

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於二零一八年四月三十日之估值發出之函件及估值證書全文，乃就載入本文件而編製。



香港灣仔軒尼詩道427-429號  
張寶慶大廈7樓B室  
general@raviagroup.com  
電話：(852) 3624 7882 傳真：(852) 3007 8501

[編纂]

敬啟者：

關於：於新加坡及馬來西亞的若干物業之物業估值

吾等遵照FSM Holdings Limited(「貴公司」，及其附屬公司(統稱「貴集團」))的指示，對貴集團於新加坡及馬來西亞擁有的物業進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零一八年四月三十日(「估值日」)的估值意見，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件之用。

## 1. 估值基準

吾等對物業所進行的估值為吾等對市值的意見，乃指「某項物業於估值日在作出適當推銷後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方按公平原則進行交易應取得的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

## 2. 估值分類

吾等估值之方法是將貴集團之物業權益分為以下的類別：

第一類 — 貴集團於新加坡持作業主自用之物業；及

第二類 — 貴集團於馬來西亞持有之物業(業主自用)。

### 3. 估值方法

吾等已通過直接比較法估價物業，經參考相關市場中可得的可比較銷售交易來假設物業之銷售。

### 4. 業權調查

就於新加坡的第一類物業而言，吾等已於新加坡土地局進行業權調查。然而，吾等並無查閱所有文件正本以證實業權或查核會否有任何並無載列於交予吾等的副本中的任何租賃修訂條款。

吾等在對馬來西亞物業估價的過程中，假設除非另有指明，否則該物業在支付象征性土地使用年費後於其期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴貴集團及其法律顧問 Christopher & Lee Ong 就該物業及貴集團於該物業權益所發表的資料及意見。對該物業進行估價時，吾等假設貴集團擁有該物業的可行使業權或有權於所獲授土地使用期限相關未屆滿的整段期間，在不受干擾情況下自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等獲提供與馬來西亞的物業權益有關的文件。吾等並無查閱所有文件正本以證實業權或查核會否有任何並無載列於交予吾等的副本中的任何修訂條款。吾等亦無法確認物業業權，因此吾等對貴集團於馬來西亞的物業權益估價的方法是依據由貴集團及貴集團法律顧問所提供的建議。

### 5. 估值假設

吾等之估價乃假設不連同以下利益，包括延期合約、售後回租、合資、管理協議或其他可影響該物業權益價格之任何同類安排，擁有人在此等現有狀況下於市場出售該等物業權益。

此外，並無計及有關或影響該等物業權益銷售的任何選擇權或優先購買權，且並無就大批或向單一買家出售該等物業權益而提供折扣。

## 6. 資料來源

吾等於估值的過程中有相當大的程度是依賴貴集團提供之資料及接受就有關事項向吾等提供之建議，如規劃批准或法定通告、地役權、佔有年期、物業識別、佔用的詳細情況、場地／建築面積、樓齡及所有其他可影響物業權益價值的相關事項。所有文件僅作參考用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

## 7. 估值考慮

由李偉健博士於二零一八年五月進行視察。吾等曾視察若干物業的外貌，並在許可的情況視察其內部。吾等並無對該等物業進行結構測量。然而，在視察的過程，吾等並無注意到任何重大缺陷。惟吾等未能對該等物業作出並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀之匯報。吾等亦並對任何樓宇服務進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實估值中物業的場地／建築面積，惟吾等假設吾等獲提供或呈交吾等的文件所顯示的場地／建築面積均為準確。除非另有所指，所有估值證書內的規模、尺寸及面積乃根據貴集團提供之文件中的資料及為其概算。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所負的抵押、按揭或所欠負的債項以及成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假定該等物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

在吾等的估值過程中，吾等遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定及由香港測量師學會的香港測量師學會物業估值準則。

**8. 附註**

除非另有指明，估值所用的貨幣金額均以新元（「新元」）及馬來西亞令吉（「令吉」）列值。於必要時，吾等所採納之匯率為1新元兌5.8672港元，1令吉兌1.9740港元。

隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

此致

12 TUAS LINK 1  
SINGAPORE 638595  
**FSM Holdings Limited** 台照

代表

**RAVIA GLOBAL APPRAISAL ADVISORY LIMITED**

*董事及主要估值師*

**李偉健博士**

PhD (BA) MFin BCom (Property)

MHKIS RPS (GP) AAPI CPV CPV (Business)

謹啟

**[編纂]**

*附註*：李偉健博士為註冊專業測量師（產業測量），並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過14年的估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團於新加坡持有之物業(業主自用)

編號	物業	二零一八年 四月三十日 現況之市值
1.	12 Tuas Link 1, Singapore 638595	7,100,000新元
2.	15 Tuas South Street 1, Singapore 628064	2,400,000新元
		<hr/>
合計：		<b><u>9,500,000新元</u></b>

第二類－貴集團於馬來西亞持有之物業(業主自用)

編號	物業	二零一八年 四月三十日 現況之市值
3.	位於Makim Plentong, Johor Bahru District, Johor, Malaysia之Geran 136424 Lot 111380、Geran 136425 Lot 111381及Geran 136426 Lot 111382(亦稱為33, 35 and 37, Jalan Gemilang 3, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor) 的三幢工業建築物	7,530,000令吉
		<hr/>
合計：		<b><u>7,530,000令吉</u></b>

估值證書

第一類－貴集團於新加坡持有之物業(業主自用)

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一八年 四月三十日 現況之市值
1.	12 Tuas Link 1, Singapore 638595 (「新加坡物業I」)	<p>該物業包括一幅佔地約4,130.5平方米的地塊及若干建於其上的建築物及其他配套設施，該等建築物及配套設施大約於一九九五年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為5,239.91平方米。</p> <p>該物業為租賃地產，租期於二零一八年六月十七日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用作工業用途。	7,100,000新元

附註：

- 該物業之註冊擁有人為Jurong Town Corporation。
- 該物業乃租賃予貴集團，租期由一九九五年十一月一日起為期三十年，租期內的總代價為2,824,000新元。
- 其位於Tuas Bay沿岸，距市中心約32公里。其位於Jurong Town Corporation管理的Jurong Industrial Estate內，其擁有工業發展用地及工廠用地。  

周邊地區包括指定用於一般工業用途的標準／專用工廠及用於未來開發的空地。通過Ayer Rajah Expressway及Pan Island Expressway可輕鬆抵達新加坡其他地區。
- 為進行我們的估值，我們已參考相關物業及相同地區之其他類似物業之交易。類似物業交易單位費率介乎每平方英尺約98新元至257新元。

交易詳情如下：

合約日期	地址	單位面積 (平方英尺)	價格 (新元每 平方英尺)	價格 (新元)	物業	期限
二零一七年六月五日	Tuas Link2	66,145	98	6,500,000	廠房	自一九九六年二月十六日起30+30年
二零一七年三月三日	Tuas Link2	54,003	106	5,750,000	廠房	自一九九六年十二月十六日起30+29年
二零一四年二月二十四日	Tuas Link2	53,992	180	9,700,000	廠房	自一九九九年四月一日起30年
二零一三年六月十四日	Tuas Link2	14,165	257	3,640,000	廠房	自一九九七年六月一日起30年

## 附錄三

## 物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一八年 四月三十日 現況之市值
2.	15 Tuas South Street 1, Singapore 638064 (「新加坡物業 II」)	<p>該物業包括一幅佔地約1,421.9平方米的地塊及若干建於其上的建築物及其他配套設施，該等建築物及配套設施大約於二零一七年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為944平方米。</p> <p>該物業為租賃地產，租期於二零一四年四月十四日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用作工業用途。	2,400,000新元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Jurong Town Corporation。
2. 該物業乃租賃予貴集團，租期由二零一八年一月一日起為期三十年，每年的月租為1,328.29新元，建築物附加費為2,398,704新元。
3. 其位於Tuas Bay沿岸，距市中心約32公里。其位於Jurong Town Corporation管理的Jurong Industrial Estate內，其擁有工業發展用地及工廠用地。  
  
周邊地區包括指定用於一般工業用途的標準／專用工廠及用於未來開發的空地。通過Ayer Rajah Expressway及Pan Island Expressway可輕鬆抵達新加坡其他地區。
4. 為進行我們的估值，我們已參考相關物業及相同地區之其他類似物業之交易。類似物業交易單位費率介乎每平方英尺約98新元至257新元。

交易詳情如下：

合約日期	地址	單位面積 (平方英尺)	價格 (新元每 平方英尺)	價格 (新元)	物業	期限
二零一七年六月五日	Tuas Link2	66,145	98	6,500,000	廠房	自一九九六年二月十六日起30+30年
二零一七年三月三日	Tuas Link2	54,003	106	5,750,000	廠房	自一九九六年十二月十六日起30+29年
二零一四年二月二十四日	Tuas Link2	53,992	180	9,700,000	廠房	自一九九九年四月一日起30年
二零一三年六月十四日	Tuas Link2	14,165	257	3,640,000	廠房	自一九九七年六月一日起30年

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第二類 – 貴集團於馬來西亞持有之物業(業主自用)

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一八年 四月三十日 現況之市值
3.	位於Makim Plentong, Johor Bahru District, Johor, Malaysia之 Geran 136424 Lot 111380、Geran 136425 Lot 111381 及 Geran 136426 Lot 111382(亦稱為33, 35 and 37 Jalan Gemilang 3, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor)的三幢工業建築物 (「馬來西亞物業I」)	該物業包括三幅佔地約4,013.4114平方米的地塊及若干建於其上的建築物及其他配套設施，該等建築物及配套設施大約於二零零三年落成。  誠如貴集團所建議，該物業的總建築樓面面積(「總建築樓面積」)約為27,900平方英尺。  該物業為永久業權地塊。	該物業由貴集團佔用作工業用途。	7,530,000令吉

#### 附註：

- 該物業之註冊擁有人為FSM Technologies (M) SDN. BHD。
- 為進行我們的估值，我們已參考相關物業及相同地區之其他類似物業之交易。類似物業交易單位費率介乎每平方英尺約264令吉至366令吉。

交易詳情如下：

買賣協議日期	地址	持有方式	土地面積	總面積	每平方英尺 價格(總值)	價格
二零一七年十一月九日	JALAN CANGGIH 9	永久業權	12,800平方英尺	3,879平方英尺	366令吉	1,500,000令吉
二零一七年十一月三日	JALAN MAJU 5	永久業權	9,600平方英尺	3,825平方英尺	264令吉	1,800,000令吉
二零一七年九月二十九日	JALAN GEMILANG 1	永久業權	39,234平方英尺	17,760平方英尺	277令吉	6,500,000令吉
二零一七年八月二十四日	JALAN GEMILANG 1	永久業權	41,280平方英尺	17,438平方英尺	310令吉	4,600,000令吉



3. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問編製的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：-

**位置／地址** : Geran 136424 Lot 111380, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor，通訊地址為33, Jalan Gemilang 3, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor

**附註** : 土地用途分類：工業

明確條件：

- (i) 該土地須用作輕工業及其他相關用途的工廠，且須根據有關地方機關批准的方案進行建設。
- (ii) 進行該類活動所產生的所有雜質及污染須運送／棄置至由主管機關制定的位置。
- (iii) 須遵守由主管機關不時執行及實施的所有政策及條件。

權益限制：

業權中包含的土地不可以任何方式轉讓，除非如明確條件中所規定，工廠建築物乃根據有關地方機關批准的方案進行建設。

**位置／地址** : Geran 136425 Lot 111381, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor，通訊地址為35, Jalan Gemilang 3, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor

**附註** : 土地用途分類：工業

明確條件：

- (i) 該土地須用作輕工業及其他相關用途的工廠，且須根據有關地方機關批准的方案進行建設。
- (ii) 進行該類活動所產生的所有雜質及污染須運送／棄置至由主管機關制定的位置。
- (iii) 須遵守由主管機關不時執行及實施的所有政策及條件。

權益限制：

- (a) 業權中包含的土地不可以任何方式轉讓，除非如明確條件中所規定，工廠建築物乃根據有關地方機關批准的方案進行建設。
- (b) 倘將業權中包含的土地轉讓予馬來西亞人或馬來西亞公司，則該土地之後未經國家機關同意不得以任何方式出售、租賃或轉讓予非馬來西亞人或非馬來西亞公司。

位置／地址： Geran 136426 Lot 111382, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor，通訊地址為37, Jalan Gemilang 3, Taman Perindustrian Cemerlang, 81800 Ulu Tiram, Johor

附註： 土地用途分類：工業

明確條件：

- (i) 該土地須用作輕工業及其他相關用途的工廠，且須根據有關地方機關批准的方案進行建設。
- (ii) 進行該類活動所產生的所有雜質及污染須運送／棄置至由主管機關制定的位置。
- (iii) 須遵守由主管機關不時執行及實施的所有政策及條件。

權益限制：

- (a) 業權中包含的土地不可以任何方式轉讓，除非如明確條件中所規定，工廠建築物乃根據有關地方機關批准的方案進行建設。
- (b) 倘將業權中包含的土地轉讓予馬來西亞人或馬來西亞公司，則該土地之後未經國家機關同意不得以任何方式出售、租賃或轉讓予非馬來西亞人或非馬來西亞公司。