

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對我們在中華人民共和國持有或租用的物業於2009年12月31日所進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程內。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

茲提述吾等遵照閣下的指示對飛克國際控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業於2009年12月31日（「估值日」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等乃按市值對物業進行估值。所謂市值，吾等所下的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

### 物業類別

於吾等的估值過程中，該等物業乃分類為以下類別：—

第一類 — 貴集團在中國持作自用的物業

第二類 — 貴集團在中國租用的物業

## 估值方法

就第一類物業進行估值而言，鑑於既有用途及缺乏可資比較的市銷個案，該等物業已採用折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本乃指「作現有用途的土地或在相同地點假設重置地盤的價值，加上房屋與其他地盤工程的全部重置總成本之和，並就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境等因素作出適當扣減而得出的價值，該等因素或會使現有物業的價值低於全新的重置物業的價值」。此基準乃因既有市場欠缺可資比較的交易而使用。然而，在欠缺已知二手市場的情況下，此方法一般為資產估值提供最可靠的指標。

就第二類物業而言，因其根據租賃協議不得轉讓及／或分租或缺乏潛在的及／或可觀的租金利潤，吾等認為該等物業並無商業價值。

## 業權查冊

就第一類物業而言，吾等已獲提供業權文件的副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件。然而，吾等並無審查正本以核證所有權或肯定是否存在並未載於交予吾等的副本的任何修訂文件。吾等於進行估值時依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東信達律師事務所提供有關該等物業的資料及意見。所有文件只作參考用途。

就 貴集團租用的第二類物業權益進行估值而言，吾等已獲提供與中國物業有關的租賃協議的副本。然而，吾等並無查核該等物業的業權，亦無查閱業權文件正本以核實所有權或肯定是否存在並未載於交予吾等的副本的任何修訂文件。所有文件只作參考用途。

## 估值假設

吾等的估值乃假設物業在市場上出售，且並無附有任何影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售或購買。

## 估值考慮因素

吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等未能匯報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

在視察過程中，吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

除另有說明者外，估值證書所示的所有尺寸、量度及面積，是以提供予吾等之租約及其他文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細現場量度，以核實物業的地盤／樓面面積，但假設交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積均為正確無誤。

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，而吾等依賴 閣下確認所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為所獲提供的資料足以使吾等達致知情意見。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或物業結欠債項，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則(2005年初版)編製估值。

吾等亦根據公認估值程序編製估值，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

## 備註

吾等謹此確認，吾等於現時及將來均無於 貴集團或估價物業或所呈報的估值中擁有權益。

除另有說明外，所有列示款額均以人民幣為單位，且並無考慮任何外匯換算。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈24樓  
飛克國際控股有限公司  
列位董事 台照

代 表  
中和邦盟評估有限公司

**鄭澤豪博士**

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

**董事總經理**

**陳詠芬**

*BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS (GP)*

**高級董事**

謹 啟

2010年3月16日

附註：—

鄭澤豪博士為香港測量師學會（產業測量）會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾17年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會（產業測量）會員，在香港物業估值方面擁有逾17年經驗，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾11年經驗。

## 估值概要

於2009年12月31日  
現況下的市值  
人民幣

編號 物業

## 第一類 — 貴集團在中國持作自用的物業

- |    |                                 |            |
|----|---------------------------------|------------|
| 1. | 中國福建省晉江市陳埭鎮<br>洋埭永埔工業區之一個工業區    | 21,600,000 |
| 2. | 中國福建省晉江市陳埭鎮<br>洋埭永埔工業區外貿大樓      | 無商業價值      |
| 3. | 中國福建省晉江市陳埭鎮<br>洋埭永埔工業區之土地及數幢建築物 | 無商業價值      |

小計： 21,600,000

## 估值概要

於2009年12月31日  
現況下的市值  
人民幣

編號 物業

第二類 — 貴集團在中國租用的物業

- |    |  |       |
|----|--|-------|
| 4. | 中國福建省南安市<br>水頭鎮福興商貿區<br>8幢106及107號<br>商舖單位 | 無商業價值 |
| 5. | 中國廣西省柳州市飛鵝路<br>利民區20號鐵道飯店數個單位              | 無商業價值 |

小計： 無

總計： 21,600,000

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年12月31日 現況下的市值 人民幣
1.	中國 福建省 晉江市 陳埭鎮洋埭 永埔工業區之 一個工業區	<p data-bbox="464 527 879 704">該物業包括一塊地盤面積約14,745平方米(或約158,715.18平方呎)的土地,於其上建有數幢於1998年至2003年期間分期落成之建築物。</p> <p data-bbox="464 753 879 929">已獲有關業權文件的該物業的總樓面面積(「樓面面積」)約21,266.39平方米(或約228,911.42平方呎)。該物業房屋的詳情載於附註4。</p> <p data-bbox="464 978 879 1076">該物業已獲授土地使用權,由2005年12月3日開始及於2055年12月3日屆滿,作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	21,600,000

附註：—

1. 根據中華人民共和國福建省晉江市國土資源局與鑫威(福建)輕工有限公司(「鑫威(中國)」)於2007年1月16日訂立的晉江市國有土地使用權出讓合同晉地合(2007)協字第004號，前者已同意將地盤面積為14,745平方米的該物業的土地使用權授予鑫威(中國)，主要條件如下：—

(i) 用途	:	工業
(ii) 發展性質	:	廠房及配套設施
(iii) 土地使用權期限	:	由2005年12月3日起計50年
(iv) 地積比率	:	介乎0.8至1.35
(v) 建築密度	:	≤ 39.5%
(vi) 配套辦公室及生活設施面積	:	≤ 1,032平方米或總樓面面積的7%
(vii) 綠地面積	:	≥ 30.1%
(viii) 土地出讓金	:	人民幣607,126元

2. 根據晉江市人民政府於2007年4月29日發出的國有土地使用權證晉國用(2007)第00717號，地盤面積為14,745平方米的該物業的土地使用權已授予鑫威(中國)，於2055年12月3日屆滿，作工業用途。
3. 根據晉江市規劃建設與房產管理局於2007年10月30日發出的房屋所有權證晉房權證陳埭字第06-200575號，樓面面積為21,366.39平方米的該物業由鑫威(中國)合法擁有作工業用途。
4. 據 貴集團告知，該物業房屋的詳情載列如下：—

物業	樓面面積 (平方米)
生產廠房大樓	13,718.21
宿舍	7,395.16
配套設施	153.02
合計：	<u>21,266.39</u>

5. 根據企業法人營業執照第350500400000505號，鑫威(中國)於1998年12月17日成立，註冊資本為12,880,000港元，而營業期由1998年12月17日至2018年12月17日生效，業務為生產鞋底、衣服、運動鞋及熱塑性橡膠。

6. 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的狀況如下：—

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

7. 中國法律顧問向 貴集團提供的意見包括(其中包括)以下各項：—

- a. 該物業的土地使用權及建築物由鑫威(中國)合法擁有；
- b. 鑫威(中國)可轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及建築物；
- c. 地價及配套設施的其他費用已悉數償付；
- d. 該物業不受訴訟、罰款、扣押、沒收、違規、抵押或任何其他重大產權負擔所限；及
- e. 該物業現時的用途符合地方的規劃條例，並無違反中國法律及法規。

8. 據 貴集團告知，鑫威(中國)為 貴公司的全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年12月31日 現況下的市價 人民幣
2.	中國 福建省 晉江市 陳埭鎮洋埭 永埔工業區 外貿大樓	<p>該物業包括一項名為外貿大樓的發展項目，設有一塊地盤面積約1,513平方米（或約16,285.93平方呎）的土地，於其上建有一幢約於2008年落成之工業大樓。</p> <p>該物業樓面面積（「樓面面積」）約3,721平方米（或約40,052.84平方呎）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2060年1月31日屆滿，作工業用途。</p>	該物業部分由貴集團佔用作臨時辦公室用途，其餘部分正在裝修。	無商業價值  (請見下文附註7)

## 附註：—

- 根據晉江市國土資源局與鑫威（福建）輕工有限公司（「鑫威（中國）」）於2009年12月31日訂立的成交確認書，該物業編號為第GY2009-76號的土地的土地使用權已訂約授予後者，代價為人民幣660,000元。
- 根據晉江市人民政府於2010年2月2日發出的國有土地使用權證晉國用(2010)第00194號，地盤面積為1,513平方米的該物業的土地使用權已授予鑫威（中國）作工業用途，年期至2060年1月31日屆滿。
- 根據晉江市規劃建設與房產管理局於2008年6月13日前發出的晉江市規劃建設與房產管理局文件晉建函(2008)185號，地盤面積為1,528平方米的該物業可由鑫威（中國）發展，主要條件如下：—
  - 密度：介乎30%至40%（包括首尾在內）
  - 地積比率：介乎1.8至2.7（包括首尾在內）
  - 用途：工業
- 根據福建省人民政府於2009年3月6日發出的關於同意局部修改晉江市土地利用總體規劃的批覆閩政文(2009)68號，該物業的土地（「該土地」）被分類為規劃建設用地區。

5. 根據晉江市規劃建設與房產管理局於2009年7月24日發出的函件，確認鑫威(中國)恰當使用地盤面積為1,528平方米的土地上的建築物，以及該土地符合規劃要求。
6. 根據企業法人營業執照第350500400000505號，鑫威(中國)於1998年12月17日成立，註冊資本為12,880,000港元，而營業期由1998年12月17日至2018年12月17日生效，業務為生產鞋底、衣服、運動鞋及熱塑性橡膠。
7. 於估值日，由於該物業並無有關業權文件，故吾等未能替該物業釐定任何商業價值。為方便閣下內部參考，假設已取得該物業的有關業權文件及該物業可在公開市場上自由轉讓，則該物業的價值應約為人民幣6,100,000元。
8. 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
營業執照	有
9. 中國法律顧問向 貴集團提供的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 於估值日後，鑫威(中國)已獲授予國有土地使用權證；
  - b. 樓面面積為3,721平方米的一幢大樓在並無有關業權及規劃文件的情況下建於該物業的土地上；
  - c. 根據中國適用的法律和法規，在土地上進行任何工程前須取得有關的許可證及批准。倘若沒有有關批准文件而施工建設，將被徵收金額相當於竣工工程費用5%至10%的罰款；及
  - d. 鑫威(中國)已取得晉江市規劃建設與房產管理局於2009年7月24日發出的確認書，確認鑫威(中國)恰當使用土地上的建築物，以及該土地已符合規劃要求。取得土地使用權證後，鑫威(中國)將有權就該物業大樓申請有關房屋所有權證。
10. 據 貴集團告知，鑫威(中國)為 貴公司的全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年12月31日 現況下的市值 人民幣
3.	中國 福建省 晉江市 陳埭鎮洋埭 永埔工業區之 土地及 數幢建築物	該物業包括一塊地盤面積約18,138平方米(或約195,237.43平方呎)的土地,於其上建有於2008年至2009年間落成之一幢辦公室大樓、一幢廠房大樓及一幢宿舍。  該物業的總樓面面積(「樓面面積」)約35,518平方米(或約382,315.75平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室及工業用途。	無商業價值  (請見下文附註3)

## 附註：—

- 根據晉江市國土資源局及晉江市規劃建設與房產管理局分別於2009年8月9日發出的一份函件及一份證明,確認福建省飛克體育用品有限公司(「飛克(中國)」)繳納地價後可申請簽發地盤面積為1.8138公頃的土地使用權證,以及該物業的土地(「該土地」)已符合規劃要求。
- 根據企業法人營業執照第350500400010620號,飛克(中國)於2004年7月6日成立,註冊資本為10,800,000港元,而營業期由2004年7月6日至2024年7月5日生效,業務為生產鞋底、衣服、運動鞋及熱塑性橡膠。
- 於估值日,由於該物業並無有關業權文件,故吾等未能替該物業釐定任何商業價值。為方便閣下內部參考,假設已取得該物業的有關業權文件及該物業可在公開市場上自由轉讓,則該物業的價值應約為人民幣50,100,000元。

4. 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	無
房屋所有權證	無
營業執照	有

5. 中國法律顧問向 貴集團提供的意見包括(其中包括)以下各項：—

- a. 飛克(中國)正在取得該物業的土地使用權證；
- b. 總樓面面積為35,518平方米的一幢廠房大樓、一幢宿舍及一幢行政大樓在並無有關規劃及業權文件的情況下建於該物業的土地上；
- c. 根據中國適用的法律和法規，在土地上進行任何工程前須取得有關的許可證及批准。倘若沒有有關批准文件而施工建設，將被徵收金額相當於竣工工程費用5%至10%的罰款；及
- d. 飛克(中國)已取得晉江市國土資源局及晉江市規劃建設與房產管理局於2009年8月9日發出的一份函件及一份證明，確認飛克(中國)繳納地價後可申請簽發土地使用權證，以及該土地已符合規劃要求。取得土地使用權證後，飛克(中國)將有權就該物業的三幢建築物申請有關房屋所有權證。

6. 據 貴集團告知，飛克(中國)為 貴公司的全資附屬公司。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年12月31日 現況下的市值 人民幣
4.	中國 福建省 南安市 水頭鎮 福興商貿區8幢 106及107號 商舖單位	<p data-bbox="464 527 874 629">該物業包括位於一棟約於2007年落成6層高住宅／商業大樓的2間地鋪。</p> <p data-bbox="464 676 874 778">根據 貴集團提供的租賃協議，該物業的總樓面面積約為130平方米（或約1,399.32平方呎）。</p>	該物業由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值
		<p data-bbox="464 825 874 1189">根據獨立第三方業主與福建省飛克體育用品有限公司（「飛克中國」）於2008年3月10日訂立的租賃協議，該物業出租予飛克（中國），由2008年3月10日開始及於2011年3月10日屆滿，月租為首2年人民幣110,000元，而月租將於第三年初予以檢討。倘若檢討後租金不獲協定，該合約將被終止。</p>		

## 附註：—

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司的全資附屬公司飛克中國。
2. 中國法律顧問建議，該物業業主正在申請租賃物業許可證。然而，根據「中國合同條例」，上述未完成的程序將不會影響租賃協議的合法性及可執行性，而飛克（中國）將不會被要求強制遷出該物業，並可根據租賃協議佔用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年12月31日 現況下的市值 人民幣
5.	中國 廣西省 柳州市 飛鵝路 利民區20號 鐵道飯店 數個單位	<p data-bbox="464 438 879 538">該物業包括位於一棟於2000年代落成之商業大樓中之多個單位。</p> <p data-bbox="464 587 879 687">根據租賃協議副本，該物業的總樓面面積約為90平方米(或約968.76平方呎)。</p> <p data-bbox="464 736 879 949">根據獨立第三方業主與林長澤於2009年4月21日訂立的租賃協議，該物業出租予林長澤，由2009年4月1日開始及於2010年3月31日屆滿，月租為人民幣3,900元。</p>	該物業由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

## 附註：—

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴集團簽訂租賃協議的代表林長澤。
2. 中國法律顧問建議，該物業業主正在申請租賃物業許可證。然而，根據「中國合同條例」，上述未完成的程序將不會影響租賃協議的合法性及可執行性，而 貴集團將不會被要求強制遷出該物業，並可根據租賃協議使用該物業。