

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團物業權益的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
www.ascent-partners.com
電話：(852) 3679 3890
傳真：(852) 3579 0884

敬啟者：

指示

吾等已遵照ISP Global Limited（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）向吾等發出就擁有權益的新加坡物業進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對於2017年6月30日（下稱「估值日」）物業權益市值的意見，以供載入貴集團日期為〔●〕的文件。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值的基準及方法，闡明是次估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益的估值指市值，而此詞就我們所下定義而言，指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願的公平交易下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值被理解為在並無考慮買賣（或交易）成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計資產或負債的價值。

估值方法

吾等已對 貴集團在新加坡持有及佔用的物業權益按市場基準進行估值，且根據可資比較物業實際售價的已變現價格進行比較時採用直接比較法。為達致公平比較價值，吾等已分析面積、特徵及位置相若的可資比較物業，並審慎權衡各項物業的一切有關優劣。

業權調查

吾等已就位於新加坡的物業權益向新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)進行土地查冊。在若干情況下，吾等已獲提供有關該物業的文件摘要。然而，吾等並無核實該物業的擁有權，以及是否存在送呈予吾等的副本中未有顯示的任何修訂。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

除另有說明外，吾等已假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守所有法律，且並無受任何法律干預，惟另有說明者方不在此限。吾等亦已進一步假設，就以本報告為基準的該物業任何用途而言，已取得一切所需牌照、許可、證書及授權。

吾等已假設，該物業的業主具有自由、不受干擾的權利，可於批地的全部未屆滿年期內使用及出售該物業。

物業權益的其他特殊假設（如有）均已於本函件隨附的估值證書註解載列。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納吾等獲提供的就有關事宜的意見，特別是（但不限於）有關銷售記錄、年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及物業權益識別的所有其他相關事宜。

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事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

估值考慮因素

在對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的所有規定。

限制條件

吾等已視察該物業外部，並在可能情況下視察其內部，但未進行結構測量。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，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。另外，吾等亦無測試任何屋宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等未能進行詳細的現場測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，且吾等已假設交予吾等的文件所示的面積正確。

吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合作未來發展。吾等編製估值時乃假設該等方面令人滿意，且建設期間不會產生特殊的開支或延誤。吾等並無就可能因過往使用導致的土地污染作出任何撥備。

吾等的估值並未考慮任何物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售時可能產生的任何費用或稅項。吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等僅向作為本報告收件人的客戶及僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

備註

除另有說明外，本報告所述所有幣值金額均以新加坡元為單位。

隨函附奉吾等有關物業權益的估值證書。

此致

3 Ang Mo Kio
Street 62
#01-39 LINK@AMK
Singapore 569139
ISP Global Limited
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS (GP)

謹啟

日期：〔●〕

楊英偉先生為註冊專業測量師（產業測量部）及香港測量師學會的專業會員，在香港特區、中國內地及新加坡物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所刊發可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單。

估值證書

貴集團在新加坡持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
3 Ang Mo Kio Street 62, #01-39 LINK@AMK, Singapore 569139	<p>該物業包括於2015年落成的一幢3層高廠房連天台。</p> <p>LINK@AMK位於20號區域的3 Ang Mo Kio Street 62，該區是一個集結工業與科技的地區。鄰近地標包括南洋理工學院(Nanyang Polytechnic)及楊厝港體育館(Yio Chu Kang Stadium)。距離楊厝港(Yio Chu Kang)地鐵站僅一步之隔，交通便利。</p> <p>根據新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)的認證計劃，該物業的總樓面面積為670平方米(約7,212平方呎)，連平台193平方米(約2,077平方呎)。</p> <p>該物業合法描述為地段第MK18-U114350V號，租期自2011年6月28日起計為期60年，並於2071年6月27日屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室及倉儲用途。該物業的一部分乃租用作商業辦公室用途(誠如附註6所述)。</p>	<p>5,000,000新加坡元 (五百萬新加坡元)</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 5,000,000新加坡元)</p>

附錄三

物業估值

附註：

- (1) 註冊所有人為ISPL Pte. Ltd.，見於2015年11月9日登記的文據第IE/290112M號。
- (2) 根據AMK LINK Development Pte. Ltd.（「賣方」）與ISPL Pte. Ltd.（「買方」）訂立日期為2013年4月26日的買賣協議副本，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為4,800,000新加坡元。
該物業的總收購成本及翻新成本約為5,100,000新加坡元。
- (3) 根據與主地段第MK18-18084C號有關的國家業權租約(State Title Lease)第28052號，其載列（其中包括）以下發展契約：
「...可能用作主管當局就根據總規劃書面聲明劃分的『企業1』按《規劃法》(第232章) 允准的任何一種或多種用途...」
- (4) 根據於2015年6月4日提交的分層業權申請(Strata Title Application)，見文據第IE/175922B號，描述為地段第MK18-U114350V號的該物業從主地段第MK18-18084C號分拆出來，而註冊附屬公司所有人在主地段的共用物業100,000股股份中佔1087股。
- (5) 該物業以DBS Bank Ltd.為受益人作出上限3,840,000新加坡元的按揭（「DBS按揭」），見日期為2013年4月19日的文據第ID/560668P號。
- (6) 根據ISPL Pte. Ltd.（「出租人」）與Chen Yu Services Pte. Ltd.（「承租人」）訂立日期為2015年9月30日的租賃協議，物業建築面積約108平方尺的部分已出租，自2015年10月1日起為期兩年，於2017年9月30日屆滿，月租為1,000新加坡元，已確認有權續期十二個月，為期由2017年10月1日起至2018年9月30日。
- (7) 該物業位於2014年總規劃項下劃分為「企業1(B1)」的區域內，該區主要用作或擬用作清潔行業、輕工業、倉庫、公用事業及電信用途以及其他公共設施。
- (8) 視察由楊英偉先生於2017年6月6日進行。
- (9) 貴集團確認於估值日：
 - (i) 並無有關或影響該物業的期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境規例；
 - (iii) 並無影響該物業的任何通知、待決訴訟、違法或業權瑕疵；
 - (iv) 並無翻新或改善該物業的計劃；及
 - (v) 並無出售或改變該物業用途的計劃。
- (10) 根據 貴集團新加坡法律顧問Equity Law LLC的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 貴集團擁有該物業屬良好、有效及持續生效的業權。
 - (ii) 除星展銀行按揭外，該物業不受一切其他產權負擔、缺陷或第三方權利的影響。
 - (iii) 貴集團已悉數償付一切土地出讓金、地價、購買價、就該物業應付的相關稅項及費用。
 - (iv) 該物業現時用途為相關獲准就相關規劃或樓宇規例或相關批准使用，且不會或不可能因任何規劃方案受到不利影響；及
 - (v) 概無強制性購買通知、命令或決議對該物業構成影響，亦無任何封閉令、清拆令或其他命令對該物業構成影響。