

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對本集團所持有物業權益於二零一七年六月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

檔案參考編號：YU/RE3904/JAN17

敬啟者：

關於：位於新加坡的各項物業的物業估值

吾等按照 閣下的指示對Cool Link (Holdings) Ltd (「貴公司」) 及／或其附屬公司 (與 貴公司合稱為「貴集團」) 於新加坡持有的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，就該等物業於二零一七年六月三十日 (「估值日期」) 的市值向 閣下提供意見，以供載入 貴公司日期為[編纂] 的文件。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等認為有關物業的市值，市值按吾等的定義指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣 (或交易) 成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

附錄三

物業估值報告

2. 估值方法

吾等為物業進行估值時按直接比較法假設物業按現狀交吉出售，並參考有關市場可比較之銷售交易。

3. 業權調查

吾等已於新加坡土地管理局進行土地查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。吾等對吾等為該等資料所作的任何詮釋概不負責，該範疇交由閣下的法律顧問負責較為適當。

4. 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

此外，吾等並無計及有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的該等物業作出撥備。

5. 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響該等物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

附錄三

物業估值報告

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》（二零一二年版）所載之所有規定。

7. 備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指新加坡元（「新加坡元」）。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

Cool Link (Holdings) Limited

Cricket Square,
Hutchins Drive,
P.O. Box 2681,
Grand Cayman KY1-1111,
Cayman Islands

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons) MHKIS MRICS

RPS(GP)

謹啟

[編纂]

附註：陳美斯女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皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國及其他海外國家房地產行業以及物業及資產估值方面擁有超過7年的估值經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團於新加坡持作自用的物業

編號	物業	於二零一七年 六月三十日 現況下的市值
1.	No. 21 Wan Lee Road Singapore 627949	4,800,000新加坡元
	小計：	<u>4,800,000新加坡元</u>

第二類－ 貴集團於新加坡持作投資用途的物業

編號	物業	於二零一七年 六月三十日 現況下的市值
2.	No. 8A Admiralty Street #03-26, Singapore 757437	2,400,000新加坡元
3.	No. 27 Tuas Bay Walk #04-01, Singapore 637127	920,000新加坡元
	小計：	<u>3,320,000新加坡元</u>
	總計：	<u>8,120,000新加坡元</u>

附錄三

物業估值報告

估值證書

第一類— 貴集團於新加坡持作自用的物業

於二零一七年

六月三十日

現況下的市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

1. No. 21 Wan Lee Road Singapore 627949

該物業包括一幅地盤面積約3,002.60 該物業由 貴集團佔用。 4,800,000新加坡元
平方米的土地（地塊編號：MK6-
657N），其上建有一幢三層工業綜
合大樓及其附屬構築物，於一九九九
年前後建成。

根據土地規劃部於二零一五年一月
二十二日批准的規劃第70115-DC-01
號，該物業的建築面積約為2,550.86
平方米（或約27,457.46平方呎）。

該物業的建築面積明細如下，並請參
閱附註2：

用途	建築面積 (平方米)
生產區	1,784.38
其他附屬設施	491.05
附屬辦公室	154.33
工人宿舍	121.10
總計：	<u>2,550.86</u>

該物業以租賃地產方式持有，自
一九九九年八月一日起為期30年。

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據於二零一七年一月十九日自新加坡土地管理局取得的所有權證書(Sub) Volume 674 Folio 21，該物業的所有人為Cool Link & Marketing Pte Ltd。
2. 根據土地所有人JTC Corporation（「JTC」）於二零一五年一月二十二日批准之規劃第70115-SC-01號，該物業之詳細用途及建築面積明細如下：

	生產區 (平方米)	其他配套 (平方米)	辦公室 (平方米)	宿舍 (25名工人) (平方米)	建築面積 小計 (平方米)
第一層	1,430.43	120.13	154.33	–	1,704.89
第二層	353.95	69.03	–	–	422.98
第三層	–	301.89	–	121.10	422.99
總建築面積：	<u>1,784.38</u>	<u>491.05</u>	<u>154.33</u>	<u>121.10</u>	<u>2,550.86</u>

3. 根據JTC發出之日期為二零一一年八月五日之同意函，JTC（出租人／業主）向Cool Link Marketing Pte. Ltd（承租人／租戶）授予同意書可將該物業之授權／允許用途延伸至包括於允許期間之期限內用作工人之配套宿舍（「經延伸授權用途」）。經延伸授權用途之允許期間之期限將於租約／租賃屆滿前三個月或於允許用作宿舍期間（「允許期間」）屆滿時終止。宿舍及經延伸授權用途不得佔用或包括該物業建築面積之49%以上。
4. 根據新加坡二零一四年總體規劃（納入經批准修訂），該物業位於劃作「商業2」的區域內。
5. 該物業須受以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限（參閱日期為二零一一年五月三日的第IC/200733A號註冊摘要）。
6. 根據經修訂銀行融資函（參考編號：MEMO071215/TSK/sal），該物業須受為取得為期20年的信貸額5,506,000新加坡元而作出日期為二零一五年十二月十日之以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
7. 根據經修訂銀行融資函（參考編號：RST/16/0-00005329/001/TSK/gt），該物業須受為取得5,563,000新加坡元的信貸額度而作出日期為二零一六年十月六日之以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
8. 該物業位於新加坡西部的工業區Wan Lee Road邊上。鄰近的開發項目包括各種工業樓宇。Wan Lee Road邊上的公共交通設施（例如巴士及的士）便利。
9. 據 貴集團告知，就不動產稅而言，該物業於二零一七年的年度價值為362,000新加坡元及當前稅率為10%。
10. 吾等的實地視察由陳美斯女士（RPS(GP), MHKIS, MRICS, B.Sc. (Surv)）於二零一七年一月進行。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第二類 — 貴集團於新加坡持作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下的市值
2.	No. 8A Admiralty Street #03-26, Singapore 757437	<p>該物業包括一個位於一幢於二零零零年前後建成的7層工業樓宇三樓的工廠單位。</p> <p>根據日期為二零零八年五月十六日的買賣協議，該物業的建築面積（「建築面積」）約為519平方米（或約5,586.52平方呎）。</p> <p>該物業以租賃地產方式持有，自二零零零年十月九日開始及於二零六零年十月八日屆滿，為期60年。</p>	<p>該物業的一部分須受一項租約所規限。有關詳情請參閱附註3。</p>	2,400,000新加坡元

附註：

- 根據於二零一七年一月十九日自新加坡土地管理局取得的所有權證書 Volume 666 Folio 36，該物業的所有人為所有分層地段的全部附屬所有人。
- 根據 Ascendas (Admiralty) Pte Ltd 與 Cool Link & Marketing Pte Ltd 訂立日期為二零零八年五月十六日的買賣協議，該物業總建築面積為519平方米的租賃地產已按代價1,014,000新加坡元轉讓予 Cool Link & Marketing Pte Ltd。
- 根據 Cool Link & Marketing Pte Ltd 與 Mayor Food Industries Pte Ltd 訂立的租賃協議，該物業建築面積為4,004平方呎的部分已租賃予 Mayor Food Industries Pte Ltd，於二零一六年六月一日開始及於二零一八年六月一日屆滿為期兩年，第一年的月租為10,810.80新加坡元及第二年的月租為11,411.40新加坡元（不包括商品及服務稅、所有電、水、燃氣及電話以及與該物業有關的其他公用設施收費）。
- 根據新加坡二零一四年總體規劃（納入經批准修訂），該物業位於劃作「商業2」的區域內。
- 根據經修訂銀行融資函（參考編號：MEMO071215/TSK/sal），該物業須受為取得為期20年的信貸額5,506,000新加坡元而作出日期為二零一五年十二月十日之以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- 根據經修訂銀行融資函（參考編號：RST/16/0-00005329/001/TSK/gt），該物業須受為取得5,563,000新加坡元的信貸額度而作出日期為二零一六年十月六日之以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。

附錄三

物業估值報告

7. 該物業有以下產權負擔：
 - a. 於二零零九年九月二十九日登記的分層業權申請IB/495510S；及
 - b. 於二零零九年十月十六日登記的分層業權規劃第3481號。
8. 該物業位於新加坡北部的工業區Admiralty Street邊上。鄰近的開發項目包括工業樓宇。Admiralty Street邊上的公共交通設施（例如巴士及的士）便利。
9. 據 貴集團告知，就不動產稅而言，該物業於二零一七年的年度價值為12,900新加坡元及當前稅率為10%。
10. 吾等的實地視察由Joekoh（工商管理榮譽文學士）於二零一七年三月進行。

附錄三

物業估值報告

估值證書

於二零一七年

六月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3.	No. 27 Tuas Bay Walk #04-01, Westview Food Factory, Singapore 637127	<p>該物業包括一個位於一幢於二零一三年前後建成的4層工業樓宇四樓的工業單位。</p> <p>根據日期為二零一六年一月二十五日的買賣協議，該物業的建築面積約為234平方米（或約2,518.78平方呎）。</p> <p>該物業根據租賃地產持有，自二零一三年七月二十二日起為期30年。</p>	該物業須受一項租約所規限。有關詳情請參閱附註3。	920,000新加坡元

附註：

1. 根據於二零一七年一月十九日自新加坡土地管理局取得的所有權證書(SUB) Volume 721 Folio 110，該物業的所有人為所有分層地段的全部附屬所有人。
2. 根據 Yee Lee Development Pte. Ltd. 與 Cool Link & Marketing Pte Ltd 訂立的日期為二零一六年一月二十五日的買賣協議及新加坡稅務局發出的日期為二零一五年十二月七日的印花稅證明，該物業總建築面積為234平方米的租賃地產已按代價920,000新加坡元轉讓予 Cool Link & Marketing Pte Ltd。
3. 根據 Cool link & Marketing Pte Ltd 與 Sin Hup Huat Seasme Oil 訂立的日期為二零一六年八月三十日的租賃協議，該物業乃租賃予 Sin Hup Huat Seasme Oil，於二零一六年十一月一日開始及於二零二零年十月三十一日屆滿為期四年，月租為6,099新加坡元（包括商品及服務稅，不包括所有電、水、燃氣及電話以及與該物業有關的其他公用設施收費）。
4. 根據新加坡二零一四年總體規劃（納入經批准修訂），該物業位於劃作「商業2」的區域內。
5. 根據經修訂銀行融資函（參考編號：MEMO071215/TSK/sal），該物業須受為取得為期20年的信貸額5,506,000新加坡元而作出日期為二零一五年十二月十日之以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
6. 根據經修訂銀行融資函（參考編號：RST/16/0-00005329/001/TSK/gt），該物業須受為取得5,563,000新加坡元的信貸額度而作出日期為二零一六年十月六日之以大華銀行有限公司為受益人的按揭所規限。

附錄三

物業估值報告

7. 該物業有以下產權負擔：
 - a. 於二零一六年七月二十八日登記的分層業權申請IE/466202W；及
 - b. 於二零一六年八月十五日登記的分層業權規劃第4349號。
8. 該物業位於新加坡西部的工業區Tuas Bay Walk邊上。鄰近的開發項目包括工業樓宇。Tuas Bay Walk邊上的公共交通設施（例如巴士及的士）便利。
9. 據 貴集團告知，就不動產稅而言，該物業於二零一七年的年度價值為52,900新加坡元及當前稅率為10%。
10. 吾等的實地視察由Joekoh（工商管理榮譽文學士）於二零一七年三月進行。