

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Vietnam Manufacturing and Export Processing (Holdings) Limited

越南製造加工出口(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：422)

主要交易

有關越南同奈省邊和市土地使用權轉讓之事宜

原則性合約

於二零二五年十一月二十八日，VMEP（本公司的直接全資附屬公司）與Ho Nai訂立原則性合約，據此，VMEP作為轉讓人同意轉讓有關地塊一及地塊二的土地使用權，連同附屬資產予Ho Nai作為受讓人，含稅總代價為385,000,000,000越南盾（相當於約113,721,300港元）。

《上市規則》之涵義

由於有關轉讓事宜的一項或多項適用百分比率大於25%但全部均低於75%，根據《上市規則》第14章，轉讓事宜構成本公司的主要交易，並須遵守《上市規則》第14章項下之申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據《上市規則》第14.44條，在以下情況可毋須召開股東大會而以股東書面批准方式取得股東批准：(a)倘本公司就批准轉讓事宜召開股東大會，並無股東須放棄表決權利；及(b)已經取得合共持有50%以上本公司已發行股本並有權出席股東大會並於會上投票批准轉讓事宜的一名股東或一批有密切聯繫的股東的書面批准。

於本公告日期，本公司已取得本公司控股股東SYI（其持有本公司608,818,000股股份（佔本公司已發行股本總數約67.07%）的權益）的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准轉讓事宜。

通函

根據《上市規則》第14.41(a)條，一份載有（其中包括）轉讓事宜的進一步詳情及有關相關物業的估值報告之通函預計於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東，以供參考。

背景

於二零二五年十一月二十八日，VMEP（本公司的直接全資附屬公司）與Ho Nai訂立原則性合約，據此，VMEP作為轉讓人同意轉讓有關地塊一及地塊二的土地使用權，連同附屬資產予Ho Nai作為受讓人，含稅總代價為385,000,000,000越南盾（相當於約113,721,300港元）。

原則性合約

原則性合約的主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十八日

訂約方： (a) VMEP（本公司的直接全資附屬公司）作為轉讓人；及
(b) Ho Nai作為受讓人

標的事項

地塊一位於越南同奈省邊和市Phuoc Tan Ward地塊圖2第83號地段。其總面積為182,772.8平方米。地塊一屬工業園區用途。地塊一為國有土地，現由越南政府根據租賃合約租予VMEP，據此按年支付租金。地塊一的土地使用權期限將於二零四二年三月二十五日屆滿。

附屬資產包含一座研發中心，內設設計大樓、測試室、設備室、活動中心、車庫、回收室、保安室及加油站，上述設施均屬私人所有。

地塊二位於越南同奈省邊和市Long Binh Ward地塊圖26第7號地段。其總面積為117,241.2平方米。地塊二屬工業園區用途。地塊二為國有土地，現由越南政府根據租賃合約租予VMEP，據此按年支付租金。地塊二的土地使用權期限將於二零四二年三月二十五日屆滿。

代價

根據原則性合約，代價（包括與轉讓事宜相關的所有稅項）為385,000,000,000越南盾（相當於約113,721,300港元），其中包括地塊一及地塊二的土地使用權，連同附屬資產之代價。

該款將分三期支付：

- (i) 首期款項為77,000,000,000越南盾（相當於約22,744,260港元），佔代價之20%，須由Ho Nai於簽署原則性合約後七個營業日內存入VMEP於TP銀行 — 同奈分行之指定銀行帳戶；
- (ii) 第二期款項為231,000,000,000越南盾（相當於約68,232,780港元），佔代價之60%，須由Ho Nai於下列文件正式簽署及經公證後一個營業日內存入VMEP於TP銀行 — 同奈分行之指定銀行帳戶：(a)有關附屬資產之轉讓合約；(b)涉及地塊一及地塊二國有租賃協議項下的土地使用權之轉讓合約（須按年繳納越南政府徵收之土地租金）。VMEP應向Ho Nai發出發票及付款要求通知書；
- (iii) 在支付第二期款項的同時，Ho Nai應將第三期款項77,000,000,000越南盾（相當於約22,744,260港元，即代價的20%）存入Ho Nai為轉讓事宜而於TP銀行 — 同奈分行開設的指定交易賬戶。完成有關存款後，Ho Nai應以書面形式要求TP銀行 — 同奈分行就第三期款項簽發付款擔保函；
- (iv) 待三期款項全數存入且TP銀行 — 同奈分行發出付款擔保函後，VMEP應履行以下義務：
 - a VMEP應與Ho Nai合作，並簽署地塊一及地塊二的現場移交會議記錄，以使Ho Nai能夠完成向同奈省農業與環境廳土地登記處提交有關VMEP出售附屬資產以及轉讓地塊一及地塊二項下國有租賃合約的土地使用權之申請，該等土地使用權須由政府每年收取土地租金；
 - b 向Ho Nai提供所有與租賃土地地塊及建築工程有關的法律文件副本，並在Ho Nai履行上文第(iii)段所述的義務後交付該等文件正本；
 - c 於Ho Nai履行上文第(iii)段所載責任後，立即將地塊一及地塊二的整個土地面積移交予Ho Nai，惟VMEP在簽署地塊一及地塊二的現場移交會議記錄後，根據原則性合約的條款有權繼續使用約20,000平方米的土地部分（包括建築面積為12,835平方米的試驗廠房大樓）；

- (v) 於Ho Nai收到以Ho Nai名義重新簽發之地塊一及地塊二的土地使用權證及附屬資產所有權證後，應立即以書面或電郵方式通知VMEP。收到有關通知後，VMEP須向TP Bank — 同奈分行提交書面指示，將第三期款項77,000,000,000越南盾（相當於約22,744,260港元）從指定交易賬戶轉入VMEP於TP Bank — 同奈分行的指定銀行賬戶；及
- (vi) Ho Nai須確保於向TP銀行 — 同奈分行提交書面通知後七個營業日內，TP銀行 — 同奈分行將第三期款項77,000,000,000 越南盾（相當於約22,744,260港元）轉入VMEP的指定銀行帳戶。於該筆款項轉帳後，100%代價（包括第一期及第二期款項）將視為已全數付清。

代價基準

代價包括補償淨額350,000,000,000越南盾（相當於約103,383,000港元）（不含稅）及增值稅35,000,000,000越南盾（相當於約10,338,300港元），其乃經VMEP與Ho Nai進行公平磋商後所釐定。於釐定代價時，當中已參考（其中包括）現行市場狀況以及獨立估值師於二零二五年九月十六日採用直接比較法對相關資產進行的初步估值（相關資產的估值為173,097,000,000越南盾（相當於約51,129,392港元）（不含稅））、相關資產之戰略價值及補償安排，以及磋商期間VMEP接獲之轉讓要約。相關資產的初步估值僅作為代價磋商的基準。估值與協定代價之間的差額反映了商業因素、戰略考量及協商動態，而非直接套用估值金額。此等因素包括資產對各訂約方的戰略重要性、轉讓相關資產的補償架構，以及在競爭性要約與現行市況下達成商業可行安排的需求。

完成

轉讓事宜之完成應於原則性合約簽署後六個月內進行，惟須以Ho Nai名義重新簽發附屬於地塊一及地塊二之土地使用權證及資產所有權證。

倘越南政府並未核准轉讓事宜，VMEP須於收到Ho Nai書面通知後三十日內退還所有款項予Ho Nai。

終止

原則性合約可在以下情況下予以終止：

- (i) Ho Nai與VMEP隨時達成之書面合約；
- (ii) Ho Nai與VMEP達成書面合約，或任何一方於簽訂原則性合約後六個月內並未完成交易，或延遲或違反履行付款義務時，則可發出三十日書面單方面終止通知；
- (iii) 倘VMEP無正當理由延遲履行原則性合約逾十日，則Ho Nai有權向VMEP發出三十日書面通知以單方面終止原則性合約；
- (iv) 倘Ho Nai無正當理由延遲付款逾十日，則VMEP有權向Ho Nai發出三十日書面通知以單方面終止原則性合約；
- (v) 倘雙方認定無法達成轉讓事宜的目的，可由任一方或經雙方協議予以終止；
- (vi) 適用越南法律規定之終止原則性合約之其他情況；及
- (vii) 如遇到不可抗力導致轉讓事宜未能完成。

原則性合約之終止（不論以單方面通知或雙方協議或因不可抗力事件導致轉讓事宜未能完成）均須以書面形式進行。原則性合約終止後，VMEP應將與轉讓事宜相關而收取之所有款項退還予Ho Nai，Ho Nai則須將地塊一、地塊二及附屬資產連同所有相關文件及資料歸還VMEP。訂約雙方仍須承擔支付任何合約罰款及賠償損失（如適用）之責任。

有關相關資產的資料

由於相關資產由VMEP用於其研發功能，故截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月內，並無產生或可歸屬於相關資產的利潤或收入。

根據VMEP未經審核管理賬目，相關資產於二零二五年九月三十日的賬面值約為85,418,376,468越南盾（相當於約25,230,880港元）。

轉讓事宜的財務影響

董事會預期將確認轉讓事宜之未經審計稅前淨收益（即扣除公司所得稅及土地增值稅（如有）前）約264,832,059,657越南盾（相當於約78,226,094港元），其乃根據不含稅的補償淨額350,000,000,000越南盾（相當於約103,383,000港元）計算，當中已扣除根據VMEP未經審核管理賬目計算的附屬資產於二零二五年九月三十日的賬面值約53,667,940,343越南盾（相當於約15,852,436港元）以及轉讓事宜之估計相關交易成本及開支約31,500,000,000越南盾（相當於約9,304,470港元），包括顧問費、法律費及公證費。由於地塊一及地塊二的土地使用權乃根據越南政府之國家租賃安排而取得，且尚未全數支付款項，故該等土地使用權並無資本化為資產，而僅於本集團賬簿中記錄為相應應付款項，因此不計入淨收益計算。應予記錄之轉讓事宜實際收益須待最終審計確認，其可能與估計金額存有差異，此乃由於其取決於（其中包括）相關資產於轉讓事宜完成時之實際賬面淨值、實際產生之交易成本，以及根據國際財務報告準則所需作出之任何進一步調整。

轉讓事宜所得款項擬用作本集團之一般營運資金。

於轉讓事宜完成後，本集團將不再持有相關資產之任何權益。

轉讓事宜的理由與裨益

地塊一與地塊二目前由VMEP用於機車研發與測試。因應越南政策變動，地塊一及地塊二已重新劃定為工業園區用途，現由越南政府授予Ho Nai的物業開發權所管轄。倘若拒絕轉讓相關資產，VMEP可能產生高額的基礎設施使用成本，導致VMEP財務負擔加重等不利後果。因此，VMEP保留相關資產或於該地點持續營運將不再可行。為減輕上述風險並確保相關資產之公允價值，VMEP已同意將相關資產轉讓予Ho Nai，協定含稅補償金額為385,000,000,000越南盾（相當於約113,721,300港元），即為代價，董事會公平磋商後認為代價屬公平合理。

轉讓事宜完成後，現位於地塊一及地塊二的研發中心與模擬道路，預計將遷往越南同奈省仁澤縣仁澤工業區二期5C路4段。董事會認為，相關搬遷成本（預期可由代價充分涵蓋）屬可控且合理。董事會亦未察悉建議搬遷存在任何重大困難。考慮到含稅代價以及轉讓事宜對VMEP的實際影響甚微，董事會認為轉讓事宜使本集團得以優化資源分配效率，同時實現其業務目標。

董事會認為，轉讓事宜將按正常商業條款進行，且原則性合約的條款乃經各訂約方進行公平合理磋商後達致，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司為一家投資控股公司。本集團為越南具領導地位的速克達及國民車機車製造商之一，主要從事生產速克達及國民車機車、引擎及相關零件。

VMEP為一家根據越南法律註冊成立的有限責任公司，並為本公司的直接全資附屬公司。其主要從事產銷機車及相關備用零件。

Ho Nai為一家根據越南法律註冊成立的股份公司，而其最終實益擁有人為Ho Nai之主席Huỳnh Đức Tấn先生，彼於Ho Nai持有54.34%之權益。其主要從事工業園區開發及經營業務。董事經作出一切合理查詢後，盡其所深知、盡悉及確信，Ho Nai及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士且與其概無關連的第三方。

《上市規則》之涵義

由於有關轉讓事宜的一項或多項適用百分比率大於25%但全部均低於75%，根據《上市規則》第14章，轉讓事宜構成本公司的主要交易，並須遵守《上市規則》第14章項下之申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據《上市規則》第14.44條，在以下情況可毋須召開股東大會而以股東書面批准方式取得股東批准：(a)倘本公司就批准轉讓事宜召開股東大會，並無股東須放棄表決權利；及(b)已經取得合共持有50%以上本公司已發行股本並有權出席股東大會並於會上投票批准轉讓事宜的一名股東或一批有密切聯繫的股東的書面批准。

於本公告日期，董事經作出一切合理查詢後，盡其所深知、盡悉及確信，概無股東於轉讓事宜中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准轉讓事宜，概無股東須就此放棄投票。

於本公告日期，本公司已取得本公司控股股東SYI（其持有本公司608,818,000股份（佔本公司已發行股本總數約67.07%）的權益）的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准轉讓事宜。

通函

根據《上市規則》第 14.41(a)條，一份載有（其中包括）轉讓事宜的進一步詳情及有關相關物業的估值報告之通函預計於本公告刊發後 15 個營業日內寄發予股東，以供參考。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「附屬資產」	指 本公告「原則性合約 — 標的事項」一段所載的地塊一附屬資產
「董事會」	指 本公司董事會
「本公司」	指 越南製造加工出口（控股）有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指 有關轉讓事宜的代價385,000,000,000越南盾（相當於約113,721,300港元），包括增值稅
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「Ho Nai」	指 Ho Nai工業園區股份公司，一家依越南法律組成的股份公司，為地塊一及地塊二之開發商
「國際財務報告準則」	指 國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則
「地塊一」	指 位於越南同奈省邊和市Phuoc Tan Ward地塊圖2第83號地段的國有土地，總面積為182,772.8平方米，現由越南政府根據租賃合約租予VMEP，據此按年支付租金

「地塊二」	指 位於越南同奈省邊和市Long Binh Ward地塊圖26第7號地段的國有土地，總面積為117,241.2平方米，現由越南政府根據租賃合約租予VMEP，據此按年支付租金
「《上市規則》」	指 聯交所《證券上市規則》（經不時修訂）
「原則性合約」	指 VMEP與Ho Nai就轉讓事宜訂立日期為二零二五年十一月二十八日的合約
「相關資產」	指 地塊一土地使用權、地塊二土地使用權及附屬資產
「股東」	指 本公司的股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「SYI」	指 SY International Ltd.，一家於薩摩亞註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接控股股東
「TP銀行 — 同奈分行」	指 Tien Phong Commercial Joint Stock Bank（一家位於越南的銀行）的同奈分行
「轉讓事宜」	指 由VMEP向Ho Nai轉讓地塊一及地塊二的土地使用權，連同附屬資產
「越南」	指 越南社會主義共和國
「VMEP」	指 Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd，一家於越南註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「越南盾」	指 越南法定貨幣越南盾
「平方米」	指 平方米
「%」	指 百分比

於本公告內，除非文義另有所指，否則「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義。

就本公告而言，除非文義另有所指，越南盾兌港元按10,000越南盾兌2.9538港元的概約匯率進行。前述匯率僅供說明之用，不構成任何港元或越南盾的款額已經、可能已經、或將會按該匯率或其他匯率進行兌換之陳述。

承董事會命
越南製造加工出口（控股）有限公司
劉武雄
主席

香港，二零二五年十一月二十八日

於本公告日期，本公司董事會包括三名執行董事劉武雄先生、吳睿蕎女士及林俊宇先生，三名非執行董事吳麗珠女士、陳旭斌先生及柳如承先生，及三名獨立非執行董事林青青女士、吳惠蘭女士及尤宜蓁女士。