然資源及環境部於二零一二年八月十日出具；文件具十足效力及效用；
  - (b) PEWAV (VN)已為其對廠房現時用途取得所有必要權利，且不附帶任何索償、留置權、抵押權益或其他產權負擔；
  - (c) PEWAV (VN)已就租賃已租用土地取得所有必要批准、同意、授權及許可，於本報告日期其為有效及存續；
  - (d) PEWAV (VN)與大眾銀行(Public Bank)訂立日期為二零一一年六月二日的要約函第HCM/LC/FL/11/013及HCM/LC/FL/11/014號，據此PEWAV (VN)將廠房樓宇抵押予大眾銀行；
  - (e) PEWAV (VN)就房地產擁有不可推翻業權或良好、可出售、有效及存續的業權，為受限於以下各項：
    - (1) 土地(工廠樓宇建於該土地上)的租期；及
    - (2) 廠房樓宇抵押予大眾銀行；
  - (f) 廠房的業權文件已取得，及具十足效力及效用，並歸屬予PEWAV (VN)；
  - (g) PEWAV (VN)可於批租土地區域建築廠房及擁有、抵押或出售廠房樓宇。雖然PEWAV (VN)可直接擁有廠房樓宇，惟倘地塊期限或租期屆滿及未獲延展或重續，則其必須處理有關廠房樓宇(例如搬遷或出售樓宇)。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	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 (美元)																
8.	Street No. 2, Nhon Trach I Industrial Park, Phuoc Thien Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam	<p>該房地產由一幅地盤面積約22,523平方米(相當於242,437.6平方呎)的土地及其上建立的一座辦公室樓宇、兩間工作室、宿舍、停泊區、警衛亭、控制室及污水處理廠組成。該等物業於二零零五年至二零一四年分階段落成。</p> <p>房地產樓宇的總建築面積約為9,416.14平方米(相當於101,355.3平方呎)。明細詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>警衛亭</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td>停泊區</td> <td>174.00</td> </tr> <tr> <td>廠房及辦公室</td> <td>5,612.00</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>506.00</td> </tr> <tr> <td>廠房2號</td> <td>3,072.00</td> </tr> <tr> <td>控制室</td> <td>40.14</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>9,416.14</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>房地產土地的租期將於二零四八年一月二十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	警衛亭	12.00	停泊區	174.00	廠房及辦公室	5,612.00	員工宿舍	506.00	廠房2號	3,072.00	控制室	40.14	總計	<u>9,416.14</u>	<p>在吾等實地視察之時，房地產由貴集團佔用作工業、辦公室及住宅用途。</p>	<p>935,000 (玖拾叁萬伍仟美元整)</p> <p>相當於 4,000,000令吉 (肆佰萬馬來西亞令吉整)</p>
用途	建築面積 (平方米)																			
警衛亭	12.00																			
停泊區	174.00																			
廠房及辦公室	5,612.00																			
員工宿舍	506.00																			
廠房2號	3,072.00																			
控制室	40.14																			
總計	<u>9,416.14</u>																			

附註：

- (i) 根據Urban and Industrial Zone Development Company (「IDICO-URBIZ」)與Furnitech Components (Vietnam) Co., Limited (「FCV (VN)」)訂立日期為二零零四年九月十日的土地轉租合約第921/CT-DT號，佔地面積約22,500平方米的該房地產土地租賃予FCV (VN)，租期由發出投資牌照日期開始，為期44年。
- (ii) 根據日期為二零零六年七月十日的土地轉租合約第604/CT-DT號附件，訂約方協定修訂日期為二零零四年九月十日的土地轉租合約第921/CT-DT號如下：
  1. IDICO-URBIZ同意將22,523平方米的土地轉租予FCV (VN)；
  2. 轉租土地的租期為二零零四年九月十日至二零四八年一月二十二日。
- (iii) 在估值過程中，吾等並無賦予批租土地任何商業價值，因其按年付款及一般不允許轉讓、轉移或轉租。
- (iv) 吾等獲 貴公司越南法律顧問提供有關房地產權益的法律意見，載有(其中包括)以下各項：
  - (a) FCV (VN)已取得房地產的所有業權文件，包括土地使用權、房屋所有權及土地第BV 634818號(註冊編號CT 25539)附帶的其他資產證明，由同奈省自然資源及環境部於二零一五年七月六日出具；文件全面生效及具有效力；

### 附錄三

### 物業估值報告

- (b) FCV (VN)已為其對廠房現時用途取得所有必要權利，且不附帶任何索償、留置權、抵押權益或其他產權負擔；
- (c) 房地產的一部分受限於日期為二零零四年十月八日的土地物業抵押合約及已抵押資產價值為15,481,938,954越南盾；
- (d) 房地產的一部分受限於日期為二零零四年十月八日的期貨物業抵押合約及已抵押資產價值為7,223,640,000越南盾；
- (e) 廠房的業權文件(即土地使用權、房屋所有權及土地第BV 634818號(登記編號CT 25539)附帶的其他資產證明)(為就核實房地產業權而言的所有業權文件)(a)已由FCV (VN)取得，(b)全面生效及具有效力，及(c)歸屬予大眾銀行；及
- (f) FCV (VN)可於批租土地區域建設廠房及擁有、抵押或出售廠房樓宇。雖然FCV (VN)可直接擁有廠房樓宇，惟倘地塊期限或租期屆滿及未獲延展或重續，則其必須處理有關廠房樓宇(例如搬遷或出售樓宇)。