CIRCULAR DATED 15 OCTOBER 2020

THIS CIRCULAR IS IMPORTANT AND REQUIRES YOUR IMMEDIATE ATTENTION. PLEASE READ IT CAREFULLY.

This Circular is issued by Parkson Retail Asia Limited ("Company"). If you are in any doubt about its contents or the action you should take, you should consult your bank manager, stockbroker, solicitor, accountant or other professional advisers immediately.

If you have sold or transferred all your shares in the capital of the Company, you should immediately inform the purchaser or transferee or bank, stockbroker or agent through whom the sale or transfer was effected for onward notification to the purchaser or transferee, that this Circular (together with the Notice of EGM and accompanying Proxy Form) may be accessed at SGXNET.

The Singapore Exchange Securities Trading Limited ("**SGX-ST**") assumes no responsibility for the contents of this Circular, including the correctness of any of the statements or opinions made or reports contained in this Circular.

This Circular has been made available on SGXNET. A printed copy of this Circular will NOT be despatched to Shareholders.

Due to the current COVID-19 restriction orders in Singapore, Shareholders will not be able to attend the EGM. Instead, alternative arrangements have been put in place to allow Shareholders to participate at the EGM by (a) watching the EGM proceedings via "live" webcast or listening to the EGM proceedings via "live" audio feed, (b) submitting questions in advance of the EGM, and/or (c) voting by appointing the Chairman as proxy at the EGM.

Please refer to Sections 5, 6 and 7 of this Circular for further information, including the steps to be taken by Shareholders to participate at the EGM.

Shareholders should note that the Company may make further changes to its EGM arrangements (including but not limited to any applicable alternative arrangements as may be prescribed or permitted (as the case may be) under the COVID-19 Act and any regulations promulgated thereunder (including the COVID-19 Order) as well as other guidelines issued by the relevant authorities) as the situation evolves. Shareholders are advised to keep abreast of any such changes as may be announced by the Company from time to time on SGXNET.

PARKSON RETAIL ASIA LIMITED

(Incorporated in the Republic of Singapore)
(Company Registration Number: 201107706H)

CIRCULAR TO SHAREHOLDERS

IN RELATION TO

THE PROPOSED DISPOSAL OF THE RETAIL PODIUM OF PARKSON TD PLAZA AS A MAJOR TRANSACTION

IMPORTANT DATES AND TIMES

Last date and time for lodgement of Proxy Form	:	28 October 2020 at 10.00 a.m.
Last date and time to pre-register online to attend the EGM	:	27 October 2020 at 10.00 a.m.
Date and time of Extraordinary General Meeting	:	30 October 2020 at 10.00 a.m. (or as soon thereafter following the conclusion or adjournment of the Annual General Meeting of the Company to be held by way of electronic means at 9.30 a.m. on the same day)
Place of Extraordinary General Meeting	:	The EGM will be held by way of electronic means Please refer to Sections 5, 6 and 7 of this Circular for further details.

CONTENTS

DEFINITIONS 3
LETTER TO SHAREHOLDERS 6
1. INTRODUCTION 6
2. PROPOSED DISPOSAL 7
3. INTERESTS OF DIRECTORS AND SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS 13
4. DIRECTORS' RECOMMENDATION 14
5. EXTRAORDINARY GENERAL MEETING 14
6. NO DESPATCH OF PRINTED COPIES OF CIRCULAR, NOTICE OF EGM AND PROXY FORM 15
7. ACTION TO BE TAKEN BY SHAREHOLDERS 15
8. DIRECTORS' RESPONSIBILITY STATEMENT 17
9. CONSENT BY INDEPENDENT VALUER 18
10. DOCUMENTS AVAILABLE FOR INSPECTION 18
APPENDIX - VALUATION REPORT 19
NOTICE OF EXTRAORDINARY GENERAL MEETING 20
PROXY FORM .....

DEFINITIONS

In this Circular, the following definitions apply throughout unless the context otherwise requires:

"**Announcement**"	:	The announcement dated 27 July 2020 by the Company in relation to the Proposed Disposal
"**Announcement Date**"	:	27 July 2020
"**Board**"	:	The board of directors of the Company
"**Business Day**"	:	Any day other than a Saturday, Sunday or any official public holiday as gazetted or officially declared by the Vietnamese Government
"**Circular**"	:	This circular to Shareholders dated 15 October 2020
"**Companies Act**"	:	The Companies Act (Chapter 50 of Singapore), as amended, modified or supplemented from time to time
"**Company**"	:	Parkson Retail Asia Limited
"**Completion**"	:	The completion of the Proposed Disposal
"Controlling Shareholder"	:	A person who:- (i) holds directly or indirectly fifteen per cent. (15%) or more of all voting shares in the Company, unless determined by the SGX-ST that such person is not a controlling shareholder; or (ii) in fact exercises control over the Company.
"COVID-19 Act"	:	The COVID-19 (Temporary Measures) Act 2020, as amended, modified or supplemented from time to time, which, *inter alia*, enables the Minister for Law by order to prescribe alternative arrangements for listed companies in Singapore to conduct general meetings, either wholly or partly, by electronic communication, video conferencing, tele-conferencing or other electronic means
"COVID-19 Order"	:	The COVID-19 (Temporary Measures) (Alternative Arrangements for Meetings for Companies, Variable Capital Companies, Business Trusts, Unit Trusts and Debenture Holders) Order 2020, as amended, modified or supplemented from time to time, which sets out the alternative arrangements in respect of, *inter alia*, general meetings of companies
"**Directors**"	:	The directors of the Company as at the date of this Circular, and each a "**Director**"
"**EGM**"	:	The extraordinary general meeting of the Company to be held on 15 October 2020 at 10.00 a.m. (or as soon thereafter following the conclusion or adjournment of the Annual General Meeting of the Company to be held by way of electronic means at 9.30 a.m. on the same day), notice of which is set out on pages 20 to 22 of this Circular
"FY"	:	Financial year ended or ending on 30 June

"**Group**"	:	The Company and its subsidiaries
"**HD Bank**"	:	Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank– Head Office located at HD Tower, 25 Nguyen Thi Minh Khai Street, District 1, Ho Chi Minh City
"**Independent Valuation**"	:	The market value of the Property as at 15 June 2020 of US$9.5 million, based on the valuation report by the Independent Valuer dated 15 June 2020 that was commissioned by PHCL
"**Independent Valuer**"	:	Jones Lang LaSalle Vietnam Company Limited
"**Latest Practicable Date**"	:	The latest practicable date prior to the printing of this Circular, being 30 September 2020
"**Listing Manual**"	:	The Listing Manual of the SGX-ST as may be amended, modified or supplemented from time to time
"**LPS**"	:	Loss per Share
"**Notice of EGM**"	:	The notice of EGM which is set out on pages 20 to 22 of this Circular
"**NAV**"	:	Net asset value
"**NTA**"	:	Net tangible assets
"**NTL**"	:	Net tangible liabilities
"PCSB"	:	Parkson Corporation Sdn Bhd, a company incorporated in Malaysia with registration number 198601007838
"PHB"	:	Parkson Holdings Berhad, a company incorporated in Malaysia with registration number 198201009470
"PHCL"	:	Parkson Haiphong Co. Ltd., a company incorporated in Vietnam with registration number 0200720319
"**Property**"	:	The whole retail podium (with an area of approximately 23,000 square meters) of Parkson TD Plaza Shopping Center, located at Nga Nam New Urban Area, Cat Bi Airport, Dong Khe Ward, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Vietnam
"**Proposed Disposal**"	:	The proposed disposal by PHCL of the Property
"**Purchaser**"	:	Thuy Duong Construction & Trading Joint Stock Company, a company incorporated in Vietnam with registration number 0200743429
"**Register**"	:	The register of members of the Company
"Relevant Exchange Rate"	:	US$1.00 : S$1.38, being the exchange rate extracted from www.oanda.com on 26 July 2020 (being the day falling immediately prior to the date of the SPA)
"**SFA**"	:	The Securities and Futures Act (Chapter 289 of Singapore), as amended, modified or supplemented from time to time
"**Shares**"	:	Ordinary shares in the capital of the Company

"**SGX-ST**"	:	Singapore Exchange Securities Trading Limited
"**Shareholders**"	:	Holders of Shares as indicated on the Register and Depositors who have Shares entered against their names in the Depository Register
"**SPA**"	:	The conditional asset transfer agreement dated 27 July 2020 between PHCL and the Purchaser in relation to the Proposed Disposal
"**Substantial Shareholder**"	:	A person who, in accordance with the Companies Act, has an interest in not less than five per cent. of the issued voting Shares
"**S$**" and "**cents**"	:	Singapore dollars and cents, respectively, being the lawful currency for the time being of the Republic of Singapore
"**US$**" and "**US cents**"	:	United States dollar and cents, respectively, being the lawful currency for the time being of the United States of America
"**VAT**"	:	Value added tax imposed under Vietnamese laws on the transfer of the Property
"VND"	:	Vietnamese Dong, being the lawful currency for the time being of Vietnam
"**%**" or "**per cent.**"	:	Per centum or percentage

The terms "**associate**" and "**associated company**" shall have the meanings ascribed to them respectively in the Listing Manual.

The terms "**Depositor**" and "**Depository Register**" shall have the meanings ascribed to them respectively in Section 81SF of the Securities and Futures Act, Chapter 289 of Singapore ("**SFA**").

The term "**subsidiary**" shall have the meaning ascribed to it in Section 5 of the Act.

Words importing the singular shall, where applicable, include the plural and vice versa. Words importing the masculine gender shall, where applicable, include the feminine and neuter genders and vice versa. References to persons, where applicable, shall include corporations.

The headings in this Circular are inserted for convenience only and shall be ignored in construing this Circular.

Any reference in this Circular to any enactment is a reference to that enactment as for the time being amended or re-enacted. Any word defined under the Act, the SFA, the Listing Manual or any modification thereof and used in this Circular shall, where applicable, have the meaning assigned to that word under the Act, the SFA, the Listing Manual or that modification, as the case may be.

Any reference to a time of day or date in this Circular shall be a reference to a time of day or date, as the case may be, in Singapore unless otherwise specified.

In this Circular, unless otherwise stated, the total number of issued Shares in the capital of the Company is 673,800,000 Shares (excluding treasury shares and subsidiary holdings) as at the Latest Practicable Date. All percentages calculated with reference to the issued Shares are rounded to the nearest two decimal places.

Any discrepancies in this Circular between the listed amounts and the totals thereof are due to rounding. Accordingly, figures shown as totals may not be an arithmetic aggregation of the figures that precede them.

Rajah & Tann Singapore LLP has been appointed as the Singapore legal adviser to the Company in relation to the Proposed Disposal.

PARKSON RETAIL ASIA LIMITED
(Incorporated in the Republic of Singapore)
(Company Registration Number: 201107706H)

Board of Directors:		**Registered Office:**
Tan Sri Cheng Heng Jem	(Executive Director and Chairman)	80 Robinson Road
Cheng Hui Yuen, Vivien	(Executive Director)	#02-00
Michael Chai Woon Chew	(Non-Executive Independent Director)	Singapore 068898
Ng Tiak Soon	(Non-Executive Independent Director)	
Koong Lin Loong	(Non-Executive Independent Director)	

15 October 2020

To: The Shareholders of the Company

Dear Sir/Madam

THE PROPOSED DISPOSAL OF THE RETAIL PODIUM OF PARKSON TD PLAZA AS A MAJOR TRANSACTION

1. INTRODUCTION

1.1 Proposed Disposal

On 27 July 2020, the Board announced that PHCL, a wholly-owned subsidiary of PCSB, which in turn is a wholly-owned subsidiary of the Company, had entered into the SPA with the Purchaser pursuant to which PHCL has agreed to sell, and the Purchaser has agreed to purchase, the whole retail podium (a five-storey shopping center comprising a variety of over 30 retail and food and beverage outlets, including a cinema and recreational zone) of Parkson TD Plaza Shopping Center, a mixed commercial and residential development located at Nga Nam New Urban Area, Cat Bi Airport, Dong Khe Ward, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Vietnam, and includes certain land use rights ("**Property**"), subject to the terms and conditions set out in the SPA ("**Proposed Disposal**").

The Property (with an area of approximately 23,000 square meters) comprises 28.75% of the total area of Parkson TD Plaza Shopping Center (with an area of approximately 80,000 square meters). The Property comprises the entirety of the commercial aspects of Parkson TD Plaza Shopping Center. The total net leasable area of the Property is approximately 17,127 square meters.

Further details of the Proposed Disposal are set out below in Section 2 of this Circular.

1.2 EGM

The purpose of this Circular is to provide Shareholders with information relating to the Proposed Disposal, and to seek Shareholders' approval at the EGM for the Proposed Disposal as an ordinary resolution ("**Ordinary Resolution**") at the forthcoming EGM.

The SGX-ST assumes no responsibility for the contents of this Circular, including the accuracy of any of the statements or opinions made or reports contained in this Circular. If any Shareholder is in any doubt as to the action he should take, he should consult his bank manager, stockbroker, solicitor, accountant or other professional adviser immediately.

2. PROPOSED DISPOSAL

2.1 Information on PHCL and the Purchaser

(a) PHCL

PHCL currently owns the Property, being the whole retail podium of Parkson TD Plaza, with an area of approximately 23,000 square meters located at Nga Nam New Urban Area, Cat Bi Airport, Dong Khe Ward, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Vietnam.

PHCL is engaged in the business of operating and managing two (2) stores, one of which is in Ho Chi Minh City, Vietnam and the other is located on the Property. Following completion of the disposal of the Property, PHCL will cease to operate and manage the store on the Property. In the event that PHCL wishes to operate and manage a store on the Property after the completion of the disposal of the Property, PHCL would need to lease a space on the Property.

Neither the Company nor PHCL will be cash companies following the Proposed Disposal. Following the completion of the disposal of the Property, PHCL will continue its business of operating and managing the store in Ho Chi Minh City, Vietnam. Following the completion of the disposal of the Property, the Company and its subsidiaries will continue its business of operating and managing its retail stores in Vietnam, Indonesia and Malaysia.

(b) The Purchaser

Based on publicly available information, the Purchaser is a joint stock company established under the laws of Vietnam on 31 May 2007 with registered capital of VND180,000,000,000.

The principal activities of the Purchaser comprise real-estate, land use rights trading with owned or leased properties and the construction of residential buildings.

The Purchaser is not related to any of the Directors and/or the substantial shareholders of the Company, or any of their respective associates. As at the Latest Practicable Date, the Purchaser does not hold any of the issued share capital of the Company.

2.2 Key Terms of the Proposed Disposal

(a) Conditions Precedent

The Proposed Disposal is subject to and conditional upon the fulfilment of, *inter alia*, the following conditions ("**Conditions Precedent**"):

(i) the approval by PHCL's board and/or shareholders (if applicable) for PHCL's entry into and performance of its obligations under the SPA;

(ii) the approval by the Company's board and/or shareholders (if applicable) for PHCL's entry into and performance of its obligations under the SPA;

(iii) the approval by the Purchaser's board and/or shareholders (if applicable) for the Purchaser's entry into and performance of its obligations under the SPA;

(iv) PHCL having provided the Purchaser with a list of tenants and the lease contracts of such tenants for the Purchaser to verify and decide whether it will take over such tenants, and the Purchaser giving written notice to PHCL on the list of tenants which it will take over;

(v) the SPA being duly notorised by a competent Notary Public Office in Hai Phong

City with PHCL as the seller of the Property and the Purchaser as the purchaser of the Property;

(vi) the novation of the lease contracts signed by PHCL and the tenants of the Property to the Purchaser, excluding any lease contracts which the Purchaser does not wish to take over, which shall take effect from the date the Purchaser is issued the Amended Certificates of Land Use Right (as defined below);

(vii) the Property not being possessed by any third party, save for tenants whose lease contracts have been novated from PHCL to the Purchaser (as referred to in Paragraph 2.2(a)(vi) above), at the time of hand-over of the Property;

(viii) subject to Section 2.2(a)(i) and (ii) above, the issuance of the amended certificates of land use rights and/or ownership of houses and other assets attached to land by a competent state authority ("**Amended Certificates of Land Use Right**"), thereby registering the Purchaser as the owner of the Property;

(ix) the handing-over of the Property and the assets, equipment, systems, fixtures and fittings attached to the Property ("**Inventory**") on an "as is" basis, and all documents relating to the Property and the Inventory, by PHCL to the Purchaser within 30 days that the Purchaser is issued the Amended Certificates of Land Use Right; and

(x) the issuance of the VAT invoice by PHCL to the Purchaser.

(b) Consideration

The consideration for the sale and purchase of the Property is payable in cash by the Purchaser to PHCL, and will be the Vietnamese Dong equivalent of US$10 million (equivalent to approximately S$13.8 million applying the Relevant Exchange Rate) applying the transfer buying rate of US$ quoted by the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam on the date of notorisation of the SPA ("**Consideration**"). The Consideration amount is inclusive of VAT, which VAT is subject to any adjustments issued and determined by the relevant competent authorities.

The Consideration was arrived at after arm's length negotiations, on a willing-seller and willing-buyer basis, and was determined after taking into account the Independent Valuation of the Property (being the market value of the Property as at 15 June 2020 of US$9.5 million, equivalent to approximately S$13.1 million applying the Relevant Exchange Rate, and exclusive of VAT).

The Consideration, net of VAT, represents a deficit of approximately S$0.6 million over the net book value of the Property as at 31 March 2020. After considering the transaction costs, the Group expects to record a net loss of approximately S$0.7 million from the Proposed Disposal[1]. The net loss of approximately S$0.7 million is calculated using the Consideration net of VAT (being approximately S$13.1 million) less the net book value of the Property as at 31 March 2020 (being approximately S$13.7 million after taking into consideration the impairment of S$3.0 million to the Property as included in the Company's unaudited consolidated financial statements for the financial period ended 31 December 2019) and less estimated expenses of approximately

[1] On 27 August 2020, the Company released on SGXNET the unaudited financial statements of the Group for the fourth quarter and twelve months ended 30 June 2020. The Consideration, net of VAT, represents a deficit of approximately S$0.1 million over the net book value of the Property as at 30 June 2020. After considering the transaction costs, the Group expects to record a net loss of approximately S$0.2 million from the Proposed Disposal. The net loss of approximately S$0.2 million is calculated using the Consideration net of VAT (being approximately S$13.1 million) less the net book value of the Property as at 30 June 2020 (being approximately S$13.2 million after taking into consideration the impairment of S$3.0 million to the Property as included in the Company's unaudited consolidated financial statements for the financial period ended 31 December 2019) and less estimated expenses of approximately S$0.05 million.

S$0.05 million.

PHCL, the Purchaser and Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank ("**HD Bank**") have also entered into a tripartite agreement to, *inter alia,* appoint HD Bank as escrow agent and to hold the Consideration amount in escrow on the terms and conditions set out therein, so as to facilitate completion under the SPA.

The Purchaser has also deposited an earnest deposit, being a security deposit, of VND1,154,500,000, being the Vietnamese Dong equivalent of US$50,000 (equivalent to approximately S$69,000 applying the Relevant Exchange Rate) applying the transfer buying rate of US$ quoted by the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam on the date of the SPA ("**Earnest Deposit**"), in PHCL's designated account. PHCL shall reimburse the Earnest Deposit to the Purchaser within three (3) business days upon (a) PHCL receipt of the full Consideration or (b) in the event the SPA is terminated.

(c) Completion

Upon the fulfilment or waiver of the conditions precedent under the SPA, PHCL or the Purchaser shall issue a written notice to the other confirming the completion and specifying the completion date (which shall be the date of such written notice or such other date as otherwise mutually agreed between PHCL and the Purchaser).

(d) Termination and Third Party Sale

In the event that the conditions precedent under the SPA are not fulfilled or waived within 180 days from the date of the SPA (or such other date as may be agreed in writing between PHCL and the Purchaser), the party not in default shall be entitled to elect to terminate the Proposed Disposal under the SPA by notice to the other party in writing.

Upon such termination of the SPA, neither PHCL or the Purchaser will have any claims against the other except in respect of any antecedent breach or a breach of any of the provisions of the SPA agreed by PHCL and the Purchaser to survive termination.

(e) Governing Law

The SPA is governed by the laws of Vietnam.

2.3 Rationale and Use of Proceeds

Having considered the global situation, including the current COVID-19 situation, as well as having observed the deterioration in the market value of the Property over the last few years, the Company is seeking to dispose of the Property. The Proposed Disposal will help strengthen the cash flow position of the Group and reduce its liabilities. The Group will also have more flexibility to redeploy its resources for working capital purposes.

The Group estimates that there will be net proceeds of approximately S$13.1 million, being the cash Consideration from the Proposed Disposal less estimated VAT of S$0.7 million and estimated expenses of approximately S$0.05 million. Shareholders should note the amount of VAT is subject to any adjustments issued and determined by the relevant competent authorities.

The Group intends to utilise the net proceeds from the Proposal Disposal for general working capital purposes of the Group.

2.4 Independent Valuation of the Property

Based on the valuation report by the Independent Valuer that was commissioned by PHCL dated 15 June 2020, the market value of the Property as at 15 June 2020 was US$9.5 million

(equivalent to approximately S$13.1 million applying the Relevant Exchange Rate). The Independent Valuation was made using the discounted cash flow approach, and cross-checked with the direct capitalisation method. In arriving at the Independent Valuation using the discounted cash flow approach, the net operating income (which was derived by deducting operating expenses incurred in the building and management of the Property and outgoings and other related expenses from the gross income) was discounted at an appropriate discount rate (being 14%). In determining the appropriate discount rate, the Independent Valuer had taken into consideration the prevailing and expected market conditions, the extensive development time frame and the scale of development of the Property, together with its location.

Shareholders should note that the valuation report from the Independent Valuer has included a material uncertainty provision which is extracted below:

> *"The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.*
>
> *Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement.*
>
> *Our valuation is therefore reported on the basis of "material valuation uncertainty" as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty - and a higher degree of caution - should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of this property under frequent review."*

The valuation report from the Independent Valuer is set out in the Appendix to this Circular.

2.5 Relative Figures under Chapter 10 of the Listing Manual

The relative figures computed pursuant to Rule 1006 of the Listing Manual in respect of the Proposed Disposal are set out below:

	Bases in Rule 1006	**Size of Relative Figure**
(a)	Net asset value of the Property of S$13.7 million[(1)], compared with the Group's net asset value as at 31 March 2020 of (S$11.3 million)	(121.9)%
(b)	Net loss[(2)] of S$0.6 million attributable to the Property, compared with the Group's net loss[(2)] for the nine months period ended 31 March 2020 of S$29.0 million	2.1%
(c)	Aggregate consideration of S$13.1 million compared with the Group's market capitalisation of S$12.6 million[(3)]	104.0%
(d)	Number of equity securities issued by the Company as consideration for the Proposed Disposal, compared with the number of equity securities previously in issue	N.A.[(4)]
(e)	Aggregate volume or amount of proved and probable reserves to be disposed of compared with the Group's proved and probable reserves	N.A.[(5)]

Notes:

(1) This is arrived at after impairment of the Property by S$3.0 million as included in the Company's unaudited consolidated financial statements for the financial period ended 31 December 2019 to reflect its current market value. The impairment was made after an indicative valuation suggested that the current market value of the Property was lower than the net book value of the Property as at 31 December 2019. The Board is of the opinion that the methodologies used to determine the value of the impairment adjustment is reasonable.

(2) Net loss means loss including discontinued operations that have not been disposed of and before income tax and non-controlling interests. The net loss is attributable to depreciation and amortisation of the Property.

(3) The Company's market capitalisation is determined by multiplying the number of Shares in issue (being 673,800,000 Shares (excluding treasury Shares)) by the volume-weighted average price of the Shares (being S$0.01869 transacted on 23 July 2020 (being the last market day on which Shares were traded preceding the date of the SPA)).

(4) This is not applicable as the Proposed Disposal does not involve any issuance of consideration shares.

(5) This is not applicable as the Company is not a mineral, oil and gas company.

Rule 1014 of the Listing Manual states, inter alia, that where any of the relative figures as computed on the bases set out in Rule 1006 of the Listing Manual exceeds 20%, the transaction is classified as a 'major transaction' and must be made conditional upon approval by the Shareholders in general meeting. As the relative figures for the Proposed Disposal as computed on the basis set out in Rule 1006(c) of the Listing Manual exceeds 20%, the Proposed Disposal constitutes a "major transaction" for the purpose of Chapter 10 of the Listing Manual, which requires Shareholders' approval.

With regards to the relative figure as computed on the basis set out in Rule 1006(a) of the Listing Manual being negative, paragraph 4.6 of Practice Note 10.1 of the Listing Manual states, inter alia, unless the disposal of a loss-making asset value falls within paragraphs 4.3(c), 4.3(e), 4.4(c) and 4.4(e) of Practice Note 10.1 of the Listing Manual, Rule 1014 of the Listing Manual shall apply to the transaction. As the Proposed Disposal does not fall within paragraphs 4.3(c), 4.3(e), 4.4(c) and 4.4(e) of Practice Note 10.1 of the Listing Manual, the Proposed Disposal constitutes a "major transaction" for the purpose of Chapter 10 of the Listing Manual, which requires Shareholders' approval.

2.6 Financial Effects of the Proposed Disposal

Based on the Group's unaudited consolidated financial statements for the nine months ended 31 March 2020 and twelve months ended 30 June 2020, the net book value attributable to the Property was approximately S$13.7 and S$13.2 million, respectively.

The pro forma financial effects of the Proposed Disposal on the number of issued and outstanding Shares and the fully-diluted earnings per Share for FY2019 and FY2020 are set out below.

(a) Bases and Assumptions

The following pro forma financial effects of the Proposed Disposal are for illustrative purposes only and have been prepared based on the audited consolidated financial statements of the Group for the financial year ended 30 June 2019 ("**FY2019**") and based on the unaudited consolidated financial statements of the Group for the financial year ended 30 June 2020 ("**FY2020**") respectively, and on the following key bases and assumptions:

(i) for the purposes of illustrating the financial effects of the Proposed Disposal on the net tangible assets ("**NTA**") or net tangible liabilities ("**NTL**") per Share of the Group, it is assumed that the Proposed Disposal had been completed on 30 June 2019 and on 30 June 2020 respectively;

(ii) for the purposes of illustrating the financial effects of the Proposed Disposal on

the Loss per Share ("**LPS**") of the Group, it is assumed that the Proposed Disposal had been completed on 1 July 2018 and on 1 July 2019 respectively;

(iii) the NTA / NTL per Share is computed based on the 673,800,000 Shares (excluding treasury Shares) in issue as at 30 June 2019 and 30 June 2020 respectively, and the LPS of the Group is computed based on the weighted average number of 673,800,000 Shares (excluding treasury Shares) in issue for FY2019 and FY2020 respectively; and

(iv) transaction costs in relation to the Proposed Disposal are approximately S$0.05 million.

(b) NTA / NTL

	Before the Proposed Disposal	**After the Proposed Disposal**
FY2019		
NTA attributable to the Shareholders (S$ million)	14.0	10.3
NTA per Share (cents)	2.07	1.53
FY 2020		
NTL attributable to the Shareholders (S$ million)	68.4	68.6
NTL per Share (cents)	10.15	10.18

(c) LPS

	Before the Proposed Disposal	**After the Proposed Disposal**
FY2019		
Loss attributable to the Shareholders (S$ million)	34.6	40.2*
LPS (cents)	5.14	5.97*
FY 2020		
Loss attributable to the Shareholders (S$ million)	82.7	83.5**
LPS (cents)	12.27	12.40**

* This is arrived at after excluding the profit from operations relating to the Parkson store at the Property for the financial year from 1 July 2018 to 30 June 2019, in addition to the net loss from the disposal of the Property.

** This is arrived at after excluding the profit from operations relating to the Parkson store at the Property for the financial year from 1 July 2019 to 30 June 2020, in addition to the net loss from the disposal of the Property.

3. INTERESTS OF DIRECTORS AND SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS

3.1 Interests of Directors

The interests of the Directors in the Shares, as extracted from the Register of Directors' Shareholdings, as at the Latest Practicable Date, are set out below:

Name of Director	Direct Interest (No. of Shares[(1)])	%	Deemed Interest (No. of Shares[(1)])	%
Tan Sri Cheng Heng Jem[(2)]	500,000	0.074	457,933,300	67.963
Cheng Hui Yuen, Vivien	-	-	-	-
Michael Chai Woon Chew	-	-	-	-
Ng Tiak Soon	-	-	-	-
Koong Lin Loong	-	-	-	-

Notes:

(1) There are 673,800,000 Shares (excluding 3,500,000 treasury shares) as at the Latest Practicable Date. The Company does not have any subsidiary holdings as at the Latest Practicable Date.

(2) Tan Sri Cheng Heng Jem holds, directly and indirectly, approximately 58.89% of the voting shares in PHB, which is the sole shareholder of East Crest International Limited. As such, Tan Sri Cheng Heng Jem is deemed to be interested in the Shares held by East Crest International Limited by virtue of Section 4 of the Securities and Futures Act. Please see Section 3.2 of this Circular below for details on the Shares held by East Crest International Limited.

3.2 Interests of Substantial Shareholders

The interests of the Substantial Shareholders in the Shares, based on notifications received by the Company, as at the Latest Practicable Date, are set out below:

Name of Substantial Shareholder	Direct Interest (No. of Shares[(1)])	%	Deemed Interest (No. of Shares[(1)])	%
East Crest International Limited	457,933,300	67.963	-	-
PHB[(2)]	-	-	457,933,300	67.963
Lion Industries Corporation Berhad[(3)]	-	-	457,933,300	67.963
Tan Sri Cheng Heng Jem[(4)]	500,000	0.074	457,933,300	67.963
Golden Eagle International Retail Group Limited[(5)]	33,068,700	4.908	913,300	0.135
GEICO Holdings Limited[(6)]	-	-	33,982,000	5.043
Wang Dorothy S L[(7)]	-	-	33,982,000	5.043
Wang Janice S Y[(7)]	-	-	33,982,000	5.043
Wang Vivine H[(8)]	-	-	33,982,000	5.043
Wang Hung Roger[(8)]	-	-	33,982,000	5.043

Notes:

(1) There are 673,800,000 Shares (excluding 3,500,000 treasury shares) as at the Latest Practicable Date. The Company does not have any subsidiary holdings as at the Latest Practicable Date.

(2) PHB is the sole shareholder of East Crest International Limited, and is deemed to be interested in the Shares held by East Crest International Limited by virtue of Section 4 of the Securities and Futures Act.

(3) Lion Industries Corporation Berhad holds, directly and indirectly, approximately 28.52% of the voting shares in PHB, which is the sole shareholder of East Crest International Limited. As such, Lion Industries Corporation Berhad is deemed to be interested in the Shares held by East Crest International Limited by virtue of Section 4 of the Securities and Futures Act.

(4) Tan Sri Cheng Heng Jem holds, directly and indirectly, approximately 58.89% of the voting shares in PHB,

which is the sole shareholder of East Crest International Limited. As such, Tan Sri Cheng Heng Jem is deemed to be interested in the Shares held by East Crest International Limited by virtue of Section 4 of the Securities and Futures Act.

(5) Golden Eagle International Retail Group Limited ("**GEIR**") by itself and through its indirect non-wholly owned subsidiary holds an aggregate of more than 5% of the Shares.

(6) GEICO Holdings Limited ("**GEICO**"), is the sole shareholder of GEIR, and is deemed to be interested in the Shares held by GEIR by virtue of Section 7(4) of the Companies Act.

(7) Wang Dorothy S L and Wang Janice S Y are the beneficiaries of The 2004 RVJD Family Trust, the family trust of Wang Hung Roger, which holds the entire shareholding in GEICO, and they are deemed to be interested in the Shares held by GEIR by virtue of Section 7(4) of the Companies Act.

(8) Wang Vivine H and Wang Hung Roger are the settlors of The 2004 RVJD Family Trust, the family trust of Wang Hung Roger, which holds the entire shareholding in GEICO, and they are deemed to be interested in the Shares held by GEIR by virtue of Section 7(4) of the Companies Act.

3.3 Interests of Substantial Shareholders

None of the Directors or Controlling Shareholders of the Company has any interest, direct or indirect, in the Proposed Disposal (other than through their respective shareholdings in the Company, if any).

4. DIRECTORS' RECOMMENDATION

4.1 Having considered the rationale for the Proposed Disposal set out in Section 2.3 of this Circular, the Directors are of the opinion that the Proposed Disposal is in the best interests of the Company. Accordingly, the Directors recommend that the Shareholders vote in favour of the Ordinary Resolution as set out in the Notice of EGM.

4.2 Directors have not had regard to specific investment objectives of individual Shareholders

In giving the above recommendations in Section 4.1 of this Circular, the Directors have not had regard to the specific investment objectives, financial situation, tax position or unique needs or constraints of any individual Shareholder. As different Shareholders would have different investment objectives and profiles, the Directors recommend that any individual Shareholder who may require specific advice in relation to his specific investment portfolio should consult his stockbroker, bank manager, solicitor, accountant, tax advisor or other professional advisers.

5. EXTRAORDINARY GENERAL MEETING

Date and time of EGM

The EGM is convened for the purpose of considering and, if thought fit, passing with or without any modification, the Ordinary Resolution as set out in the Notice of EGM.

The EGM, notice of which is set out on pages 20 to 22 of this Circular, will be held by way of electronic means.

No attendance at EGM

Due to the current COVID-19 restriction orders in Singapore (including under the COVID-19 Act), **Shareholders will not be able to attend the EGM in person**. Instead, alternative arrangements have been put in place to allow Shareholders to participate at the EGM by:

(a) watching the EGM proceedings via "live" audio-and-video webcast or listening to the EGM proceedings via "live" audio feed;

(b) submitting questions in advance of the EGM; and/or

(c) voting by appointing the Chairman as proxy at the EGM.

Please refer to Section 6 below for further details on the alternative arrangements.

In addition, Shareholders should note that the Company may make further changes to its EGM arrangements (including but not limited to any applicable alternative arrangements as may be prescribed or permitted (as the case may be) under the COVID-19 Act and any regulations promulgated thereunder (including the COVID-19 Order) as well as other guidelines issued by the relevant authorities) as the situation evolves. Shareholders are advised to keep abreast of any such changes as may be announced by the Company from time to time on SGXNET.

6. NO DESPATCH OF PRINTED COPIES OF CIRCULAR, NOTICE OF EGM AND PROXY FORM

In line with the provisions under the COVID-19 Order, no printed copies of this Circular, the Notice of EGM and the Proxy Form in respect of the EGM will be despatched to Shareholders.

Copies of this Circular, the Notice of EGM and the Proxy Form have been uploaded on SGXNET.

A Shareholder will need an Internet browser and PDF reader to view these documents on SGXNET.

Shareholders are advised to read this Circular carefully in order to decide whether they should vote in favour of or against the Ordinary Resolution to be proposed at the EGM.

7. ACTION TO BE TAKEN BY SHAREHOLDERS

Alternative arrangements

Alternative arrangements have been put in place to allow Shareholders to participate at the EGM as follows:

(a) Registration to attend the EGM

The Company's Chairman, Tan Sri Cheng Heng Jem, will conduct the proceedings of the EGM by way of electronic means.

Shareholders will be able to watch these proceedings through a "live" audio-and-video webcast via their mobile phones, tablets or computers or listen to these proceedings through a "live" audio feed via telephone.

In order to do so, Shareholders must follow these steps:

(i) Members and CPF Investors and SRS Investors who wish to follow the proceedings through a "live" webcast via their mobile phones, tablets or computers or listen to the proceedings through a "live" audio feed via telephone

must pre-register at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020 no later than **10.00 a.m. on 27 October 2020** ("**Registration Cut-Off Time**"). Following verification, an email containing instructions on how to access the "live" webcast and audio feed of the proceedings of the EGM will be sent to authenticated members and CPF Investors and SRS investors by 29 October 2020.

(ii) Members and CPF Investors and SRS Investors who do not receive any email by 3.00 p.m. on 29 October 2020, but have registered by the Registration Cut-Off Time, should contact the Company at support@conveneagm.com.

(iii) Investors holding Shares through relevant intermediaries (as defined in Section 181 of the Companies Act) ("**Investors**") (other than CPF Investors and SRS Investors) will not be able to pre-register at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020 for the "live" broadcast of the EGM. An Investor (other than CPF/SRS investors) who wishes to participate in the "live" broadcast of the EGM should instead approach his/her relevant intermediary as soon as possible in order for the relevant intermediary to make the necessary arrangements to pre-register. The relevant intermediary is required to submit a consolidated list of participants (setting out in respect of each participant, his/her name, email address and NRIC/Passport number) to the Company's Share Registrar, B.A.C.S Private Limited, via email to main@zicoholdings.com no later than 10.00 a.m. on 27 October 2020.

(b) Submission of questions in advance

Shareholders and Investors will not be able to ask questions "live" during the broadcast of the EGM. Shareholders and Investors may submit questions related to the resolution to be tabled for approval for the EGM:

(i) All questions must be submitted by **10.00 a.m. on 27 October 2020** (being **72 hours** before the time fixed for the EGM):

- via the pre-registration website at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020;
- by email to the Company at main@zicoholdings.com; or
- by post to the registered office of the Company at 80 Robinson Road, #02-00, Singapore 068898.

(ii) The Company will endeavour to address substantial and relevant questions relating to the resolution to be tabled for approval at the EGM as received from Shareholders before the EGM on SGXNET.

(iii) The Company will, within one month after the date of the EGM, publish the minutes of the EGM on SGXNET, and the minutes will include the responses to the questions referred to above.

(iv) Please note that Shareholders will not be able to ask questions at the EGM "live" during the webcast and the audio feed, and therefore it is important for Shareholders and Investors to submit their questions in advance of the EGM.

In view of the current COVID-19 situation and the related safe distancing measures which may make it difficult to submit questions by post, Shareholders

are strongly encouraged to submit their questions via the pre-registration web-site or by email.

(c) Voting by proxy only

Shareholders will not be able to vote online on the resolution to be tabled for approval at the EGM. Instead, if Shareholders (whether individual or corporate) wish to exercise their votes, they must submit a proxy form to **appoint the Chairman of the EGM** to vote on their behalf:

(i) Shareholders (whether individual or corporate) appointing the Chairman of the Meeting as proxy must give specific instructions as to his manner of voting, or abstentions from voting, in the proxy form, failing which the appointment will be treated as invalid.

(ii) The proxy form must be submitted to the Company in the following manner:

- if submitted by post, be lodged with the Company's Share Registrar, B.A.C.S. Private Limited, at 8 Robinson Road #03-00 ASO Building Singapore 048544; or
- if submitted electronically, be submitted via email to main@zicoholdings.com; or
- if submitted electronically, be submitted via the pre-registration website at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020,

in each case, by **10.00 a.m. on 28 October 2020** (being 48 hours before the time fixed for the EGM).

(iii) Investors (other than CPF Investors/SRS Investors) who wish to vote should approach his/her relevant intermediary as soon as possible to specify his/her voting instructions. CPF Investors and SRS Investors who wish to exercise their votes by appointing the Chairman of the Meeting as proxy should approach their respective relevant intermediaries (including their respective CPF agent banks or SRS Approved Banks) to submit their voting instructions by **5.00 p.m. on 20 October 2020**, being seven (7) working days before the date of the EGM, in order to allow sufficient time for their respective relevant intermediaries to in turn submit a proxy form to appoint the Chairman of the Meeting to vote on their behalf by 10.00 a.m. on 28 October 2020.

Depositor not member

A Depositor will not be regarded as a member of the Company entitled to attend the EGM and to speak and vote thereat unless he is shown to have Shares entered against his name in the Depository Register as certified by CDP to the Company at least 72 hours before the EGM.

8. DIRECTORS' RESPONSIBILITY STATEMENT

The Directors collectively and individually accept full responsibility for the accuracy of the information given in this Circular and confirm, after making all reasonable enquiries that, to the best of their knowledge and belief, this Circular constitutes full and true disclosure of all material facts about the Proposed Disposal, the Company and its subsidiaries, and the Directors are not aware of any facts the omission of which would make any statement in this Circular misleading.

Where information in this Circular has been extracted from published or otherwise publicly available sources or obtained from a named source, the sole responsibility of the Directors has been to ensure that such information has been accurately and correctly extracted from those sources and/or reproduced in this Circular in its proper form and context.

9. CONSENT BY INDEPENDENT VALUER

The Independent Valuer has given and has not withdrawn its written consent to the issue of this Circular with the inclusion of its name and the valuation report (as set out in the Appendix of this Circular) and all references thereto, in the form and context in which they appear in this Circular.

10. DOCUMENTS AVAILABLE FOR INSPECTION

Subject to prevailing regulations, orders, advisories and guidelines relating to safe distancing which may be issued by the relevant authorities, the following documents are available for inspection during normal business hours at the registered office of the Company at 80 Robinson Road, #02-00, Singapore 068898, for a period of three months commencing from the Announcement Date:

(a) the SPA;

(b) the valuation report of the Independent Valuer dated 15 June 2020;

(c) the written consent of the Independent Valuer;

(d) the constitution of the Company;

(e) the annual report of the Company for FY2019; and

(f) the Company's financial results for the nine months ended 31 March 2020.

Yours faithfully

For and on behalf of the Board of Directors of
PARKSON RETAIL ASIA LIMITED

Tan Sri Cheng Heng Jem
Executive Chairman

Valuation Advisory

Client: **Parkson Hai Phong Company Limited**

Property: **RETAIL PODIUM OF PARKSON TD PLAZA**

Ngo Quyen District, Hai Phong City, Viet Nam

June 2020



Valuation Advisory of

RETAIL PODIUM
PARKSON TD PLAZA

Dong Khe Ward, Ngo Quyen District
Hai Phong City, Viet Nam

Prepared for

Parkson Hai Phong Company Limited

As at
15 June 2020

Prepared by

TABLE OF CONTENTS

1.0 EXECUTIVE SUMMARY 4

2.0 TERMS OF REFERENCE 6

3.0 PROPERTY PARTICULARS 10

3.1 Location 10
3.2 Site Details 10
3.3 Extent of Investigation 10
3.4 Site investigation 10
3.5 Title Details 11

4.0 EXISTING IMPROVEMENTS 14

5.0 LEASING STATUS 15

6.0 MACRO ECONOMICS REVIEW 17

6.1 Economic Growth 17
6.2 Inflation 19
6.3 Balance of Payments and Monetary Policies 19

7.0 VALUATION RATIONALE 21

7.1 Valuation Methodology 21
7.2 Discounted Cash Flow Approach 22
7.3 Direct Capitalisation Approach 25
7.4 Valuation Reconciliation 26

8.0 VALUATION 27

APPENDICES

Appendix A:	Standard Terms and Conditions Adopted in the Preparation of Valuations and Reports
Appendix B:	Location Plan
Appendix C:	Photographs
Appendix D:	Legal Documents
Appendix E:	Calculations

1.0 EXECUTIVE SUMMARY

Property:	Retail podium of TD Plaza located on Le Hong Phong Street, Dong Khe Ward, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Viet Nam.
Brief Description:	A commercial property with 5-storey retail podium forming part of a mixed-use complex named TD Plaza. Its operation commenced in late 2006. The total net leasable area is approximately 16,937.59 sq m. The subject property is located in the new urban area of Hai Phong, and approximately 3 kilometres from Hai Phong's central business districts. The locality surrounding the subject property has benefited from comprehensive town planning and currently has well-planned road infrastructure. There are residential neighbourhoods with supporting commercial and retail amenities. Prominent existing developments in the area are Cat Bi Plaza and Big C Super Center Hai Phong.
Client:	Parkson Hai Phong Company Limited
Basis of Value:	Market Value
Purpose:	Disposal referencing purpose
Date of Inspection:	10 February 2020
Valuation Date:	15 June 2020

Valuation

We are of the opinion that the market value of the subject property as at the valuation date, subject to the comments and assumptions in this report, is:

USD 9,500,000

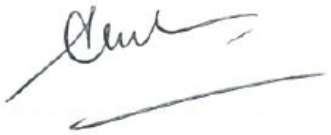
(NINE MILLION FIVE HUNDRED THOUSAND UNITED STATES DOLLARS)

Our valuation is made subject to the Standard Terms and Conditions Adopted in the Preparation of Valuations and Reports, a copy of which is attached at Appendix A to this report.

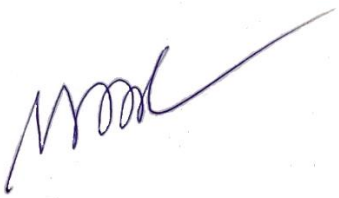
Prepared by

For and on behalf of

Jones Lang LaSalle Vietnam Company Limited



Cuc Le MRICS
RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory Services



Lan Vu
Manager, Valuation & Advisory Services

2.0 TERMS OF REFERENCE

Instructions

We have been instructed by Parkson Hai Phong Company Limited to determine the market value of the retail podium of TD Plaza, located at Cat Bi Airport - Five Crossroads New Urban Area, Dong Khe Ward, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Viet Nam as at 15 June 2020, subject to the comments and assumptions contained in this report for disposal referencing purpose.

Basis of Valuation

Our valuations are made on the basis of Market Value defined by the RICS Valuation – Global Standards, January 2020, Incorporating the International Valuation Standards, the "Standards" as follows:

'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.'

Our valuation is made on the assumption that the owner sells the property in the open market without the benefit of a deferred terms contract, leaseback, joint venture, management agreement or any similar agreement which could serve to affect the value of the property.

No allowances are made for any expenses or taxation which might arise in the event of a disposal. The property is considered as if free and clear of all mortgages, encumbrances and other outstanding premiums, charges and liabilities except for those described within this report.

JLL is entitled to assume that the property is: not subject to any unusual or onerous restrictions, encumbrances or outgoings; unaffected by any statutory notice; being used for purposes permitted by law; free from latent defects and deleterious materials.

The valuation is not a representation or guarantee as to a sale price that will be achieved for any asset. An actual sale of any asset may be concluded at a higher value or lower value than that assessed by the valuation.

Material Uncertainty Provision

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.

Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement.

Our valuation is therefore reported on the basis of "material valuation uncertainty" as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of this property under frequent review.

Tenant Covenant Strength Caveat

Although we reflect our general understanding of the status of the tenant(s) based on publicly available information which may not be up to date, we are not qualified to advise you on the financial standing of the tenant(s). Based on the information currently available, we have formed the following view with regard to the covenant status of the tenant.

With the ongoing outbreak of Covid-19 virus, uncertain trading and credit market conditions may lead to rapid changes in covenant strength and/or sentiment.

Information Sources

We have relied upon the accuracy, sufficiency and consistency of the information supplied to us. JLL accepts no responsibility for any inaccuracies in the information disclosed by the Client, or other related parties. Should inaccuracies be subsequently discovered, we reserve the right to amend our valuation. The information received from the Client includes the following:

(a) Site area and floor plans of the building;

(b) P&L for the years 2015, 2016, 2017, 2018 and 2019;

(c) Budgeted Income Statement for the next 5 years 2020-2024;

(d) Land Use Right and Ownership of Residential House and Other Asset Attached to The Land Certificate No. CT00309 dated 17 May 2011 issued by Hai Phong Department of Environment and Natural Resources;

(e) Land Use Right and Ownership of Residential House and Other Asset Attached to The Land Certificate No. CT00382 dated on 17 May 2011 issued by Hai Phong Department of Environment and Natural Resources;

(f) Land Use Right and Ownership of Residential House and Other Asset Attached to The Land Certificate No. CT00383 dated on 17 May 2011 issued by Hai Phong Department of Environment and Natural Resources;

(g) Business Registration Certificate with Enterprise Code No. 0200720319 dated 21 November 2018 (the 9th edition);

(h) Asset Acquisition Agreement dated 30 December 2008 between Thuy Duong Investment JSC as the seller and Parkson Hai Phong Co., Ltd. as the buyer;

(i) Tenancy schedule as at 15 June 2020.

Our valuation is based on the information which is provided by the Client and its representatives, together with our site inspection. Unless otherwise noted, we have not inspected original documents and have relied on copies passed to us.

Status of Valuer

The valuers undertaking this valuation have sufficient current market knowledge and the skills and understanding to undertake the valuation competently, and to provide an objective and unbiased valuation. We confirm that we act as an External Valuer in accordance with the Standards. We have undertaken previous valuations of this property.

The opinion of value expressed in this report is that of the Valuer

who undertook the valuation being Lan Vu. The Director who is countersigning the report, Cuc Le, verify that the report is genuine and endorsed by Jones Lang LaSalle Vietnam Company Limited; however, the countersigner has not inspected the Property.

Conflict of Interest

We can confirm that we have no conflict of interest in providing advice to you on this property.

Restrictions on Use

In accordance with our normal practice, we confirm that the report is confidential to the parties to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the report, nor any part nor any references thereto may be published in any document, statement or circular nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Reliance on this valuation report is permitted only:

- by a party expressly identified by the report as being permitted to rely on it;
- when the given party has received the report directly from JLL; and
- for a purpose expressly identified by the report as being a permitted use of the report.

Currency and Exchange Rate

As instructed our valuation will be expressed in United States Dollars (USD) and this currency is used throughout the report. Where necessary we have applied the Vietnamese Dong exchange rate of USD 1 = VND 23,335 from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Viet Nam.

Value Added Tax (VAT)

All prices, charges, rental rates, etc mentioned in the report and our calculations are exclusive of VAT unless otherwise stated.

Standard Terms and Conditions

This report is subject to our Standard Terms and Conditions Adopted in the Preparation of Valuations and Reports, a copy of which is attached at Appendix A.

3.0 PROPERTY PARTICULARS

3.1 Location

The subject property is located in Cat Bi Airport - Five Crossroads New Urban Area in Hai Phong City. It has a frontage on Le Hong Phong Street which is the main linking road from the Central Business District (CBD) of Hai Phong City to Cat Bi Airport.

The property is about 3 kilometres from Hai Phong's CBD, and approximately 3.5 kilometres to the north of Cat Bi Airport. The locality surrounding the subject property has benefited from comprehensive town planning and currently has well-planned road infrastructure. There are residential neighbourhoods with supporting commercial and retail amenities. Prominent existing developments in the area are Cat Bi Plaza and Big C SuperCenter Hai Phong.

Location Maps are attached at Appendix B.

3.2 Site Details

The property has a total land area of approximately 6,359.7 sq m including approximately 3,116.8 sq m for commercial, and 3,242.9 sq m for internal road development. It is rectangular in shape and generally flat with access at existing road level. It is bounded by:

- Internal road to the north,
- Le Hong Phong Street to the east,
- Common road to the west,
- Common road and Big C SuperCenter Hai Phong to the south.

Photographs are attached at Appendix C.

3.3 Extent of Investigation

The property was inspected on 10 February 2020.

3.4 Site investigation

We have not carried out site measurements to verify the correctness of the site area of the subject properties and have assumed that the site areas shown on the documents handed to us are correct.

We have not carried out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the existing or any future proposed development. Our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory.

3.5 Title Details

Land Use Right Certificates

We have been provided with three Land Use Right Certificates as follows:

Certificate No. CT00309 dated 17 May 2011

We have been provided with a copy of the Land Use Right, Ownership of Residential House and Other Asset Attached to the Land Certificate No. CT00309 dated on 17 May 2011 issued by Hai Phong Department of Environment and Natural Resources.

As stated in this document, Parkson Hai Phong Company Limited is entitled as owner of the total land area of 6,359.7 sq m comprising 3,116.8 sq m for commercial and 3,242.9 sq m is reserved for internal road development. Land tenure is 66 years and 10 months, starting from 31 December 2008 to 4 November 2075.

Details	Area (sq m)					Total	Ownership type	Completion year
	Level 1	Level 2	Level 3	Level 4	Level 5			
Retail area	2,819.34	2,583.62	2,583.62	2,783.62	2,783.62	**13,553.82**	Private	2006
Technical room	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	**39.5**	Private	2006
Storage	60.66	-	-	-	-	**60.66**	Private	2006
General technical room	-	67.57	67.57	67.57	67.57	**270.28**	Private	2006
Corridor	-	49.4	49.4	49.4	49.4	**197.6**	Private	2006
Elevator area	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	**99.1**	Common	2006
Technical box	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	**33.4**	Common	2006
Staircase	79.42	140.08	140.08	140.08	140.08	**639.74**	Common	2006
Corridor level 1	49.4	-	-	-	-	**49.4**	Common	2006
General technical room	67.57	-	-	-	-	**67.57**	Common	2006
Electric room	6.01	6.01	6.01	6.01	6.01	**30.05**	Common	2006
Total	3,116.80	2,881.08	2,881.08	3,081.08	3,081.08	15,041.12		

Certificate No. CT00382 dated 17 May 2011

Details	Level 1	Level 2	Level 3	Level 4	Level 5	Total	Ownership type	Completed year
Retail area	693.83	793.59	793.59	793.59	793.59	**3,868.19**	Private	2006
Storage	-	53.60	53.60	53.60	53.60	**214.40**	Private	2006
Restroom	-	89.12	89.12	89.12	89.12	**356.48**	Private	2006
Elevator area	11.78	11.78	11.78	11.78	11.78	**58.90**	Common	2006
Technical box	17.30	21.50	21.50	21.50	21.50	**103.30**	Common	2006
Garbage area	46.00	-	-	-	-	**46.00**	Common	2006
Storage	30.81	-	-	-	-	**30.81**	Common	2006
Total	799.72	969.59	969.59	969.59	969.59	4,678.08		

Certificate No. CT00383 dated 17 May 2011

Details	Level 1	Level 2	Level 3	Level 4	Level 5	Total	Ownership type	Completed year
Retail area	693.83	793.59	793.59	793.59	793.59	**3,868.19**	Private	2006
Storage	-	53.60	53.60	53.60	53.60	**214.40**	Private	2006
Restroom	-	89.12	89.12	89.12	89.12	**356.48**	Private	2006
Elevator area	11.78	11.78	11.78	11.78	11.78	**58.90**	Common	2006
Technical box	17.30	21.50	21.50	21.50	21.50	**103.30**	Common	2006
Garbage area	46.00	-	-	-	-	**46.00**	Common	2006
Storage	30.81	-	-	-	-	**30.81**	Common	2006
Total	799.72	969.59	969.59	969.59	969.59	4,678.08		

In line with the above certificates, we have summarised the total gross floor retail area of Parkson TD Plaza as below:

Level	Retail area (sq m)
1	4,207.00
2	4,170.80
3	4,170.80
4	4,370.80
5	4,370.80
Total	21,290.20

We have relied on copy documents provided to us; we have not inspected original documents. No title searches have been conducted for the subject property. We have assumed that we have been provided with all relevant information sufficient for the valuation. We have also assumed that the property is free from all encumbrances and has no outstanding cost as at the valuation date. We reserve the right to review this report should the above not be the case.

In providing the above descriptions, we do not purport to be providing legal advice. The intention is to identify issues that will have an impact on land values. Where necessary, we have adopted a more prudent and conservative position in our assumptions made. We recommend that all legal issues relating to the land title, onerous or otherwise, be confirmed through competent and qualified legal advisors.

Copies of Documents are attached at Appendix D.

4.0 EXISTING IMPROVEMENTS

The following description is based upon our physical inspection of the retail component carried out on 10 February 2020.

The subject site is a 5-level retail area at the podium of TD Plaza development. We understand that the project was completed in late 2006. The entire development comprises, in addition to the retail podium, two multi-level blocks of residential and serviced apartments. There is also an 8-level building of TD Plaza Business Center which is located behind the retail and high-rise buildings, and a parking block which consists of approximately 225 car parking spaces and 329 motorbike parking spaces.

The retail component is constructed of reinforced concrete frame with plastered infill brick wall, reinforced concrete floor, staircase and flat roof. Fenestration comprises vinyl framed double-glazed glass windows.

The building has the following accommodation:

Level 1 to Level 3:	Department stores, coffee shops and wedding hall
Level 4	Bowling/ children centre and wedding hall
Level 5:	CGV Cineplex and wedding hall

Internally, the common areas are finished with polished floor tiles, suspended ceiling boards incorporating light–connection points. Additional finishes are fitted at tenants' costs. The retail areas are equipped with a central air conditioning system.

For fire safety, in addition to ceiling mounted smoke detectors, the building is also equipped with fire alarms, hose-reels and wet risers. Other building services include 6 escalators, 1 cargo lift, and 100% emergency power backup.

As at the inspection date, despite some noticeable defects such as watermarks along the internal walls, in overall, the building is considered to be in an average condition.

5.0 LEASING STATUS

We have been provided with the subject property's tenancy schedule as at 15 June 2020. From the Client, all leased areas described below in tenancy schedule are from the lease agreement with tenants. Based on this schedule, the total net occupied area is approximately 13,208.59 sq m, about 78% of the total area 16,937.59 sq m.

As provided by the Client, the summary of net leasable area is as follows:

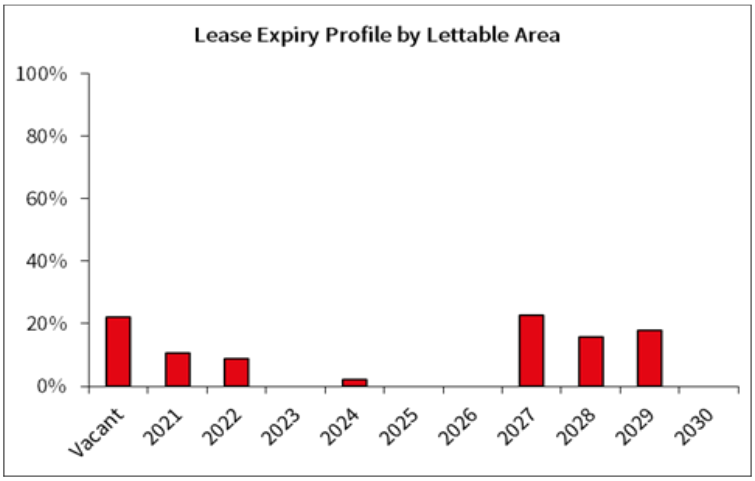
Level	Leased area (sq m)	Vacant area (sq m)	Net leasable area (sq m)
1	1,677.92	926.40	2,604.32
2	2,057.77	845.91	2,903.68
3	1,626.19	1,188.08	2,814.27
4	2,729.94	768.61	3,498.55
5	5,116.77	0.00	5,116.77
Total	13,208.59	3,729.00	16,937.59

For the purpose of this valuation, we have adopted this summary of net leasable area into our calculation. Should there be a material changes, we reserve the right to review our calculation.

Weighted average lease term remaining as at the date of valuation are:

Weighted Average Lease Term Remaining	Years
By Income	5.19
By Area	4.43

The graph below demonstrates the lease expiry profile over a 10-year horizon. From the following graph, it can be seen that most major expiries happen in 2027 and followed by 2029 and 2028. The rest occurs in 2021, 2022 and 2024.



Tenants are responsible for all electricity, water, telephone, internet and other facilities charges consumed within the leased areas.

According to the tenancy list provided by the Client, retail area has a passing rent of approximately USD 1,626,458 per annum (average retail passing rent is approximately USD 10.26 per sq m per month, inclusive of service charges and exclusive of VAT).

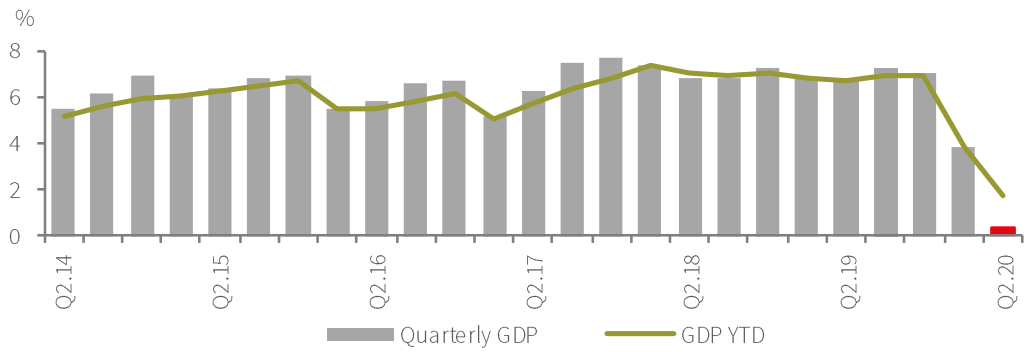
6.0 MACRO ECONOMICS REVIEW

6.1 Economic Growth

Vietnam's economic growth slows down, due to the impact of Covid-19: Amid the Covid-19 outbreak affecting every socio-economic aspect of all countries globally, Vietnam also faced many challenges. Vietnam's GDP in 2Q20 was estimated to increase by 0.36% over the same period last year, which was the lowest increase of all second quarters in the period of 2011-20. For 1H20, GDP grew 1.81% y-o-y, which was also the lowest increase of all first half in the years 2011-20.

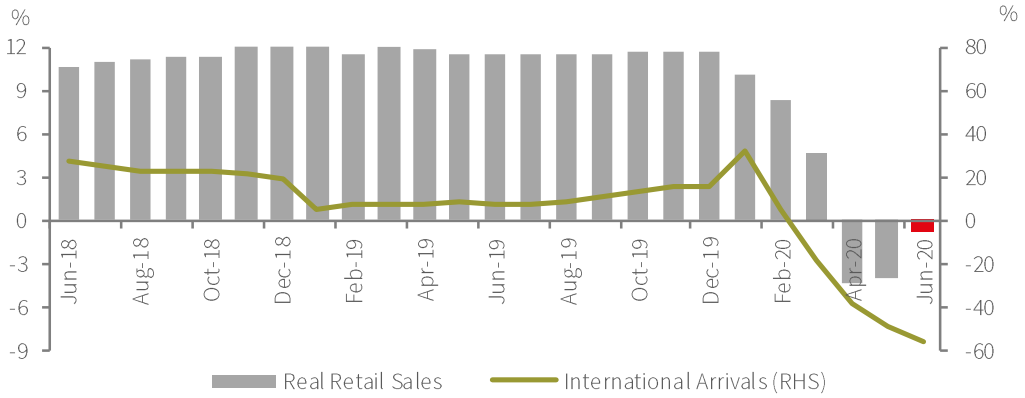
In particular, the service sector achieved the lowest growth rate, 0.57% y-o-y, contributing 14.97% to the overall growth of the economy. Next was the agriculture, forestry and fishery sector, which increased by 1.19% y-o-y, only half the growth rate of the same period last year, as the impact of climate change and the African swine cholera epidemic continues, and the Covid-19 again slowed down the domestic and international consumption. Although the industrial and construction sector grew the highest among the three, nearly 3% y-o-y, this was the lowest increase in the first 6 months of 2011-20 because the outbreak of the Covid-19 epidemic in many countries has affected the source of imported raw materials for industrial production.

Real GDP Growth (y-o-y)



Covid-19 outbreak weighs on retail sales and international arrivals: The total retail sales of goods and services in 2Q20 and in 1H20 decreased by 4.6% and 0.8% y-o-y, respectively. In particular, only retail sales of goods achieved positive annual growth due to the abundant supplies, and the increasingly popular of online shopping, especially during the social distancing, helping to meet people's demand. Whereas, all services revenue from accommodation, food and travel decreased. International visitors to Vietnam amounted to 3.7 million in 1H20, down 55.8% y-o-y.

Retail Sales vs. International Arrival Growth (year-to-date, y-y-y)

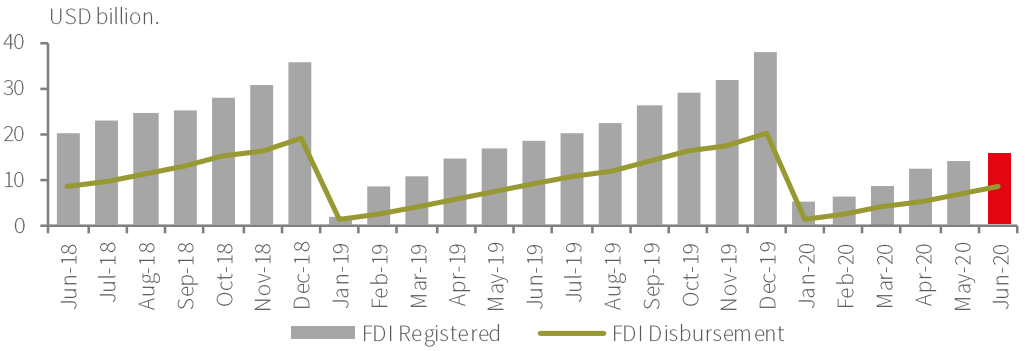


Vietnam's FDI falls: The Covid-19 epidemic was keeping investors on the sidelines as to whether to invest or expand businesses in Vietnam. Total foreign investment amounted nearly USD 15.7 billion in 1H20, down 15.1% y-o-y. Of the total, USD 8.5 billion came from newly licensed projects, while those with additional registered capital and those with capital contribution, share purchase totalled USD 3.7 billion and 3.5 billion, respectively.

Of the 18 sectors invested in 1H20, manufacturing industry took the lead of over USD 8 billion, accounting for 51.1% of the total registered investment. Electricity production with USD 3.95 billion ranked in second place, equivalent to 25.2% of the total. This was followed by retail sales and real estate investment with USD 1.08 billion and nearly USD 850 million respectively.

In terms of investment partners, Singapore topped the lead in 1H20 with USD 5.44 billion, accounting for 34.7% of the total investment. Thailand and China followed in the second and third place respectively.

FDI (year-to-date)

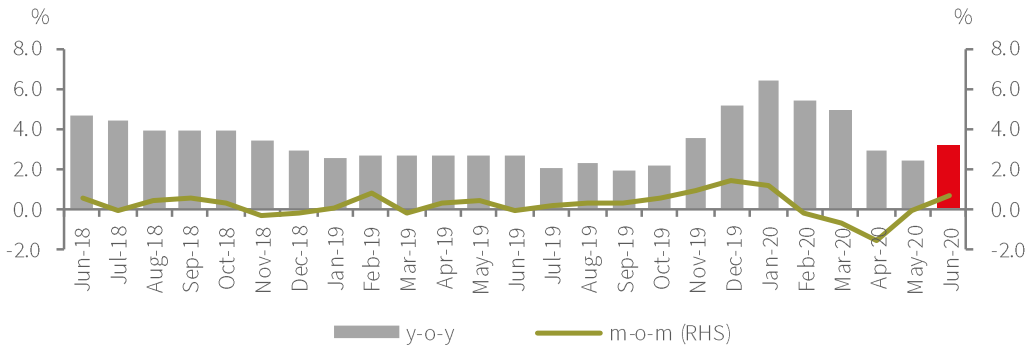


6.2 Inflation

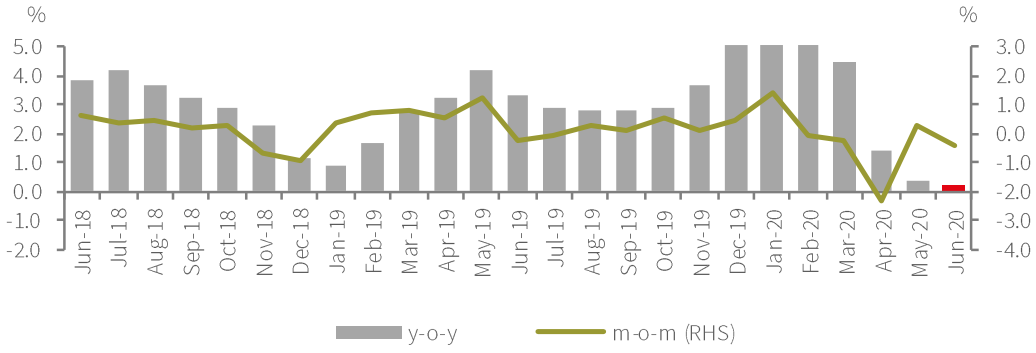
CPI affected by mixed factors: Average CPI of 2Q20 increased by 2.83% y-o-y, but decreased by 1.87% q-o-q. On average CPI increased by 4.19% y-o-y in 1H20, slightly higher than the set target of 4%.

The CPI increased in 1H20 as food prices climbed over the same period last year. Particularly, pork price increased by 68.2% y-o-y, contributing to 2.86% increase in the overall CPI in the same period. Prices of drinking items, cigarettes and ready-made clothes also soared. In the opposite direction, a number of factors contributed to a curb of the CPI growth in 1H20, such as the price of essential commodities such as gasoline, oil, and gas. In addition, the demand for travel and tourism decreased under the influence of Covid-19, resulting in a drop in travel package price, as well as the transportation cost. Besides, the electricity price also dropped under the support of Vietnam Electricity Group during Covid-19 season.

CPI – Overall



CPI – Housing and Construction Materials



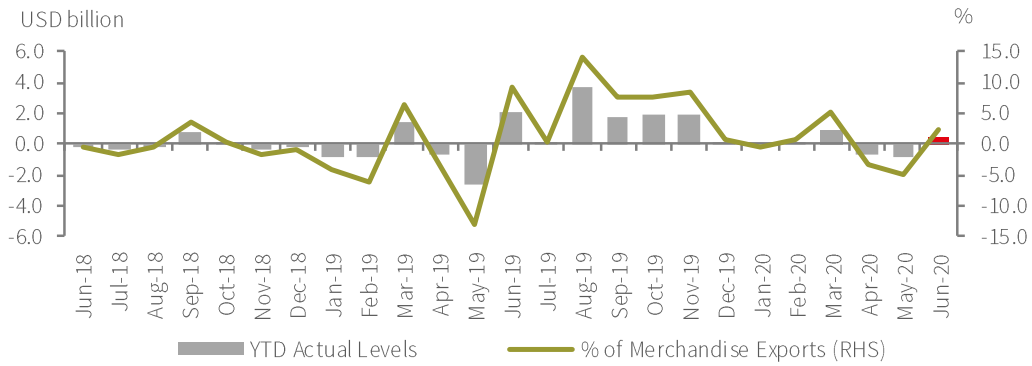
6.3 Balance of Payments and Monetary Policies

Vietnam's total import-export turnover decreases: The Covid-19 was spreading vigorously among Vietnam's leading trading partners, affecting the country's import

and export turnover to some extent. Generally, for the first half of 2020, the import and export turnover totalled USD 238.4 billion, down 2.1% y-o-y, of which exports reached USD 121.2 billion, down 1.1% y-o-y; import reached USD 117.2 billion, down 3%y-o-y. However, the country posted a trade surplus of USD 4 billion in 1H20, higher than the same period last year. Some key export items included phones and components, machinery, equipment, spare parts, footwear and textiles. The United States and China were the two largest export markets of Vietnam. Meanwhile, electronics, computers and components, machinery, equipment, spare parts, phones and components were the main imports, and China and South Korea remained the two major import markets.

Newly registered enterprises decreases in both quantity and registered capital: for 1H20 as a whole, Vietnam had more than 62 thousand enterprises registered for new establishment with a total registered capital of VND 697.1 trillion and a total registered labour of 507.2 thousand employees, down 7.3% y-o-y in the number of enterprises, down 19% y-o-y in registered capital and 21.8% y-o-y in the number of employees. The average registered capital of a newly established enterprise in 1H20 reached VND 11.2 billion, down 12.5% y-o-y. By economic sector, only agriculture, forestry and fishery saw the number of newly established enterprises increasing by 14.1% y-o-y, reaching 1,095 enterprises. As for industry and construction sector; and services sector, the number of businesses decreased by 1.8% y-o-y and 9.9% y-o-y, respectively. Particularly, the real estate business had 2,929 enterprises established in the first 6 months, down 27% over the same period last year, and 444 businesses completed dissolution procedures.

Merchandise Trade Balance



Source: JLL Research.

7.0 VALUATION RATIONALE

7.1 Valuation Methodology

In arriving at our opinion of the market value of the subject property, we are instructed by Client to base on Income Approach where we will mainly rely on Discounted Cash Flow Approach and cross-check with Direct Capitalization Approach.

Discounted Cash Flow (DCF)

Under the Discounted Cash Flow Approach, the net operating income is discounted at an appropriate discount rate to arrive at the Market Value. The net income is derived by deducting from the gross income, the operating expenses incurred in the building maintenance and management of the property and outgoings including insurance, administration overhead and other related expenses such as letting up allowances and capital expenditure for repair and replacement.

We have undertaken a Discounted Cash Flow approach over a 10-year period. The projected net income is discounted to arrive at the present value. The terminal value of the subject property is derived by capitalising the 11th year net income and it is discounted to give the present value. The 10-year discounted cash flow and the present value of the terminal value will give rise to the capital value of the subject property. The cash flow outputs are summarised and appended to this report.

Direct Capitalisation Approach

The Direct Capitalisation method involves the addition of all income receivables and a deduction of all outgoings to determine the net income of the property. The net income is capitalised using an appropriate capitalisation rate derived, where possible, from the analysis of relevant market evidence.

We have adopted a rate of 10.5% for the capitalisation of the passing and estimated market rents which we believe reflects the quality and marketability of the property interest with reference to its existing lease structure and prevailing market sentiment as at the date of valuation. The capitalisation rate is derived from our opinion, cross-referenced with our interpretation of prevailing potential investors' expectations.

Alternatively, and based on the same approach, this method can be varied so that the market rent is capitalised in accordance to the tenure of the lease with

appropriate adjustments for rental shortfalls and overages. Our calculations are on this basis.

Information and assumptions utilised in our calculations have been based in part from information provided by the Client, and in part from our independent research. Market information has been obtained from various sources such as interviews with real estate agents, newspaper reports, etc. Due to the opaque nature of the local market, we stress that we have not been able to verify all information obtained but believe them to be good and sufficient guides to values in general.

7.2 Discounted Cash Flow Approach

Gross Rent

Gross rent includes annual basic rent and service charge. The annual gross rent is derived by considering the rents and service charge collected from existing tenants. Upon expiry of the existing leases, the gross rents shall be adjusted to the market rent based on the growth rate.

The table below shows some findings of surrounding similar properties:

No.	Property	Address	Province	No. of retail levels	NLA (sq m)	Average Gross Rent(*) (USD/sq m)	Service Charges (USD/sq m)
1	Vincom Plaza	Le Thanh Tong	Hai Phong	5	13,200	24.0	4
2	BigC	Le Hong Phong	Hai Phong	2	15,000	31.5	5
3	Cat Bi Plaza	Le Hong Phong	Hai Phong	3	9,000	19.0	4

(*) *Gross rents are inclusive of service charge but exclusive of VAT and quoted on net floor area.*

Based on our adjustments, we have adopted the average gross rent of USD 12 per sq m per month including service charges but excluding VAT for the subject property.

Our revenue projections commence with the passing rents for each existing tenant and where relevant, include structured and market rent review clauses together with ratchet clauses, as provided for under existing leases.

Rent Growth Rate

We have applied growth rate of rental income for retail as follows:

Rent growth rate	Rate
Year 1	0%
From Year 2 – Year 3	3%
From Year 4 onwards	5%

Operating Expenses

Operating expenses include costs incurred from management and maintenance of common areas of the building. We have assumed the service charges recoverable from tenants to be sufficient to cover all operating expenses which include such items as insurance, security, cleaning, repair and maintenance. We have applied an operating expense of 6 USD/sq m/month for the net leasable area in our calculation.

The growth rate of operating expenses is assumed as below:

Operating expense growth rate	Rate
Year 1	3%
Year 2	4%
From Year 3 onwards	5%

Letting Up Allowances

We have allowed for a letting up period at the end of each existing lease (being the estimated time to secure a new tenant) and associated probability.

We have assumed a new lease term for retail tenants of 3.0 years and associated agents/leasing costs of 2.78% (1/36 months).

Capital Expenditure

Reserves for future capital expenditure have been estimated at 2% of revenue for Year 1 with a growth rate of 5% annually from Year 2 onwards.

Terminal Yield

We have adopted 11% as the terminal yield for the subject property which is higher than the capitalisation rate to reflect the uncertainty, functional obsolescence and the risk associated with the remaining lease term.

Discount Rate

The discount rate is derived from market evidence and investor expectation. Given current and expected market conditions, the extensive development time frame and

the scale of development of the subject property, together with its location, we are of the view that an appropriate discount rate would be 14% and this is adopted in our calculations.

Market Value

The market value from the DCF approach is USD 9,500,000.

7.3 Direct Capitalisation Approach

The capitalisation approach involves the calculation of our opinion of market rent of the property and the deduction of outgoings where appropriate with a vacancy allowance of 10% in order to determine the net market income of the property. This net market income is capitalised at the adopted capitalisation rate to derive a core value.

Adjustments for rental reversions, letting up allowances and short-term capital expenditure where appropriate have been made in order to derive the capital value.

Net Market Income

Our adopted rental profile produces a total net market income of USD 999,794 which we have capitalised at 10.5% to derive a core value of USD 9,484,235.

Rental Reversions

To/From the core value, we have added/deducted the present value of tenant reversions. This figure represents the present value of rental overage/underage for each tenancy relative to our adopted rental profile.

Letting Up Allowances

Within our capitalisation calculations we have made letting up allowances for those tenancies expiring. The present value of this amounts to USD 461,777.

Capital Deductions

We have allowed for the present value of capex allowances over the next 12 months from the valuation date amounting to a present value of USD 47,918.

Market Value

Having made these adjustments to the core value, we derive the total market value of USD 9,000,000.

7.4 Valuation Reconciliation

The results of our valuation methods are:

Methodology	Valuation (USD)
Discounted Cash Flow Approach	9,500,000
Direct Capitalisation Approach	9,000,000
Adopted Value	**9,500,000**

Having regard to the results from the valuation methods described above together with available market evidence, the comments made within this report and present market investment sentiment, we have adopted a valuation figure of **USD 9,500,000**.

8.0 VALUATION

We are of the opinion that the market value of the subject property as at the valuation date, subject to the comments and assumptions in this report, is:

USD 9,500,000
(NINE MILLION FIVE HUNDRED THOUSAND UNITED STATES DOLLARS)

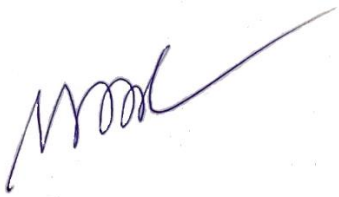
Our valuation is made subject to the Standard Terms and Conditions Adopted in the Preparation of Valuations and Reports, a copy of which is attached at Appendix A to this report.

For and on behalf of

Jones Lang LaSalle Vietnam Company Limited



Cuc Le MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Director, Valuation & Advisory Services



Lan Vu
Manager, Valuation & Advisory Services

APPENDICES

Appendix A

STANDARD TERMS AND CONDITIONS ADOPTED IN THE PREPARATION OF VALUATIONS AND REPORTS

STANDARD TERMS AND CONDITIONS ADOPTED IN THE PREPARATION OF VALUATIONS AND REPORTS

This appendix sets out the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared in our capacity as consultants, and the conditions that apply to and form part of our Valuations and Reports. They apply unless we have specifically mentioned otherwise in the body of the report or any proposal prepared by us. Where appropriate, we will be pleased to discuss variations to suit any particular circumstances, or to arrange for the execution of structural or site surveys, or any other more detailed enquiries. Any such variations to these general principles and/or conditions must be confirmed in writing.

These are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have specifically mentioned otherwise in the body of the report.

1) VALUATION METHODOLOGY

Valuations and Reports are prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards, January 2020, Incorporating the International Valuation Standards, published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, the 'Standards'. Compliance with the Standards may result in monitoring of a valuation by the RICS.

Unless otherwise stated, our valuations are undertaken as External Valuers.

2) VALUATION BASIS

Our valuations are made on the basis of Market Value defined in the Standards:

'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.'

Our valuations are made on the assumption that the owner sells the property on the open market without benefit of a deferred terms contract, leaseback, joint venture or similar arrangement which would serve to affect the value of the property.

Each valuation is current as at the date of valuation only. The value assessed may change significantly and unexpectedly over a relatively short period (including as a result of general market movements or factors specific to the particular property). We do not accept liability for losses arising from such subsequent changes in value. Subject as otherwise provided in the agreement, without limiting the generality of preceding half of this paragraph, we do not assume any responsibility or accept liability where this valuation is relied upon after the expiration of three months from the date of valuation. No allowances are made for any expenses or taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages, encumbrances and other outstanding premiums, charges and liabilities.

3) CONFIDENTIALITY

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed or their other professional advisors for the specific purpose(s) to which they refer. No responsibility is accepted to any other parties and neither the whole, nor any part, nor reference thereto may be included in any

published document, statement or circular, or published in any way, nor in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

4) DELAY

We shall not be responsible for any delay to the performance of the Services, where matters beyond our control cause such delay.

5) PAYMENT OF FEES, EXPENSES AND DISBURSEMENTS

Payment of the fees for the Services shall be calculated, charged and made as set out in the agreement between the Firm and the Client or any variation thereto agreed by the Firm and the Client.

The Client shall pay the expenses of and reimburse the disbursements incurred on its behalf by the Firm as specified in the agreement.

All references to fees, expenses and disbursements are exclusive of any applicable government taxes. Any such taxes chargeable on the Firm's fees, expenses and disbursements shall be paid by the Client.

Where for any reason the Firm provides only part of the services as specified in the agreement, the Firm shall be entitled to fees proportionate to those set out in the agreement apportioned on the basis of the Firm's estimate of the percentage of completion.

In the event that invoices are not settled in full within 28 days of submission, the Firm reserves the right to withdraw responsibility for work performed.

6) TERMINATION

In the event that either party is in material or persistent breach of any of the terms of the Instruction, the other party may terminate the instruction if, upon the expiry of 14 days after serving notice on the party in default, steps have not been taken to remedy the breach.

On termination of the Instruction, the Firm shall be entitled to, and shall be paid, fees for all Services provided to that time, in accordance with the above clause.

7) LIABILITY

Our liability to the Client for loss or damage shall be limited to such sum as we ought reasonably to pay having regard to its direct responsibility for the same and on the basis that all other third parties shall, where retained by the Client, be deemed to have provided to the Client contractual undertakings in terms no less onerous than this Clause in respect of the performance of their services in connection with the Project, and shall be deemed to have paid to the Client such proportion as may be just and equitable having regard to the extent of their responsibility for such loss or damage.

Unless otherwise agreed, our liability to the Client for loss or damage claimed in respect of any Instruction shall, notwithstanding the provisions of the paragraph above, in any event be limited to the Service Fee under this Agreement.

Unless and to the extent that they have been finally and judicially determined to have been caused by fraud, wilful default or negligence of the Firm, the Client agrees to indemnify on demand and hold harmless the Firm against all actions, claims, proceedings, losses, damages, costs and expenses

whatsoever and howsoever arising from or in any way connected with the instruction or the provision of Services hereunder.

Unless and until any such agreement is reached and recorded in writing, the Firm will accept no responsibility nor owe any duties to the Client which relate to matters beyond the scope of the services.

8) SOURCE OF INFORMATION

Where it is stated in the report that information has been supplied by the sources listed, this information is reasonably believed to be reliable and there is no responsibility for this should it prove not to be so, and we will not be liable for any reliance reasonably placed upon the information by any third parties, save where we ought to have known, bearing in mind our relevant expertise and experience that such information was omitted or untrue or inaccurate. All other information stated without being attributed directly to another party is obtained from our searches of records, examination of documents or enquiries with the relevant authorities.

9) DOCUMENTATION

We do not normally read leases or documents of title and, where appropriate, we recommend that lawyer's advice on these aspects should be obtained. We assume, unless informed to the contrary, that all documentation is satisfactorily drawn and that good title can be shown and there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have an effect on the value of the interest under consideration.

10) TOWN PLANNING AND OTHER STATUTORY REGULATIONS

Information on Town Planning is obtained from the competent authority. Unless otherwise instructed, we do not normally carry out requisitions with the various public authorities to confirm that the property is not adversely affected by any public schemes such as road and drainage improvements. If reassurance is required, we recommend that verification be obtained from your lawyers.

Our valuations are prepared on the basis that the premises and any improvements thereon comply with all relevant statutory regulations. It is assumed that they have been, or will be issued with a Certificate of Statutory Completion by the competent authority.

11) TENANTS

Enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless we specifically agreed to in writing. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed that the tenants are capable of meeting their obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

12) STRUCTURAL SURVEYS

We have not carried out a building survey or any testing of services, nor have we inspected those parts of the property which are inaccessible. We cannot express an opinion about or advise upon the condition of parts that have not been inspected and this Report should not be taken as making any implied representation or statement about such parts. Whilst any defects or items of disrepair are noted during the course of inspection, we are not able to give any assurance in respect of rot, termite or past infestation or other hidden defects.

13) SITE CONDITIONS

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of the ground conditions and services for the existing or any new development, nor have we undertaken any archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is proposed, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period.

14) OUTSTANDING DEBTS

In the case of buildings where works are in hand or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, sub-contractors or any members of the professional or design team.

15) COMPLAINTS HANDLING PROCEDURE

We operate a complaint handling procedure in accordance with RICS recommendations and details are available on request.

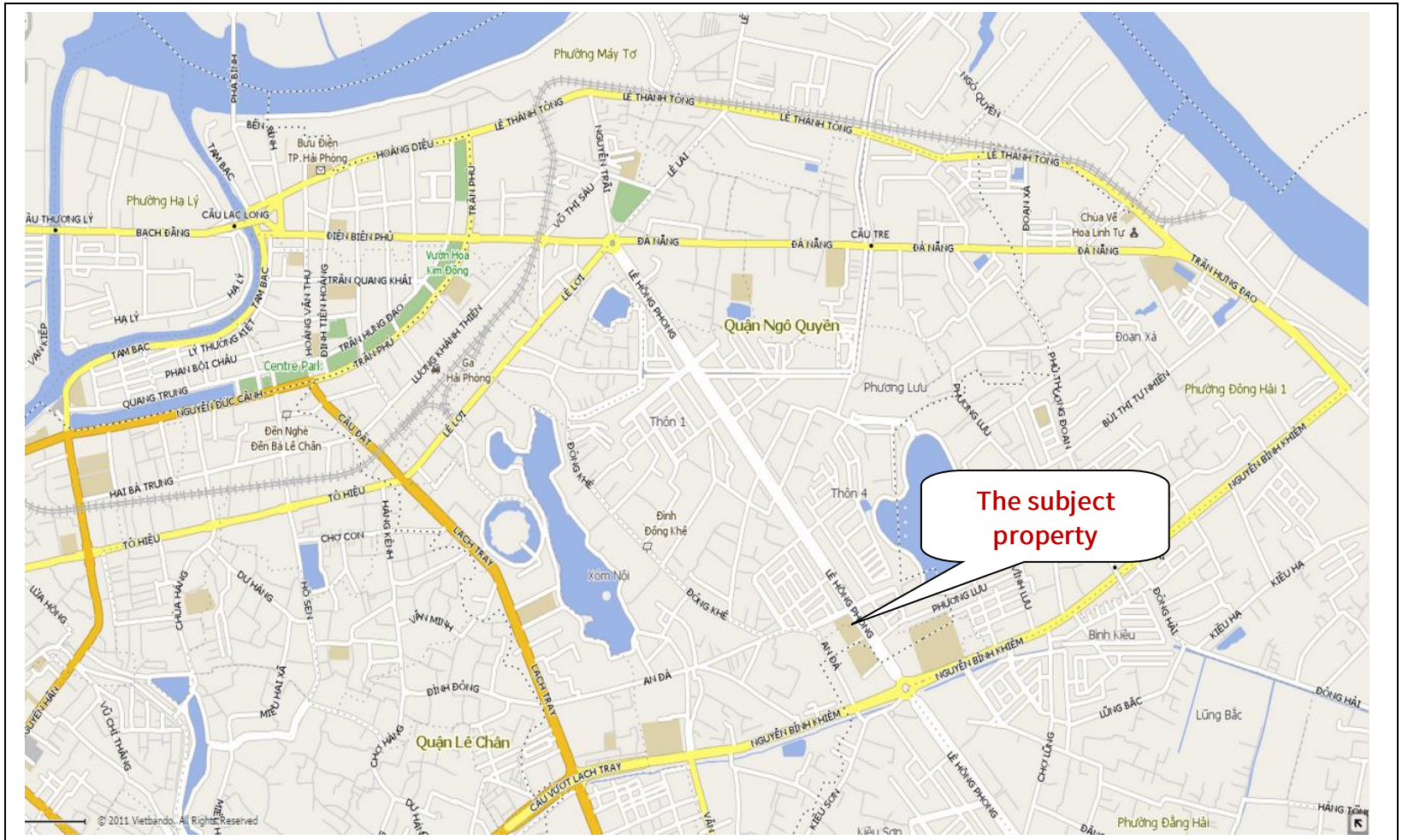
16) JURISDICTION

Unless the parties otherwise agree in writing, all disputes arising out of and relating to our valuation shall be finally settled under Viet Nam Law and the parties irrevocably submit to the jurisdiction of the Viet Nam Courts.

© Copyright Jones Lang LaSalle 2020

Appendix B

LOCATION PLAN



Regional Map – Parkson TD Plaza



Location Map – Parkson TD Plaza

Appendix C

PHOTOGRAPHS



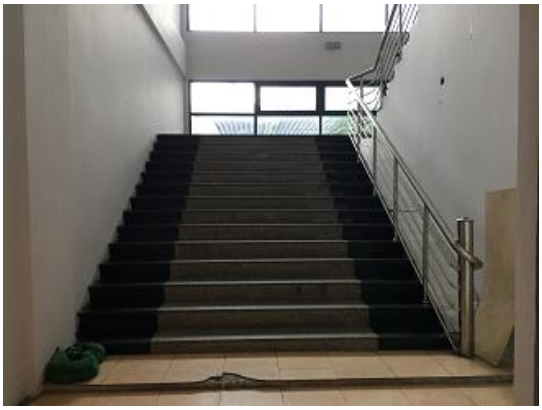
Subject Property



Le Hong Phong Street



Internal Road at the back



Staircases



Escalator



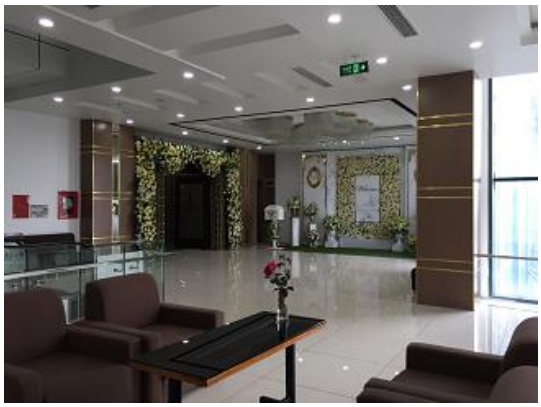
M&E



Retail Area



Retail Area



Wedding hall



CGV Cineplex



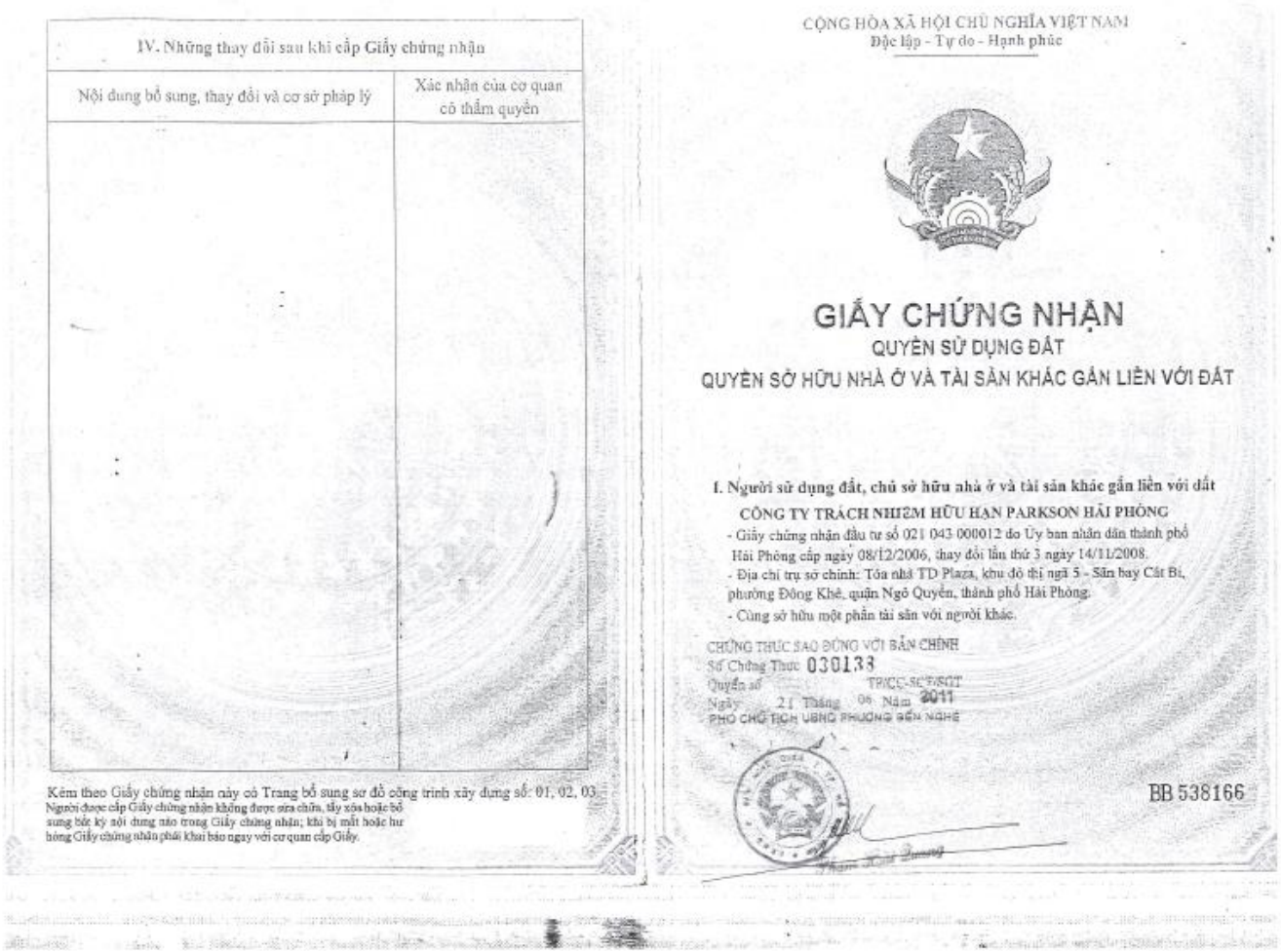
Vacant Area



Vacant Area

Appendix D

LEGAL DOCUMENTS



IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng số: 01, 02, 03

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PARKSON HẢI PHÒNG

- Giấy chứng nhận đầu tư số 021 043 000012 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 08/12/2006, thay đổi lần thứ 3 ngày 14/11/2008.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà TD Plaza, khu đô thị ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.
- Cùng sở hữu một phần tài sản với người khác.

CHỨNG THỰC SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực 030133
Quyển số TP/CC-SCT/BS/GT
Ngày 21 Tháng 06 Năm 2011
PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG ĐẾN NGHÈ

BB 538166

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: tờ bản đồ số: "00"

b) Địa chỉ: Khu đô thị ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

c) Diện tích: 6.359,7 m² (*Sáu nghìn ba trăm năm mươi chín phẩy bảy mét vuông*)

d) Hình thức sử dụng: Riêng: 6.359,7 m²
Chung: Không

đ) Mục đích sử dụng: 3.116,8 m² đất xây dựng Trung tâm thương mại.
3.242,9 m² đất làm đường nội bộ.

e) Thời hạn sử dụng: 66 (*sáu mươi sáu*) năm 10 tháng kể từ ngày 31/12/2008 đến ngày 04/11/2075.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
"Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần đầu tư Thủy Dương"

2. Công trình xây dựng:

Tên công trình xây dựng: Tòa nhà Trung tâm thương mại 5 tầng

Tầng 1:

STT	Ký hiệu	Hạng mục công trình	Diện tích sàn (M2)	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Năm hoàn thành xây dựng	Thời hạn sở hữu
1	(1)	Khu trưng bày (Sở hữu riêng)	2818.34	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
2	(2)	Phòng kỹ thuật của Công ty TNHH Parkson HP (Sở hữu riêng)	1.80	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
3	(3)(3')	Kho nhỏ Công ty TNHH Parkson HP (Sở hữu riêng)	60.66	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
4	(4)	Cầu trang thiết khối bê tông (Sở hữu chung)	19.82	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
5	(5)(5')	Hộp kỹ thuật (Sở hữu chung)	6.88	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
6	(6)(6')	Cầu thang bộ (Sở hữu chung)	70.42	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
7	(7)(7')	Sảnh tầng 1 (Sở hữu chung)	46.40	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
8	(8)	Phòng kỹ thuật nổng (Sở hữu chung)	87.37	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.
9	(9)	Phòng kỹ thuật điện (Sở hữu chung)	6.01	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2009	./.

3. Ghi chú: Không.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

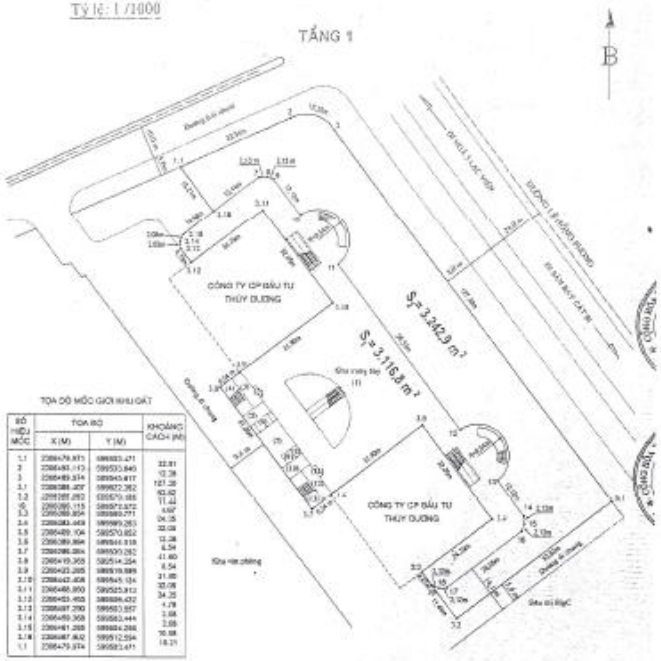
Bế Quang Sáo

Số vào sổ cấp GCN: CT00309

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tỷ lệ: 1 /1000

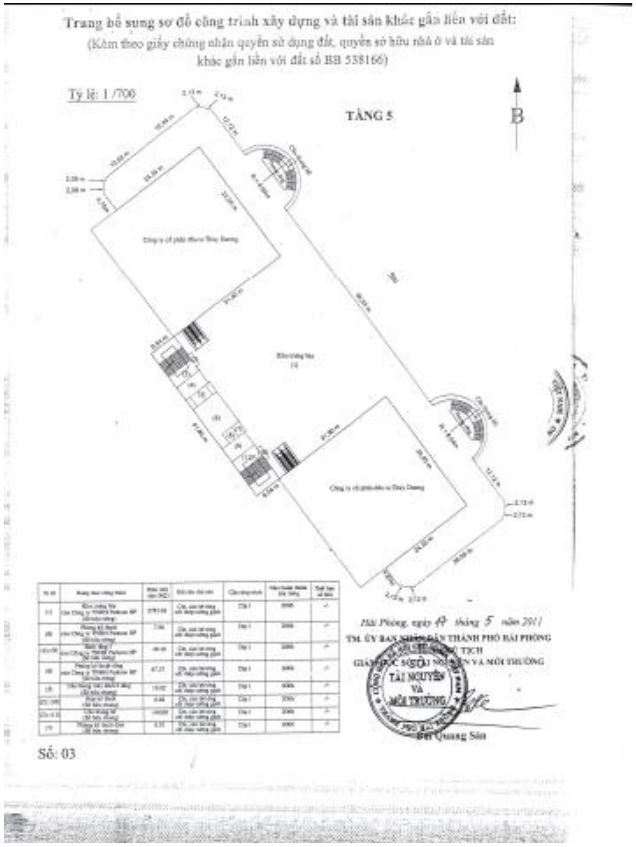
TẦNG 1

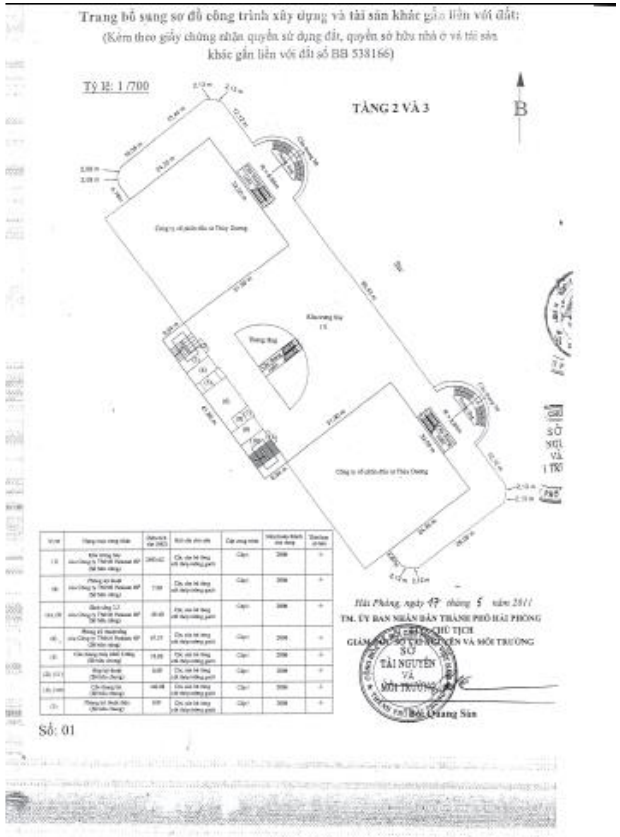


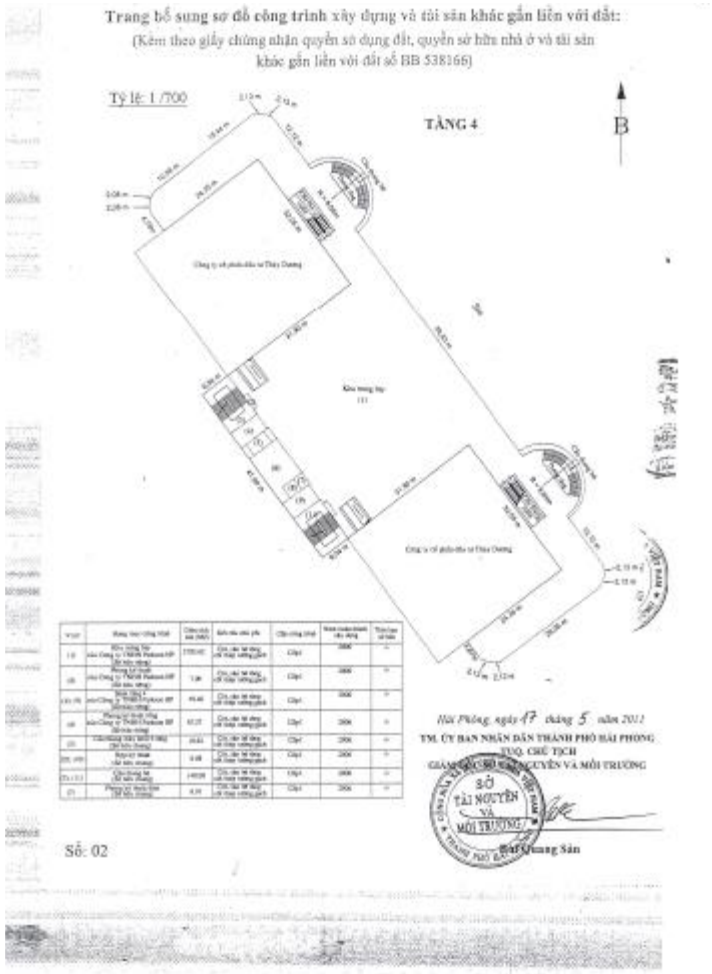
TỌA ĐỘ MỐC GIỚI HẠN ĐẤT

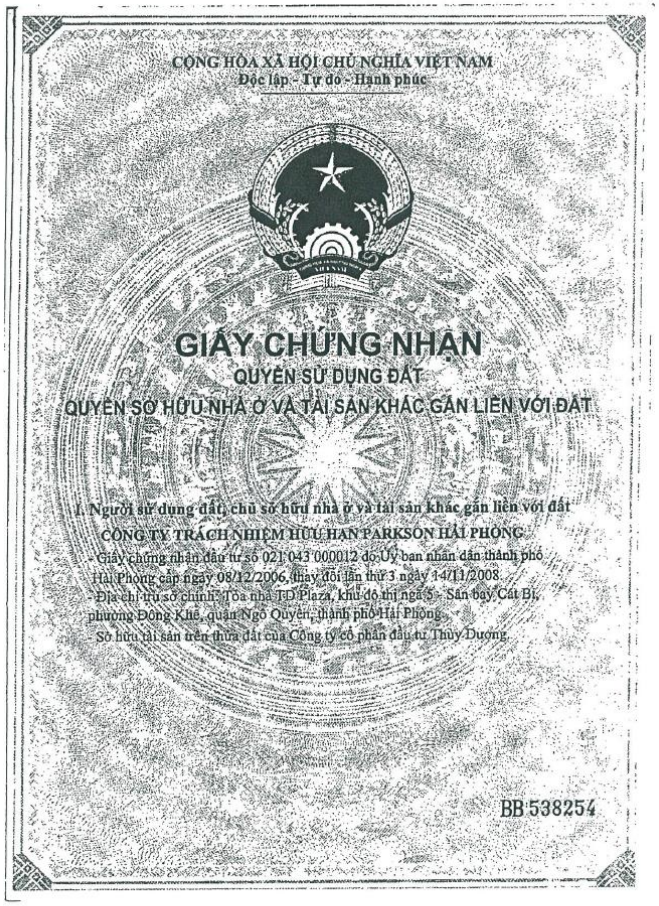
SỐ HIỆU MỐC	TỌA ĐỘ X(M)	TỌA ĐỘ Y(M)	KHOẢNG CÁCH (M)
1.1	2306479.871	589933.471	22.91
2	2306483.113	589910.840	12.28
3	2306489.334	589943.817	127.28
3.1	2306388.207	589922.362	63.62
3.2	2306391.092	589870.188	11.42
3.3	2306386.115	589872.972	4.67
3.4	2306383.804	589869.771	24.35
3.5	2306383.449	589969.263	32.08
3.6	2306389.104	589570.852	12.28
3.7	2306389.894	589544.618	6.54
3.8	2306386.884	589531.282	41.60
3.9	2306419.305	589514.254	6.54
3.10	2306423.205	589519.889	21.80
3.11	2306442.408	589545.124	32.08
3.12	2306446.850	589525.813	34.25
3.13	2306453.465	589559.432	4.79
3.14	2306457.290	589582.957	3.68
3.15	2306459.368	589583.444	2.68
3.16	2306461.268	589584.268	70.98
3.17	2306467.842	589512.554	18.21
1.1	2306479.874	589581.471	

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền


Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:
(Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538166)
Tỷ lệ: 1 /700
TẦNG 5
B
Số: 03


Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:
(Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538166)
Tỷ lệ: 1 /700
TẦNG 2 VÀ 3
B
Số: 01


Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:
(Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538166)
Tỷ lệ: 1 /700
TẦNG 4
B
Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TUQ. CHỦ TỊCH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 02



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

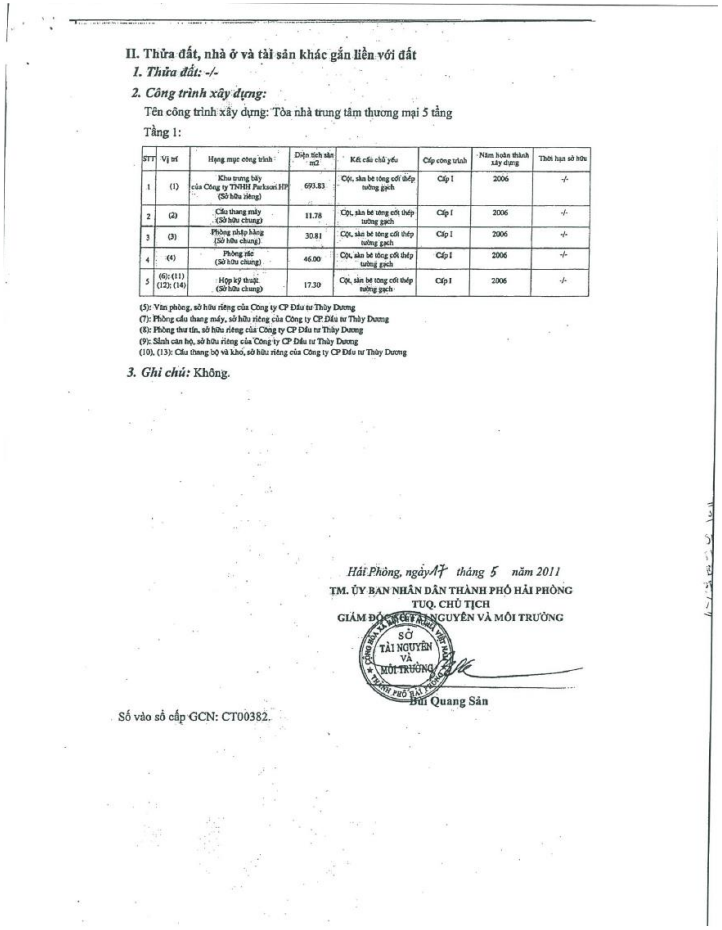
GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PARKSON HẢI PHÒNG

- Giấy chứng nhận đầu tư số 021 043 000012 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 08/12/2006, thay đổi lần thứ 3 ngày 14/11/2008.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà TD Plaza, khu đô thị ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.
- Sở hữu tài sản trên thửa đất của Công ty cổ phần đầu tư Thủy Dương.

BB 538254



II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất: *-/-*

2. Công trình xây dựng:

Tên công trình xây dựng: Tòa nhà trung tâm thương mại 5 tầng

Tầng 1:

STT	Vị trí	Hạng mục công trình	Diện tích sàn m2	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Năm hoàn thành xây dựng	Thời hạn sở hữu
1	(1)	Khu trưng bày của Công ty TNHH Parkson HP (Sở hữu riêng)	693.83	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
2	(2)	Cầu thang máy (Sở hữu chung)	11.78	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
3	(3)	Phòng nhập hàng (Sở hữu chung)	30.81	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
4	(4)	Phòng rác (Sở hữu chung)	46.00	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
5	(6); (11) (12); (14)	Hộp kỹ thuật (Sở hữu chung)	17.30	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-

(5): Văn phòng, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(7): Phòng cầu thang máy, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(8): Phòng thư tín, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(9): Sảnh căn hộ, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(10), (13): Cầu thang bộ và khó, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

3. Ghi chú: Không.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bùi Quang Sản

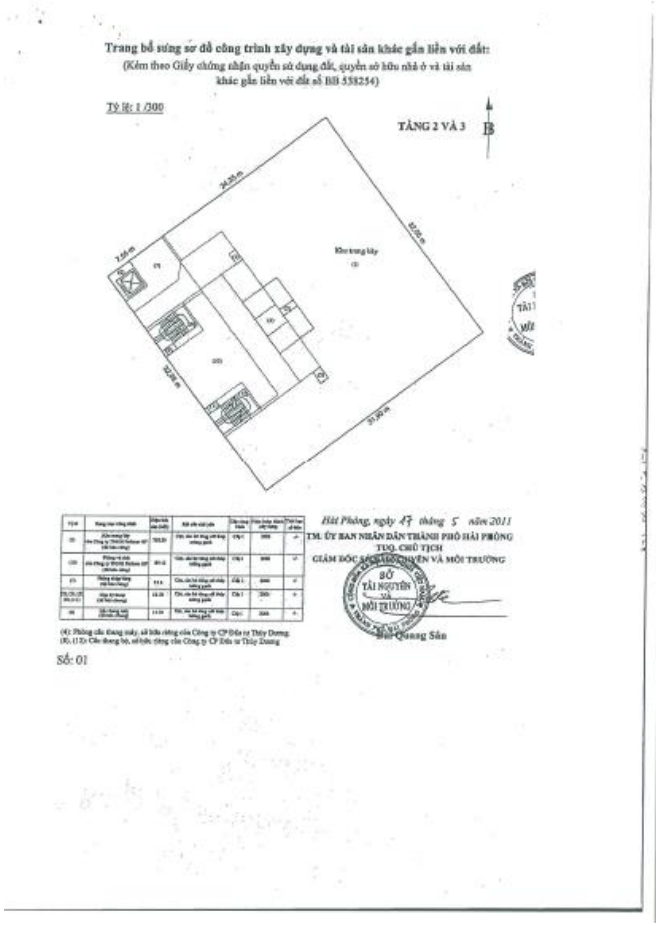
Số vào sổ cấp GCN: CT00382.



III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tỷ lệ: 1 /700

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 558254)

Tỷ lệ: 1 /300

TẦNG 2 VÀ 3

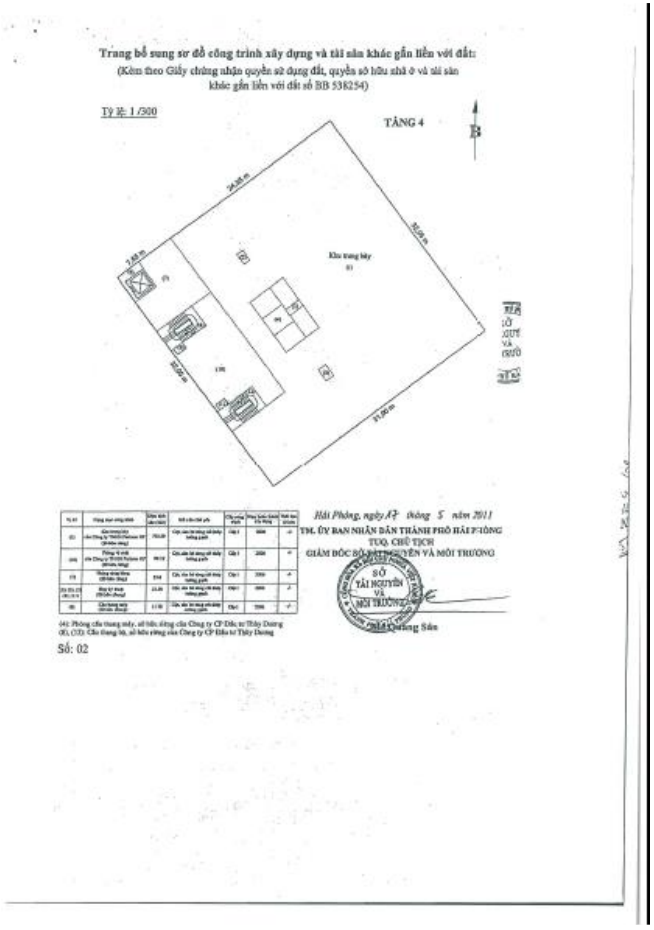
Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 01



Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:
(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538254)

Tỷ lệ: 1 /300

TẦNG 4

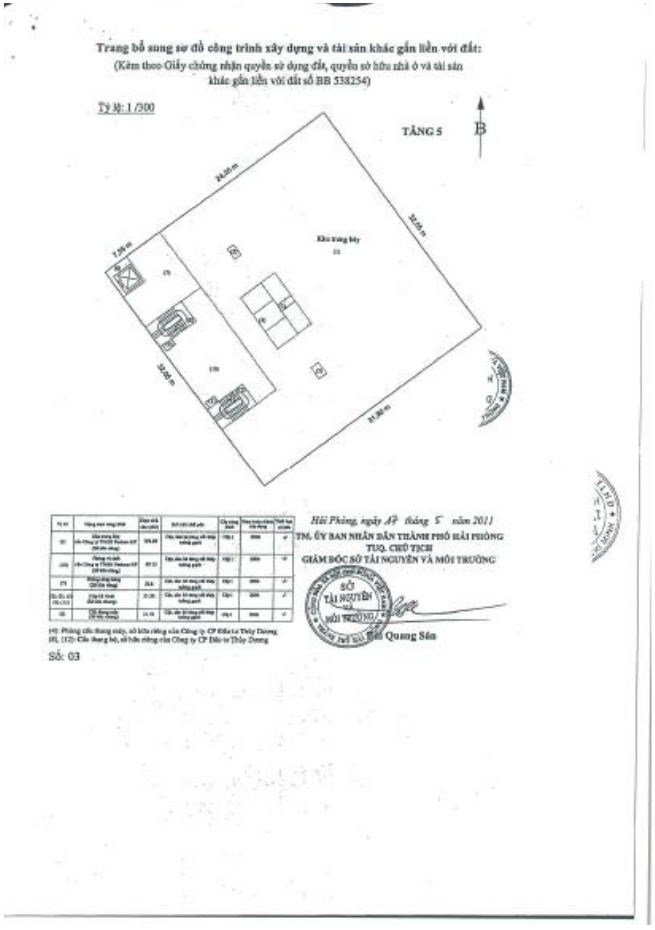
B

Khu trưng bày

Hải Phòng, ngày 27 tháng 5 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Trần Quang Sản

Số: 02



Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:
(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538254)

Tỷ lệ: 1 /300

TẦNG 5

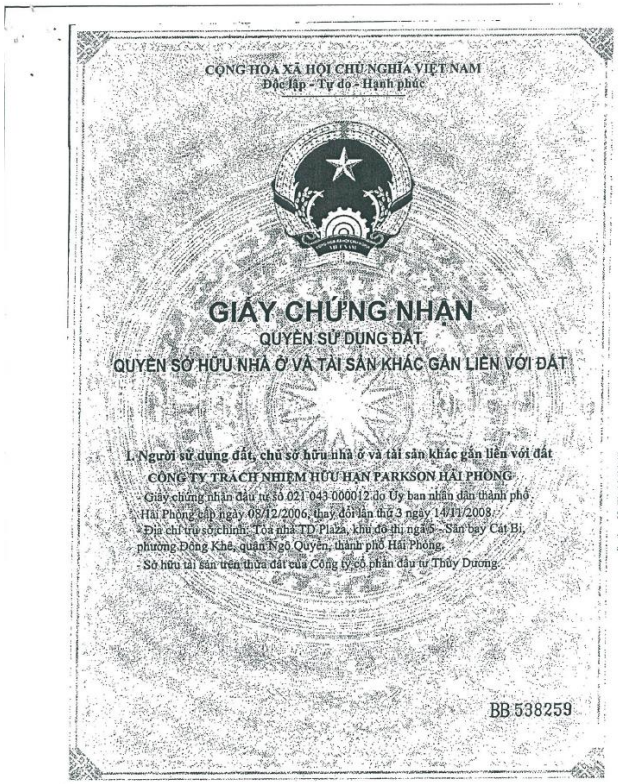
B

Khu trưng bày

Hải Phòng, ngày 27 tháng 5 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Trần Quang Sản

Số: 03



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PARKSON HẢI PHÒNG

- Giấy chứng nhận đầu tư số 021 043 000012 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 08/12/2006, thay đổi lần thứ 3 ngày 14/11/2008
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà TD Plaza, khu đô thị ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.
- Sở hữu tài sản trên thửa đất của Công ty cổ phần đầu tư Thủy Dương.

BB 538259

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất: -/-

2. Công trình xây dựng:

Tên công trình xây dựng:

Tầng 1:

STT	Vị trí	Hạng mục công trình	Diện tích sàn m2	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Năm hoàn thành xây dựng	Thời hạn sở hữu
1	(15)	Khu trưng bày của Công ty TNHH Parkson HP (Sở hữu riêng)	693.85	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
2	(20)	Cầu thang máy (Sở hữu chung)	11.78	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
3	(27)	Phòng nhập hàng (Sở hữu chung)	30.81	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
4	(26)	Phòng rác (Sở hữu chung)	46.00	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-
5	(16); (18) (22); (24)	Hộp kỹ thuật (Sở hữu chung)	17.30	Cột, sàn bê tông cốt thép tường gạch	Cấp I	2006	-/-

(17): Phòng thư tín, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(19): Phòng cầu thang máy, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(20): Văn phòng, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(21): Sảnh căn hộ, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(22), (25): Cầu thang bộ và kho sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

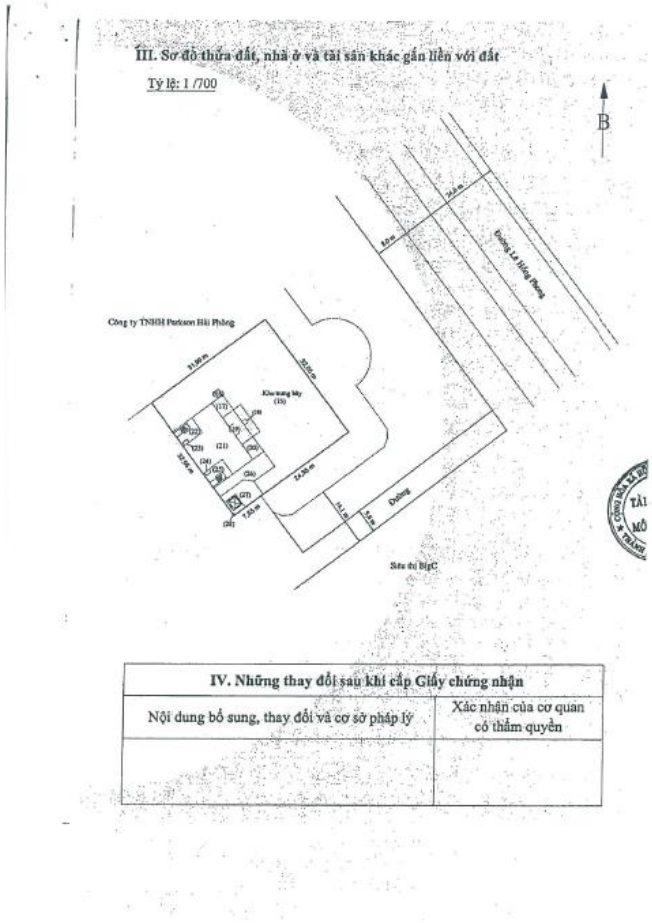
3. Ghi chú: Không.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bùi Quang Sản

Số vào sổ cấp GCN: CT00383.



III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tỷ lệ: 1 /700

B

Công ty TNHH Parkson Hải Phòng

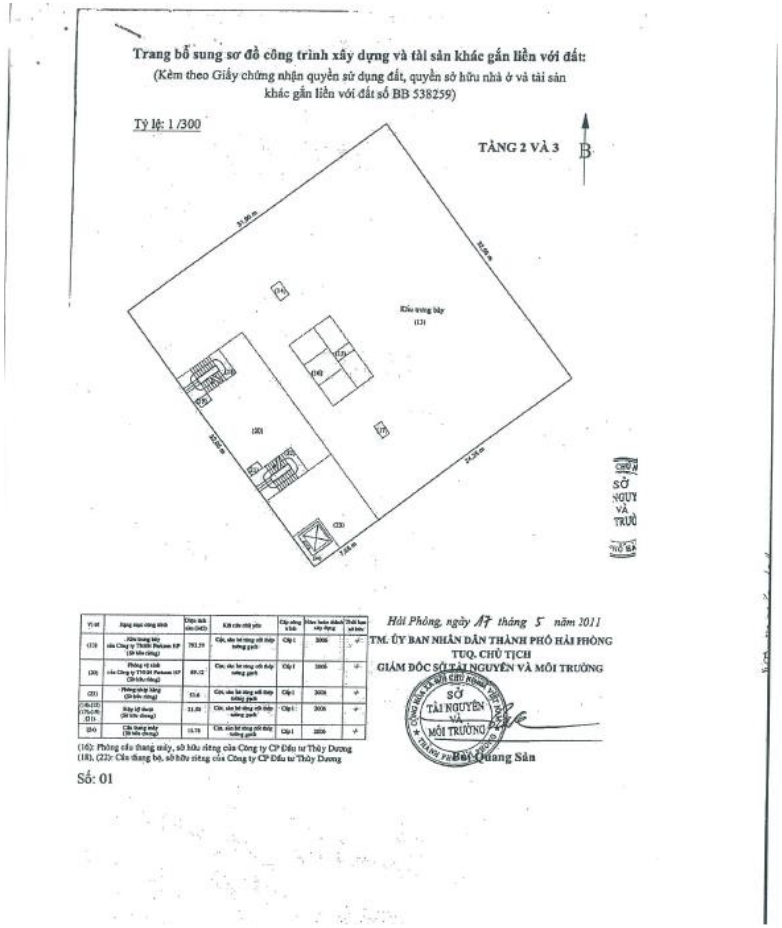
Khu trưng bày (13)

Đường Lê Hồng Phong

Đường

Sông thị hệ C

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538259)

Tỷ lệ: 1 /300

TẦNG 2 VÀ 3

B

Khu trưng bày (13)

Tờ số	Hạng mục công trình	Diện tích sàn (m2)	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Năm bắt đầu sử dụng	Thời hạn sở hữu
(13)	Khu trưng bày của Công ty Trách Nhiệm HP (Sở hữu riêng)	783.39	Cột, dầm bê tông cốt thép, tường gạch	Cấp I	2006	ổn định
(20)	Phòng vệ sinh của Công ty TNHH Parkson HP (Sở hữu riêng)	89.12	Cột, dầm bê tông cốt thép, tường gạch	Cấp I	2006	ổn định
(21)	Phòng nhập hàng (Sở hữu riêng)	53.6	Cột, dầm bê tông cốt thép, tường gạch	Cấp I	2006	ổn định
(16),(22),(18),(19),(11)	Sảnh kỹ thuật (Sở hữu riêng)	31.89	Cột, dầm bê tông cốt thép, tường gạch	Cấp I	2006	ổn định
(24)	Cầu thang máy (Sở hữu riêng)	16.78	Cột, dầm bê tông cốt thép, tường gạch	Cấp I	2006	ổn định

(16): Phòng cầu thang máy, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương
(18), (22): Cầu thang bộ, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

Số: 01

Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011

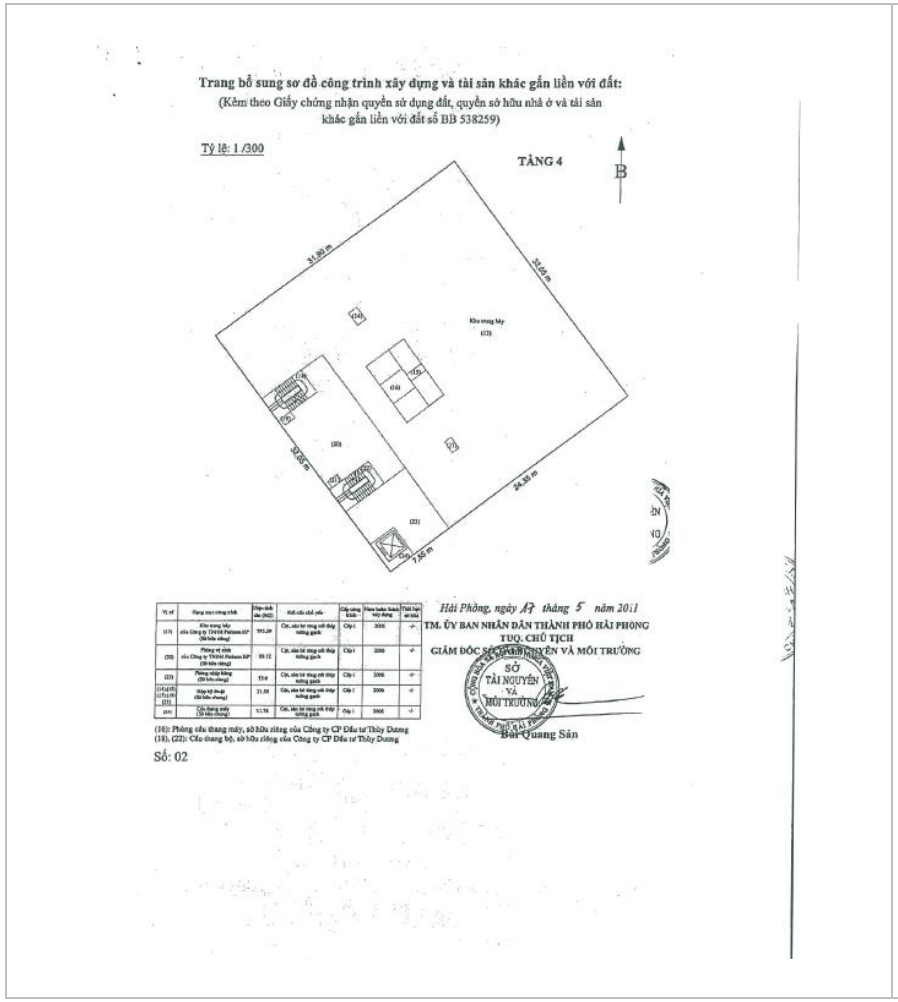
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bùi Quang Sản



Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538259)

Tỷ lệ: 1 /300

TẦNG 4

B

Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TUQ. CHỦ TỊCH

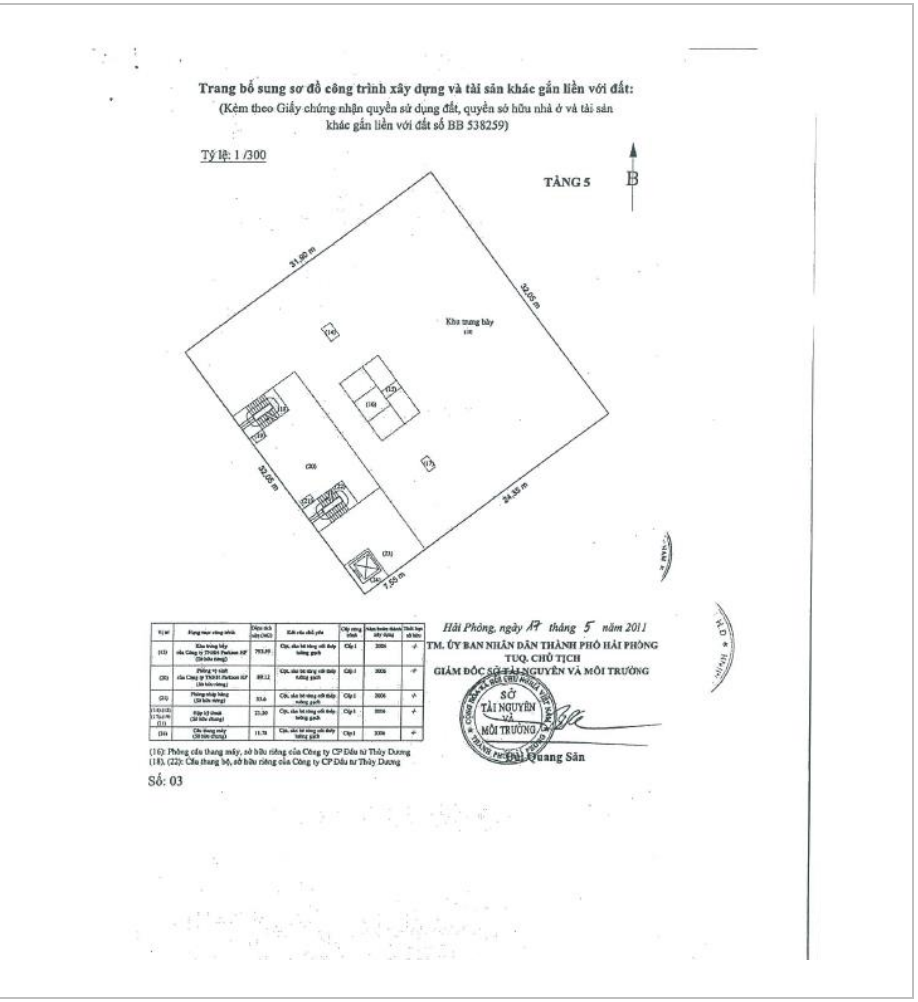
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bùi Quang Sản

(16): Phòng cầu thang máy, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

(18), (22): Cầu thang bộ, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

Số: 02



Trang bổ sung sơ đồ công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất:

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 538259)

Tỷ lệ: 1 /300

TẦNG 5

B

Hải Phòng, ngày 17 tháng 5 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bùi Quang Sản

(16): Phòng cầu thang máy, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

(18), (22): Cầu thang bộ, sở hữu riêng của Công ty CP Đầu tư Thủy Dương

Số: 03

HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN này ("Hợp Đồng") được lập vào ngày 30 tháng 12 năm 2008 bởi và giữa các bên:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THUỶ DƯƠNG

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:	Số 0203002920 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/03/2007
Trụ sở chính:	1/23A Đường Lê Đại Hành, Phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng.
Đại diện bởi:	Ông Nguyễn Văn Luân – Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi là "Bên Bán". Bên Bán trước đây là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thuỷ Dương có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0202001379 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp)

Và

CÔNG TY TNHH PARKSON HẢI PHÒNG

Giấy chứng nhận đầu tư:	Số 021043000012 ngày 08/12/2006 (điều chỉnh lần thứ nhất ngày 06/07/2007; điều chỉnh lần thứ hai ngày 01/10/2007; điều chỉnh lần thứ ba ngày 14/11/2008) do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp
Địa chỉ trụ sở chính:	TD Plaza, Khu Đô Thị Mới Ngã Năm Sân bay Cát Bi, Phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.
Đại diện bởi:	Ông Tham Tuck Choy - Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi là "Bên Mua")

XÉT RẰNG:

(A) Bên Bán là chủ sở hữu hợp pháp của toà nhà có tên gọi là Trung tâm mua sắm và Căn hộ cao cấp TD Plaza tại Lô 20A, Khu Đô Thị Mới Ngã Năm, Sân bay Cát Bi, Phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng ("*TD Plaza*") trên khu đất mà Bên Bán được cấp theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số T00395 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 07/08/2007 ("*Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất*"). Bản sao có chứng thực của Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất được đính kèm như là Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

(B) Các Bên đã ký một Thoả thuận ghi nhớ đề ngày 20/09/2008 ("*TTGN*") theo đó Bên Mua đồng ý mua và Bên Bán đồng ý bán toàn bộ khối đế trung tâm thương mại bán lẻ là phần chân thấp của TD Plaza bao gồm năm (05) tầng với tổng diện tích sàn là **23.000m²** có ranh giới được tô màu đỏ trên bản vẽ mặt bằng được đính kèm như là Phụ lục 2 của Hợp Đồng này và hiện tại đang được thuê bởi Bên Mua và bởi Công ty liên doanh Megastar Media ("*Tài Sản*". *Tài Sản được quy định cụ thể hơn tại Điều 2 của Hợp Đồng này*).

(C) Bên Bán đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00688 ngày 10 tháng 12 năm 2008 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ("*GCNQSD của Phần Đất*") đối với phần đất có diện tích 6.359,7 m^2 là một phần của Khu Đất và bao gồm 3.116,8 m^2 dành cho việc xây dựng Tài Sản và 3.242,9 m^2 dành cho đường giao thông nội bộ ("*Phần Đất*"). Bản sao có chứng thực của GCNQSD của Phần Đất được đính kèm như là Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.

(D) Các Bên đã ký thêm một Hợp đồng mua bán có điều kiện đề ngày 22 tháng 10 năm 2008 ("*Hợp Đồng Mua Bán Có Điều Kiện*"), theo đó Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán một khoản đặt cọc ban đầu là 1.200.000 USD (*bằng chữ: một triệu hai trăm nghìn Đô La Mỹ*) ("*Khoản Đặt Cọc Ban Đầu*").

(E) Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 021043000012 (điều chỉnh lần thứ ba ngày 14/11/2008) do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp chấp thuận việc mua Tài Sản của Bên Mua ("*Giấy Chứng Nhận Điều Chỉnh*") và mong muốn hoàn tất các thủ tục tiếp theo để nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu thể hiện rằng Bên Mua là chủ sở hữu của Tài Sản.

(F) Bên Bán đã nhận bàn giao Tài Sản từ các nhà thầu của mình sau khi hoàn thành việc xây dựng theo các bản gốc Phiếu yêu cầu nghiệm thu và Biên bản nghiệm thu được liệt kê trong Phụ lục 4 của Hợp Đồng này. Bên Bán đang trong quá trình nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu thể hiện rằng Bên Bán là chủ sở hữu hợp pháp của Tài Sản ("*Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu*").

NAY, DO VẬY, sau khi xem xét các thoả thuận và thống nhất chung được nêu trong Hợp Đồng này, Các Bên đã đồng ý và theo đây đồng ý như sau:

Điều 1. Các Định nghĩa và Giải thích

Khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ sau sẽ có nghĩa tương ứng như sau trừ khi ngữ cảnh quy định hoặc yêu cầu khác đi:

(1) "*Hợp Đồng*" nghĩa là Hợp Đồng này, bao gồm các Phụ lục là một phần không tách rời của Hợp Đồng này, có thể được điều chỉnh, thay đổi hoặc bổ sung tuỳ từng thời điểm.

(2) "*Ngày Làm Việc*" nghĩa là một ngày không phải là ngày thứ Bảy, Chủ nhật hoặc bất kỳ ngày nào khác là ngày nghỉ lễ hoặc ngày nghỉ của ngân hàng tại nơi thực hiện công việc hoặc nơi mà việc thanh toán được tiến hành.

(3) "*Khu Vực Công Cộng*" nghĩa là mọi lối đi dẫn vào Tài Sản, sân bên ngoài ngoài, các lối ra vào dẫn đến và đi ra khỏi TD Plaza, lối đi bộ bên ngoài, đường đi và lối đi, điểm

xếp dỡ hàng hoá, điểm thực hiện dịch vụ, hành lang bên ngoài, đường nội bộ trong phạm vi Phần Đất được cung cấp hoặc có sẵn cho việc sử dụng chung hoặc công cộng trong TD Plaza bởi Bên Mua và những người chiếm hữu khác của TD Plaza.

(4) *"Phương Tiện Truyền Dẫn"* nghĩa là các đường ống, đường cống, ống dẫn, dây dẫn, dây ăngten, cáp, ống dẫn chính, bể chứa và các phương tiện truyền dẫn khác để vận chuyển hoặc truyền dẫn đất đá, nước, khí ga, điện, không khí, khói, ánh sáng, thông tin và các vật khác cùng với các đồng hồ đo và cơ cấu khác cùng được sử dụng.

(5) *"Hợp Đồng Tín Dụng"* nghĩa là Hợp đồng tín dụng trung hạn đối với dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở 18 tầng số 24/TDTT-TH/PVFC06 ngày 28/09/2006 giữa Bên Bán và Công ty tài chính dầu khí Việt Nam, nay là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (*"PVFC"*), theo đó Bên Bán đã nhận được một khoản vay trị giá 150 tỷ đồng (*"Khoản Vay"*) từ PVFC và đã thế chấp Tài Sản Thế Chấp như là vật bảo đảm cho Khoản Vay này.

(6) *"Bàn Giao"* nghĩa là việc bàn giao thực tế Tài Sản bởi Bên Bán cho Bên Mua, cùng với mọi giấy tờ liên quan đến Tài Sản, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản, các tài liệu kỹ thuật về xây dựng, cấu trúc, thiết bị, máy móc, các trang thiết bị, đồ đạc được lắp đặt, v.v... của Tài Sản, bao gồm bất kỳ giấy chứng nhận bảo hành nào của các trang thiết bị trên đây, hợp đồng bảo hiểm, bản gốc hợp đồng thuê giữa Megastar Media và Bên Bán, bất kỳ phụ lục, bổ sung nào của hợp đồng thuê này theo Điều Kiện Bàn Giao.

(7) *"Điều Kiện Bàn Giao"* nghĩa là những điều kiện theo đó Bên Bán sẽ bàn giao Tài Sản cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao, như được qui định cụ thể hơn trong Điều Kiện Bàn Giao là một phần của Phụ lục 5 được đính kèm Hợp Đồng này;

(8) *"Ngày Bàn Giao"* nghĩa là ngày mà Tài Sản sẽ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua.

(9) *"Biên Bản Bàn Giao"* nghĩa là biên bản bàn giao Tài Sản từ Bên Bán cho Bên Mua.

(10) *"Tài Sản Ban Đầu"* nghĩa là những tài sản, thiết bị, hệ thống (bao gồm Các Hệ Thống), trang thiết bị và đồ đạc được lắp đặt đi kèm theo Tài Sản của Bên Bán, được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao, phù hợp với Điều Kiện Bàn Giao, như được liệt kê chi tiết tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng này.

Bất kể bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Tài Sản Ban Đầu sẽ được bàn giao cho Bên Mua trên cơ sở "hiện trạng". Tài Sản Ban Đầu sẽ ở trong điều kiện hoạt động tốt cùng với những tài liệu kỹ thuật và pháp lý có giá trị theo yêu cầu của quy định và pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn ở Chứng Chỉ Kiểm Tra và Vận Hành; Bản hướng dẫn Hoạt động, Bảo trì và Xử lý sự cố; Giấy chứng nhận Bảo hành; Tài liệu chứng nhận quyền sở hữu (nếu có); như Bản vẽ hoàn công công trình cơ điện M/E; Cấu trúc; Hạng mục Công trình Kiến trúc; Giấy chứng nhận Điều kiện An toàn cho trang thiết bị; Giấy chứng nhận Điều kiện An toàn Phòng cháy chữa cháy của Tòa Nhà, Giấy chứng nhận Toà Nhà đủ tiêu chuẩn để sử dụng/ Giấy xác nhận hoàn công; và/hoặc Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Tòa Nhà dưới tên của Bên Bán; Giấy chứng nhận Đáp ứng Tiêu chuẩn Bảo vệ Môi trường về xử lý chất thải, tiếng ồn, khói, bụi, v.v...

(11) *"Khu Đất"* nghĩa là khu đất được giao cho Bên Bán theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, có diện tích 16.065 m^2 tọa lạc tại Khu Đô Thị Mới Ngã Năm, Sân bay Cát Bi, Phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam;

(12) *"Hợp Đồng Thuê"* nghĩa là Hợp đồng thuê đề ngày 16/12/2006 giữa Bên Bán và Bên Mua, theo đó Bên Mua thuê toàn bộ tầng 1, tầng 2, tầng 3 và tầng 4 của Tài Sản.

(13) *"Hợp Đồng Thuê của Megastar Media"* nghĩa là Hợp đồng thuê với thời hạn thuê là 20 năm bắt đầu từ ngày 15 tháng 06 năm 2007 và chấm dứt vào ngày 14 tháng 06 năm 2027 giữa Bên Bán và Công ty trách nhiệm hữu hạn truyền thông Megastar (*"Megastar Media"*), theo đó Megastar Media thuê toàn bộ tầng 5 của Tài Sản.

(14) *"Hợp Đồng Thế Chấp"* nghĩa là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở 18 tầng số 24/PVFC06/TSTC/01 ngày 28/09/2006 giữa Bên Bán và PVFC, theo đó Bên Bán đã thế chấp Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp như là tài sản bảo đảm cho Khoản Vay.

(15) *"Hợp Đồng Thế Chấp Tài Sản Lưu Động"* nghĩa là Hợp đồng thế chấp giữa Bên Bán và PVFC, theo đó Bên Bán đã thế chấp mọi tài sản, trang thiết bị, các bộ phận dự phòng cho hoạt động hàng ngày của TD Plaza theo đúng thiết kế được phê duyệt, các quyền tài sản, quyền lợi, lợi ích phát sinh từ các hợp đồng bảo hiểm và các động sản khác của Bên Bán, hoặc đang tồn tại hoặc sẽ được hình thành trong tương lai, như là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán đối với PVFC.

(16) *"Tài Sản Thế Chấp"* nghĩa là Tài Sản và mọi tài sản, trang thiết bị, các bộ phận dự phòng cho hoạt động hàng ngày của Tài Sản theo đúng thiết kế được phê duyệt, các quyền tài sản, quyền lợi, lợi ích phát sinh từ các hợp đồng bảo hiểm và các tài sản lưu động khác của Bên Bán được nêu trong Hợp Đồng Thế Chấp Động Sản liên quan đến Tài Sản và Phần Đất. Tài Sản Thế Chấp là một phần của Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp (như được định nghĩa dưới đây).

(17) *"Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản"* nghĩa là tài liệu bằng văn bản do cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hải Phòng cấp cho Bên Mua, ghi nhận quyền sở hữu của Bên Mua đối với Tài Sản có tổng diện tích sàn là 23.000 m^2 gồm năm (5) tầng từ tầng 1 đến tầng 5 của TD Plaza. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản sẽ thay thế Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

(18) *"GCNQSDĐ Mới"* nghĩa là văn bản điều chỉnh/ thay thế GCNQSD của Phần Đất nêu rõ rằng Bên Mua được phép sử dụng Phần Đất một cách riêng biệt.

(19) *"Chấp Thuận của PVFC"* nghĩa là Công văn số 1341/PVFC-TXV&TDDN ngày 18/12/2008 do PVFC phát hành cho Bên Bán xác nhận rằng về nguyên tắc Bên Bán được phép bán Tài Sản. Bản gốc Chấp Thuận của PVFC được đính kèm tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

(20) *"Các Hệ Thống"* bao gồm tất cả thiết bị cơ điện, hệ thống điều hòa không khí, hệ thống báo cháy, đầu phun nước chữa cháy và những phương tiện thiết bị tương tự khác, mà (1) phục vụ riêng cho Tài Sản và (2) được Bên Bán sở hữu hoặc quản lý bằng cách khác.

(21) *"Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp"* nghĩa là Khu Đất, TD Plaza và mọi tài sản, trang thiết bị, các bộ phận dự phòng cho hoạt động hàng ngày của TD Plaza theo đúng thiết kế được phê duyệt, các quyền tài sản, quyền lợi, lợi ích phát sinh từ các hợp đồng bảo hiểm và các động sản khác của Bên Bán được nêu trong Hợp Đồng Thế Chấp Động Sản nói chung.

(22) *"Thuế GTGT"* có nghĩa là Thuế Giá Trị Gia Tăng hoặc bất kỳ loại thuế nào khác có tính chất tương tự được Chính phủ áp dụng và thay thế Thuế GTGT tùy từng thời điểm.

Điều 2. Tài Sản

2.1 Tài Sản bao gồm các phần xây dựng, bộ phận cấu thành và thiết bị bao gồm nhưng không giới hạn ở các hệ thống chính của các hạng mục cơ điện M&E được đấu nối vào Tài Sản; Hệ thống điều hòa trung tâm; Hệ thống cung cấp điện và nguồn điện dự phòng; Hệ thống cấp thoát nước, các trang thiết bị, đồ đạc được lắp đặt đi kèm theo Tài Sản, cùng với các quyền hợp lý để sử dụng những khu vực công cộng, khu vực đậu xe và cảnh quan của TD Plaza. Tài Sản nằm trong phạm vi TD Plaza và có những chi tiết sau:

Các tầng lầu: Toàn bộ tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 4 và tầng 5.

Tổng diện tích: khoảng 23.000 m^2 (hai mươi ba nghìn mét vuông)

Sơ đồ các tầng lầu của Tài Sản, được đính kèm theo Hợp Đồng như là một phần của Phụ lục 2, thể hiện Tài Sản được tô ranh giới màu đỏ.

Tài Sản sẽ được bán cho Bên Mua cùng với Phần Đất nơi Tài Sản tọa lạc và GCNQSDĐ Mới của Phần Đất sẽ đồng thời được cấp cho Bên Mua cho mục đích sử dụng riêng của Bên Mua như được nêu rõ trong GCNQSDĐ Mới.

2.2 Tài Sản sẽ bao gồm:

2.2.1 Những bức tường, cột, sàn bê tông cốt thép và trần chịu lực, trong phạm vi Tài Sản và của những bức tường tạo nên bờ bao của Tài Sản;

2.2.2 Phần tường bên trong không chịu lực và những vách ngăn khác hoàn toàn trong phạm vi Tài Sản và cửa ra vào, phụ kiện gắn liền với cửa và khung cửa trong những bức tường và những vách ngăn này;

2.2.3 Phòng rửa mặt, nhà vệ sinh đầy đủ tiện nghi, khoang chứa rác và những tiện nghi khác trong phạm vi Tài Sản;

2.2.4 Phương Tiện Truyền Dẫn bên trong và chỉ sử dụng cho Tài Sản;

2.2.5 Mặt ngoài của Tài Sản;

2.2.6 cột đèn xung quanh Tài Sản theo và khi Bên Mua yêu cầu nhằm mục đích duy nhất cho các sự kiện quảng cáo và tiếp thị với sự đồng ý trước của Bên Bán, sự đồng ý này không bị rút lại một cách vô lý; và

2.2.7 Tài Sản Ban Đầu.

2.3 Tài Sản sẽ không bao gồm:

2.3.1 Phương Tiện Truyền Dẫn khác ngoài những phương tiện bên trong và sử dụng riêng cho Tài Sản; và

2.3.5 Khu Vực Công Cộng.

2.4 Bên Bán sẽ chính thức bàn giao Tài Sản và Tài Sản Ban Đầu cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao. Vào Ngày Bàn Giao, Tài Sản Ban Đầu sẽ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua đúng theo các yêu cầu được quy định trong Hợp Đồng này và Điều Kiện Bàn Giao. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ được quyền hưởng các dịch vụ bảo trì và bảo hành miễn phí đối với các hư hỏng do lỗi sản xuất và hư hại bộ phận liên quan đến Tài Sản Ban Đầu phù hợp với chính sách bảo quản và bảo hành của các nhà sản xuất liên quan.

Điều 3. Bán và Mua Tài Sản

3.1 Căn cứ vào và tuân theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này được Các Bên trong Hợp Đồng này ký kết, Bên Bán đồng ý bán không huỷ ngang và Bên Mua đồng ý mua không huỷ ngang Tài Sản cùng với việc chuyển giao Phần Đất cho Bên Mua cho mục đích sử dụng riêng của Bên Mua.

3.2 Sau khi hoàn tất các thủ tục mua Tài Sản theo quy định của luật pháp Việt Nam, cụ thể là sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới, thì:

3.2.1 Bên Mua được xem là người sử dụng duy nhất của Phần Đất có diện tích 6.359,7 m^2 theo GCNQSDĐ Mới. Khu Đất này đã được giao cho Bên Bán mà không phát sinh thêm bất kỳ khoản thanh toán bổ sung nào về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, hoặc các chi phí khác dưới mọi hình thức trong thời hạn sử dụng đất như quy định trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, tức là 70 năm kể từ ngày 04/11/2005 cho đến ngày 04/11/2075. Bên Bán theo đây khẳng định rằng Bên Mua không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào do việc sử dụng Phần Đất trong suốt thời hạn 70 năm đó. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam yêu cầu Bên Mua thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào do việc sử dụng Phần Đất trong thời hạn 70 năm đó, Bên Bán sẽ đền bù đầy đủ cho Bên Mua về khoản thanh toán này.

3.2.2 Việc thanh toán tiền thuê bởi Bên Mua theo Hợp Đồng Thuê sẽ được chấm dứt kể từ ngày ký Hợp Đồng này và kể từ ngày này Bên Mua sẽ không phải thanh toán thêm khoản tiền thuê nào cho Bên Bán. Mọi khoản tiền thuê đã trả trước ngày ký Hợp Đồng này và chưa sử dụng bao gồm cả Tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng Thuê sẽ được hoàn trả cho Bên Mua trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này.

3.2.3 trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày được cấp cả Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới, Bên Bán sẽ bàn giao, chuyển nhượng toàn bộ các quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng Thuê của Megastar Media cho Bên Mua, bao gồm cả khoản tiền thanh toán đầy đủ cho tiền đặt cọc mà Megastar Media đã trả. Kể từ khi được cấp cả Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới, Bên Mua sẽ ngay lập tức được quyền thu tiền thuê từ Megastar Media trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê mà Bên Bán và Megastar Media đã thoả thuận và trong thời gian gia hạn của hợp đồng thuê này. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Bên Bán và Megastar Media sẽ do Bên Bán tự giải quyết; Bên Mua sẽ không chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp này. Bản sao của hợp đồng thuê giữa Megastar Media và Bên Bán, được sao y bản chính bởi Bên Bán, được đính kèm như là Phụ lục 6 của Hợp Đồng này.

3.3 Các Bên đồng ý rằng Hợp Đồng này cũng thay thế và hợp nhất bất kỳ sự thoả thuận hoặc bàn bạc nào trước đây liên quan đến chủ đề được nêu trong Hợp Đồng này. Mỗi Bên của Hợp Đồng này sẽ được xem như là đã có cam kết, thuyết phục, hứa hẹn, hoặc thoả thuận chung, bằng lời nói hoặc bằng văn bản, về các vấn đề đã được nêu trên để Bên Bán sẽ chuyển giao quyền sở hữu Tài Sản và quyền sử dụng Phần Đất cho Bên Mua mà việc chuyển giao này được xem là được thực hiện theo hoặc được điều chỉnh bởi các luật và quy định liên quan tại Việt Nam.

Điều 4. Điều Kiện Tiên Quyết để Chuyển nhượng Tài Sản

4.1 Điều kiện tiên quyết cho hiệu lực của việc chuyển nhượng Tài Sản giữa Các Bên dưới đây là các điều kiện tiên quyết sau đây phải được đáp ứng hoặc được từ bỏ (trong phạm vi được Pháp Luật Việt Nam cho phép) bởi Bên hoặc Các Bên có quyền được hưởng lợi ích từ việc chuyển nhượng Tài Sản:

(i) mỗi Bên sẽ cung cấp bằng chứng xác thực về tình trạng pháp lý của mình và thẩm quyền ký kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và các tài liệu dự kiến thực hiện theo Hợp Đồng này;

(ii) Hợp Đồng này hoặc một mẫu hợp đồng chuẩn ghi nhận các điều khoản và điều kiện chính của Hợp Đồng này được chấp nhận bởi một Phòng Công Chứng có thẩm quyền tại Thành phố Hải Phòng (nếu có quy định) sẽ được công chứng hợp pháp bởi Phòng Công Chứng có thẩm quyền này;

(iii) ngay sau khi Biên Bản Bàn Giao được ký bởi Các Bên, Tài Sản và Phần Đất sẽ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua cho việc sử dụng vào mục đích kinh doanh của Bên Mua;

(iv) trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ và đúng hạn các tài liệu kỹ thuật liên quan và các chấp thuận/ giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (*"Chấp Thuận"*) liên quan đến quyền sở hữu Tài Sản để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới;

(v) Bên Mua thực hiện các đợt thanh toán Giá Mua cho Bên Bán đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này.

(vi) Bên Bán sẽ thu xếp các khoản thanh toán và thủ tục cần thiết với PVFC nhằm chấm dứt việc thế chấp liên quan đến Tài Sản Thế Chấp theo Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng Thế Chấp. Ngay sau khi chấm dứt việc thế chấp này, Tài Sản Thế Chấp không còn được thế chấp như là tài sản bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của Bên Bán đối với PVFC nữa và không chịu bất kỳ một hạn chế nào. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Bên Bán và PVFC sẽ do Bên Bán tự giải quyết; Bên Mua sẽ không chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp này. Các bản sao của Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng Thế Chấp được chứng thực sao y bản chính bởi Bên Bán được đính kèm như là Phụ lục 7 của Hợp Đồng này.

4.2 Trong trường hợp bất kỳ hoặc toàn bộ Điều Kiện Tiên Quyết không được đáp ứng trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng, một Bên sẽ gửi cho Bên vi phạm một thông báo bằng văn bản gia hạn thời gian cho Bên đó để đáp ứng các Điều Kiện Tiên Quyết nội trên, MIỄN LÀ, mỗi Điều Kiện Tiên Quyết từ 4.1 (i) đến (vi) đã được đáp ứng và thời gian được gia hạn sẽ không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn tương ứng.

Điều 5. Giá Mua, Tiền Đặt Cọc và Thời hạn thanh toán

5.1 Giá mua Tài Sản là tổng số tiền 24.150.000 USD (*bằng chữ: hai mươi bốn triệu một trăm năm mươi nghìn Đô La Mỹ*) đối với toàn bộ diện tích sàn là 23.000 m^2 của Tài Sản (*"Giá Mua"*).

Giá Mua chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (*"Thuế GTGT"*) được cộng thêm vào theo thuế suất được pháp luật Việt Nam quy định, lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu Tài Sản theo luật và quy định của Việt Nam.

(i) Để tránh hiểu lầm, Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng mỗi Bên sẽ thanh toán mọi khoản thuế phải nộp bởi bên đó theo quy định pháp luật liên quan đến Giá Mua và các giao dịch dự kiến thực hiện theo Hợp Đồng này; và

(ii) Bất kể các quy định trên đây, Giá Mua sẽ bao gồm chi phí đền bù, chi phí đầu tư các công trình cơ sở hạ tầng trên Phần Đất và tiền sử dụng/ tiền thuê Phần Đất trong thời hạn được giao cho Bên Bán theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất.

5.2 Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán Khoản Đặt Cọc Ban Đầu là 1.200.000 USD (bằng chữ: một triệu hai trăm nghìn Đô La Mỹ) theo Hợp Đồng Mua Bán Có Điều Kiện. Khoản Đặt Cọc Ban Đầu sẽ được khấu trừ vào khoản thanh toán đầu tiên của Hợp Đồng khi khoản thanh toán đầu tiên đến hạn thanh toán.

Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ thanh toán dưới đây vào tài khoản ngân hàng do Bên Bán chỉ định bằng văn bản:

5.2.1 Trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Bán và Bên Mua ký kết Hợp Đồng này, 30% (ba mươi phần trăm) của Giá Mua là 24.150.000 USD (chưa bao gồm 10% thuế GTGT), tương đương 7.245.000 USD (bằng chữ: bảy triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn Đô La Mỹ) (*"Khoản Thanh Toán Đầu Tiên"*) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán.

5.2.2 Trong trường hợp các điều kiện cho Khoản Thanh Toán Thứ Hai (được nêu tại Điều 5.2.3 dưới đây) không được đáp ứng đầy đủ và Hợp Đồng này bị chấm

dứt, Khoản Đặt Cọc Ban Đầu và Khoản Thanh Toán Thứ Nhất sẽ được Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ khi chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Bán, vì bất kỳ lý do nào, không thể hoàn trả toàn bộ hay một phần Khoản Đặt Cọc Ban Đầu và Khoản Thanh Toán Thứ Nhất cho Bên Mua như được nêu tại Điều này, bất kỳ phần nào của Khoản Đặt Cọc Ban Đầu và/ hoặc Khoản Thanh Toán Thứ Nhất mà Bên Bán không thể hoàn trả lại, sẽ được xem là khoản tiền thuê được thanh toán trước và sẽ được khấu trừ vào các đợt thanh toán tiền thuê tiếp theo mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng Thuê. Khoản tiền thuê trả trước này sẽ được tính lãi theo lãi suất cho vay hiện hành hàng năm của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam Vietcombank. Lãi suất sẽ được tính trên khoản tiền thuê trả trước chưa được khấu trừ và tính từ ngày tiếp theo hạn thời gian 07 ngày để Bên Bán hoàn trả lại Khoản Đặt Cọc Ban Đầu và Khoản Thanh Toán Thứ Nhất như nêu tại Điều này (không tính đến khoản tiền thuê hàng tháng theo Hợp Đồng Thuê nối trên được thanh toán theo từng quý liên quan) cho đến ngày cuối cùng khi khoản thanh toán tiền thuê trả trước thực tế được khấu trừ đầy đủ (ngày này là ngày mà vào ngày tiếp theo của nó, tiền thuê theo Hợp Đồng Thuê sẽ được Bên Mua thanh toán từ các khoản tiền khác). Các quy định tại Điều này cũng sẽ áp dụng cho việc hoàn lại Khoản Thanh Toán Thứ Hai, tùy từng trường hợp.

5.2.3 Trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ khi hoàn tất các điều kiện sau đây, 68% (sáu mươi tám phần trăm) của Giá Mua là 24.150.000 USD, tương đương 16.422.000 USD (bằng chữ: mười sáu triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn Đô La Mỹ) (*"Khoản Thanh Toán Thứ Hai"*) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán:

(a) Investconsult đưa ra ý kiến pháp lý về những vấn đề pháp lý liên quan đến việc mua và bán Tài Sản;

(b) Ngân hàng Negara của Malaysia phát hành chấp thuận việc chuyển khoản vốn tăng thêm theo Giấy Chứng Nhận Đầu tư Điều Chỉnh cho Bên Mua;

(c) Hợp Đồng được công chứng theo Điều 4.1 (ii)

Bên Mua sẽ thực hiện Khoản Thanh Toán Thứ Hai cho Bên Bán theo phương thức sau:

(i) một phần của Khoản Thanh Toán Thứ Hai sẽ được chuyển vào tài khoản ngân hàng được chỉ định của PVFC dựa trên một thoả thuận được ký kết giữa PVFC, Bên Bán và Bên Mua xác nhận các vấn đề sau:

- Khoản tiền chưa hoàn trả của Khoản Vay theo Hợp Đồng Tín Dụng cho đến ngày thoả thuận nói trên được ký kết giữa PVFC, Bên Bán và Bên Mua;

- Khoản tiền chưa hoàn trả của Khoản Vay, cùng với bất kỳ khoản phí phải thanh toán nào khác theo Khoản Vay mà Bên Bán phải trả cho PVFC, sẽ được Bên Mua thanh toán trực tiếp vào tài khoản ngân hàng được chỉ định của PVFC như là một phần của Khoản Thanh Toán Thứ Hai theo Hợp Đồng này;

- Ngay sau khi nhận được khoản thanh toán từ Bên Mua, PVFC sẽ phát hành văn bản xác nhận rằng Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp đã được giải chấp hoàn toàn khỏi việc thế chấp được dự kiến thực hiện theo Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng Thế Chấp và Bên Bán được tự do xử lý Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp.

(ii) Khoản tiền còn lại của Khoản Thanh Toán Thứ Hai sẽ được Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Bên Bán.

5.2.4 Trong vòng 14 (mười bốn) ngày sau thời gian 12 tháng kể từ ngày Bên Bán và Bên Mua ký kết Hợp Đồng này, 2% (hai phần trăm) của Giá Mua là 24.150.000 USD, tương đương 483.000 USD (bằng chữ: bốn trăm tám mươi ba nghìn Đô la Mỹ) (*"Khoản Thanh Toán Cuối Cùng"*) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán.

5.3 Các khoản thanh toán khác:

(i) Bất kể các thỏa thuận nói trên, Các Bên cũng đồng ý rằng Bên Bán, bằng phí tổn và chi phí của mình, sẽ chịu trách nhiệm thu xếp các thủ tục cần thiết cho việc ký kết và công chứng Hợp Đồng này hoặc một mẫu hợp đồng chuẩn ghi nhận các điều khoản và điều kiện chính của Hợp Đồng này được chấp nhận bởi một Phòng Công Chứng có thẩm quyền tại Thành phố Hải Phòng (nếu có quy định) như nêu tại Điều 4.1 (ii) của Hợp Đồng này;

(ii) Bên Bán, với trách nhiệm và bằng chi phí của chính mình, sẽ thực hiện mọi thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật/ hoặc theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền liên quan của địa phương/ hoặc trung ương cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDD Mới dưới tên của Bên Mua và giao các giấy tờ đó cho Bên Mua;

(iii) Mỗi Bên sẽ chịu mọi phí tổn và chi phí mà mình phải gánh chịu trong quá trình liên quan đến việc đàm phán, chuẩn bị, ký kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;

(iv) Ngoại trừ Thuế GTGT tính trên Giá Mua, Bên Bán phải nộp mọi khoản thuế liên quan đến việc bán và chuyển nhượng Tài Sản và Bên Mua phải nộp Thuế GTGT, lệ phí trước bạ phát sinh do việc mua Tài Sản.

Điều 6. Phương thức thanh toán

6.1 Giá Mua sẽ được quy đổi sang và thanh toán bằng Việt Nam Đồng theo giá bán Đô La Mỹ được Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng công bố vào ngày thanh toán.

6.2 Việc thanh toán sẽ được thực hiện với đầy đủ giá trị, ngoại trừ việc bồi thường, bù trừ, khiếu nại hoặc bất kỳ sự khấu trừ bất kỳ khoản thanh toán nào tương tự được thoả thuận bằng văn bản giữa Các Bên.

6.3 Bên Bán sẽ phát hành các hoá đơn Thuế GTGT chính thức và có thể khấu trừ cho Bên Mua đối với các khoản thanh toán cho Giá Mua.

Điều 7. Tiện nghi và Tiện ích

7.1 Bãi đậu xe hơi rộng rãi hợp lý với sức chứa ít nhất 150 chiếc xe hơi và bãi đậu xe gắn máy với sức chứa ít nhất 1.000 chiếc xe gắn máy, sẽ được Bên Bán thu xếp sẵn, thuận tiện mà không có bất kỳ cản trở nào từ Bên Bán đối với các khách mua sắm; khách làm việc; các nhân viên quản lý; nhân viên bán hàng; các đại lý; các nhà thầu và nhà cung cấp của Bên Mua với mức phí không đáng kể. Thu nhập từ các bãi đậu xe này sẽ được trả cho Bên Bán.

7.2 Bên Bán sẽ bảo trì Khu Vực Công Cộng (ngoại trừ Khu Vực Công Cộng trong phạm vi Phần Đất) và sẽ không gây trở ngại cũng như không cho phép bất kỳ trở ngại nào đối với Bên Mua, các nhân viên, những người đại diện, các đại lý, khách hàng của Bên Mua và những khách mời của Bên Mua sử dụng Khu Vực Công Cộng thuộc công trình xây dựng của Bên Bán cho mục đích ra vào Tài Sản.

Điều 8. Giải chấp đối với Tài Sản Thế Chấp

8.1 Bên Bán hoàn toàn công nhận và đồng ý rằng cho mục đích của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thu xếp một thoả thuận được ký kết giữa PVFC, Bên Bán và Bên Mua theo Điều 5.2.3(i) để giải chấp Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp.

8.2 Bên Bán sẽ nhận được (các) xác nhận cần thiết bằng văn bản từ PVFC rằng Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp đã được giải chấp và không còn được sử dụng như là tài sản bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của Bên Bán đối với PVFC và không chịu bất kỳ một hạn chế nào. Bên Bán cũng sẽ nhận được xác nhận của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng (*"Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất"*) đóng dấu trên GCNQSD của Phần Đất nêu rõ rằng Phần Đất đã được giải chấp khỏi Hợp Đồng Thế Chấp với PVFC.

8.3 Bên Bán sẽ nhận được GCNQSDĐ Mới trong vòng 7 ngày kể từ ngày một phần của Khoản Thanh Toán Thứ Hai được chuyển trả vào tài khoản ngân hàng được chỉ định của PVFC như nêu tại Điều 5.2.3(i).

8.4 Các thủ tục giải chấp nói trên sẽ được thực hiện bằng phí tổn và nỗ lực của Bên Bán.

Điều 9. Chấm dứt Hợp Đồng Thuê và Hợp Đồng Thuê của Megastar Media

9.1 Hợp Đồng Thuê được xem là chấm dứt ngay lập tức kể từ ngày cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản. Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ ký kết các văn bản cần thiết để thực hiện việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê đó.

9.2 Hợp Đồng Thuê của Megastar Media được xem là được chuyển giao ngay lập tức từ Bên Bán cho Bên Mua kể từ ngày cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày cấp cả Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới, Bên Bán sẽ chuyển giao, chuyển nhượng toàn bộ các quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng Thuê của Megastar Media cho Bên Mua, bao gồm toàn bộ tiền đặt cọc, các khoản tiền thuê đã trả trước và chưa sử dụng mà

Megastar Media đã thanh toán mà không có bất kỳ sự khấu trừ nào. Kể từ ngày được cấp cả Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới, Bên Mua sẽ ngay lập tức được quyền thu tiền thuê từ Megastar Media trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê đã được thoả thuận bởi Bên Bán và Megastar Media và trong thời gian gia hạn của hợp đồng thuê này. Bên Bán sẽ làm việc với Megastar Media để đảm bảo việc chuyển giao/ chuyển nhượng thuận lợi Hợp Đồng Thuê của Megastar Media cho Bên Mua. Bên Mua sẽ chấp nhận các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê của Megastar Media như thể Bên Mua đã ở vị trí của Bên cho thuê trong Hợp Đồng Thuê này kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê ban đầu.

Điều 10. Bàn Giao Tài Sản

10.1 Việc Bàn Giao Tài Sản sẽ được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày giải chấp Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp theo Điều 5.2.3(i). Vào Ngày Bàn Giao, Tài Sản sẽ được Bên Bán bàn giao toàn bộ và đầy đủ theo Điều Kiện Bàn Giao và Danh sách Tài Sản Ban Đầu cho Bên Mua. Việc Bàn Giao sẽ bao gồm việc giao toàn bộ giấy tờ thể hiện quyền sở hữu Tài Sản của Bên Mua, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quyết định chuyển giao quyền sử dụng, các bản vẽ, v.v... Các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao thể hiện chi tiết việc bàn giao.

10.2 Quyền sở hữu và quyền nắm giữ Tài Sản sẽ được xem là được chuyển giao đầy đủ và hợp pháp từ Bên Bán sang Bên Mua kể từ ngày cấp cả Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới dưới tên của Bên Mua. Trong mọi trường hợp, kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm duy nhất về mọi mặt liên quan đến Tài Sản và các rủi ro, việc sở hữu và hoạt động của Tài Sản. Theo đó, theo quyết định của mình, Bên Mua sẽ có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt Tài Sản phù hợp với luật và quy định của Việt Nam.

Điều 11. Các cam kết và các đảm bảo

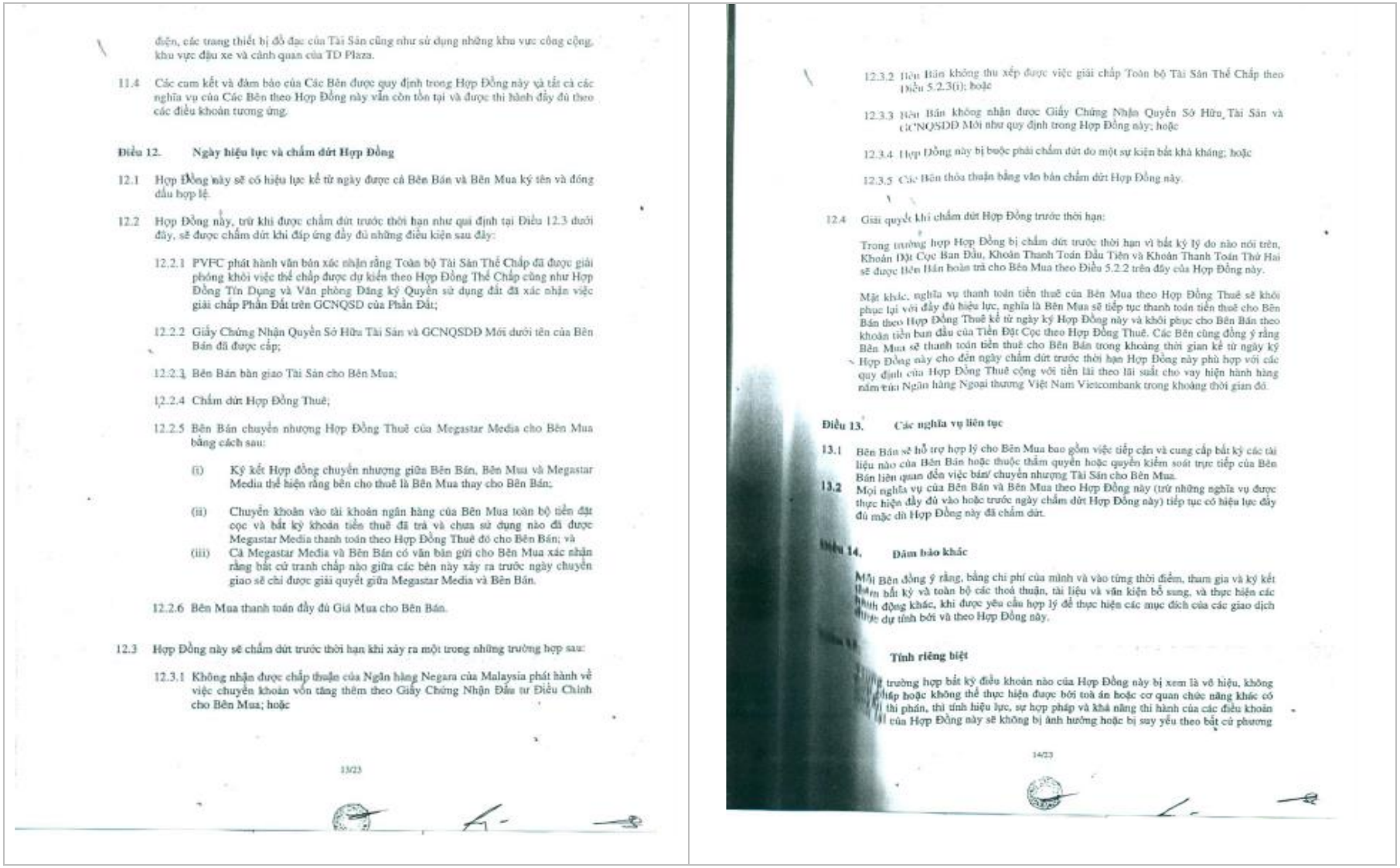
11.1 Mỗi Bên cam kết và bảo đảm với Bên còn lại rằng:

11.1.1 Bên đó có đầy đủ quyền hạn và thẩm quyền ký kết Hợp Đồng này và thực hiện tất cả các công việc và phần việc của mình theo Hợp Đồng này và tất cả các quyết định nội bộ cần thiết cho việc Bên đó ký kết Hợp Đồng này đã được thông qua hợp lệ hoặc sẽ được thông qua hợp lệ; và

11.1.2 Việc Bên đó ký kết, giao và thực hiện Hợp Đồng này không mâu thuẫn hay tạo thành vi phạm hoặc làm chấm dứt bất kỳ điều khoản nào, hoặc tạo thành vi phạm theo bất kỳ bản khế ước, chứng thư, thỏa thuận hoặc văn kiện nào mà Bên đó bị ràng buộc.

11.2 Bên Bán bảo đảm rằng Bên Bán sẽ thực hiện tất cả những bước cần thiết để giải chấp Tài Sản Thế Chấp cho mục đích của Hợp Đồng này và Bên Bán đã nhận được tất cả các giấy phép, giấy đăng ký, sự đồng ý, chấp thuận, uỷ quyền, đăng ký và các miễn giảm được quy định đối với Bên Bán để lập và thực hiện Hợp Đồng này.

11.3 Bên Bán bảo đảm rằng Bên Mua sẽ có quyền và lợi ích hợp pháp đối với việc sở hữu toàn bộ các phần xây dựng, bộ phận cấu thành và thiết bị bao gồm các hạng mục cơ



điện, các trang thiết bị đồ đạc của Tài Sản cũng như sử dụng những khu vực công cộng, khu vực đậu xe và cảnh quan của TD Plaza.

11.4 Các cam kết và đảm bảo của Các Bên được quy định trong Hợp Đồng này và tất cả các nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này vẫn còn tồn tại và được thi hành đầy đủ theo các điều khoản tương ứng.

Điều 12. Ngày hiệu lực và chấm dứt Hợp Đồng

12.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày được cả Bên Bán và Bên Mua ký tên và đóng dấu hợp lệ.

12.2 Hợp Đồng này, trừ khi được chấm dứt trước thời hạn như quy định tại Điều 12.3 dưới đây, sẽ được chấm dứt khi đáp ứng đầy đủ những điều kiện sau đây:

12.2.1 PVFC phát hành văn bản xác nhận rằng Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp đã được giải phóng khỏi việc thế chấp được dự kiến theo Hợp Đồng Thế Chấp cũng như Hợp Đồng Tín Dụng và Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất đã xác nhận việc giải chấp Phần Đất trên GCNQSD của Phần Đất;

12.2.2 Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới dưới tên của Bên Bán đã được cấp;

12.2.3 Bên Bán bàn giao Tài Sản cho Bên Mua;

12.2.4 Chấm dứt Hợp Đồng Thuê;

12.2.5 Bên Bán chuyển nhượng Hợp Đồng Thuê của Megastar Media cho Bên Mua bằng cách sau:

(i) Ký kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bên Bán, Bên Mua và Megastar Media thể hiện rằng bên cho thuê là Bên Mua thay cho Bên Bán;

(ii) Chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua toàn bộ tiền đặt cọc và bất kỳ khoản tiền thuê đã trả và chưa sử dụng nào đã được Megastar Media thanh toán theo Hợp Đồng Thuê đó cho Bên Bán; và

(iii) Cả Megastar Media và Bên Bán có văn bản gửi cho Bên Mua xác nhận rằng bất cứ tranh chấp nào giữa các bên này xảy ra trước ngày chuyển giao sẽ chỉ được giải quyết giữa Megastar Media và Bên Bán.

12.2.6 Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Mua cho Bên Bán.

12.3 Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong những trường hợp sau:

12.3.1 Không nhận được chấp thuận của Ngân hàng Negara của Malaysia phát hành về việc chuyển khoản vốn tăng thêm theo Giấy Chứng Nhận Đầu tư Điều Chỉnh cho Bên Mua; hoặc

13/23

12.3.2 Bên Bán không thu xếp được việc giải chấp Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp theo Điều 5.2.3(i); hoặc

12.3.3 Bên Bán không nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Tài Sản và GCNQSDĐ Mới như quy định trong Hợp Đồng này; hoặc

12.3.4 Hợp Đồng này bị buộc phải chấm dứt do một sự kiện bất khả kháng; hoặc

12.3.5 Các Bên thỏa thuận bằng văn bản chấm dứt Hợp Đồng này.

12.4 Giải quyết khi chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn:

Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn vì bất kỳ lý do nào nói trên, Khoản Đặt Cọc Ban Đầu, Khoản Thanh Toán Đầu Tiên và Khoản Thanh Toán Thứ Hai sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua theo Điều 5.2.2 trên đây của Hợp Đồng này.

Mặt khác, nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của Bên Mua theo Hợp Đồng Thuê sẽ khôi phục lại với đầy đủ hiệu lực, nghĩa là Bên Mua sẽ tiếp tục thanh toán tiền thuê cho Bên Bán theo Hợp Đồng Thuê kể từ ngày ký Hợp Đồng này và khôi phục cho Bên Bán theo khoản tiền ban đầu của Tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng Thuê. Các Bên cũng đồng ý rằng Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuê cho Bên Bán trong khoảng thời gian kể từ ngày ký Hợp Đồng này cho đến ngày chấm dứt trước thời hạn Hợp Đồng này phù hợp với các quy định của Hợp Đồng Thuê cộng với tiền lãi theo lãi suất cho vay hiện hành hàng năm của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam Vietcombank trong khoảng thời gian đó.

Điều 13. Các nghĩa vụ liên tục

13.1 Bên Bán sẽ hỗ trợ hợp lý cho Bên Mua bao gồm việc tiếp cận và cung cấp bất kỳ các tài liệu nào của Bên Bán hoặc thuộc thẩm quyền hoặc quyền kiểm soát trực tiếp của Bên Bán liên quan đến việc bán/ chuyển nhượng Tài Sản cho Bên Mua.

13.2 Mọi nghĩa vụ của Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này (trừ những nghĩa vụ được thực hiện đầy đủ vào hoặc trước ngày chấm dứt Hợp Đồng này) tiếp tục có hiệu lực đầy đủ mặc dù Hợp Đồng này đã chấm dứt.

Điều 14. Đảm bảo khác

Mỗi Bên đồng ý rằng, bằng chi phí của mình và vào từng thời điểm, tham gia và ký kết [illegible] bất kỳ và toàn bộ các thoả thuận, tài liệu và văn kiện bổ sung, và thực hiện các [illegible] động khác, khi được yêu cầu hợp lý để thực hiện các mục đích của các giao dịch [illegible] dự tính bởi và theo Hợp Đồng này.

Điều 15. Tính riêng biệt

[illegible] trường hợp bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này bị xem là vô hiệu, không [illegible] hiệp hoặc không thể thực hiện được bởi toà án hoặc cơ quan chức năng khác có [illegible] thi phán, thì tính hiệu lực, sự hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản [illegible] của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc bị suy yếu theo bất cứ phương

14/23

thức nào, và điều khoản vô hiệu, không hợp pháp hoặc không thể thực hiện được này sẽ được giải thích theo hướng hạn chế các điều khoản này để có thể trở thành có hiệu lực, hợp pháp và có thể thực hiện được trong phạm vi tối đa mà pháp luật cho phép.

Điều 16. Bất khả kháng

Mỗi Bên sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ sự vi phạm hoặc không tuân theo bất kỳ điều khoản hoặc điều kiện nào của Hợp Đồng này trong trường hợp sự vi phạm hoặc không tuân theo nói trên gây ra bởi sự kiện hỏa hoạn, nổ, thiên tai, luật, quy định hoặc bất kỳ hành động nào khác của chính phủ hoặc các lệnh của tòa án, hoặc bất kỳ trường hợp đặc biệt tương tự nào vượt ra ngoài tầm kiểm soát hợp lý của Bên bị ảnh hưởng trực tiếp bởi các trường hợp nói trên.

Điều 17. Điều khoản chung

17.1 Các Bên cùng cam kết thực hiện theo toàn bộ các điều khoản được quy định trong Hợp Đồng này. Nếu bất kỳ Bên nào muốn thay đổi các điều khoản của Hợp Đồng này, Bên đó phải nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại. Việc sửa đổi và/hoặc bổ sung Hợp Đồng sẽ không có hiệu lực trừ trường hợp việc sửa đổi và/hoặc bổ sung đó được thực hiện dưới hình thức một phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và được ký bởi Các Bên.

17.2 Ngoại trừ có một thời hạn cụ thể cho việc hành động hoặc không hành động được quy định trong Hợp Đồng này, việc một Bên chậm trễ hoặc không thực hiện bất kỳ quyền, thẩm quyền hoặc đặc quyền nào theo Hợp Đồng này sẽ không cấu thành sự khước từ các quyền, thẩm quyền hoặc đặc quyền đó. Bất kỳ việc thực hiện riêng lẻ hoặc từng phần bất kỳ quyền, thẩm quyền hoặc đặc quyền nào theo Hợp đồng này sẽ không cản trở bất kỳ việc thực hiện khác hoặc thực hiện thêm các quyền, thẩm quyền hoặc đặc quyền đó hoặc việc thực hiện bất kỳ quyền, thẩm quyền hoặc đặc quyền nào khác theo Hợp Đồng này.

17.3 Các tranh chấp, nếu có, phải được giải quyết thông qua thương lượng hoà giải. Trong trường hợp Các Bên không thể đi đến thoả thuận chung trong vòng 30 ngày kể từ ngày tranh chấp phát sinh, một trong Các Bên có thể đưa tranh chấp ra Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam ("VIAC") để giải quyết theo Quy tắc Trọng tài của VIAC. Phí trọng tài sẽ do Bên thua chịu và phán quyết của VIAC sẽ là quyết định cuối cùng và có giá trị ràng buộc Các Bên. Nơi giải quyết tranh chấp trọng tài sẽ là Thành phố Hồ Chí Minh và ngôn ngữ giải quyết tranh chấp trọng tài sẽ là tiếng Anh.

17.4 Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo Pháp Luật Việt Nam.

Điều 18. Bản đối chiếu

Hợp Đồng này được lập thành 6 (sáu) bản gốc bằng tiếng Anh và 6 (sáu) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 3 (ba) bản gốc bằng mỗi thứ tiếng.

DƯỚI SỰ CHỨNG KIẾN, Các Bên trong Hợp Đồng này đã cử đại diện của mình ký tên dưới đây vào ngày và năm được ghi trong Hợp Đồng này.

Thay mặt và đại diện Bên Bán
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THUỶ DƯƠNG

NGUYỄN VĂN LUÂN
Tổng Giám đốc

ĐƯỢC LÀM CHỨNG BỞI:

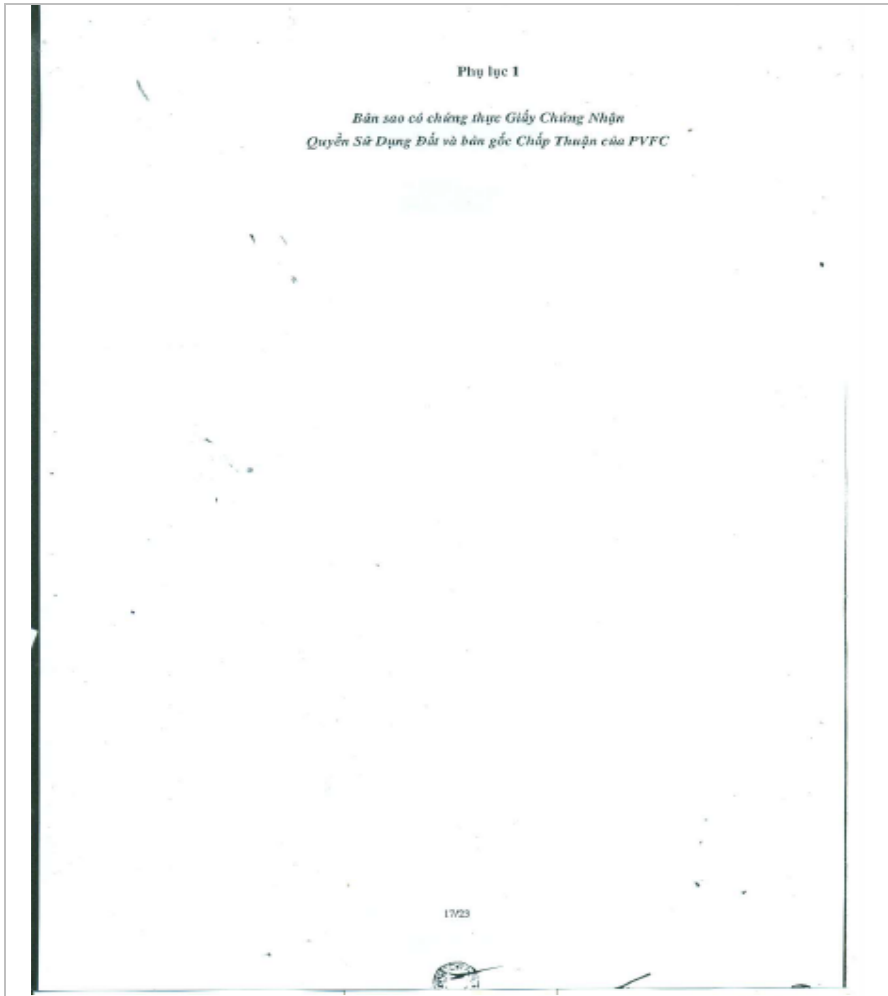
Lê Minh Dũng
Giám Đốc
Công ty TNHH CBRE Việt Nam

Thay mặt và đại diện Bên Mua
CÔNG TY TNHH PARKSON HẢI PHÒNG

THAM TUCK CHOY
Tổng Giám đốc

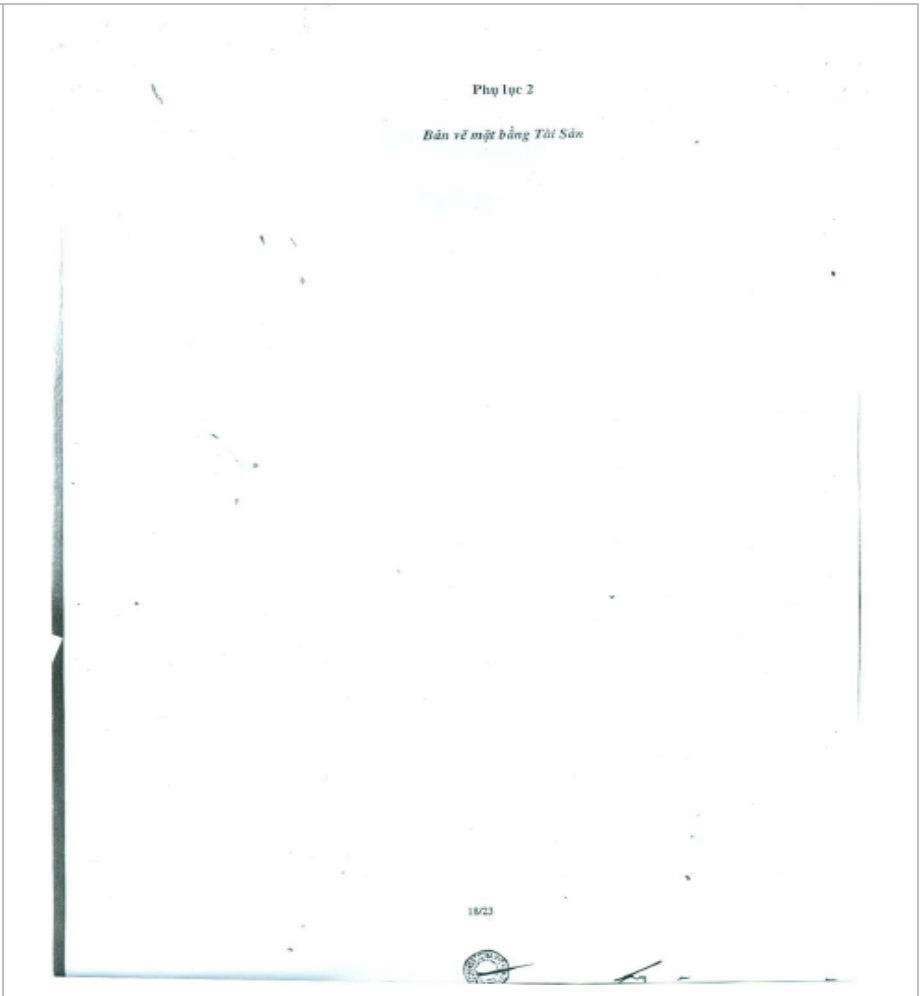
ĐƯỢC LÀM CHỨNG BỞI:

Từ Chí Dũng
Trưởng Phòng Đầu Tư Phát triển
Công ty TNHH Parkson Hải Phòng


Phụ lục 1

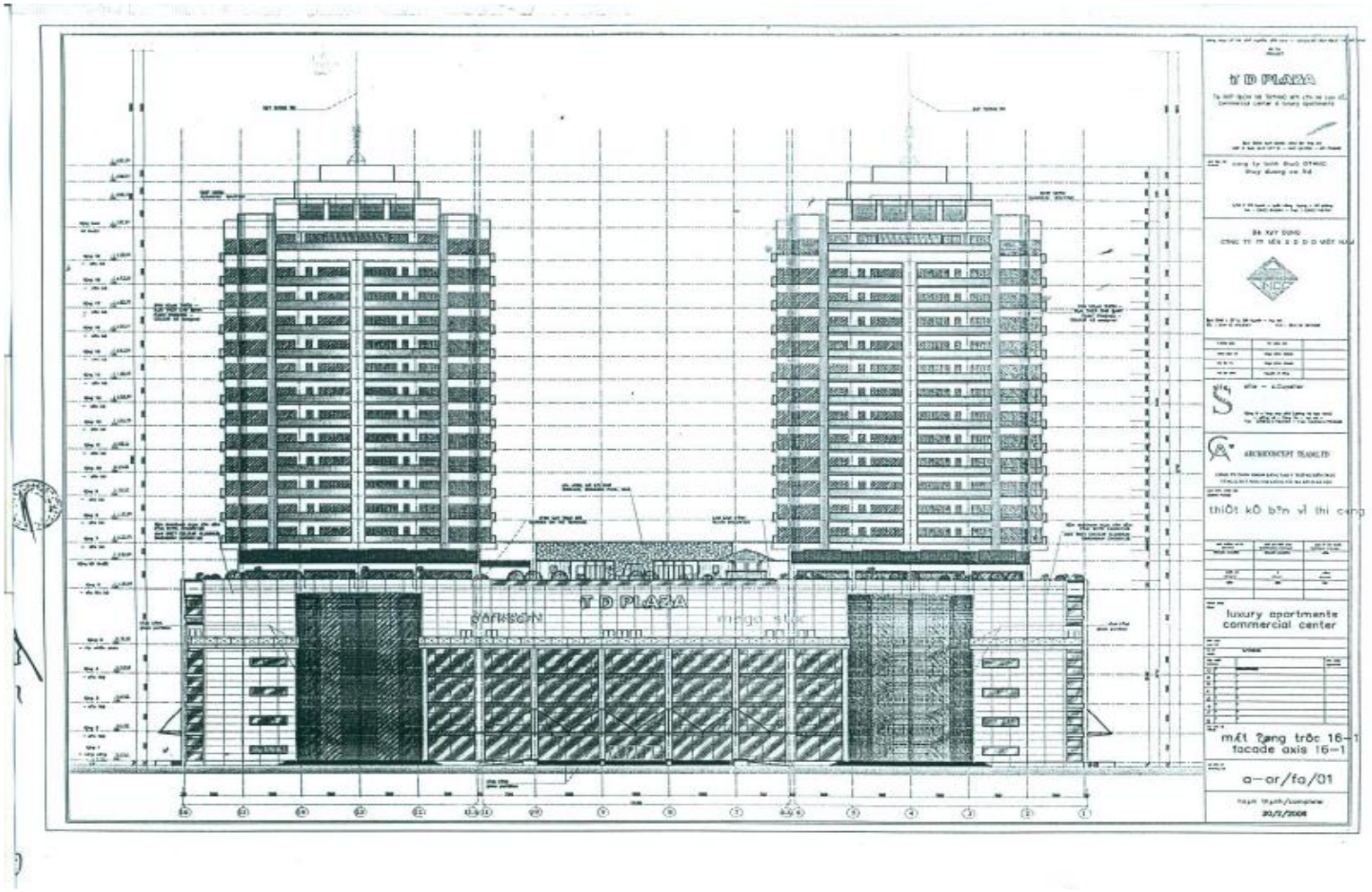
Bản sao có chứng thực Giấy Chứng Nhận
Quyền Sử Dụng Đất và bản gốc Chấp Thuận của PVFC

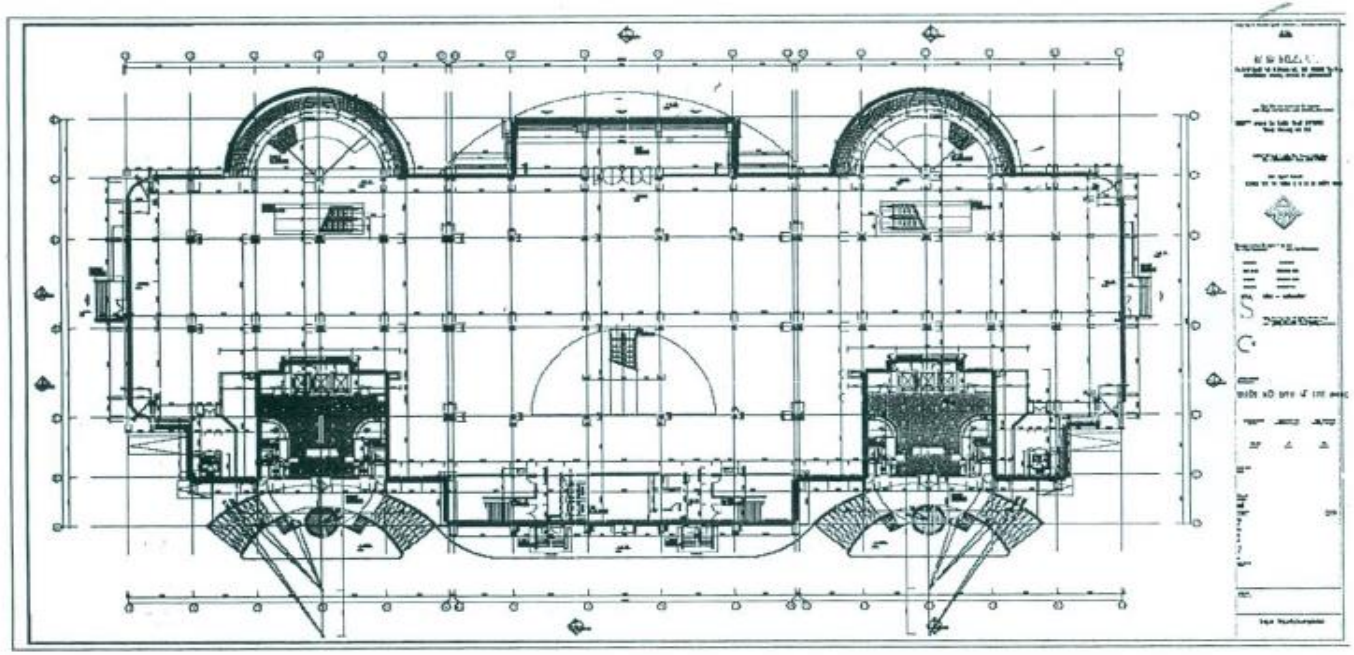
17/23

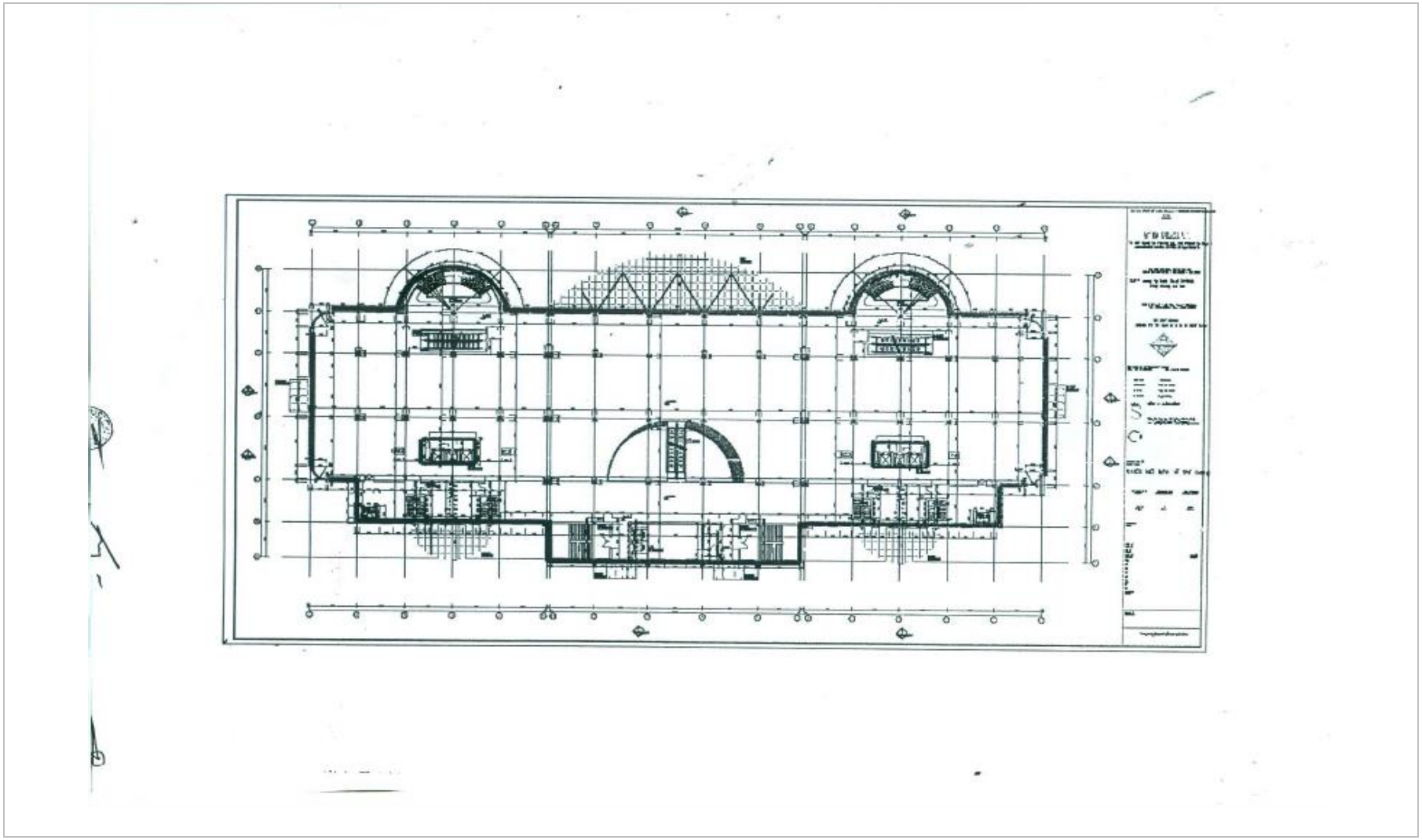

Phụ lục 2

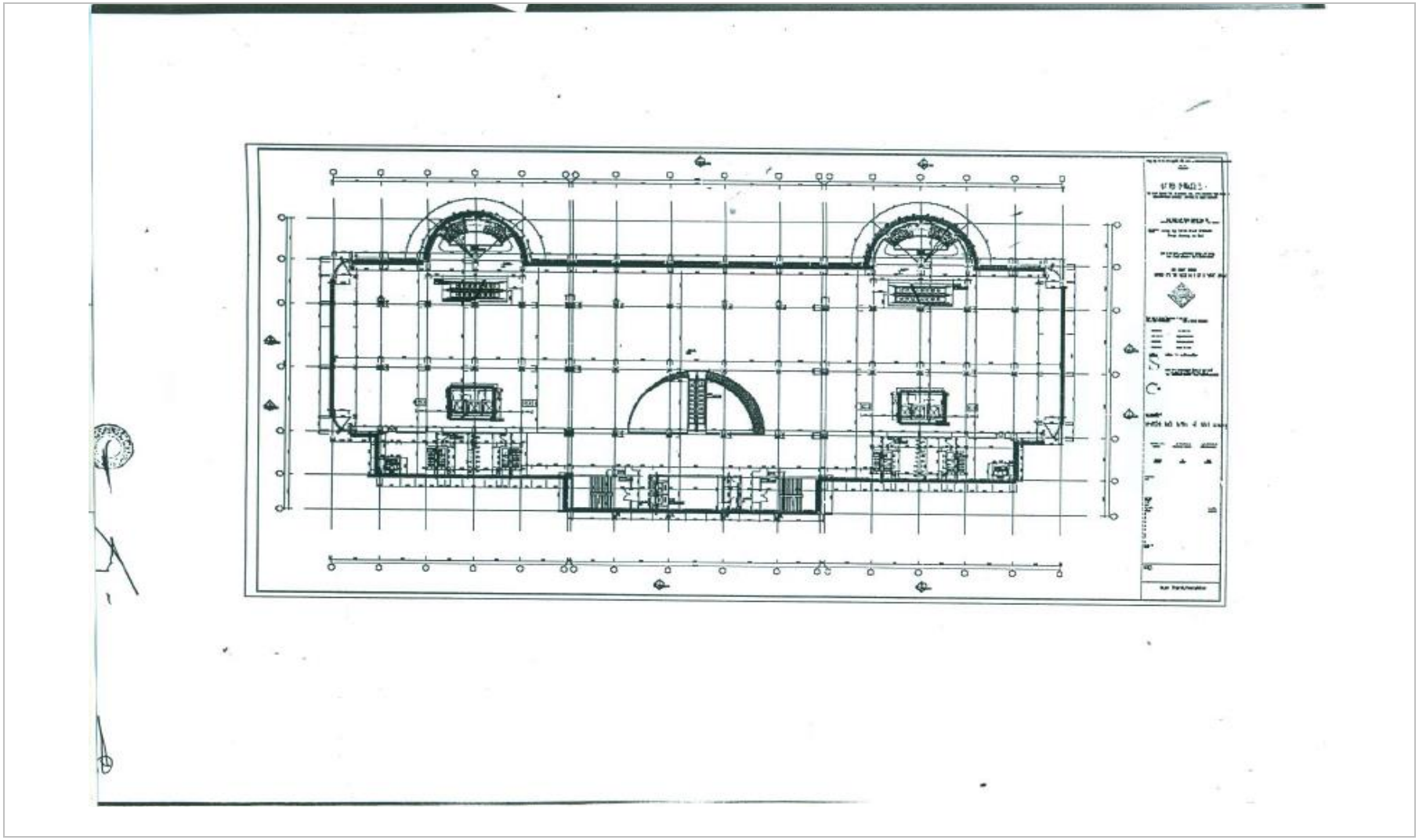
Bản vẽ mặt bằng Tài Sản

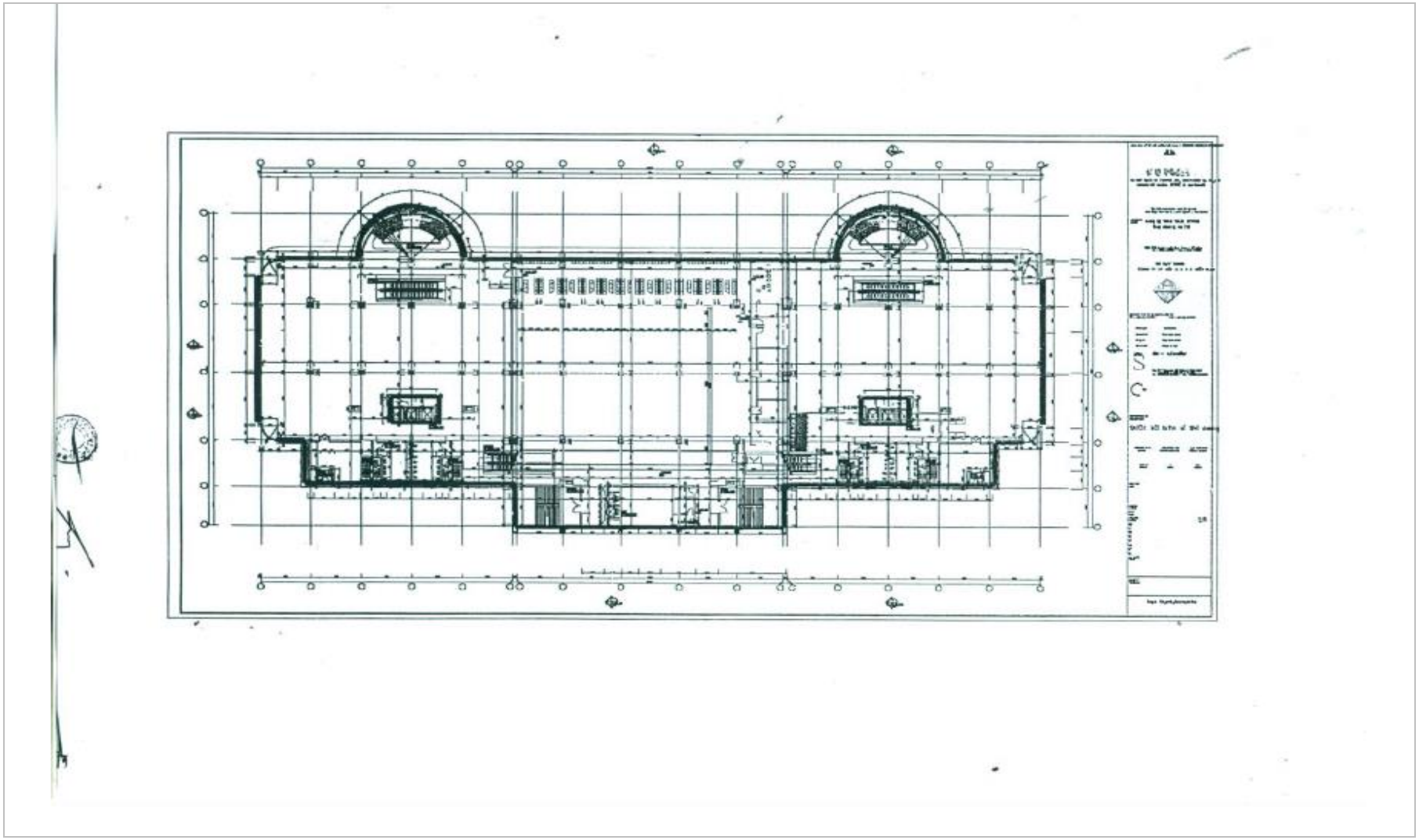
18/23

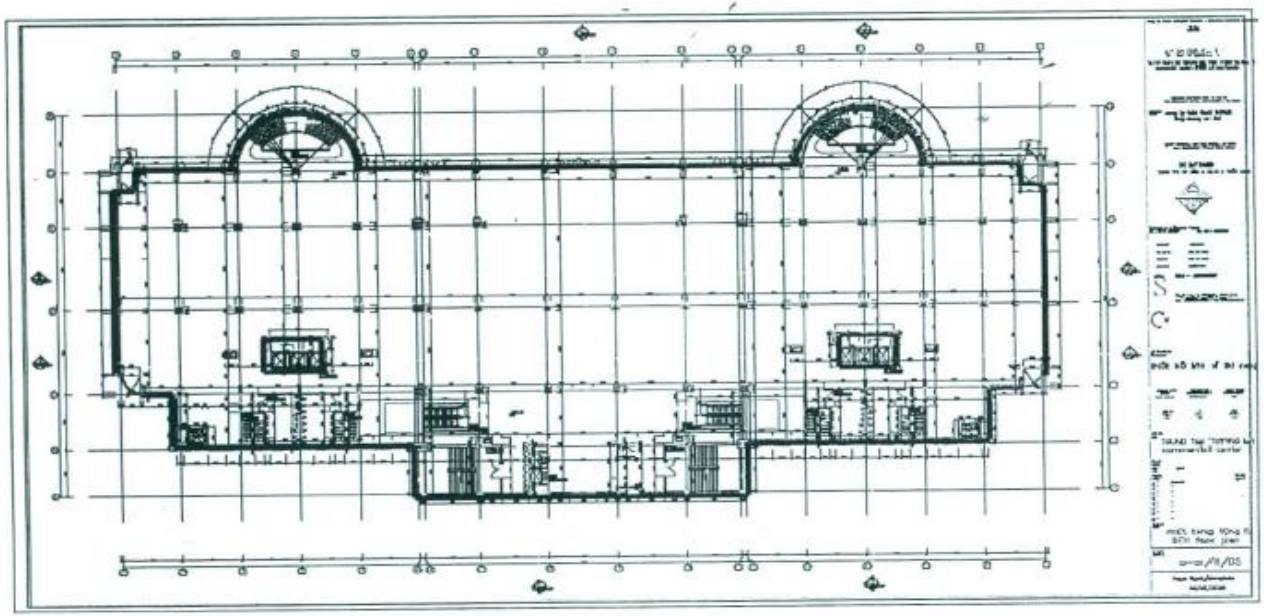

TD PLAZA
PARKSON
TD PLAZA
luxury apartments
commercial center
a–ar/fa/01











Phụ lục 3

Bản sao có chứng thực GCNQSD của Phần Đất

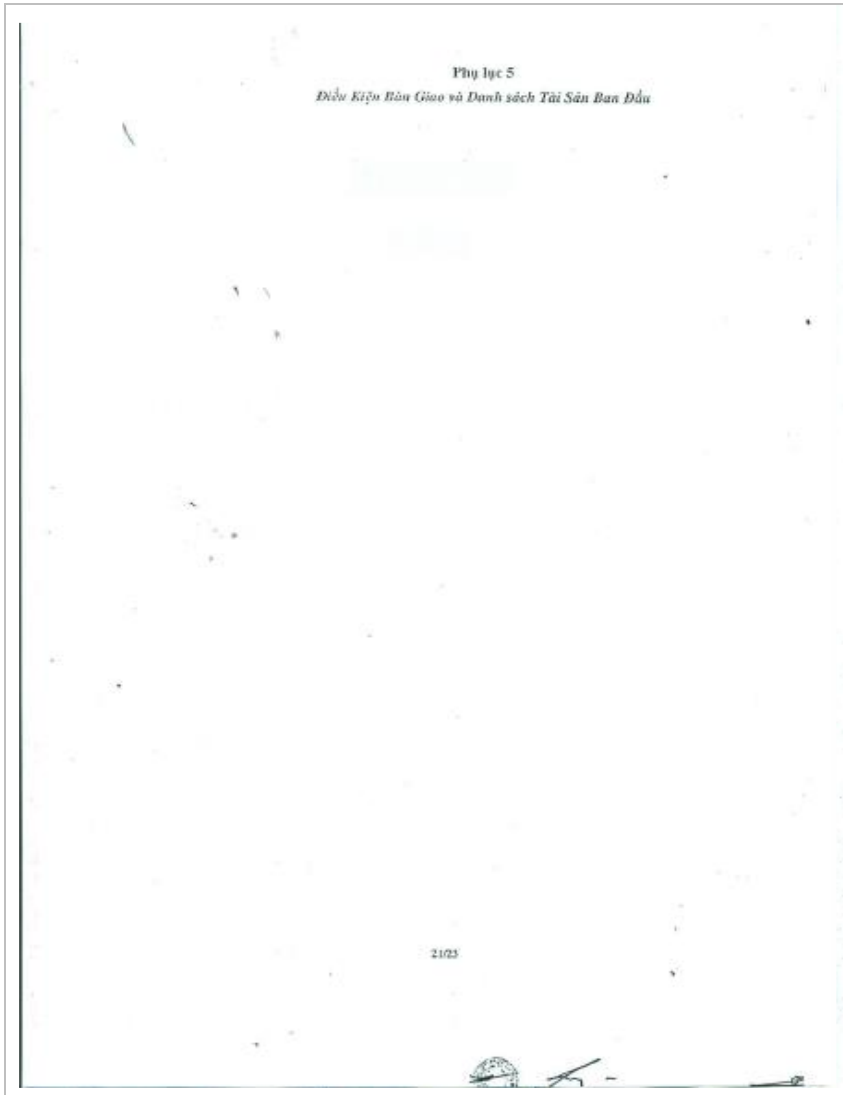
19/23

Phụ lục 4

Danh sách bản gốc các Phiếu yêu cầu nghiệm thu và Biên bản nghiệm thu hoàn thành giữa Bên Bán và các nhà thầu của Bên Bán khi hoàn thành việc xây dựng Tài Sản

STT	Công việc	Ngày ký Biên Bản nghiệm thu hoàn thành	Tên nhà thầu
1	Lắp đặt máy phát điện dự phòng	16/11/2006	Công ty TNHH Thương mại & Kỹ thuật Ban Mai
2	Phần xây dựng trạm Chiller cung cấp điều hòa	28/11/2006	Công ty TNHH Xây dựng 19-5
3	Hệ thống thang máy, thang cuốn từ tầng 1 – 6	22/12/2006	Công ty TNHH Thang máy & Thiết bị Thăng Long
4	Hệ thống điều hoà không khí tầng 1 – 6 và trạm Chiller bao gồm lắp đặt đường ống, thiết bị, điện cho hệ thống	15/01/2007	Công ty Công nghệ Điện lạnh Vinashin
5	Hệ thống cấp thoát nước	26/12/2006	Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật
6	Kiến trúc phần thân tầng 1 - 6 phần ốp nhôm	20/12/2006	Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Minh Thắng
7	Hệ thống phòng cháy chữa cháy tầng 1 – 6, lắp đặt trạm bơm nước cho sinh hoạt, cứu hỏa	27/12/2006	Công ty TNHH thiết bị cảnh báo Thành Công
8	Lắp đặt trạm biến áp và đường dây cáp ngầm hạ thế	16/11/2006	Công ty Cổ phần xây lắp điện Duyên Hải
9	Phần xây dựng trạm điện, trạm bơm bao gồm kết cấu và kiến trúc từ móng đến mái	27/10/2006	Công ty Cổ phần xây lắp điện Duyên Hải
10	Kiến trúc phần thân tầng 1 – 6, phần xây trát	26/10/2006	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội
11	Toàn bộ kết cấu phần móng	25/10/2006	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội
12	Toàn bộ kết cấu phần thân tầng 1 - 6	25/10/2006	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội

20/23



Phụ lục 5

Điều Kiện Bàn Giao và Danh sách Tài Sản Ban Đầu

21/23



Phụ lục 6

Bản sao hợp đồng thuê giữa Megastar Media và Bên Bán
được sao y bản chính bởi Bên Bán

22/23

Phụ lục 7

Các bản sao Hợp Đồng Tín Dụng và Hợp Đồng Thế Chấp được sao y bản chính bởi PVFC

23/23

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 31/12/2008 *(ngày ba mươi một tháng mười hai năm hai ngàn không trăm lẻ tám);*
Tại trụ sở phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng;
Tôi NGUYỄN QUỐC HÙNG, Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 TP. Hải Phòng;

CÔNG CHỨNG:

Hợp đồng MUA BÁN TÀI SẢN được giao kết giữa:

BÊN BÁN TÀI SẢN: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỦY DƯƠNG**, do ông: ***Nguyễn Văn Luân*** - chức vụ: Tổng giám đốc làm người đại diện.

BÊN MUA TÀI SẢN: **CÔNG TY TNHH PARKSON TẠI HẢI PHÒNG**, do ông: ***THAM TUK CHOY*** - chức vụ: Tổng giám đốc làm người đại diện.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.
- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại tầng 12A Tòa nhà VINCOM số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc mua bán tài sản, các bên hoàn toàn nhất trí và đại diện hai bên đã tự tay ký tên và đóng dấu vào hợp đồng này trước mặt Công chứng viên.

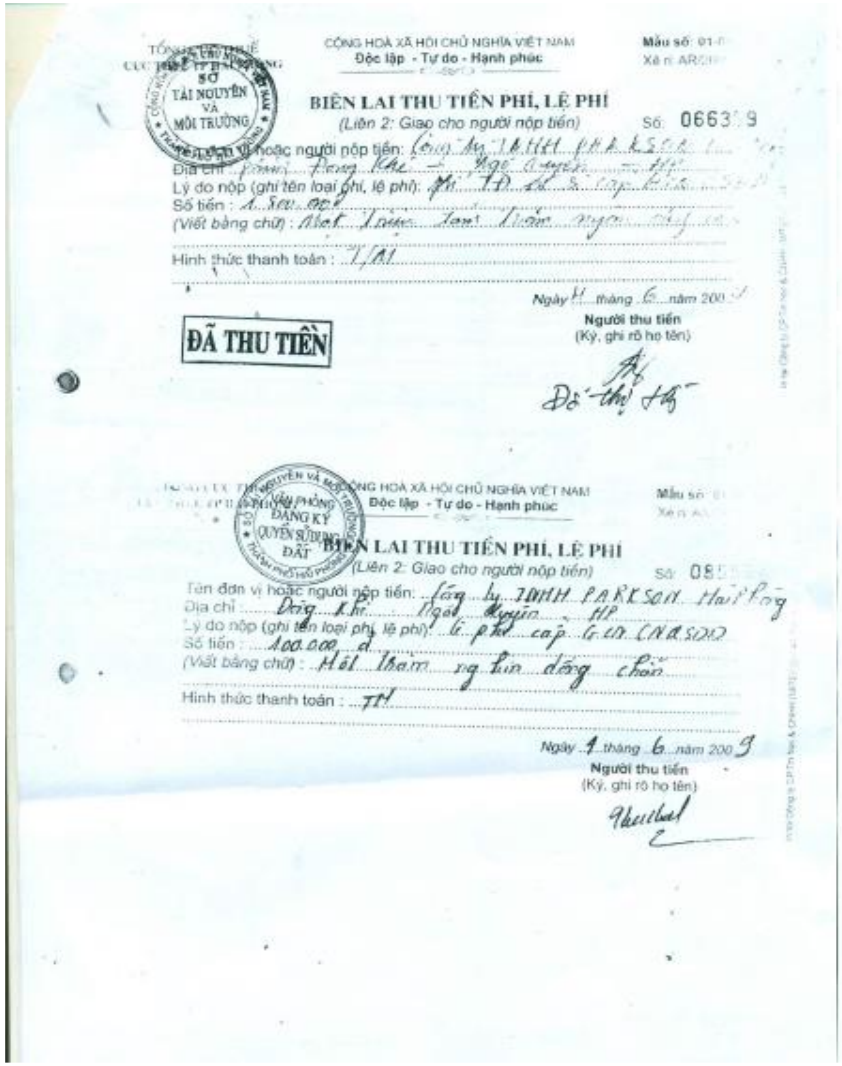
Hợp đồng này được lập thành bảy bản chính *(mỗi bản chính gồm 24 trang)*:

SỐ CÔNG CHỨNG: 3191.NQ1/08.MUTS
QUYỂN SỐ: 06.TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

Đã thu PHÍ CÔNG CHỨNG

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Quốc Hùng



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số: 01-[illegible]
Xã hi AR/20[illegible]

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

BIÊN LAI THU TIỀN PHÍ, LỆ PHÍ
(Liên 2: Giao cho người nộp tiền)
Số: 066319

Tên đơn vị hoặc người nộp tiền: Công ty TNHH PARKSON [illegible]
Địa chỉ: Đông Khe - Ngô Quyền - HP
Lý do nộp (ghi tên loại phí, lệ phí): Phí TD đề cấp [illegible]
Số tiền: 1.500.000đ
(Viết bằng chữ): Một triệu năm trăm ngàn đồng chẵn
Hình thức thanh toán: TM

Ngày 11 tháng 6 năm 2009
Người thu tiền
(Ký, ghi rõ họ tên)
Đỗ Thị Hạ

ĐÃ THU TIỀN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

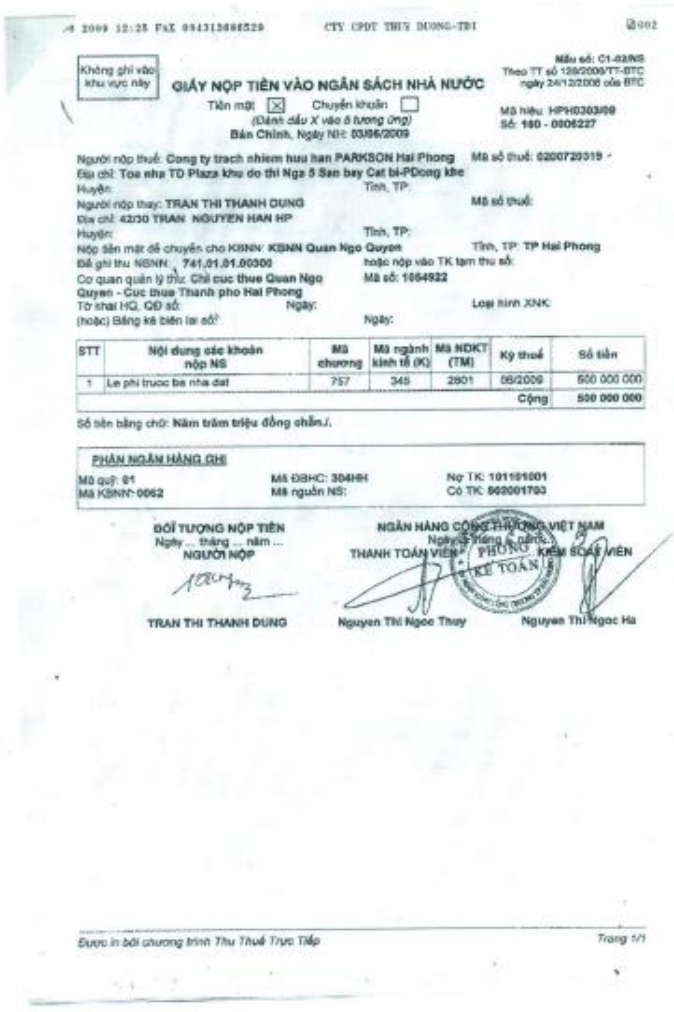
Mẫu số: 01
Xê ri: AA/[illegible]

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

BIÊN LAI THU TIỀN PHÍ, LỆ PHÍ
(Liên 2: Giao cho người nộp tiền)
Số: 085[illegible]

Tên đơn vị hoặc người nộp tiền: Công ty TNHH PARKSON Hải Phòng
Địa chỉ: Đông Khe - Ngô Quyền - HP
Lý do nộp (ghi tên loại phí, lệ phí): Lệ phí cấp GCN QSDĐ
Số tiền: 100.000 đ
(Viết bằng chữ): Một trăm ngàn đồng chẵn
Hình thức thanh toán: TM

Ngày 1 tháng 6 năm 2009
Người thu tiền
(Ký, ghi rõ họ tên)



[illegible] 2009 12:25 FAX 0313686529 CTY CPDT THUY DUONG-TBI 002

Không ghi vào khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Mẫu số: C1-02/NS
Theo TT số 128/2008/TT-BTC ngày 24/12/2008 của BTC

Tiền mặt ☒ Chuyển khoản ☐
(Đánh dấu X vào ô tương ứng)
Bản Chính, Ngày NH: 03/06/2009

Mã hiệu: HPH0303/09
Số: 180 - 0006227

Người nộp thuế: Cong ty trach nhiem huu han PARKSON Hai Phong — Mã số thuế: 0200720319
Địa chỉ: Toa nha TD Plaza khu do thi Nga 5 San bay Cat bi-PDong khe
Huyện: — Tỉnh, TP:
Người nộp thay: TRAN THI THANH DUNG — Mã số thuế:
Địa chỉ: 42/30 TRAN NGUYEN HAN HP
Huyện: — Tỉnh, TP:
Nộp tiền mặt để chuyển cho KBNN: KBNN Quan Ngo Quyen — Tỉnh, TP: TP Hai Phong
Để ghi thu NSNN: 741.01.01.00300 — hoặc nộp vào TK tạm thu số:
Cơ quan quản lý thu: Chi cuc thue Quan Ngo Quyen - Cuc thue Thanh pho Hai Phong — Mã số: 1064922
Tờ khai HQ, QĐ số: — Ngày: — Loại hình XNK:
(hoặc) Bảng kê biên lai số? — Ngày:

STT	Nội dung các khoản nộp NS	Mã chương	Mã ngành kinh tế (K)	Mã NDKT (TM)	Kỳ thuế	Số tiền
1	Le phi truoc ba nha dat	757	345	2801	06/2009	500 000 000
					Cộng	500 000 000

Số tiền bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn./.

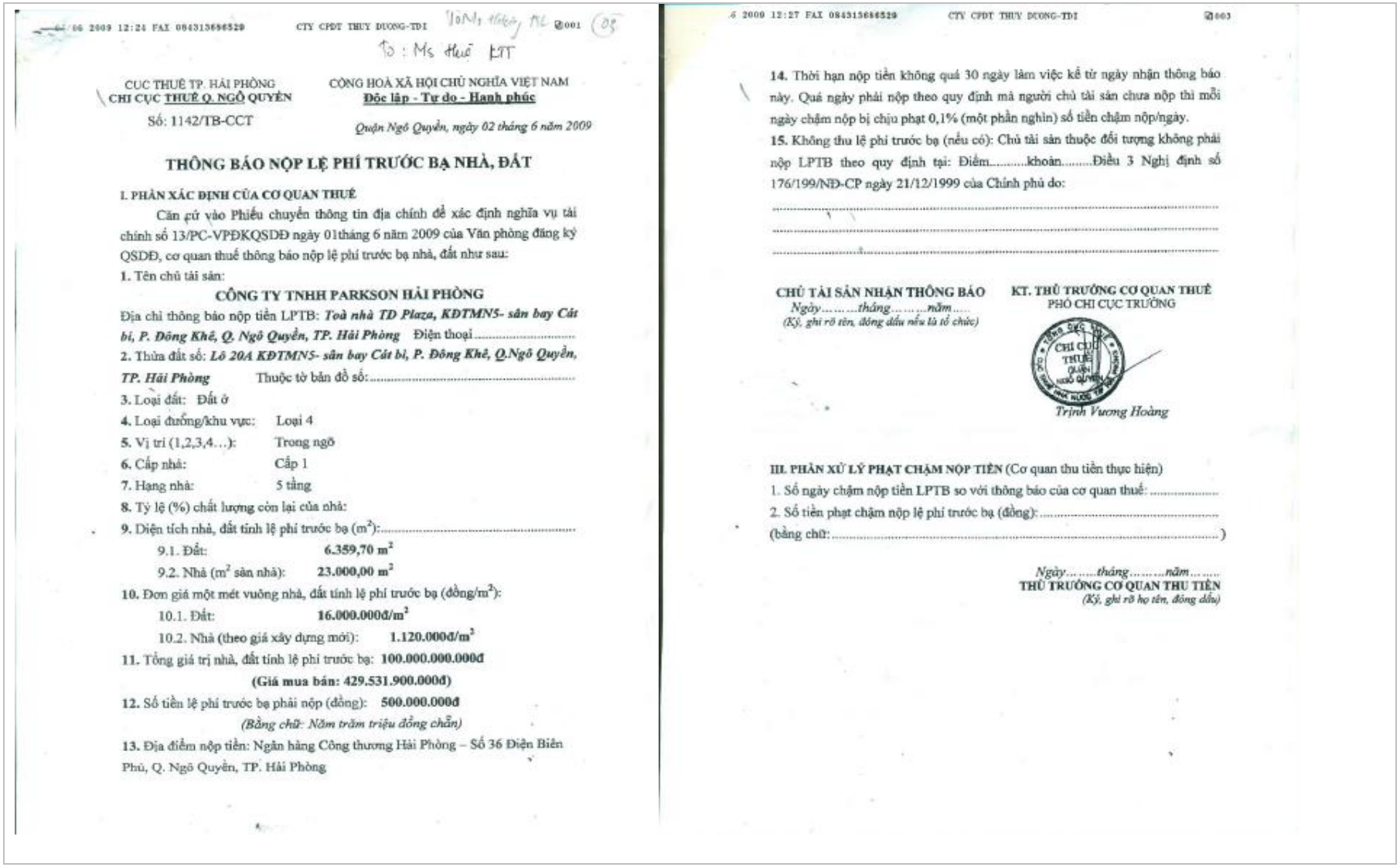
PHẦN NGÂN HÀNG GHI

Mã quỹ: 01 — Mã ĐBHC: 304HH — Nợ TK: 101101001
Mã KBNN: 0062 — Mã nguồn NS: — Có TK: 902001703

ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN
Ngày ... tháng ... năm ...
NGƯỜI NỘP
TRAN THI THANH DUNG

NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
Ngày 3 tháng 6 năm ...
THANH TOÁN VIÊN — PHÓNG KIỂM SOÁT VIÊN
Nguyen Thi Ngoc Thuy — Nguyen Thi Ngoc Ha

Được in bởi chương trình Thu Thuế Trực Tiếp — Trang 1/1



06 2009 12:24 FAX 084315686529 CTY CPDT THUY DUONG-TDI 001

CỤC THUẾ TP. HẢI PHÒNG
CHI CỤC THUẾ Q. NGÔ QUYỀN
Số: 1142/TB-CCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quận Ngô Quyền, ngày 02 tháng 6 năm 2009

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

Căn cứ vào Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 13/PC-VPĐKQSDĐ ngày 01tháng 6 năm 2009 của Văn phòng đăng ký QSDĐ, cơ quan thuế thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất như sau:

1. Tên chủ tài sản:

CÔNG TY TNHH PARKSON HẢI PHÒNG

Địa chỉ thông báo nộp tiền LPTB: ***Toà nhà TD Plaza, KĐTMN5- sân bay Cát bi, P. Đông Khê, Q. Ngô Quyền, TP. Hải Phòng*** Điện thoại.....

2. Thửa đất số: ***Lô 20A KĐTMN5- sân bay Cát bi, P. Đông Khê, Q.Ngô Quyền, TP. Hải Phòng*** Thuộc tờ bản đồ số:.....

3. Loại đất: Đất ở

4. Loại đường/khu vực: Loại 4

5. Vị trí (1,2,3,4...): Trong ngõ

6. Cấp nhà: Cấp 1

7. Hạng nhà: 5 tầng

8. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:

9. Diện tích nhà, đất tính lệ phí trước bạ (m^2):.....

9.1. Đất: **6.359,70 m^2**

9.2. Nhà (m^2 sàn nhà): **23.000,00 m^2**

10. Đơn giá một mét vuông nhà, đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m^2):

10.1. Đất: **16.000.000đ/m^2**

10.2. Nhà (theo giá xây dựng mới): **1.120.000đ/m^2**

11. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: **100.000.000.000đ**

(Giá mua bán: 429.531.900.000đ)

12. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng): **500.000.000đ**

(Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn)

13. Địa điểm nộp tiền: Ngân hàng Công thương Hải Phòng – Số 36 Điện Biên Phủ, Q. Ngô Quyền, TP. Hải Phòng

6 2009 12:27 FAX 084315686529 CTY CPDT THUY DUONG-TDI 003

14. Thời hạn nộp tiền không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận thông báo này. Quá ngày phải nộp theo quy định mà người chủ tài sản chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp bị chịu phạt 0,1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp/ngày.

15. Không thu lệ phí trước bạ (nếu có): Chủ tài sản thuộc đối tượng không phải nộp LPTB theo quy định tại: Điểm.....khoản.....Điều 3 Nghị định số 176/199/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ do:

.....

.....

.....

CHỦ TÀI SẢN NHẬN THÔNG BÁO
Ngày.....tháng.....năm.....
(Ký, ghi rõ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

KT. THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

Trịnh Vương Hoàng

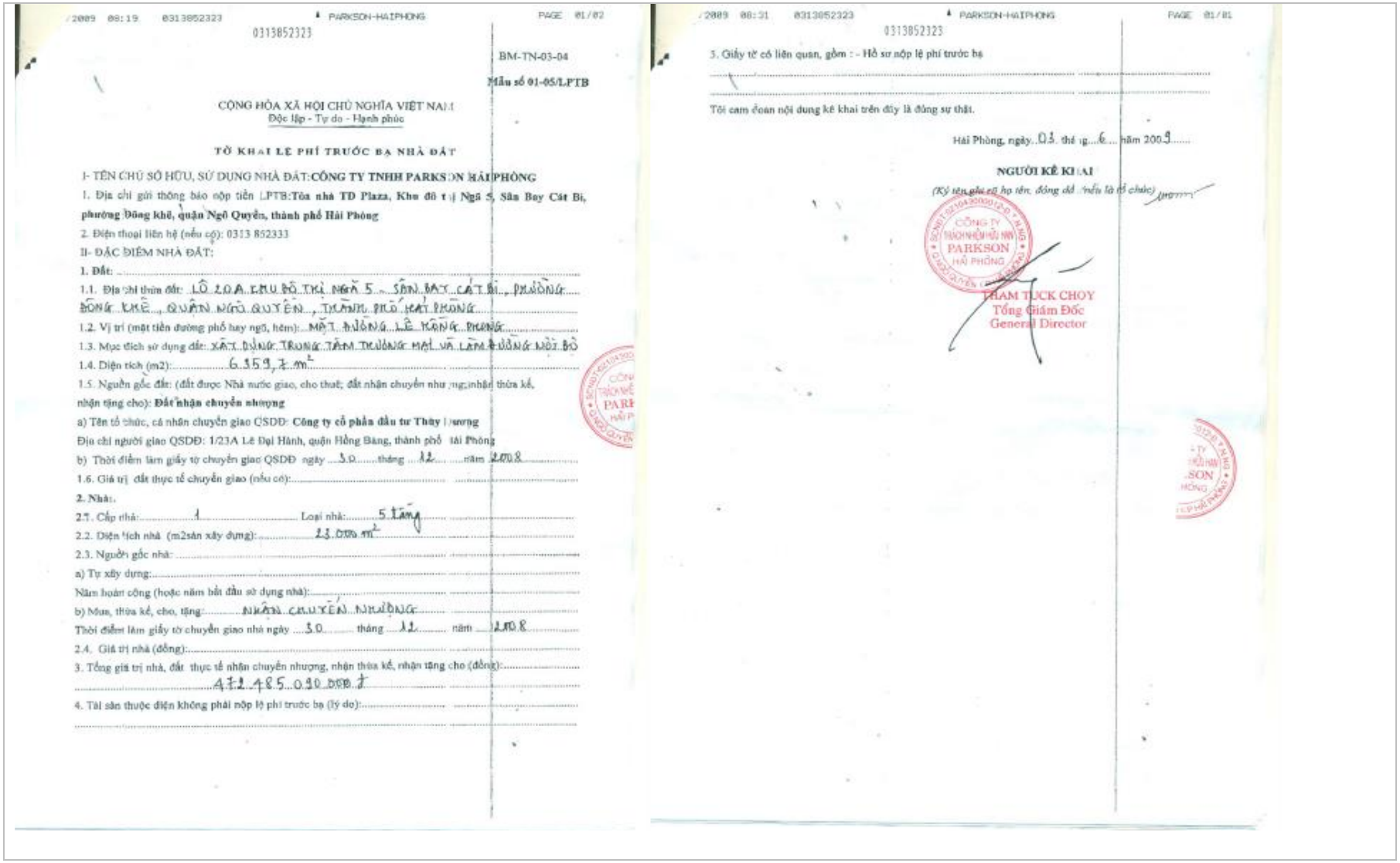
III. PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP TIỀN (Cơ quan thu tiền thực hiện)

1. Số ngày chậm nộp tiền LPTB so với thông báo của cơ quan thuế: .....

2. Số tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ (đồng): .....

(bằng chữ: .....)

Ngày.....tháng.....năm.....
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



/2009 08:19 0313852323 PARKSON-HAIPHONG PAGE 01/02

0313852323

BM-TN-03-04

Mẫu số 01-05/LPTB

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I- TÊN CHỦ SỞ HỮU, SỬ DỤNG NHÀ ĐẤT: **CÔNG TY TNHH PARKSON HẢI PHÒNG**

1. Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB: **Tòa nhà TD Plaza, Khu đô thị Ngã 5, Sân Bay Cát Bi, phường Đông khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng**

2. Điện thoại liên hệ (nếu có): 0313 852333

II- ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất:

1.1. Địa chỉ thửa đất: LÔ 20A KHU ĐÔ THỊ NGÃ 5 - SÂN BAY CÁT BI, PHƯỜNG ĐÔNG KHÊ, QUẬN NGÔ QUYỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

1.2. Vị trí (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm): MẶT ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG

1.3. Mục đích sử dụng đất: XÂY DỰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ LÀM ĐƯỜNG NỘI BỘ

1.4. Diện tích (m2): 6.359,7 m^2

1.5. Nguồn gốc đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, nhận tặng cho): **Đất nhận chuyển nhượng**

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ: **Công ty cổ phần đầu tư Thủy Dương**

Địa chỉ người giao QSDĐ: 1/23A Lê Đại Hành, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày 30 tháng 12 năm 2008

1.6. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):

2. Nhà:

2.1. Cấp nhà: 1 Loại nhà: 5 Tầng

2.2. Diện tích nhà (m2sàn xây dựng): 23.000 m^2

2.3. Nguồn gốc nhà:

a) Tự xây dựng:

Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):

b) Mua, thừa kế, cho, tặng: NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà ngày 30 tháng 12 năm 2008

2.4. Giá trị nhà (đồng):

3. Tổng giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho (đồng): 471.485.090.000 đ

4. Tài sản thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ (lý do):

/2009 08:31 0313852323 PARKSON-HAIPHONG PAGE 01/01

0313852323

5. Giấy tờ có liên quan, gồm : - Hồ sơ nộp lệ phí trước bạ

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đây là đúng sự thật.

Hải Phòng, ngày 03 tháng 6 năm 2009

NGƯỜI KÊ KHAI

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PARKSON HẢI PHÒNG

THAM TUCK CHOY
Tổng Giám Đốc
General Director

Appendix E

CALCULATIONS

Capitalisation Approach
Parkson TD, Cat Bi, Le Hong Phong Street, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Viet Nam
15-Jun-20

Market Rent	
Lettable Area	$2,465,890
Car Parking Rent	$0
Total Gross Market Rent	**$2,465,890**
Less: Outgoings	($1,219,506)
Less: Long term vacancy allowance @10.00%	($246,589)
Net Market Rent	$999,794
Core Income Capitalised (Leasehold for 55.4 Years @ 10.50%)	**$9,484,235**
Special Income Capitalised @ 15.00%	
	$9,484,235
Adjustments:	
PV of Rental Reversions	$0
PV of Letting Up Allowance	($461,777)
PV of Unexpieried Incentives	$0
PV of Short-term Capex	($47,918)
Total Adjustments	($509,695)
Total Capital Value	**$8,974,540**
Adopted Value	**$9,000,000**

Discounted Cash Flow Approach
Parkson TD, Cat Bi, Le Hong Phong Street, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Viet Nam
15-Jun-20

Discount Rate:	**14.00%**
Net Present Value	**$9,492,499**
Adopted Value	**$9,500,000**

NPV Sensitivity Analysis

	Terminal Yield		
Discount Rate	10.75%	11.00%	11.25%
13.75%	$9,692,556	$9,615,988	$9,542,506
14.00%	$9,567,404	**$9,492,499**	$9,420,613
14.25%	$9,444,760	$9,371,478	$9,301,150

Year ending	15/6/2020 Year 1	15/6/2021 Year 2	15/6/2022 Year 3	15/6/2023 Year 4	15/6/2024 Year 5	15/6/2025 Year 6	15/6/2026 Year 7	15/6/2027 Year 8	15/6/2028 Year 9	15/6/2029 Year 10	15-Jun-30 Year 11
Gross Rent - Fully Leased											
Lettable Area and Car Park Rent	$2,507,062	$2,559,175	$2,648,005	$2,741,728	$2,865,419	$3,002,668	$3,147,863	$3,250,059	$3,347,596	$3,506,398	$3,681,718
Special Income											$0
Total Gross Rent	$2,507,062	$2,559,175	$2,648,005	$2,741,728	$2,865,419	$3,002,668	$3,147,863	$3,250,059	$3,347,596	$3,506,398	
Outgoings	$1,219,506	$1,256,092	$1,306,335	$1,371,652	$1,440,235	$1,512,246	$1,587,859	$1,667,252	$1,750,614	$1,838,145	
Net Rental Cash Flow	$1,287,556	$1,303,083	$1,341,670	$1,370,075	$1,425,184	$1,490,421	$1,560,004	$1,582,808	$1,596,982	$1,668,253	
Adjustmens:											
Unexpired Incentives	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	
Letting Up Allowances	$473,170	$67,902	$0	$543,357	$77,257	$0	$466,446	$233,827	$185,747	$380,037	
Capital Expanditure	$50,141	$50,141	$52,648	$55,281	$58,045	$60,947	$63,994	$67,194	$70,554	$74,081	
Net Cash Flow	**$764,245**	**$1,185,039**	**$1,289,022**	**$771,437**	**$1,289,882**	**$1,429,474**	**$1,029,564**	**$1,281,787**	**$1,340,681**	**$1,214,135**	

PV of Cash Flows (Years 1-10)	$6,268,133
PV of Terminal Value	$3,224,367
Total NPV	**$9,492,499**

PARKSON RETAIL ASIA LIMITED
(Incorporated in the Republic of Singapore)
(Company Registration Number: 201107706H)

NOTICE OF EXTRAORDINARY GENERAL MEETING

NOTICE IS HEREBY GIVEN that an extraordinary general meeting ("**EGM**") of the shareholders ("**Shareholders**") of Parkson Retail Asia Limited ("**Company**") will be convened and held by way of electronic means (see Notes 1 to 8) at 10.00 a.m. on 30 October 2020 (or as soon thereafter following the conclusion or adjournment of the Annual General Meeting of the Company to be held by way of electronic means at 9.30 a.m. on the same day) for the purposes of considering and, if thought fit, passing (with or without modifications) the following resolution:

*Unless otherwise defined or the context otherwise requires, all capitalised terms herein shall bear the same meaning as used in the circular dated 15 October 2020 issued by the Company ("**Circular**").*

ORDINARY RESOLUTION – THE PROPOSED DISPOSAL OF THE RETAIL PODIUM OF PARKSON TD PLAZA AS A MAJOR TRANSACTION

THAT:

(1) approval be and is hereby given, for the purposes of Chapter 10 of the Listing Manual, for Parkson Haiphong Co. Ltd., a wholly-owned subsidiary of the Company, to dispose of the retail podium of Parkson TD Plaza located at Nga Nam New Urban Area, Cat Bi Airport, Dong Khe Ward, Ngo Quyen District, Hai Phong City, Vietnam ("**Property**") to Thuy Duong Construction & Trading Joint Stock Company, according to the terms of the SPA as described in Section 2 of the Circular ("**Proposed Disposal**"); and

(2) the Directors and any of them be and are hereby authorised to do all acts and things (including without limitation, executing all such documents and approving any amendments, alterations, or modifications to any such documents as may be required in connection with the Proposed Disposal) as they or each of them deem desirable, necessary or expedient to give effect to the matters referred to in the above paragraph of this Ordinary Resolution as they or each of them may in their or each of their absolute discretion deem fit in the interests of the Group.

By Order of the Board

Tan Sri Cheng Heng Jem
Executive Chairman

Singapore
15 October 2020

Notes:

(1) The EGM will be held by way of electronic means pursuant to the COVID-19 (Temporary Measures) (Alternative Arrangements for Meetings for Companies, Variable Capital Companies, Business Trusts, Unit Trusts and Debenture Holders) Order 2020. Printed copies of this Notice of EGM will not be sent to members. Instead, this Notice of EGM will be sent to members by electronic means via publication on the SGXNET.

(2) The proceedings of the EGM will be broadcasted "live" through an audio-and-video webcast and an audio-only feed. Members and investors holding shares in the Company through relevant intermediaries (as defined in Section 181 of the Companies Act (Chapter 50 of Singapore)) ("**Investors**") (including investors holding through Central Provident Fund ("CPF") and Supplementary Retirement Scheme ("SRS") ("**CPF/SRS investors**")) who wish to follow the proceedings through a "live" webcast via their mobile phones, tablets or computers or listen to the proceedings through a "live" audio feed via telephone must pre-register at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020 no later than **10.00 a.m. on 27 October 2020** ("**Registration Cut-Off Time**"). Following verification, an email containing instructions on how to access the "live" webcast and audio feed of the proceedings of the EGM will be sent to authenticated members and Investors by 29 October 2020. Members and Investors who do not receive any email by 3.00 p.m. on 29 October 2020, but have registered by the Registration Cut-Off Time, should contact the Company at support@conveneagm.com.

(3) **Due to the current Covid-19 restriction orders in Singapore, a member will not be able to attend the EGM in person. A member will also not be able to vote online on the resolution to be tabled for approval at the EGM. A member (whether individual or corporate) must appoint the Chairman of the EGM ("Chairman") as his/her/its proxy to attend, speak and vote on his/her/its behalf at the EGM if such member wishes to exercise his/her/its voting rights at the EGM. The Chairman, as proxy, need not be a member of the Company.** The instrument for the appointment of proxy ("proxy form") may be accessed on SGXNET. Where a member (whether individual or corporate) appoints the Chairman as his/her/its proxy, he/she/it must give specific instructions as to voting, or abstentions from voting, in respect of a resolution in the proxy form, failing which the appointment of the Chairman as proxy for that resolution will be treated as invalid.

(4) The proxy form is not valid for use by Investors and shall be ineffective for all intents and purposes if used or purported to be used by them. An Investor who wishes to vote should instead approach his/her relevant intermediary as soon as possible to specify his/her voting instructions. A CPF/SRS investor who wishes to vote should approach his/her CPF Agent Bank or SRS Operator at least 7 working days before the date of the EGM (i.e. by 5.00 p.m. on 20 October 2020) to submit his/her voting instructions. This is so as to allow sufficient time for the respective relevant intermediaries to in turn submit a proxy form to appoint the Chairman to vote on their behalf by 10.00 a.m. on 28 October 2020.

(5) **The proxy form must be submitted to the Company in the following manner**:

(a) if submitted by post, be lodged with the Company's Share Registrar, B.A.C.S. Private Limited, at 8 Robinson Road #03-00 ASO Building Singapore 048544; or

(b) if submitted electronically, be submitted via email to main@zicoholdings.com; or

(c) if submitted electronically, be submitted via the pre-registration website at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020,

in each case, **not less than 48 hours before the time appointed for holding the EGM**.

A member who wishes to submit the proxy form must first download, complete and sign the proxy form, before submitting it by post to the address provided above, or before scanning and sending it by email to the email address provided above.

In view of the current Covid-19 situation and the related safe distancing measures which may make it difficult for members to submit completed proxy forms by post, members are strongly encouraged to submit completed proxy forms electronically via email.

(6) In the case of members of the Company whose Shares are entered against their names in the Depository Register, the Company may reject any proxy form lodged if such members are not shown to have Shares entered against their names in the Depository Register (as defined in Part IIIAA of the Securities and Futures Act, Chapter 289 of Singapore), as at 72 hours before the time appointed for holding the EGM as certified by The Central Depository (Pte) Limited to the Company.

(7) **Members and Investors will not be able to ask questions "live" during the broadcast of the EGM. All members and Investors may submit questions relating to the business of the EGM no later than 10.00 a.m. on 27 October 2020**:

(a) via the pre-registration website at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020;

(b) by email to the Company at main@zicoholdings.com; or

(c) by post to the registered office of the Company at 80 Robinson Road, #02-00, Singapore 068898.

In view of the current Covid-19 situation and the related safe distancing measures which may make it difficult to submit questions by post, members and Investors are strongly encouraged to submit their questions via

the pre-registration website or by email. The Company will endeavour to answer all substantial and relevant questions prior to, or at, the EGM.

(8) All documents (including the Circular, proxy form and this Notice of EGM) or information relating to the business of the EGM have been, or will be, published on SGXNET. **Printed copies of the documents will not be despatched to members**. Members and CPF/SRS investors are advised to check SGXNET regularly for updates.

Personal data privacy:

By submitting the proxy form appointing the Chairman to attend, speak and vote at the Extraordinary General Meeting and / or any adjournment thereof, a member of the Company consents to the collection, use and disclosure of the member's personal data by the Company (or its agents or service providers) for the purpose of the processing, administration and analysis by the Company (or its agents or service providers) of the appointment of the Chairman as proxy for the Extraordinary General Meeting (including any adjournment thereof) and the preparation and compilation of the attendance lists, minutes and other documents relating to the Extraordinary General Meeting (including any adjournment thereof), and in order for the Company (or its agents or service providers) to comply with any applicable laws, listing rules, take-over rules, regulations and / or guidelines.

PROXY FORM

PARKSON RETAIL ASIA LIMITED
(Incorporated in the Republic of Singapore)
(Company Registration Number: 201107706H)

IMPORTANT:

1. The EGM will be held by way of electronic means pursuant to the COVID-19 (Temporary Measures) (Alternative Arrangements for Meetings for Companies, Variable Capital Companies, Business Trusts, Unit Trusts and Debenture Holders) Order 2020. Printed copies of the Notice of EGM and this Proxy Form will not be sent to members. Instead, the Notice of EGM and this Proxy Form will be sent to members by electronic means via publication on the SGXNET.
2. Alternative arrangements relating to attendance at the EGM via electronic means (including arrangements by which the EGM can be electronically accessed via "live" audio-and-video webcast or "live" audio-only stream), submission of questions to the Chairman in advance of the EGM, addressing of substantial and relevant questions before the EGM and voting by appointing the Chairman as proxy at the EGM, are set out in the Notice of EGM.
3. **Due to the current Covid-19 restriction orders in Singapore, a member will not be able to attend the EGM in person. A member will also not be able to vote online on the resolution to be tabled for approval at the EGM. A member (whether individual or corporate) who wishes to exercise his/her/its vote must appoint the Chairman as his/her/its proxy to attend, speak and vote on his/her/its behalf at the EGM if such member wishes to exercise his/her/its voting rights at the EGM. In appointing the Chairman as proxy, a member must give specific instructions as to voting, or abstentions from voting, in the proxy form, failing which the appointment will be treated as invalid.**
4. This proxy form is not valid for use by investors holding shares in the Company ("Shares") through relevant intermediaries (as defined in Section 181 of the Companies Act (Chapter 50 of Singapore)) ("Investors") (including investors holding through Central Provident Fund ("CPF") and Supplementary Retirement Scheme ("SRS") ("CPF/SRS investors")) and shall be ineffective for all intents and purposes if used or purported to be used by them. An Investor who wishes to vote should instead approach his/her relevant intermediary as soon as possible to specify voting instructions. A CPF/SRS investor who wishes to vote should approach his/her CPF Agent Bank or SRS Operator at least 7 working days before the date of the EGM to submit his/her vote.
5. **Personal Data Privacy:** By submitting this proxy form, a member of the Company accepts and agrees to the personal data terms set out in the Notice of EGM dated 15 October 2020.
6. **Please read the notes overleaf which contain instructions on, inter alia, the appointment of the Chairman as a member's proxy to attend, speak and vote on his/her/its behalf at the EGM.**

I/We _____ (Name) _____ (NRIC/Passport Number)

of _____ (Address)
being a *member/members of PARKSON RETAIL ASIA LIMITED ("Company") hereby appoint the **Chairman of the Extraordinary General Meeting ("Chairman")** as *my/our proxy/ proxies to vote for *me/us on *my/our behalf at the Extraordinary General Meeting ("Meeting") of the Company to be held by way of electronic means on 30 October 2020 at 10.00 a.m. (or as soon thereafter following the conclusion or adjournment of the Annual General Meeting of the Company to be held by way of electronic means at 9.30 a.m. on the same day) and at any adjournment thereof in the following manner:

No.	Resolution	[1] No. of Votes For	[1] No. of Votes Against	[1] No. of Votes Abstaining
1.	To approve the Proposed Disposal (Ordinary Resolution)			

[1] If you wish to exercise all your votes "For" or "Against" the relevant Resolution, please tick (√) within the relevant box provided. Alternatively, if you wish to exercise some and not all of your votes "For" and "Against" the resolution and/or if you wish to abstain from voting in respect of the resolution, please indicate the number of votes "For", the number "Against" and/or the number "Abstaining" in the boxes provided for the resolution.

Dated this _____ day of _____ 2020

Total number of Shares in:	No. of Shares
(a) CDP Register	
(b) Register of Members	

_____
Signature of Shareholder(s) or,
Common Seal of Corporate Shareholder
** Delete where inapplicable*

PROXY FORM

Notes:

1. Please insert the total number of shares of the Company ("**Shares**") held by you. If you have Shares entered against your name in the Depository Register (as defined in Section 81SF of the Securities and Futures Act, Chapter 289), you should insert that number of Shares. If you have Shares registered in your name in the Register of Members, you should insert that number of Shares. If you have Shares entered against your name in the Depository Register and Shares registered in your name in the Register of Members, you should insert the aggregate number of Shares entered against your name in the Depository Register and registered in your name in the Register of Members. If no number is inserted, the instrument appointing a proxy or proxies shall be deemed to relate to all the Shares held by you.

2. **Due to the current Covid-19 restriction orders in Singapore, a member will not be able to attend the EGM in person. A member will also not be able to vote online on the resolution to be tabled for approval at the EGM. A member (whether individual or corporate) must appoint the Chairman as his/her/its proxy to attend, speak and vote on his/her/its behalf at the EGM if such member wishes to exercise his/her/its voting rights at the EGM. The Chairman, as proxy, need not be a member of the Company. This proxy form may be accessed at the SGXNET.** Where a member (whether individual or corporate) appoints the Chairman as his/her/its proxy, he/she/it must give specific instructions as to voting, or abstentions from voting, in respect of a resolution in the proxy form, failing which the appointment of the Chairman as proxy for that resolution will be treated as invalid.

3. This proxy form is not valid for use by Investors and shall be ineffective for all intents and purposes if used or purported to be used by them. An Investor who wishes to vote should instead approach his/her relevant intermediary as soon as possible to specify his/her voting instructions. A CPF/SRS investor who wishes to vote should approach his/her CPF Agent Bank or SRS Operator at least 7 working days before the date of the EGM to submit his/her vote.

4. The proxy form must be submitted to the Company in the following manner:

   (a) if submitted by post, be lodged with the Company's Share Registrar, B.A.C.S. Private Limited, at 8 Robinson Road #03-00 ASO Building Singapore 048544; or

   (b) if submitted electronically, be submitted via email to main@zicoholdings.com; or

   (c) if submitted electronically, be submitted via the pre-registration website at https://agm.conveneagm.com/pralagm2020,

   in each case, not less than 48 hours before the time appointed for holding the EGM.

   A member who wishes to submit the proxy form must first download, complete and sign the proxy form, before submitting it by post to the address provided above, or before scanning and sending it by email to the email address provided above.

   In view of the current Covid-19 situation and the related safe distancing measures which may make it difficult for members to submit completed proxy forms by post, members are strongly encouraged to submit completed proxy forms electronically via email.

5. The instrument appointing a proxy or proxies must be under the hand of the appointor or of his attorney duly authorised in writing. Where the instrument appointing a proxy or proxies is executed by a corporation, it must be executed either under its seal or under the hand of an officer or attorney duly authorised. Where the instrument appointing a proxy or proxies is executed by an attorney on behalf of the appointor, the letter or power of attorney or a duly certified copy thereof must be lodged with the instrument of proxy, failing which the instrument of proxy may be treated as invalid.

PERSONAL DATA PRIVACY:

By submitting an instrument appointing a proxy(ies) and/or representative(s), the member accepts and agrees to the personal data privacy terms set out in the Notice of Extraordinary General Meeting dated 15 October 2020.

General:

The Company shall be entitled to reject the instrument appointing a proxy or proxies if it is incomplete, improperly completed or illegible, or where the true intentions of the appointor are not ascertainable from the instructions of the appointor specified in the instrument appointing a proxy or proxies. In addition, in the case of Shares entered in the Depository Register, the Company may reject any instrument appointing a proxy or proxies lodged if the member, being the appointor, is not shown to have Shares entered against his name in the Depository Register as at 72 hours before the time appointed for holding the Meeting, as certified by The Central Depository (Pte) Limited to the Company.