

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本公司持有物業於2018年1月31日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對凱富善美有限公司（「貴公司」）及其於越南的附屬公司（「貴集團」）持有物業進行估值。吾等確認已對該物業進行視察及曾作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以就該等物業於2018年1月31日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等以市值為基準進行估值，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

吾等於對該等物業估值時採納直接比較法，當中經參考吾等對物業權益市值進行評估之可資比較市場交易。此項方法乃以公認市場交易為最佳價值指標之依據，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

## 附錄三

## 物業估值

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何有關所估值之物業權益之任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第8章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值—專業準則；香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示有關物業權益之各種業權文件副本，包括土地使用權文件，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實越南物業權益現有業權及物業權益可能附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等審查並審議了 貴公司法律顧問就越南的法律顧問(Phuoc & Partners Law Co., Ltd.)就越南物業權益有效性所提供之法律意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外觀，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且不會於施工期間產生預料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 附錄三

## 物業估值

物業之實地視察由RICS的成員Ha Nguyen先生及Duyen Pham女士於2017年5月18日進行。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所有貨幣金額均以美元(美元)呈列。於評估物業權益時，吾等已採納10,000越南盾兌0.44美元的匯率，該等匯率與估值日的現行匯率相若。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致

香港  
香港仔  
深灣道8號  
深灣遊艇會大廈2樓4-8室  
凱富善集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2017年[•]

附註：陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面擁有25年經驗及於中國、英國物業估值方面擁有24年經驗，並於亞太地區及越南擁有相關經驗。

估值概要

貴集團持作自用物業權益

編號	物業	於2018年 1月31日 現狀下的市值 美元
1.	Land Plot No.103/1, 103/2及103/3，Road 5, Amata Industrial Park, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam	2,302,000
2.	Apartment No. 16.03, No. 21.03, located at 16th and 21st Floor, Block 3, No. 4-9.03 located at 9th Floor, Block 4,及No. 5-15.02, The Vista, 628C, Hanoi Highway, An Phu Ward, District 2, Ho Chi Minh City, Vietnam	922,000
	合計：	<u><u>3,224,000</u></u>

估值證書

貴集團持作自用物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年 1月31日 現狀下的市值 美元
1.	Land Plot No. 103/1, 103/2 and 103/3, Road 5, Amata Industrial Park, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam	<p>物業由總佔地面積約14,149.7 平方米的三幅地盤組成，其上 有三幢樓宇及多種附屬架構， 於2005年至2007年間分階段竣 工。</p> <p>樓宇總樓面面積約7,395.5平方 米。</p> <p>樓宇主要包括工廠、辦公室及 倉庫。</p> <p>物業以租賃權益持有做工業用 途，分別至2044年11月30日及 2044年12月31日屆滿。</p>	該物業當前被 貴 集團佔用作製造用 途。	2,302,000

附註：

1. Fleming International Vietnam Limited為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 根據由 貴集團向吾等提供之日期為2005年7月25日、2005年2月14日之土地使用權證第AC432683號、第AH866450號的兩份副本，以及日期為2011年2月21日之第BD174847號土地使用權及房屋所有權及土地附帶之其他資產證書，總佔地面積約14,149.7平方米的三幅地盤已發予Fleming International Vietnam Limited作工業使用用途，並分別至2044年11月30日及2044年12月31日屆滿。
3. 根據日期為2006年10月30日、2007年6月21日之兩份建築工程所有權證第470125285號、第757312602000111號，以及日期為2011年2月21日之土地使用權及房屋所有權及土地附帶之其他資產證書，總樓面面積約7,395.5平方米之樓宇由Fleming International Vietnam Limited擁有。
4. 吾等已於估值中識別並分析多種與該標的物業有相似特徵之當地有關銷售作為憑證。該等可資比較案例之單價於每平方米279美元至338美元範圍內。就地址、規模及其他可資比較物業與該標的物業之特徵差異考慮酌情調整以達至每平方米311美元之假設單價。

## 附錄三

## 物業估值

5. 以物業名義登記的現有財務抵押如下：
- a. 日期為2010年11月19日之信貸協議第DNI/LC/TR/10/047號，有關向VID Public Bank貸款的1,400,000美元由總佔地面積約14,149.7平方米的三幅地盤及地盤上的房屋(2棟面積分別為149.8平方米及101.52平方米的公寓)作抵押。
  - b. 日期為2013年6月12日之信貸協議第SHBBH/2013/HDTD-059號及日期為2017年3月27日的信貸協議補充文件第SHBBH/2013/HDTD-059/ANNEX-05號，有關向Shinhan Bank貸款的500,000美元由佔地面積約3,820.7平方米的一幅土地及地盤上的房屋作抵押。
6. 吾等已獲得 貴公司越南法律顧問提供之有關物業權益之法律意見，其中載有(其中包括)以下內容：
- a. 貴集團已取得該物業之土地使用權證並有權合法使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業之土地使用權，惟需獲得Amata Company的書面批准。
  - b. 貴集團已取得該物業之建築證書並有權合法使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業之所有權，惟需獲得Amata Company的書面批准。
  - c. 該物業受限於附註5所述之財務抵押。
7. 物業詳情：
- a) 物業位置之一般描述 : 該物業距離河內高速公路約3公里，距離邊和市約7公里且距離胡志明市約30公里。該標的地點可通過河內高速公路輕鬆到達，其為同奈省及胡志明市之間的主要道路。  
該地點為長方形且周邊發展主要為工廠。
  - b) 該物業產權負擔、留置權、抵押、按揭之詳情 : 請參閱附註5及附註6
  - c) 調查、通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷之詳情 : 無
  - d) 物業建造、裝修、改善或開發之未來計劃及估計相關成本 : 無

估值證書

貴公司持作自有之物業權益

編號	物業	概況及使用期	估用詳情	於2018年 1月31日 現狀下的市值 美元
2.	Apartment No. 16.03, No. 21.03, located at 16th and 21st Floor, Block 3, No. 4-9.03, located at 9th Floor, Block 4及No. 5-15.02, located at 15th Floor, Block 5, The Vista, 628C Hanoi Highway, An Phu Ward, District 2, Ho Chi Minh City, Vietnam	該物業包括4個分別位於The Vista Apartment Building Block T3 16樓、21樓、Block T4 9樓及Block T5 15樓的公寓單元。  公寓單元總居住面積約494.8平方米。  The Vista Apartment Building包括4座住宅樓宇及1座位於3層樓的零售講台上的辦公室及服務公寓樓宇。  配套設施包括游泳池、網球場、運動場及體育俱樂部。	該物業現為 貴集團佔有用於居住。	922,000

附註：

1. Fleming International Vietnam Limited為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由 貴集團向吾等提供之日期為2013年6月1日及2016年12月13日之土地使用權及房屋所有權及土地附帶之其他資產四份證書第BK 62936號、第BK 62935號、第CE 750275號及第CE 750293號，總居住面積約494.8平方米的四項住宅單位已發予Fleming International Vietnam Limited。
3. 吾等已於估值中識別並分析多種與該標的物業有相似特徵之當地有關銷售作為憑證。該等可資比較案例之單價於每平方米1,773美元至2,222美元範圍內。就地址、規模及其他可資比較物業與該標的物業之特徵差異考慮酌情調整以達至每平方米1,821美元至1,907美元之假設單價。

## 附錄三

## 物業估值

4. 以物業名義登記的現有財務抵押如下：
  - a. 日期為2010年4月8日之信貸協議第DNI/FL/10閱001號及抵押協議第DNI/FL/10/001號，有關向VID Public Bank貸款的360,000美元由總居住面積約251.3平方米的兩項住宅單位第21.03號及第16.03號作抵押。
  - b. 日期為2014年7月8日之信貸協議第SHBBH/2014/HDTD-516號、抵押協議第SHBBH/2014/HDTD-516A號及抵押協議第SHBBH/2014/HDTD-516B號，有關向Shinhan Bank貸款的5,780,000,000越南盾由總居住面積約243.5平方米的兩項住宅單位第4-9.03號及第5-15.02號作抵押。
5. 吾等已獲得 貴公司越南法律顧問提供之有關物業權益之法律意見，其中載有(其中包括)以下內容：
  - a. 貴集團已取得該物業之土地使用權證並有權合法使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業之土地使用權。
  - b. 貴集團已取得該物業之建築證書並有權合法使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業之所有權。
  - c. 該物業受限於附註4所述之財務抵押。
6. 物業詳情：
  - a) 物業位置之一般描述 : 該物業距離胡志明市中心商業區東北方約8千米。該標的地點可通過河內高速公路輕鬆到達，其為同奈省及胡志明市之間的主要道路。
  - b) 該物業產權負擔、留置權、抵押、按揭之詳情 : 請參閱附註4及附註5
  - c) 調查、通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷之詳情 : 無
  - d) 物業建造、裝修、改善或開發之未來計劃及估計相關成本 : 無