
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀人或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的本公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

COOL LINK (HOLDINGS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8491)

主要收購
收購物業

二零一八年三月二十六日

聯交所GEM之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議向賣方建議收購物業
「收購協議」	指	買方與賣方於二零一七年十二月六日就收購事項訂立之協議，於收購事項之裕廊批准（已於二零一八年三月二日正式獲得）日期生效
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年三月五日有關收購事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（不包括星期六及其他香港公眾假期）
「本公司」	指	Cool Link (Holdings) Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8491）
「完成」	指	根據收購協議的條款並在收購協議條件的規限下完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期為： (i) 裕廊批准函件之日起四(4)個星期；或 (ii) 裕廊書面接納環境基線研究（倘裕廊要求）及確認毋須採取環保措施（包括淨化工程）之日起四(4)個星期；或 (iii) 裕廊書面確認環保措施（包括淨化工程（倘裕廊要求））已完成並令裕廊滿意之日起四(4)個星期；或 (iv) 賣方與買方可能書面協定之其他日期（以最後日期為準）

釋 義

「條件」	指	收購協議所載並於本通函「收購協議」一段「先決條件」分段概述的完成之先決條件
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	金額為10,000,000新加坡元(相當於約58,000,000港元)之代價,將由買方根據收購協議之條款及條件支付予賣方(或其指定代名人或法團)
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「環境基線研究」	指	環境基線研究
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	根據新加坡法律第117A章商品及服務稅法徵收的商品及服務稅
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士,且與彼等並無關連之第三方
「獨立估值師」	指	Greater China Appraisal Limited,本公司就物業估值所委聘的獨立專業估值師

釋 義

「裕廊」	指	裕廊集團，一間根據新加坡法律第150章 Jurong Town Corporation Act 註冊成立的機構，其辦公地址位於 The JTC Summit, 8 Jurong Town Hall Road, Singapore 609434
「裕廊批准函」	指	裕廊發出原則性批准收購事項之函件，須受該函件之條款及條件所規限
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月二十一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零一八年三月二十日，或由買方與賣方以書面協定之較後日期
「Packman Global」	指	Packman Global Holdings Limited
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	No. 33 Chin Bee Crescent, Singapore 619901 (地塊編號：MK6- 2490X)
「招股章程」	指	本公司日期為二零一七年九月十二日內容有關股份於GEM上市的招股章程
「買方」	指	Cool Link & Marketing Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「新加坡元」	指	新加坡共和國法定貨幣新加坡元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份發售」	指	本公司根據招股章程首次公開發售股份

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Amos International (S) Pte. Ltd.，為一名獨立第三方
「%」	指	百分比

COOL LINK (HOLDINGS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8491)

執行董事：

陳少義先生

倪朝祥先生

獨立非執行董事：

譚偉德先生

陳愛莊女士

蔡穎恒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港之主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5705室

總部及主要營業地點

新加坡

Wan Lee Road 21號

(郵編：627949)

敬啟者：

**主要收購
收購物業**

緒言

茲提述有關(其中包括)收購事項的該公佈,收購事項構成GEM上市規則第十九章項下本公司的一項主要交易。

於二零一七年十二月六日,買方(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立收購協議,據此,買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售物業,代價為10,000,000新加坡元(相當於約58,000,000港元)。根據買方與賣方於二零一七年十二月七日訂立之附函,列明收購協議並不生效直至就收購協議獲得裕廊的批准。該有條件批准已於二零一八年三月二日正式獲得。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關收購事項的進一步資料。

收購事項

收購協議

日期

二零一七年十二月六日，惟於二零一八年三月二日生效

訂約方

- (i) 買方（本公司的全資附屬公司）；及
- (ii) 賣方。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

主體事項

根據收購協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售物業。

有關物業的進一步詳情載於本通函附錄二。

代價

收購事項的總代價為10,000,000新加坡元（相當於約58,000,000港元），由買方按以下方式支付予賣方（或其指定代名人或法團）：

- (i) 於收購協議日期支付1,000,000新加坡元（相當於約5,800,000港元）（「按金」）；及
- (ii) 於完成時支付餘額。

董事會函件

代價乃由賣方與買方於考慮（其中包括）本公司對公平市值不少於12,500,000新加坡元（相當於約72,500,000港元）的物業進行預計估值的評估後經公平磋商而釐定。

本公司擬以本集團內部資源及銀行借貸（包括動用股份發售的若干所得款項）償付代價。有關進一步詳情，請參閱該公佈「變更所得款項用途」一段。

先決條件

收購事項須待下文所載的條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後方告完成：

- (1) 就收購事項獲得裕廊集團的同意（「裕廊批准」），包括任何令賣方出售物業所需或必要的其他相關主管機關的所有批准或同意（統稱裕廊批准，「批准」）；及
- (2) 買方已就變更物業用途（與市區重建局及裕廊的土地分區要求一致，由現有用作工廠及配套設施擬用作麵包、蛋糕及糖果生產及一般批發業務）取得裕廊及其他相關主管機關的所有批准。

倘買方於向至少兩間銀行機構申請貸款但均被彼等拒絕而未能就代價的不超過60%取得所需融資，惟買方已書面通知賣方並於自協議日期起計45日內提供其文件證據，則賣方將沒收按金的10%，另加商品及服務稅，及於買方發出有關書面通知後30日內向買方退還按金的90%，另加商品及服務稅。

條件獲達成或豁免的最後截止日期為二零一八年三月二十日（或訂約方可能書面協定的有關較後日期）。倘任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免，收購協議將告終止，而賣方須即時不計利息退還買方作出的按金，且訂約方概不得就收購協議提出任何索償（惟不影響任何訂約方就先前違反所享有的權利）。儘管如此，賣方及買方已口頭同意將完成延長至二零一八年三月二十九日或之前。收購協議的訂約方已同意豁免任何延長最後截止日期之書面規定。

終止

倘批准於最後截止日期前被拒絕或未授出，則收購協議的任何訂約方可向另一訂約方的律師發出書面通知以終止收購協議，據此，賣方須向買方退還按金，另加其商品及服務稅，惟不附帶任何利息、賠償或任何扣減，而此後收購協議的任何訂約方均不得向另一方提出任何索償或要求（不論是有關費用、損害賠償或其他）。惟：

- (i) 倘(A)裕廊拒絕授出裕廊批准或相關主管機關拒絕授出於收購協議項下之批准或同意；或(B)延遲獲得裕廊批准或相關主管機關於收購協議項下之批准或同意；或(C)收購協議之任何一方或雙方均未能達成裕廊及任何其他相關主管機關就批准可能施加之所有條款及條件（統稱「**相關條款**」），乃由於買方之任何行為、遺漏、延遲、違約或疏忽所致，則買方須盡力於獲悉導致拒絕、延遲或未能達成之任何行為、遺漏、延遲或疏忽之日起計60日內履行相關條款，否則，按金另加其商品及服務稅將被沒收並歸屬予賣方；及
- (ii) 倘(A)裕廊拒絕授出裕廊批准或相關主管機關拒絕授出於收購協議項下之批准或同意；或(B)延遲取得裕廊批准或相關主管機關於收購協議項下之批准或同意；或(C)收購協議之任何一方或雙方均未能達成相關條款，乃由於賣方之任何行為、遺漏、延遲、違約或疏忽所致，則買方須盡力於獲悉導致拒絕、延遲或未能達成之任何行為、遺漏、延遲或疏忽之日起計60日內履行相關條款，否則，賣方須向買方退還按金另加其商品及服務稅，且賣方向買方退還按金另加其商品及服務稅並不影響買方於法律上及權益方面之其他權利。

於該公佈日期，已獲得收購事項之有條件裕廊批准。

完成

待所有條件獲達成或豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期進行。

有關物業的資料

物業為包括土地面積約為9,316.2平方米連同其上蓋樓宇的地盤，及指定用作商業／倉儲。樓宇為兩層獨立工廠，建築面積約5,430平方米，緊鄰本集團之現有倉儲。其目前由業主用作工場及配套用途。物業之業權乃根據所有權證書（分證）677號162組持有，租期自二零一零年一月一日起計，為期三十(30)年。

變更所得款項用途

茲提述招股章程。除非另有界定，否則該公佈所用詞彙應與招股章程所界定者具有相同涵義。

誠如招股章程所示，本公司擬將股份發售的所得款項淨額（「所得款項淨額」）約17.4百萬港元用於為擴大本集團現有倉儲物業的容量提供部分資金。然而，本公司獲買方接洽以購入緊鄰本集團現有倉儲之物業。物業擬用作本集團的倉儲及製造設施。

收購事項之裨益

誠如招股章程所述，本集團委聘第三方存儲供應商存儲食品。於往績記錄期間內在第三方存儲供應商存放的貨板數量增加，因此來自第三方存儲供應商之倉儲租金開支有所增加。透過收購帶有存儲場所之物業，本公司能夠減少使用第三方存儲供應商之成本。

本集團能夠物色製作新產品門類之新商機，例如煮飯、日式煎蛋及日式蒸蛋製作，原因是該等食品需要更多空間進行生產及存儲。

於招股章程內，估計本集團現有倉儲擴展之建造期需時約15個月至17個月，而收購物業需時約6個月完成翻新，此將可節省建造新工廠的時間。

為加強本公司之現金管理及提高所得款項淨額的使用效率，並加快擴充本集團的倉儲及製造設施，董事會決議(1)調整所得款項淨額用途分配及(2)使用部分所得款項淨額用於結付收購事項。

董事會函件

招股章程項下之所得款項淨額用途

誠如招股章程所披露，董事擬將所得款項淨額作以下用途：

- (a) 約17.4百萬港元，相當於總所得款項淨額的約48.9%，將用於擴大我們現有倉儲物業容量提供部分資金；
- (b) 約5.9百萬港元，相當於總所得款項淨額的約16.5%，將用於拓展我們於香港的業務；
- (c) 約10.3百萬港元，相當於總所得款項淨額的約29.0%，將用於拓展至新產品門類，即雪糕及碎芝士；及
- (d) 約2.0百萬港元，相當於總所得款項淨額的約5.6%，將用作一般營運資金。

下表載列於所示日期所得款項淨額動用之情況。

	原定分配 (千港元)	該公佈 日期已動用 金額 (千港元)	於該公佈 日期未動用 金額 (千港元)	經修訂分配 (千港元)
部分資金用於擴大				
本集團倉儲物業容量	17,400	–	17,400	–
拓展香港業務	5,900	–	5,900	5,900
拓展新產品門類	10,300	–	10,300	10,300
收購事項	–	–	–	17,400
營運資金	2,000	400	1,600	1,600
	<u>35,600</u>	<u>400</u>	<u>35,200</u>	<u>35,200</u>

除上文所述外，董事會確認所得款項淨額之用途並無其他變更。

鑑於上文所載之理由，本公司建議將已分配用於擴大本集團現有倉儲物業容量的所得款項淨額約17,400,000港元用於部份結付收購事項的代價。

除所披露者外，本公司擬將餘下所得款項淨額按招股章程所述方式使用。

現有倉儲

鑑於建議收購事項，裕廊一金文泰市政理事會已知會本公司，本集團應出售其於新加坡 Wan Lee Road 21號（郵編：627949）之現有物業。有關要求乃基於裕廊一金文泰市政理事會為優化新加坡稀缺土地的生產用途而作出之定性和定量分析提出。為出讓租約，裕廊一金文泰市政理事會根據土地生產力、每名工人之薪酬及熟練工人情況對各公司進行評估。

經考慮該等新物業，本公司已獲知會，裕廊一金文泰市政理事會認為新物業乃足以支持本集團之擴展計劃，及因此認為於土地稀缺的新加坡持有兩項物業並無必要。因此，本公司預期將於二零一八年第三季度或之前而無論如何不會於完成收購事項及新物業翻新之前出售於新加坡 Wan Lee Road 21號（郵編：627949）之現有物業。出售於新加坡 Wan Lee Road 21號（郵編：627949）之現有物業之所得款項淨額，一半將用於償還就物業授出之現有銀行融資，而結餘將用於翻新物業。本公司將就該項出售遵守 GEM 上市規則。

進行收購事項之理由

物業將用作本集團的倉儲及製造設施，以應付本集團的運營需求。董事會認為，建議收購事項能夠 (i) 減少使用第三方存儲供應商之成本；(ii) 節省建造新工廠的時間，並加快擴充本集團的倉儲及製造設施；及 (iii) 提高所得款項淨額的使用效率，以促進長期未來增長。

收購事項之財務影響

盈利

本集團預期收購事項將增加每年折舊費用約468,000新加坡元及增加財務成本每年約112,000新加坡元。

董事會函件

資產及負債

於完成時，代價之餘款將由買方悉數支付予賣方，其將由本集團內部資源及銀行借貸（包括動用股份發售之若干所得款項）部份撥付。於收購事項後，本集團之資產總值預期將增加約10.3百萬新加坡元，即代價及資本開支之總額，而本集團之資產淨值預期將維持不變，因為物業、廠房及設備增加將被本集團之現金結餘減少及負債增加（即借入以支付部份代價之銀行借貸）抵銷。

有關賣方之資料

賣方為一名獨立第三方，總部設於新加坡，為海運船隊運營商及海上油氣行業提供服務及支援解決方案。其亦為該地區主要運營商的油氣鑽井平台以及海上支援船隻提供支援解決方案。

有關買方及本公司之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為供應食品。本集團主要從事向其船舶供應客戶（主要為基於新加坡的船具商）供應各類食品（包括乾貨類別的罐裝食品及包裝飲料、各式各樣的冰鮮類別奶類產品及急凍類別的冰淇淋及急凍蛋糕和餡餅）業務。

GEM上市規則之涵義

由於有關收購事項之相關適用百分比率（定義見GEM上市規則）均超過25%但低於100%。因此，收購事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下之一項主要收購，並須遵守GEM上市規則的申報、通函及股東批准規定。

就董事經作出合理查詢後所知悉，倘本公司須就批准收購協議召開股東大會，概無股東須放棄投票。

董事會函件

股東書面批准

已自Packman Global (其持有本公司378,000,000股股份,相當於本公司於該公佈日期之全部已發行股本約63.00%)獲得收購協議之書面批准。因此,誠如GEM上市規則第19章所允許,將不會就批准收購事項召開股東大會。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東於收購事項中擁有任何重大權益,因此,倘本公司須就批准收購事項召開股東大會,概無股東須放棄投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為,收購事項條款乃屬公平合理且收購事項符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准收購事項,倘本公司召開股東大會,董事會將建議股東投票贊成批准收購事項的決議案。

其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表

Cool Link (Holdings) Limited

主席兼執行董事

陳少義

謹啟

二零一八年三月二十六日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一七年三月三十一日止三個月之財務資料載列於招股章程所載之會計師報告。本集團截至二零一七年九月三十日止九個月之財務資料載列於上傳至聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.coollink.com.sg>) 之本公司有關公佈及第三季度報告。

2. 債務聲明

銀行借貸

於二零一八年二月二十八日（即本通函付印前就確定本資料的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以投資物業及租賃物業及本公司提供之公司擔保作抵押之銀行借貸總額約3.6百萬新加坡元。

下表概述於二零一八年二月二十八日的銀行融資詳情：

	融資 千新加坡元	已動用 千新加坡元	未動用 千新加坡元
銀行貸款、銀行透支、 貿易融資、銀行擔保 及外匯	2,750	500	2,250
按揭貸款	11,583	3,583	8,000
	<u>14,333</u>	<u>4,083</u>	<u>10,250</u>

於二零一八年二月二十八日（即本通函付印前就確定本資料的最後實際可行日期），我們的銀行融資約為14.3百萬新加坡元*及未動用的銀行融資約為10.3百萬新加坡元。

* 包括於二零一八年二月二十八日之銀行融資約14.3百萬新加坡元，按揭貸款約8百萬新加坡元受限於取得銀行規定之與物業有關之所有業權契據及相關文件。

應付非控股權益款項

於二零一八年二月二十八日（即本通函付印前就確定本資料的最後實際可行日期），應付非控股權益款項約為10,000新加坡元。應付非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

或然負債

於二零一八年二月二十八日（即本通函付印前就確定本資料的最後實際可行日期），我們就以於其一般業務過程中的若干供應商為受益人的已發行表現債券而持有或然負債500,000新加坡元。有關銀行發行之表現債券的擔保乃由本集團的租賃物業及投資物業以及本公司提供的公司擔保取代。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債及應付正常貿易款項外，本集團於二零一八年二月二十八日營業時間結束時並無任何已授權或設立但尚未發行、已發行及尚未償還或獲同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起出現任何重大不利變動。

4. 營運資金報表

於審慎周詳的考慮後，董事認為，經計及收購事項之影響、自一間商業銀行就收購事項將獲得之按揭貸款及本集團目前可動用的財務資源（包括內部產生資金），於不發生不可預見之情況下，本集團擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事向新加坡及亞太地區的船具商及食品服務行業客戶供應食品產品。誠如本公司第三季度報告中管理層討論與分析所披露，董事會與管理層正積極探索新商機，與現有客戶及潛在新客戶進行磋商，包括營運規模龐大的集團表示有意邀請我們擴大現有供應範圍。

經計及本集團已與若干客戶磋商製作新產品門類之新商機，例如煮飯、日式煎蛋及日式蒸蛋製作，董事認為，收購事項將擴大本集團服務規模、拓展本集團客戶基礎及提升本集團市況以拓闊本集團收益來源，因此，符合本公司及股東之整體利益。收購事項之裨益於本通函董事會函件「進行收購事項之理由」一段提述。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就Cool Link (Holdings) Limited將予收購之該等房地產物業權益於二零一七年十二月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

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：

茲遵照Cool Link (Holdings) Limited（「貴公司」）之指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）將予收購之位於新加坡之若干房地產物業權益進行估值（其詳情載於隨附之估值證書內），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向 閣下提供吾等對有關房地產物業權益於二零一七年十二月三十一日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、該等房地產物業之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

房地產物業權益估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅費或潛在稅費。

II. 估值方法

吾等採用直接比較法對該房產物業權益進行估值，假設該房產物業權益按現狀即時交吉出售並已參照有關市場現有之可資比較銷售個案。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等房地產物業權益之價值而獲益。

吾等假設房地產之業主可於整個相關政府地契未屆滿年期內自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產。於吾等進行估值時，吾等假設房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出售予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所說明、界定及考慮屬不合規事況外，所有適用之區域劃分及用途規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。吾等假設適用之地方、省級及國家環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，吾等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之執照、同意書或其他法律或行政授權。

該估值之其他特定假設（如有）載列於估值證書之附註。

IV. 業權調查

吾等已就位於新加坡之房地產向新加坡土地管理局作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定有否任何並未顯示於吾等所獲副本上的修訂。

本報告所披露的所有法律文件(如有)僅供參考,吾等對於本報告所載有關該房產物業權益的法定業權的任何法律事宜概不負責。

V. 限制條件

吾等曾視察該等房地產物業。然而,吾等並無進行任何結構測量,因此,吾等未能匯報該等房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他機構損壞。吾等無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地量度,以核實該等房地產物業之面積是否準確,惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗,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,吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料,亦接納 貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積以及該等房地產物業之識別等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供之資料是否真實準確。吾等亦獲公司告知,所提供之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達致知情意見,而吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之估值並無就所估值房地產物業之任何抵押、按揭或欠款,或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外,吾等假設該等房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

VI. 估值意見

吾等對該等房地產物業權益之市值意見載於隨附之估值證書。

VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值,並符合香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第八章之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時,已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)之規定。

Eleen Chia 女士 (MSISV) 於二零一七年十二月對該房產物業進行實地視察。該房產物業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。

除另有說明外，所有貨幣金額均以新加坡元（稱為「新加坡元」）計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

新加坡

Wan Lee Road 21號

Cool Link (Holdings) Limited

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

謹啟

二零一八年三月二十六日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等多個國家及地區擁有逾31年的估值經驗。

估值證書

貴集團在新加坡將予收購之房地產物業

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值
房產物業	概況及年期	佔用詳情	
位於新加坡 Chin Bee Crescent 33號之廠房 郵編：619901	該房產物業包括一幅 土地面積約為9,316.2平 方米之地塊及於其上 建設之樓宇。	據 貴公司表 示，該房產物業 現時由業主佔 用作工場及配 套用途。	12,500,000新加坡元 (壹仟貳佰伍拾萬新 加坡元)
地段編號 MK6-2490X (「該地段」)	該樓宇為兩層獨立工 廠，建築面積約5,430平 方米，於二十世紀七十 年代竣工。		
	該地段根據Jurong Town Corporate之租賃 房產持有，於二零一零 年一月一日起為期30 年。房產物業之地租每 月為約16,050新加坡元 (包括商品及服務稅)。		

附註：

1. 房地產的註冊所有人為Amos International (S) Pte. Ltd.，文據編號IB/831277D，於二零一零年十二月十三日註冊。
2. 根據於二零一七年十二月七日的說明(IF/93466A)，於日期為二零一七年十二月六日，該房產物業受限於按購買價10,000,000新加坡元以Cool Link & Marketing Pte. Ltd. (本公司之全資附屬公司，買方)為對象的說明及合約／期權。
3. 根據區市重建局頒佈之二零一四年總規劃，該房產物業之城鎮規劃劃分為業務二(該區域已用作或計劃用作清潔業、輕工業、一般行業、倉庫、公用事業及通信用途及其他公共設施)。

1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成分,亦無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期,除下文所披露者外,概無本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人已於或被視為於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的任何權益及淡倉;或(iii)根據GEM上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉如下:

於本公司及／或相聯法團之股份之權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	權益概約 百分比
陳少義先生 (「陳少義先生」)	受控制法團 權益／與其他人士 聯合持有之權益 (附註2)	378,000,000股 股份(L)	63.00%
倪朝祥先生 (「倪朝祥先生」)	受控制法團 權益／與其他人士 聯合持有之權益 (附註2)	378,000,000股 股份(L)	63.00%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於相關股份的好倉。
- (2) Packman Global 之全部已發行股本分別由陳少義先生、倪朝祥先生及陳治樞先生（「陳治樞先生」）合法及實益擁有約33.3%。因此，根據證券及期貨條例，陳少義先生、倪朝祥先生及陳治樞先生被視為於Packman Global所持有之378,000,000股股份中擁有權益。陳少義先生及倪朝祥先生為執行董事，而陳治樞先生為高級管理層之一。陳少義先生、倪朝祥先生及陳治樞先生為一致行動人士，因此，彼等各自被視為於對方持有之股份中擁有權益。陳少義先生、陳治樞先生及倪朝祥先生已確認，彼等已就及將就任何有關本集團業務的管理、發展及經營的決議案一致投票。

(b) 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

據本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據第336條規定須記錄於本公司存置的主要股東名冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上權益：

於本公司相關股份之權益

主要股東 姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	權益概約 百分比
Packman Global	實益擁有人	378,000,000股 股份(L)	63.00%
陳治樞先生	受控制法團 權益／與其他人士 聯合持有之權益 (附註2)	378,000,000股 股份(L)	63.00%
方韻茹女士	配偶權益 (附註3)	378,000,000股 股份(L)	63.00%
楊寶珠女士	配偶權益 (附註4)	378,000,000股 股份(L)	63.00%

主要股東 姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	權益概約 百分比
陳飛萍女士	配偶權益 (附註5)	378,000,000股 股份(L)	63.00%
Absolute Elite Limited (「Absolute Elite」)	實益擁有人	72,000,000股 股份(L)	12.00%
Tan Chu En Ian 先生	受控制法團權益 (附註6)	72,000,000股 股份(L)	12.00%
Sinta Muchtar 女士	配偶權益 (附註7)	72,000,000股 股份(L)	12.00%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於相關股份的好倉。
- (2) Packman Global 之全部已發行股本分別由陳少義先生、倪朝祥先生及陳治樞先生合法及實益擁有約33.3%。因此，根據證券及期貨條例，陳少義先生、倪朝祥先生及陳治樞先生被視為於Packman Global 所持有之378,000,000股股份中擁有權益。陳少義先生及倪朝祥先生為執行董事，而陳治樞先生為高級管理層之一。陳少義先生、倪朝祥先生及陳治樞先生為一致行動人士，因此，彼等各自被視為於對方持有之股份中擁有權益。陳少義先生、陳治樞先生及倪朝祥先生已確認，彼等已就及將就任何有關本集團業務的管理、發展及經營的決議案一致投票。
- (3) 方韻茹女士乃陳少義先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳少義先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (4) 楊寶珠女士乃倪朝祥先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於倪朝祥先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (5) 陳飛萍女士乃陳治樞先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳治樞先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (6) Absolute Elite 之全部已發行股本由Tan Chu En Ian 先生合法及實益擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，Tan Chu En Ian 先生被視為於Absolute Elite 持有之所有股份中擁有權益。
- (7) Sinta Muchtar 女士乃Tan Chu En Ian 先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於Tan Chu En Ian 先生透過Absolute Elite 擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或根據第336條規定須記錄於本公司存置的主要股東名冊的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上權益。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團旗下任何成員公司現時存有或擬訂立並非於一年內到期或本集團旗下有關成員公司不能於一年內毋須支付補償（法定補償除外）終止之服務合約。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士（定義見GEM上市規則）於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期止，概無董事於本集團旗下任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團旗下任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團旗下成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團旗下任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其名稱、意見及／或報告的專家資格：

名稱	資格
漢華評值有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無持有本集團旗下任何成員公司任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團旗下任何成員公司的證券；(ii)並無於自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起已由本集團旗下任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意分別按本通函所載形式及內容轉載其函件、意見及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 重大合約

本集團旗下成員公司於緊接本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期訂立下列合約（並非於本集團經營的日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 日期為二零一六年十月三十一日之認購協議，由 Absolute Elite、Open Treasure Enterprises Limited、陳少義先生、倪朝祥先生與陳治樞先生就 Absolute Elite 認購15股股份（相當於 Open Treasure Enterprises Limited 之已發行股本之約15%）以現金代價13,000,000港元而訂立；
- (ii) 日期為二零一七年八月三十日之買賣協議，由陳少義先生、倪朝祥先生、陳治樞先生與 Open Treasure Enterprises Limited 就轉讓於 Cool Link & Marketing Pte Ltd. 的全部已發行股本而訂立；

- (iii) 日期為二零一七年八月三十日之買賣協議，由 Packman Global、Absolute Elite 及本公司就轉讓 Open Treasure Enterprises Limited 的全部已發行股本而訂立；
- (iv) 日期為二零一七年八月三十日之彌償保證契據，由陳少義先生、陳治樞先生及倪朝祥先生以本公司及其附屬公司為受益人而訂立；
- (v) 日期為二零一七年九月十一日之公開發售包銷協議（定義見招股章程）；及
- (vi) 收購協議。

10. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司新加坡總部及主要營業地點位於新加坡 Wan Lee Road 21號（郵編：627949）。
- (iii) 本公司香港主要營業地點地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓。
- (iv) 本公司之公司秘書乃呂偉勝先生。呂先生為香港會計師公會的註冊會計師。
- (v) 本公司之合規主任為陳少義先生，其為本公司之執行董事。
- (vi) 開曼群島主要股份登記處及過戶辦事處為 Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (vii) 香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (viii) 本通函以英文及中文編製。除另有規定外，倘有歧異，概以英文版為準。

11. 審核委員會

本公司已按照GEM上市規則第5.28條於二零一七年八月三十日成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會現時由三名獨立非執行董事，即譚偉德先生、陳愛莊女士及蔡穎恒先生組成。譚偉德先生為審核委員會的主席。審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務申報、風險管理及內部控制程序。本公司審核委員會各成員的履歷資料載列如下：

譚偉德先生（「譚先生」），於二零一七年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。譚先生於二零零一年六月畢業於格拉摩根大學（現稱南威爾士大學），獲頒會計與金融（一等榮譽）文學士學位。彼自二零零五年七月起為香港會計師公會會員及自二零一零年二月起為英國公認會計師公會會員。譚先生於香港審核及會計領域擁有逾15年經驗。譚先生目前或過往於其他上市公司擔任的董事職務包括自二零一六年九月起迅和集團控股有限公司（股份代號：1591）的獨立非執行董事、自二零一七年六月起GT Steel Construction Group Limited（股份代號：8402）的獨立非執行董事及自二零一七年十二月起乙德投資控股有限公司（股份代號：6182）的獨立非執行董事。

陳愛莊女士（「陳女士」），於二零一七年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。陳女士於一九九八年十一月畢業於香港科技大學獲頒工商管理學士（會計學）學位。彼為香港會計師公會會員，於二零零一年十月為英國公認會計師公會會員，並於二零零六年十月成為該組織的資深會員。陳女士目前或過往並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

蔡穎恒先生（「蔡先生」），於二零一七年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。蔡先生於二零零二年五月獲得英屬哥倫比亞大學（加拿大）文學士學位，並於二零零八年三月獲得加州管理大學（美國）工商管理博士學位。彼於製造及貿易行業擁有逾13年的經驗。蔡先生自二零一六年六月起為中國優質能源集團有限公司（股份代號：1573）的獨立非執行董事。

12. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起十四日期間內（包括該日）的任何工作日（公眾假期除外）上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點（地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓）可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 本公司於二零一七年年九月十二日刊發的招股章程；
- (iii) 本通函附錄二所載由漢華評值有限公司編製之物業估值報告；
- (iv) 本附錄「專家資格及同意書」一段中所述的書面同意書；
- (v) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (vi) 收購協議及日期為二零一七年十二月七日之附函；及
- (vii) 本通函。