
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之越南製造加工出口(控股)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購越南製造加工出口(控股)有限公司證券之邀請或要約。

VMEPH
V i e t n a m

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

除文義另有所指外，否則本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第4至13頁。

根據《上市規則》第14.44條，轉讓事宜已獲持有本公司已發行股本逾50%之股東的書面股東批准，而毋須召開本公司股東大會。因此，本公司將不會就批准轉讓事宜而召開股東大會。本通函寄發予股東僅供參考之用。

二零二六年二月二十五日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------|-------|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 4 |
| 附錄一 — 本集團財務資料..... | I-1 |
| 附錄二 — 物業估值報告..... | II-1 |
| 附錄三 — 一般資料..... | III-1 |

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二五年十一月二十八日之公告，內容有關(其中包括)轉讓事宜 |
| 「附屬資產」 | 指 | 該公告「原則性合約一標的事項」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福新坊地塊圖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 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「地塊二」 | 指 | 位於越南同奈省邊和市隆平坊地塊圖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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二六年二月十六日，即本通函付印前用以確定其中若干資料的最後實際可行日期 |
| 「《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 |
| 「三陽」 | 指 | 三陽工業股份有限公司，一家於台灣註冊成立並於台灣證券交易所上市的公司，亦是本公司的最終控股股東 |
| 「《證券及期貨條例》」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》 |
| 「股東」 | 指 | 本公司的股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本每股面值0.01港元的普通股 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|--------|---|---|
| 「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 |

於本通函內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義。

就本通函而言，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及美元兌港元按1美元兌7.8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。

VMEPH
V i e t n a m

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)

執行董事：
葉蕙棠女士(主席)
吳睿蕎女士
林俊宇先生

非執行董事：
吳麗珠女士
陳旭斌先生
柳如承先生

獨立非執行董事：
林青青女士
吳惠蘭女士
尤宜蓁女士

敬啟者：

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

主要交易

有關越南同奈省邊和市土地使用權轉讓之事宜

緒言

茲提述該公告。

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，含税總代價為385,000,000,000越南盾(相當於約113,721,300港元)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關轉讓事宜之進一步資料及《上市規則》項下所規定的其他資料。

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福新坊地塊圖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隆平坊地塊圖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銀行一同奈分行之指定銀行帳戶；

董事會函件

- (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銀行一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銀行一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銀行一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銀行一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一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一同奈分行的指定銀行賬戶；及
- (vi) Ho Nai須確保於向TP銀行一同奈分行提交書面通知後七個營業日內，TP銀行一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。

於二零二五年十二月二十二日，在(i)於二零二五年十一月二十八日根據《上市規則》第14.44條取得股東書面批准；及(ii)根據原則性合約的條款，附屬於地塊一及地塊二之土地使用權證及資產所有權證已重新以Ho Nai名義發出後，轉讓事宜隨即完成。

完成後安排

根據原則性合約，於完成轉讓事宜並簽署有關地塊一及地塊二的現場移交會議記錄後，自現場移交會議記錄簽署日起24個月內，本集團有權繼續使用地塊一中約20,000平方米的土地部分，其中包括建築面積約12,835平方米的試驗廠房大樓，而無需支付任何土地租金、基礎設施使用費或管理費。該部分土地內的餘下面積約7,165平方米主要撥作綠化地帶、內部通道及停車設施。

相關資產估值

由於自該公告所披露之初步估值以來已逾三個月，估值師已根據《上市規則》第5.07條更新估值，以反映當前市場狀況。

根據日期為二零二六年二月二十五日的最終估值報告，相關資產於二零二五年十二月二十二日之市值為167,961,000,000越南盾（相當於約49,612,320港元）（不包括增值稅）。

董事會注意到，相關資產的最新估值乃採用直接比較法得出，因為（根據估值師說法）除其他因素外，該方法普遍被視為評估類似性質物業（包括相關資產）最常用的方法，且具有足夠的可比物業支持估值。有關所採用的估值方法的進一步詳情及理由載於本通函附錄二的估值報告內。

估值涉及以下關鍵假設：

1. 估值師出具相關資產於估值日期當日之市場價值，且不考慮任何融資安排、稅務及其他涉及物業所有權之問題；
2. 估值僅考慮土地使用權（承租人權益）及其上建構之建築物與改良工程，並不包括任何商譽、業務價值或其他無形資產；
3. 並無出現對相關資產之准許用途或發展潛力產生不利影響之規劃或立法方面的變更；
4. 所有價值及計算均按不含增值稅基準進行評估；
5. 估值假設該地塊不存在會對其價值產生重大影響之重大環境、排水或其他不利實體狀況；
6. 該地塊具備完善公用設施服務，包括電力、供水、污水處理、電話及寬頻；

董事會函件

7. 相關資產之佔用及管理完全符合法律規定。經考慮所獲提供之資料且在未經獨立法律核實下，估值師於估值日期當日並不知悉任何可能對標的資產構成重大影響之調查、訴訟或產權瑕疵；
8. 根據相關土地使用權證及本公司所提供之資料，估值師於估值日期當日並不知悉標的物業受限於任何按揭、押記、留置權或其他產權負擔；
9. 估值師之估值依賴土地租賃合約副本及本公司提供之資料。倘若任何資料發生變更，估值師保留修訂報告之權利；
10. 於視察時，相關資產包括位於同奈省邊和市Ho Nai工業園區之兩塊工業用地，擁有一幅臨街地：福新坊地塊圖2第83號地段坐落於2號道路（寬20米）與內街（寬20米）交匯處，自二零零九年起已進行8項改善工程，目前正常營運。隆平坊地塊圖26第7號地段位於同處街角，現為空置土地；
11. 於視察時，相關資產由本公司擁有；
12. 估值師僅提供承租人有關土地及建築物的權益；
13. 儘管總地塊面積約為30公頃，實際使用的已建築面積僅為約2公頃，反映相對於地塊整體潛力而言，其開發及利用水平較低。於視察時，地塊上之運營活動有限。
14. 相關資產由持有自然資源與環境部證書並擁有8年經驗之土地評估師Nguyen Ngoc Tan女士進行視察。由估值師董事Mai Thi Thanh Thao女士（財政部註冊估值師編號XI 16.1611，擁有16年經驗）及估值師經理Troydon John Griffiths先生（持有MRICS估值師資格，財政部註冊估值師編號VIII13.1038，擁有逾30年經驗）進行的審閱，僅限於內部質量保證。此審閱並不構成對相關資產之重新視察，亦未形成獨立估值意見；
15. 估值採用直接比較法得出，因為(i)此方法被普遍視為評估多數類型物業（包括相關資產）最受認可之方法；及(ii)物業周邊有足夠數量之近期可比物業，足以準確反映現行市場狀況。估值師已作出適當調整，以反映相關資產與經選定可比物業之間的差異，包括性質、位置、面積、樓齡及其他重大因素方面；及
16. 估值須受估值師之標準免責聲明所規限。

董事會函件

有關進一步詳情請參閱本通函附錄二所載之物業估值報告內之「關鍵假設」。

經考慮上述事項後，董事會認為估值所採用之方法及關鍵假設屬公平、合理且適當。

董事會進一步確認，本通函附錄二所載之估值報告乃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之適用規定而編製。

根據本公司就考慮聘用估值師而收到之估值師履歷，董事會注意到：

- (i) Troydon John Griffiths先生(MRICS, FAPI)為越南財政部認可之持牌估值師(財政部估值師牌照編號VIII13.1038)，擁有逾30年房地產經驗，其中包括在越南超過14年估值及顧問經驗。其經驗涵蓋工業、商業及大型開發項目物業之估值及顧問服務，並為越南及亞太地區之本地與國際投資者提供諮詢服務；
- (ii) Mai Thi Thanh Thao女士為越南財政部認可之持牌估值師(財政部估值師牌照編號XI 16.1611)，現任SVVN Price Valuation Co., Ltd.董事，擁有逾16年房地產估值行業經驗。其經驗涵蓋越南境內工業、商業及機械相關資產之估值及顧問服務，並為國內外客戶提供有關融資、投資及風險管理之諮詢服務；及
- (iii) Nguyen Ngoc Tan女士為越南自然資源與環境部之認可土地估值師及SVVN Price Valuation Co., Ltd.之物業估值師，擁有逾八年物業估值經驗。其經驗涵蓋為越南境內工業用地、住宅物業及機械相關資產擬備估值報告，用途包括收購、投資、融資及審核。

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核稅前淨收益(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之土地使用權乃根據越南政府之國家租賃安排取得，且尚未全數支付款項，本集團已根據國際財務報告準則就該等租賃安排確認租賃負債及相應使用權資產。就本通函所載淨收益之計算而言，該等土地使用權並不構成本集團之自有土地資產，故未納入相關計算基礎。應予記錄之轉讓事宜實際收益須待最終審核確認，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。預計相關搬遷成本約為79,322,000,000越南盾(含稅)(相當於約23,430,132港元)。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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，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。

於原則性合約日期（即二零二五年十一月二十八日），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。

董事會函件

推薦意見

董事認為，原則性合約之條款乃按正常商業條款進行、屬公平合理，並符合股東之整體利益。倘若召開股東大會以批准轉讓事宜，董事會將建議股東投票贊成批准轉讓事宜的決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
越南製造加工出口(控股)有限公司
主席
葉蕙棻
謹啟

二零二六年二月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月的財務資料已於下列文件中披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vmeph.com)上刊發：

- (a) 載於二零二二年年報第52至106頁之本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，其於二零二三年四月二十六日刊發（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600541_c.pdf查閱）；
- (b) 載於二零二三年年報第52至104頁之本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，其於二零二四年四月二十九日刊發（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900776_c.pdf查閱）；
- (c) 載於二零二四年年報第48至100頁之本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，其於二零二五年四月三十日刊發（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043000914_c.pdf查閱）；及
- (d) 本集團截至二零二五年九月三十日止九個月之未經審核業績公告，其於二零二五年十一月十二日刊發（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1112/2025111200718_c.pdf查閱）。

2. 債務聲明

於二零二五年十二月三十一日（即本通函付印前就債務聲明而言的最後實際可行日期），本集團的負債包括：(i)有抵押銀行借款約18,477,307美元（相當於約144,122,994港元），該等借款以本集團約15,040,074美元（相當於約117,312,577港元）定期存款作抵押；(ii)無抵押銀行借款約18,700,206美元（相當於約145,861,604港元）；及(iii)來自合約租賃安排之租賃負債約663,049美元（相當於約5,171,782港元）。

除上述者外及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未行使或同意將予發行或已另行設立但尚未發行的任何貸款資本及／或債務證券，或任何定期貸款、其他借款或借款性質之債務，包括銀行透支、貸款、承兌負債（不包括一般貿易票據（如有））或承兌信貸、債券證、按揭或押記、租購承擔、擔保或其他重大尚未償還豁然負債。

3. 本集團之營運資本

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及(i)本集團可動用之財務資源，包括內部產生之現金流量、手頭現金及其他來自銀行及金融機構之外部融資；及(ii)預期融資設施於屆滿時重續，故本集團將擁有足夠營運資本以應付現時自本通函日期起計未來至少12個月的需求。

本公司已根據《上市規則》第14.66(12)條之規定取得相關確認文件。

4. 重大收購

於二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)後，本集團並無訂立任何重大收購事項。

5. 估值對賬表

本公司已委聘獨立專業估值師SVVN Price Valuation Co., Ltd.對相關資產於二零二五年十二月二十二日之價值進行評估，並編製物業估值報告，其全文載於本通函附錄二。

下表列示根據《上市規則》第5.07條之規定，相關資產於二零二五年九月三十日之賬面淨值與相關資產於二零二五年十二月二十二日之評估價值之對賬表。

| | 越南盾 | 港元 |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 相關資產於二零二五年九月三十日之賬面值 | 85,418,376,468 | 25,230,880 |
| 估值盈餘 | <u>82,542,623,532</u> | <u>24,381,440</u> |
| 相關資產於二零二五年十二月二十二日之市值 | <u><u>167,961,000,000</u></u> | <u><u>49,612,320</u></u> |

6. 本集團的財務及貿易前景

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，主要從事速克達及國民車機車、引擎及相關零件。

近年全球貿易及政治形勢持續調整，越南作為世界主要製造及出口地之一，一直積極吸引外資並參與區域經濟一體化，同時保持穩健的經濟表現。然而，整體營商環境仍然面臨激烈競爭。各家電動機車品牌廠競相投入市場與燃油車競爭。在越南政府積極推動電動車發展的政策下，行業正經歷結構性轉型。儘管燃油車仍具有價格實惠及加油便利等不可否認的優勢，預期短期內將繼續成為越南的主要交通工具，而電動車的滲透率預計將持續上升。面對此等營商壓力，本集團管理層將竭力促進業務增長，繼續盡最大努力積極尋找潛在商機及尋求可持續發展，增強盈利能力。

本集團持續在機車製造方面精進技術與不懈研發、設計及創新優質產品。於品牌建設方面，本集團亦與代理商共同合作，逐步更新更具現代化的實體店面，提供消費者更加舒適、明亮的產品展示空間，以及穩健、高效率的維修服務，持續深耕聚焦越南通路經營，提升品牌知名度。鑑於東南亞國家聯盟國家（本集團主要出口市場）購買力維持保守，本集團一直積極開拓其他市場，包括歐洲及中東市場，開創多元化的銷售渠道。在面對競爭激烈的經營環境下，本集團除持續加強與現有客戶的戰略合作夥伴關係，同時努力拓展產品及市場。此舉使本集團得以靈活應對不斷發展的市場動態。

本估值報告由獨立專業估值師SVVN Price Valuation Co., Ltd.提供，專為納入本通函而編製，內容涉及其對本集團於二零二五年十二月二十二日持有的該物業的市值意見。



SVVN Price Valuation Co., Ltd.
17th floor, Vincom Center,
72 Le Thanh Ton
Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City
Vietnam

二零二六年二月二十五日

越南製造加工出口(控股)有限公司

董事會

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

關於：位於同奈省邊和市Ho Nai工業園的兩幅工業用地的市值。

引言

指示

吾等獲越南製造加工出口(控股)有限公司(「貴公司」)委託，就位於同奈省邊和市Ho Nai工業園的兩幅工業用地(「該物業」)的市值編製估值報告，以向貴公司的香港股東及香港聯合交易所有限公司發佈。吾等確認已對該物業進行實地視察、作出相關查詢，並獲取吾等認為必要的進一步資料，以提供該物業於二零二五年十二月二十二日(「估值日」)的市值，供公開披露之用。除非事先獲得SVVN許可，否則本報告不得用於任何其他目的。

盡職調查範圍

吾等的估值依賴 貴公司提供的下列資料副本：

- 二零零四年六月十一日由同奈省自然資源與環境部與Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd訂立的第136/HĐTĐ.nh號土地契約。

- 二零二四年七月十九日由同奈省自然資源與環境部與Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd訂立的第136/PLHĐTĐ-2號契約附件。
- Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd、Thien Nam Investment Construction Corporation及同奈工業園區管理委員會之間的工程竣工驗收投入使用會議記錄。
- 二零二四年十月二十五日由同奈省土地登記處發出的第DP961017號(或CT 78293)《土地使用權及附著於土地的其他資產使用權證書》。
- 二零二四年十月二十五日由同奈省土地登記處發出的第DP961016號(或CT 78292)《土地使用權及附著於土地的其他資產使用權證書》。
- 二零零四年至二零二五年的付款記錄。

估值基礎

市值。承租人於契約期38年的工業批租土地的權益，截至估值日止剩餘租期17年，將於二零四二年三月二十五日屆滿。土地使用費按年支付。

估值假設該物業、其業權及用途不受本報告所述以外任何事項影響。

市值租金價值定義

由國際估值準則理事會界定，並為皇家特許測量師學會所採納：

「於估值日，在適當租賃條款下，一名自願出租人與一名自願承租人之間，在公平市場交易中，經過適當推廣，且雙方均知情、審慎且不受脅迫的情況下，不動產權益應可出租的估計金額。」

越南估值準則對資產市值的定義為：「於估值時間及地點，在客觀、獨立的交易中，一名自願買方與一名自願賣方之間，在雙方均擁有充足資訊、知情、審慎且不受脅迫的情況下，資產的估計價格。」

視察日及估值日

二零二五年十二月二十二日。

報告日

二零二六年二月二十五日。

責任上限

各方確認並同意，就本合約而言，估值公司的職業責任保險以估值報告的合約協議中載明的總費用金額為限。

關鍵假設

對本估值至關重要的假設如下所列。若下列任何一項假設發生變化，本估值將需重新審視及調整。

1. 吾等僅就該物業本身提供市場估值，不考慮與該物業所有權相關的任何融資、稅務或其他事宜。
2. 估值僅考慮土地及改良物，不考慮商譽或商業價值。
3. 不會有任何規劃或立法變更而影響建議的開發用途。
4. 所有計算及價值均不包括增值稅。
5. 場地不存在環境、排水或其他相關問題。
6. 場地已全面接通公用事業，包括電力、水、排污設施、電話及寬頻線路。
7. 該物業的佔用及管理完全符合法律規定。根據所獲提供的資料及在並未進行獨立法律核實的情況下，吾等並不知悉任何調查、訴訟或所有權瑕疵會於估值日對標的資產造成重大影響。
8. 根據相關《土地使用權證書》及 貴公司提供的資料，吾等未獲告知標的物業於估值日受任何按揭、押記、留置權或其他產權負擔約束。
9. 本估值依賴土地契約副本及 貴公司提供的資料。如任何資料發生變化，SVVN保留修改報告的權利。

10. 於視察時，該物業包括位於同奈省邊和市Ho Nai工業園的兩幅擁有三個臨街面的工業用地：福新坊地塊圖2第83號地段位於2號街（寬20米）與內街（寬20米）的轉角，自二零零九年起建有8項改良物，目前正在運營。隆平坊地塊圖26第7號地段位於同一轉角，目前為空置土地。
11. 於視察時，該物業由Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd. 擁有。
12. 吾等僅就土地的承租人權益及建築物提供估值。
13. 儘管總土地面積達30公頃，但實際使用中的樓面面積僅約2公頃，導致建築密度偏低，與土地潛力明顯不符。視察當日場地活動明顯較靜，勞動人口總數不足100人，主要集中於設計及測試區。因此，整體設施系統尚未實現同步運作，在優化整個場地營運效率方面仍存在顯著差距。
14. 有關資產由Nguyen Ngoc Tan進行視察，彼持有自然資源與環境部土地評估證書，具8年相關經驗。本報告的審核由吾等的董事Mai Thi Thanh Thao（財政部註冊估值師編號XI 16.1611，具16年經驗）及經理Troydon John Griffiths（持有MRICS估值師資格，財政部註冊估值師編號VIII 13.1038，具超過30年經驗）進行，惟該審核僅限於內部質量保證，並不構成對資產的重新視察或獨立評估意見。
15. 估值採用直接比較法得出，原因是(i)該方法為國際上評估大多數物業類型（包括該等物業）最普遍接受及廣泛採用的方法；(ii)該等物業附近存在足夠近期的可比物業交易，可準確反映當前市場狀況。吾等已針對該等物業與指定可比物業在性質、位置、面積、建築年齡及其他重大因素上的差異作出適當調整。
16. 本估值受SVVN的標準知會備忘約束。

場地描述

場地位置及周邊發展

該物業位於同奈省邊和市Ho Nai工業園內的2號街（寬15米），並擁有兩條內街（各寬15米）。物業距離胡志明市商業中心區東北方約40公里，距離新山一國際機場約42公里。

物業界線如下：

- 北：2號街
- 西：空置土地
- 南：內街
- 東：內街

工業園區基礎設施已全面開發完成。周邊地區主要由工廠及工業物業組成。鄰近的主要工業園區包括：Bien Hoa 2、Long Binh、Amata、Ho Nai、Agtex Long Binh、Long Thanh及Song May。上述所有工業園區均已完成基礎設施及配套設施建設。

道路系統及交通接入

道路尺寸及承載能力

園區內部道路網絡分為主幹道及次級支路，旨在優化貨物流動效率：

主幹道：作為工業園區的交通骨幹，主幹道通行寬度介於40米至45米之間。實際已鋪路面寬度通常為12米至15米，可容納4條重型車輛車道。

內街：內街直接通達各工廠大門，道路通行寬度介於24米至28米之間。實際已鋪路面寬度為8米至12米。

路面質量：大部分道路採用熱拌瀝青混凝土或高標號水泥混凝土鋪設，能承受重型貨櫃車的重量及高頻率物流運作所產生的荷載。

連接主要高速公路

園區內街並非孤立存在，而是策略性地與國家基礎設施相連，以確保高效物流運作：

國道1A號：工業園距離國道1A號僅約500米，設有專用入口道路。

邊和繞道(Vo Nguyen Giap Street)：距離約2公里，此路線可讓貨車繞過邊和市中心，大幅縮短前往胡志明市的行車時間。

外部交通整合：向東，園區內的瀝青道路連接至邊和市未來規劃的環城公路，該環城公路最終將直接連通國道51號。

綜合公用事業及園區景觀

園區內街不僅作為交通通道，更承載園區內主要的公用事業管線走廊：

照明及安全設施：所有內部道路均配備現代高壓照明系統，並沿路緣設置標準化消防栓網絡。

綠化：為緩解對環境的影響，園區推行「綠色、清潔、美觀」計劃，人行道設有草坪帶及遮蔭樹木。

人行道：寬闊的人行道可容納行人流量(工人及職員)，同時容納地下技術基礎設施，包括電信管線及排水系統。

吾等目前並不知悉任何可能影響該物業的道路拓寬或土地收回要求；然而，吾等尚未向相關收地主管機關完成查閱以作確認。

土地

面積

該物業由兩幅毗鄰地塊組成，作為單一土地持有，總面積為300,014平方米。

土地概要表

| | | |
|-------|-----------------------------|--------------|
| 地塊編號 | 7 | 83 |
| 地圖編號 | 26 | 2 |
| 土地面積 | 117,241.2平方米 | 182,772.8平方米 |
| 形狀 | 正常形狀 | |
| 洪水歷史 | 未知 | |
| 地形 | 平坦 | |
| 污染情況 | 未確定；無明顯污染跡象 | |
| 公用事業 | 已提供並已接通 | |
| 土地年期 | 租賃土地，剩餘租期17年，於二零四二年三月二十五日屆滿 | |
| 用途；費用 | 工業用途，土地使用費及基礎設施費用按年支付 | |

吾等依據執業建築師所提供的資料，並未進行獨立勘測。讀者如需核實任何尺寸或測量數據，建議自行聘請合資格承建商。

地形

土地整體平坦，並與道路高度齊平。

分類

該物業乃以業主自用為目的持有，並由 貴集團自行佔用作營運用途。

物業組合

儘管兩幅地塊擁有兩份獨立的估值證書，本估值已將該兩幅地塊連同場內工業建築物及改良物整體視為單一整合工業設施進行估值。

污染情況

現場視察及所提供資料並未顯示或詳述任何明顯污染物或污染跡象；然而，吾等並無資格就土地狀況提供意見。此外，吾等並未審閱任何環境審核或岩土工程報告，以證明是否存在污染或缺陷。本估值假設場地並無實際或潛在污染問題影響其價值或適銷性。

如需驗證該物業確無污染且不受任何污染物影響，建議委託合資格的環境專家進行評估。若其後獲悉任何污染或缺陷情況，吾等保留重新審視估值的權利。

服務設施

公用事業，包括電力、水、污水處理、電話及寬頻線路，已可供接駁使用。

前述部分包含有關地形、污染、測量及服務設施的假設。吾等於估值時已盡力謹慎處理，但完全依賴所提供的資料。

法律描述

業權詳情

根據土地使用權證書及土地契約，第一幅土地為同奈省邊和市福新坊地塊圖2第83號地段；第二幅土地為同奈省邊和市隆平坊地塊圖26第7號地段。

土地年期

兩幅土地均為租賃工業用地，剩餘租期17年，將於二零四二年三月二十五日屆滿。土地使用費及基礎設施費用按年支付。

目前並無任何資料顯示土地年期屆滿後可延長契約期限。

註冊業權人

根據土地使用權證書，註冊業權人為Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd.。

土地使用費

土地使用費按年支付，其金額可能因規定土地價格、位置、土地面積及剩餘年期而有所變動。

前述部分包含有關文件、程序、年期、註冊業權人及土地使用費的假設。SVVN於估值時已盡力謹慎處理，但完全依賴所提供的資料。若任何假設被證實不正確，則估值應退回作重新評估。

城市規劃

根據越南總理於二零一六年三月二十二日頒佈的第455/QĐ-TTg號決定，同奈省的經批准規劃調整延長至二零三零年，並以二零五零年為願景：其中劃撥3,460公頃工業用地用於小型工業，主要集中於Nhon Trach工業園、Ong Keo工業園及Phu Thanh-Vinh Thanh小型工業園群。此外，計劃在福安港附近開發300公頃物流服務區。

根據越南建築規範01:2008/BXD及Ho Nai工業園1/500總體規劃圖則，適用於該物業的開發控制要求如下：

- 建築覆蓋率：≤70%
- 最高建築高度：40米

該物業的現有開發情況看似符合總體規劃圖則的整體要求。

市場評語

宏觀經濟概覽

關鍵經濟指標表

| 年度數據 | 二零二六年 預測 | 二零二七年 預測 | 二零二八年 預測 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| 實體部門 | | | |
| 人口(百萬) | 102.9 | 103.6 | 104.2 |
| 人均GDP(美元) | 5,286 | 5,775 | 6,541 |
| GDP(十億美元) | 544 | 598 | 682 |
| 經濟增長(GDP, 百分比年增率) | 11.8 | 11.3 | 13.1 |
| 私人消費(百分比年增率) | 6.8 | 6.4 | 6.1 |
| 固定投資(百分比年增率) | 7.0 | 6.3 | 5.8 |
| 工業生產(百分比年增率) | 6.8 | 6.3 | 6.8 |
| 財政收支平衡(佔GDP百分比) | -2.8 | -2.3 | - |
| 貨幣及金融部門 | | | |
| 通脹(CPI, 平均百分比年增率) | 3.4 | 3.1 | 2.9 |
| 再融資利率(期末百分比) | 4.45 | 4.56 | 4.75 |
| 匯率(越南盾兌美元, 平均) | 26,421 | 26,487 | 26,595 |
| 外部部門 | | | |
| 經常賬餘額(佔GDP百分比) | 3.8 | 3.4 | 2.9 |
| 經常賬餘額(十億美元) | 20.4 | 20.6 | 19.7 |
| 固定投資(百分比年增率) | 7.0 | 6.3 | 5.8 |
| 出口(貨物及服務, 百分比年增率) | 8.1 | 7.5 | 7.6 |
| 進口(貨物及服務, 百分比年增率) | 8.2 | 8.0 | 6.3 |
| 商品出口(十億美元) | 457 | 500 | 536 |
| 商品進口(十億美元) | 414 | 454 | 480 |
| 國際儲備(十億美元) | 90.4 | 96.4 | 109.3 |
| 國際儲備(進口月數) | 2.6 | 2.5 | 2.7 |
| 外債(十億美元) | 167 | 183 | 202 |
| 外債(佔GDP百分比) | 30.6 | 30.7 | 29.6 |

資料來源：FocusEconomics Consensus Forecast Asia，二零二五年十一月。

在第15屆國會第10次會議期間，越南總理范明政提出了二零二六年社會經濟發展計劃，包含15項主要目標，優先強調強勁增長及提升生活水平。

增長目標：GDP增長目標為10%或以上，將人均GDP提升至5,400美元至5,500美元。

生產力及通脹：平均社會勞動生產率預計增長8%，而平均CPI（通脹率）維持在4.5%增幅。

減貧：計劃亦尋求每年減少多面向貧窮率1%至1.5%。

同奈省工業園區概覽

同奈省是越南領先的經濟樞紐，規劃有81個工業園區，總面積超過39,000公頃，其中已設立59個工業園區，已投入運營的為31個。Long Thanh High-Tech IZ One仍在開發中（Long Thanh High-Tech工業區），而Long Duc 3工業園則為二零二三年七月新設立的工業園區。

二零二五年前七個月，同奈省吸引外來直接投資達18億美元，重申其作為越南前四大FDI目的地的地位。其中包括約109個新項目，註冊資本超過8.34億美元，以及約110個增資擴建項目，新增資本超過10億美元，大部分集中於工業園區。主要投資領域包括半導體、電子、機械工程、綠色科技及配套產業。

根據二零二一年至二零三零年發展規劃（以二零五零年為願景），同奈省目標在現有59個工業園區基礎上新增更多工業園區，同時升級現有園區的技術基礎設施，並配合隆城國際機場等重大交通項目，以進一步提升工業吸引力及競爭力。

展望

同奈省擁有高效的物流網絡及與胡志明市的良好連通性。低廉的勞動成本及政府提供的優惠政策（特別是稅率優惠）將繼續成為吸引FDI的主要動力。土地租金持續上升，工業園區佔用率保持高企。同奈省將保持其外資投資熱點及活力地區的地位。

改良物

視察及調查

於二零二五年十二月二十二日，對位於同奈省Ho Nai 3工業園的該物業進行了實地視察，以評估標的改良物的狀況、功能性及整體維護情況。視察僅限於對可進入區域的目視觀察，未進行侵入性測試或拆卸建築構件或技術系統。

改良物於二零零九年建造並竣工，截至視察日止有效年齡約為16年。根據目視觀察，建築物的物理狀況整體上與其年齡相符，惟部分區域因使用率降低而出現維護延遲的情況。

於視察時，廠房建築物呈部分使用狀態，某些區域處於活躍使用狀態，而其他區域因設施整體規模龐大而持續處於低度利用。主要結構元素，包括地基、柱、樑、樓板及屋頂結構，目視整體完好，無明顯重大結構損壞跡象，例如嚴重裂縫、沉降或變形。

建築物外圍，包括外牆、屋頂系統、門窗等，狀況整體令人滿意，顯示出與年齡及使用相符的正常磨損。實驗室、設計及支援區域的內部裝修目視可繼續使用，狀況良好。

整體而言，根據現場視察及視察期間獲提供的資料，改良物的物理狀況被認為與其年齡及當前使用一部分的模式基本一致。視察期間未發現任何重大結構缺陷，該等缺陷本身足以阻止該物業的持續使用或處置，但前提是需進行例行維護並恢復低度利用區域。

詳情

該物業構成一處工業設施，用作摩托車研究及開發中心。根據相關土地使用權證書，標的物業指定用於工業用途，現有用途與此指定一致。總樓面面積為19,753.9平方米，未經批准面積估計為246平方米。關於邊和市的土地使用情況：位於福新坊地塊圖2第83號地段已完成8項建築項目。而位於隆平坊地塊圖26第7號地段目前分類為空置土地。

該設施正全面運作中，由Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd管理。

改良物主要分為兩個區域：

- 中央：實驗室大樓
- 南方：設計大樓、社區中心大樓、1號保安亭
- 東方：加油站、垃圾房、設備房、水塔

已建改良物面積概述如下：

改良物概要表

| 編號 | 項目 | 總樓面面積 (平方米) | 樓層數 | 竣工日期 |
|----|--------|----------------|-----|---------|
| 1 | 設計大樓 | 2,935.1 | 2.5 | 二零零九年七月 |
| 2 | 實驗室大樓 | 12,835 | 2.5 | 二零零九年七月 |
| 3 | 設備房 | 347.4 | 1 | 二零零九年七月 |
| 4 | 社區中心大樓 | 3,182 | 4 | 二零零九年七月 |
| 5 | 停車場 | 217.5 | 1 | 二零零九年七月 |
| 6 | 垃圾房 | 100 | 1 | 二零零九年七月 |
| 7 | 1號保安亭 | 114 | 1 | 二零零九年七月 |
| 8 | 加油站 | 23 | 1 | 二零零九年七月 |

未經批准改良物概要表

| 編號 | 項目 | 總樓面面積 (平方米) | 樓層數 | 竣工日期 |
|----|--------|----------------|-----|---------|
| 1 | 水塔 | 30 | 1 | 二零零九年七月 |
| 2 | 水泵房及水箱 | 192 | 1 | 二零零九年七月 |
| 3 | 2號保安亭 | 12 | 1 | 二零零九年七月 |
| 4 | 3號保安亭 | 12 | 1 | 二零零九年七月 |

吾等已依賴所獲提供的總樓面面積資料，並未進行獨立測量調查。

如讀者需要驗證任何尺寸或面積，建議聘請合資格的承建商提供相關報告及建議。

建築結構及裝修

設計大樓結構表

| | |
|------|----------------|
| 樓板 | 鋼筋混凝土樓板，外覆陶瓷地磚 |
| 柱 | 鋼筋混凝土柱 |
| 外牆 | 磚牆 |
| 窗框 | 金屬框架 |
| 屋頂覆蓋 | 鋼筋混凝土 |
| 樓面覆蓋 | 陶瓷地磚 |
| 內牆 | 磚牆 |
| 室內天花 | 鋼筋混凝土 |

設備房結構表

| | |
|------|----------------|
| 樓板 | 鋼筋混凝土樓板，外覆陶瓷地磚 |
| 柱 | 鋼筋混凝土柱 |
| 外牆 | 磚牆 |
| 屋頂覆蓋 | 鋼筋混凝土 |
| 樓面覆蓋 | 鋼筋混凝土 |
| 內牆 | 磚牆 |
| 室內天花 | 鋼筋混凝土 |

年齡及狀況

所獲提供的文件顯示，改良物於二零零九年開始建造。自此，該等改良物似乎享受了平均水平的維護，狀況屬於中等水平。視察期間未發現任何明顯缺陷。

吾等未獲提供有關改良物狀況的文件，且無法視察隱藏或無法進入的區域。因此，吾等無法確認該等改良物完全無缺陷。

吾等並無資格執行此類檢查，亦未審閱建築物的結構勘察／報告、測試任何公用裝置，或檢查結構是否存在有害物質。因此，吾等無法就改良物的結構完整性發表專家意見。

所有依賴本估值報告的人士，均建議獨立驗證該物業的物理狀況。若其後發現任何可能對該物業的價值構成重大影響的事項，吾等保留重新審視本報告的權利。

石棉

除非本報告另有說明，否則吾等並不知悉，亦未獲告知建築物內存在石棉。本估值報告以取得令人滿意的合規證書為條件。

估值

估值方法

本評估按照皇家特許測量師學會《紅皮書》(二零二四年十二月出版，自二零二五年一月三十一日起生效)進行，當中納入了國際估值準則(二零二四年一月三十一日出版，自二零二五年一月三十一日起生效)，以及(在適用情況下)相關的皇家特許測量師學會國家或地區補充指引及越南估值準則。

本評估並未詳細審查環境、社會及管治或可持續發展議題。

直接比較法

此方法透過參考類似或可替代物業的銷售案例及相關數據，建立價值估計。一般而言，被估物業會與近期類似物業的銷售案例進行比較，並就位置、面積、可達性、改良物質量等因素作出主觀調整。亦可能考慮租售及報價資料。

所有銷售證據均來自與物業經紀及其他來源的討論，並未引用官方銷售文件。若其後證實任何銷售資料有誤，吾等保留重新審視的權利。

承租人權益法

此方法考慮某人作為購買特定物業的替代方案，可取得的提供同等效用的等值資產。

所評估的權益為剩餘租期17年的承租人權益。吾等首先採用直接比較法評估市值租金水平，其後將市值租金的現值與契約租金的現值進行比較，以確定剩餘租期內的承租人權益價值。

示例：

- 市值租金現值 (X越南盾) 減契約租金現值 (Y越南盾) = 承租人權益 (Z越南盾)
- 總和：X越南盾 - Y越南盾 = Z越南盾

由於租期有限，且基礎設施費用及土地使用費按年支付，吾等對該物業採用承租人權益法進行估值。

承租人權益價值

證據表

| 位置 | 土地面積 (平方米) | 租金/ 土地面積 (越南盾/ 平方米/月) | 評語 |
|---------------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| 標的物業—地理坐標：10.932009, 106.935229 | | | |
| — 同奈省邊和市隆 平坊地塊圖26 第7號地段 | 300,014 | 1,000 | — 工業用地，位於工業園區外 — 三個臨街面：15米寬的2號街及兩條內街 — 距Vo Nguyen Giap Street約3.5公里，距國道1A號約4公里 |
| — 同奈省邊和市 福新坊地塊圖2 第83號地段 | | | — 距胡志明市商業中心區約40公里，距胡志明市隆平坊約21公里 — 租賃土地，剩餘租期17年 (於二零四二年三月二十五日屆滿) |

證據1 | 二零二五年第四季度AP | 10.914706, 106.929636

| | | | |
|---|--------|-------|--|
| 同奈省邊和市 福新坊Chu Manh Trinh Street前 用地，近Ho Nai 工業園 | 42,000 | 6,000 | — 工業用地，位於工業園區外 — 空置土地 — 土地使用費按年支付 — 單一臨街面，15米寬街道 — 距Vo Nguyen Giap Street約500米，距國道1A號約7公里 — 距胡志明市商業中心區約35公里，距隆平坊約13公里 — 租賃土地，剩餘租期23年 |
|---|--------|-------|--|

證據2 | 二零二五年第四季度AP | 10.9274510, 106.931356

| | | | |
|--|--------|-------|---|
| 同奈省邊和市 福新坊Phan Dang Luu Street前用地， 近Ho Nai工業園 | 14,000 | 8,000 | — 工業用地，位於工業園區外 — 空置土地 — 土地使用費按年支付 — 單一臨街面，15米寬街道 — 距Vo Nguyen Giap Street約3公里，距國道1A號約5公里 — 距胡志明市商業中心區約37公里，距隆平坊約13公里 — 租賃土地，剩餘租期25年 |
|--|--------|-------|---|

| 位置 | 土地面積 (平方米) | 租金/ 土地面積 (越南盾/ 平方米/月) | 評語 |
|---|---------------|--------------------------------|--|
| 證據3 二零二五年第四季度AP 10.991557, 106.9558117 | | | |
| 同奈省壯奔坊 Ho Nai 3工業園 內街前用地 | 15,000 | 10,000 | <ul style="list-style-type: none"> — 工業用地，位於工業園區內 — 空置土地 — 土地使用費按年支付 — 兩個臨街面，15米寬街道 — 距DT767 Street約3公里，距國道1A號約5公里 — 距胡志明市商業中心區約45公里，距隆平坊約23公里 — 租賃土地，剩餘租期25年 |
| 證據4 二零二五年第四季度AP 10.809414, 106.946035 | | | |
| 同奈省隆城區 Long Thanh工業園 國道51號 | 200,000 | 9,000 | <ul style="list-style-type: none"> — 工業用地，位於工業園區外 — 空置土地 — 土地使用費按年支付 — 四個臨街面，15米寬街道 — 距國道1A號約0.3公里 — 距胡志明市商業中心區約40公里，距隆平坊約17公里 — 租賃土地，剩餘租期23年 |
| 證據5 二零二五年第四季度AP 10.890579, 106.888958 | | | |
| 同奈省邊和市安和坊 Nguyen Trung Truc Street前用地 | 4,000 | 11,250 | <ul style="list-style-type: none"> — 工業用地，位於工業園區外 — 空置土地 — 土地使用費按年支付 — 單一臨街面，20米寬街道 — 距國道51號約0.9公里 — 距胡志明市商業中心區約32公里，距隆平坊約5公里 — 租賃土地，剩餘租期23年 |

| 位置 | 土地面積 (平方米) | 租金/ 土地面積 (越南盾/ 平方米/月) | 評語 |
|---|---------------|--------------------------------|---|
| 證據6 二零二五年第一季度SP 10.789258, 107.029949 | | | |
| 同奈省隆城坊隆城 機場 | 7,000 | 7,667 | <ul style="list-style-type: none"> - 工業用地，位於工業園區外 - 空置土地 - 土地使用費按年支付 - 單一臨街面，20米寬街道 - 面向DT 770 - 距胡志明市商業中心區約42公里， 距隆平坊約22公里 - 租賃土地，剩餘租期25年 |

SP：售價；AP：報價。

上述證據已進一步根據以下關鍵價值標準進行分析：

- 面積
- 位置
- 基礎設施
- 可達性
- 轉角/臨街面
- 租期

面積

較大的土地面積通常代表單位價格較低。

證據1、2、3、5及6的土地面積均小於該物業，因此已作出向下調整。

證據4的土地面積與該物業相近，因此無需作出調整。

位置

標的場地位於距胡志明市商業中心區約40公里，距隆平坊約21公里（前往胡志明市的最近距離為經Nguyen Xien Street）。

證據1、2及5位於距胡志明市商業中心區約32至37公里，距隆平坊約5至13公里（前往胡志明市的最近距離為經Nguyen Xien Street），其位置優於該物業，因此需作出向下調整。

證據3、4及6的位置與該物業相近，因此無需作出調整。

基礎設施

標的場地位於工業園區以外。

證據1、2、4、5及6均與該物業同樣位於工業園區以外，因此無需作出調整。

證據3位於工業園區內，其基礎設施條件優於該物業，因此需作出向下調整。

可達性

標的場地位於15米寬街道，距國道1A號約4公里。

證據1位於15米寬街道，距國道1A號約7公里，其可達性遜於該物業，因此需作出向上調整。

證據4、5及6位於15米寬街道，距國道1A號約0米（直接面向）或約300米，其可達性優於該物業，因此需作出向下調整。

證據2及3的可達性與該物業相當，因此無需作出調整。

轉角／臨街面

標的場地位於2號街及兩條內街，共三個臨街面。

證據1、2及5僅擁有單一臨街面，其臨街條件遜於該物業，因此需作出向上調整。

證據3、4及6的臨街條件與該物業相當，因此無需作出調整。

租期

所有證據的剩餘租期為23至25年，其租期均優於標的物業，因此需作出向上調整。

計算

計算結果顯示租金範圍介於每平方米每月4,300越南盾至6,000越南盾之間。SVVN採用每平方米每月4,600越南盾作為租金水平。

剩餘租期現值

根據契約：

- 工業用地(300,014平方米)租金：每平方米每年12,000越南盾(不含增值稅)，自二零二一年至二零二五年按年支付。

SVVN的租金計算以付款通知書所提供資料為基礎。

契約每年租金表

| 土地用途 | 土地面積 (平方米) | 單位租金 (二零二五至 二零四二年， 越南盾/ 平方米/年) | 年增長率 | 二零二五年 總契約租金 (越南盾) |
|------|---------------|--|------|-------------------------|
| 土地 | 300,014 | 12,000 | 10% | 72,658,366,093 |
| 總計 | 300,014 | | | 72,658,366,093 |

剩餘租金現值表

| | |
|----------|---|
| 契約租金 | 每平方米每年12,000越南盾 |
| 市值租金 | 300,014平方米 × 每平方米每月4,600越南盾 = 每月1,380,064,400越南盾 |
| 剩餘租期 | 16.3年 |
| 年增長率 | 每年3% |
| 年增長率(契約) | 每年10% |
| 貼現率 | 8% |
| 市值租金現值 | 191,204,878,605越南盾 |
| 契約租金現值 | 72,658,366,093越南盾 |
| 承租人權益 | 118,546,512,511越南盾 |
| 採納值(*) | 118,547,000,000越南盾 |

SVVN對承租人權益的評估為契約租金現值與市值租金現值之間的差額，此差額即為承租人權益。SVVN已評估截至二零二五年十二月二十二日的承租人權益現值為118,547,000,000越南盾(*)。

(*) 數值已四捨五入。

改良物

為釐定資產剩餘服務潛力的現值，SVVN已考慮資產的折舊重置成本。資產的重置成本指替換資產的總服務潛力，並透過折舊反映資產現時使用狀況下的成本。評估場地現有設施的折舊市值所用的關鍵假設如下：

- SVVN並非專業工料測量師事務所，亦不從事該等專業服務。
- SVVN根據 貴公司提供的資料，為各項目應用不同的使用年限。根據越南財政部於二零一三年四月二十五日頒佈的第45/2013/TT-BTC號通告（關於資產適當經濟壽命），採用20至35年的使用年限。
- 在改良物的折舊重置成本基礎上，額外作出市場調整撥備。此調整反映改良物的折舊重置成本與其附加價值之間的差異。附加價值體現市場對成本進一步貼現的理解，以及物色特定物業的潛在買家群體數量較為有限。
- 當前工業市場競爭激烈，可出售的工廠數量持續增加。因此，對折舊重置成本施加30%的向下市場調整。

改良物的折舊重置成本

經批准改良物價值表

| 編號 | 項目 | 總樓面面積 | | 總建築成本 (越南盾) | 投產日期 | 使用年限 (月) | 剩餘品質 (%) | 折舊 (越南盾) | 折舊重置成本 (越南盾) |
|----------|--------|---------|--------------------------------|-----------------|---------|-------------|-------------|----------------|------------------|
| | | (平方米) | 建築成本 (越南盾/ 平方米 總樓面面積) | | | | | | |
| 1 | 設計大樓 | 2,935.1 | 7,200,000 | 21,132,504,000 | 二零零九年七月 | 360 | 45% | 11,716,799,440 | 9,415,704,560 |
| 2 | 實驗室大樓 | 12,835 | 6,600,000 | 84,711,000,000 | 二零零九年七月 | 360 | 45% | 46,967,543,333 | 37,743,456,667 |
| 3 | 設備房 | 347.4 | 3,200,000 | 1,111,552,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 739,552,597 | 371,999,403 |
| 4 | 社區中心大樓 | 3,182 | 7,200,000 | 22,910,400,000 | 二零零九年七月 | 360 | 45% | 12,702,544,000 | 10,207,856,000 |
| 5 | 停車場 | 217.5 | 1,600,000 | 348,000,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 231,536,000 | 116,464,000 |
| 6 | 垃圾房 | 100 | 3,200,000 | 320,000,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 212,906,667 | 107,093,333 |
| 7 | 1號保安亭 | 114 | 3,200,000 | 364,800,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 242,713,600 | 122,086,400 |
| 8 | 加油站 | 23 | 3,200,000 | 73,600,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 48,968,533 | 24,631,466 |
| 總計 | | | | 130,971,856,000 | | | | | 58,109,291,829 |
| 專業費用 | | | | | | | | 3% | 3,929,155,680 |
| 不可預見費用 | | | | | | | | 3% | 3,929,155,680 |
| 總價值 | | | | | | | | | 65,967,603,189 |
| 市場調整 | | | | | | | | (30%) | (19,790,280,957) |
| 總計(採納價值) | | | | | | | | | 46,177,000,000 |

註：所示數值已四捨五入。

未經批准改良物價值表

| 編號 | 項目 | 總樓面面積 | | 總建築成本 (越南盾) | 投產日期 | 使用年限 (月) | 剩餘品質 (%) | 折舊 (越南盾) | 折舊重置成本 (越南盾) |
|----------|--------|-------|--------------------------------|----------------|---------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| | | (平方米) | 建築成本 (越南盾/ 平方米 總樓面面積) | | | | | | |
| 1 | 水塔 | 30 | 3,180,000 | 95,400,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 63,472,800 | 31,927,200 |
| 2 | 水泵房及水箱 | 192 | 3,975,000 | 763,200,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 507,782,400 | 255,417,600 |
| 3 | 2號保安亭 | 12 | 3,100,000 | 37,200,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 24,750,400 | 12,449,600 |
| 4 | 3號保安亭 | 12 | 3,100,000 | 37,200,000 | 二零零九年七月 | 300 | 33% | 24,750,400 | 12,449,600 |
| 總計 | | | | 933,000,000 | | | | | 312,244,000 |
| 專業費用 | | | | | | | | 3% | 27,990,000 |
| 不可預見費用 | | | | | | | | 3% | 27,990,000 |
| 總價值 | | | | | | | | | 368,224,000 |
| 市場調整 | | | | | | | | (30%) | (110,467,000) |
| 總計(採納價值) | | | | | | | | | 258,000,000 |

註：所示數值已四捨五入。

合併改良物價值表

| 編號 | 項目 | 建築成本 | | 總建築成本 (越南盾) | 使用年限 投產日期 | 剩餘品質 (%) | 折舊 (越南盾) | 折舊重置成本 (越南盾) | |
|----|----------|--------------------|--------------|----------------|--------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| | | 總樓面 面積 (平方米) | 總樓面面積 平方米 | | | | | | |
| 1 | 土地整理 | 182,722.8 | 70,000 | 12,790,596,000 | 二零零九年七月 | 240 | 17% | 10,637,512,340 | 2,153,083,660 |
| 2 | 內部道路 | 10,000 | 1,330,000 | 13,300,000,000 | 二零零九年七月 | 240 | 17% | 11,061,166,667 | 2,238,833,333 |
| | 總計 | | | 26,090,596,000 | | | | | 4,391,916,993 |
| | 專業費用 | | | | | | 3% | | 782,717,880 |
| | 不可預見費用 | | | | | | 3% | | 782,717,880 |
| | 總價值 | | | | | | | | 5,957,352,753 |
| | 市場調整 | | | | | | (50%) | | (2,978,676,377) |
| | 總計(採納價值) | | | | | | | | 2,979,000,000 |

註：所示數值已四捨五入。

截至二零二五年十二月二十二日，該物業所列設施經市場調整後的折舊重置成本，四捨五入為49,414,000,000越南盾。

務請注意，就上述設施所給予的參數對價值評估至關重要。若該等數值有變，貴公司應立即通知SVVN。

SVVN保留據此重新估值及修改本報告的權利。

估值總結

直接比較法總結表

| 組成部分 | 總價值(越南盾) |
|-------|-----------------|
| 承租人權益 | 118,547,000,000 |
| 改良物 | 49,414,000,000 |
| 總價值 | 167,961,000,000 |
| 採納價值 | 167,961,000,000 |

(*) 數值已四捨五入。

SVVN資格聲明

吾等謹此證明，估值師及估值公司對本報告所述物業或 貴公司並無任何直接、間接或財務利益關係，該等關係不會影響對該物業的適當估值。

本報告如非由SVVN的高級行政人員親自編製，則已由其副署以證明是SVVN正式發出。因此，對本報告的任何依賴，均應基於實際持有或親眼目睹經上述方式正式簽署及副署的原件文件。

SVVN Limited不對任何第三方承擔責任，亦不預期本報告會被第三方所依賴。吾等邀請任何取得本報告副本的第三方，如欲依賴本報告，應事先尋求吾等的書面同意；若獲同意，吾等保留審閱報告內容的權利。

本價值評估意見僅於評估日期當日有效。本報告所評估的價值，可能因一般市場波動或特定物業相關因素而於較短期間內發生重大及意外的變化。

對於因價值其後變化所引致的任何損失，吾等不承擔責任；同樣，若於價值評估日期起計三個月屆滿後(或若較早知悉任何可能影響價值評估的因素，則為該較早日期)仍依賴本價值評估意見，吾等亦不承擔責任。

本評估並未詳細審查環境、社會及管治(ESG)或可持續發展議題。該等因素對長期資產表現日益重要，但不在本次委託工作範圍之內。如讀者希望進一步探討其潛在影響，吾等建議同時諮詢專業ESG顧問，以配合本評估報告使用。

免責聲明

SVVN或其估值師對 貴公司就標的物業提供的任何資訊、數據、文件、材料或其他文書中的任何錯誤或不合理之處(如有)，概不承擔任何責任。

此外，SVVN或其估值師對估值使用人因下列原因所遭受的任何直接或間接損失或損害，概不承擔任何責任：

- 將估值用於本報告所述目的以外的任何用途，或超出其特定有效期的用途。
- 並非源於物業特性、本報告工作範圍、強制性條件或本報告任何相關假設所致的價值波動。

結論

受本報告所述詳情所限，吾等評估該物業於截至二零二五年十二月二十二日的價值：

壹仟陸佰柒拾玖億陸仟壹佰萬圓整越南盾

VND167,961,000,000

(*) 上述價值金額不包含增值稅。

吾等已按照本報告「市值租金價值定義」一節所載的市值定義，對該物業進行市值評估。若實際出售情況不符合上述市值定義，則成交價格可能較本報告所評估的市值大幅折讓。

由SVVN Price Valuation Co., Ltd.編製

Mai Thi Thanh Thao

董事

執照編號：XI 16.1611

Troydon John Griffiths MRICS

經理

執照編號：VIII 13.1038

SVVN所有估值報告均獲授權使用Savills (Vietnam)品牌。

Neil MacGregor FRICS

董事總經理

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文規定視作或當作董事及最高行政人員擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條規定本公司須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據本公司採納《上市規則》附錄C3《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 姓名 | 權益性質 | 法團／ 相聯法團 名稱 | 股份／ 相關股份的 類別 | 所持股份數目 (股) ⁽¹⁾ | 權益佔 總股本概 約百分比 (%) ⁽²⁾ |
|-----|-------|-------------------|--------------------|------------------------------|---|
| 葉蕙棻 | 實益擁有人 | 三陽 | 普通股 | 21,009 (L) | 0.003% |
| 吳麗珠 | 實益擁有人 | 三陽 | 普通股 | 17,046,560 (L) | 2.175% |
| 柳如承 | 實益擁有人 | 三陽 | 普通股 | 4,000 (L) | 0.001% |
| 柳如承 | 配偶權益 | 三陽 | 普通股 | 295,000 (L) | 0.038% |

附註：

(1) 字母「L」表示於股份中的好倉。

(2) 根據於最後實際可行日期，三陽已發行股份總數783,675,604股計算。

除上文披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文規定已視作或當作擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條規定本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 董事於主要股東的權益

於最後實際可行日期，按照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司作出的披露，(1) SYI持有本公司608,818,000股股份的權益，佔本公司已發行股份總數約67.07%，及(2)三陽為SYI直接單一股東，因此三陽被視為於SYI所持的股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，吳麗珠女士擔任三陽副董事長，兼任三陽旗下數家附屬公司的董事職務；而陳旭斌先生是三陽總經理室副總經理，兼任三陽旗下數家附屬公司的董事職務；柳如承先生則是三陽海外營業本部經理。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事在任何一家於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露權益或淡倉的公司中任職董事或僱員。

(c) 主要股東及其他人士於本公司股份之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

| 主要股東名稱 | 股份類別 | 身份 | 所持股份／ | |
|------------------------------------|------|----------|-----------------|------------------|
| | | | 相關股份 數目(股) | 佔總股本概 約百分比(%) |
| 三陽工業股份 有限公司 | 普通股 | 受控制法團的權益 | 608,818,000 (L) | 67.07% |
| SY International Ltd. ¹ | 普通股 | 實益擁有人 | 608,818,000 (L) | 67.07% |

附註：

1. SY International Ltd. 為三陽工業股份有限公司的直接全資附屬公司，因此就《證券及期貨條例》第XV部而言，三陽工業股份有限公司被視為於SY International Ltd. 所持有的本公司股份中擁有權益。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事及其各自的聯繫人概無於任何與本集團業務存有或可能存有直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

4. 資格

就本通函所載資料提供意見或建議的專家資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|--|---------------|
| SVVN Price Valuation Co., Ltd (「估值師」) | 位於越南的獨立合資格估值師 |

於最後實際可行日期，估值師並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無權（不論是否可依法強制執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券，及自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起，彼等概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 同意

於最後實際可行日期，估值師已就本通函之刊發給予書面報告，同意以其所示之形式及文意載入其函件及引述其名稱，並且未有撤回其書面同意。

6. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二六年二月十三日的正面盈利預告公告所披露外，據董事所悉，本集團自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來的財政狀況或經營狀況概無任何重大不利轉變。

7. 訴訟

盡本公司所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重要訴訟或仲裁，亦無任何尚未了結或對本公司或其任何附屬公司構成威脅的重要訴訟或索償。

8. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的下列合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 原則性合約。

9. 貸款安排

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，(a) Ho Nai 及其董事及法律代表及／或任何可對原則性協議施加影響的 Ho Nai 最終實益擁有人；及 (b) 本公司、於本公司層面之任何關連人士及／或參與交易的本公司附屬公司之任何關連人士概無及於過往十二個月概無訂立任何重大貸款安排。

10. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立並非於一年內屆滿或該本集團成員公司一年內可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

- (b) 於最後實際可行日期，除本通函「權益披露」一節所披露者外，董事及估值師概無擁有本集團任何成員公司股本的任何實益權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論該權利是否可依法強制執行），彼等於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中，亦無擁有任何直接或間接利益。
- (c) 本公司之公司秘書為李謝佩珊女士，彼為香港會計師公會的會員及特許公司治理公會的會員。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (e) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (f) 於最後實際可行日期，董事於本集團任何成員公司所訂立的任何仍然存續且與本集團業務有重要關係的合約或安排中，概無擁有重大利益。
- (g) 本通函備有中英文版。如有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件將自本通函日期起計14日內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.vmeph.com刊載：

- (a) 原則性合約；
- (b) 本通函附錄二所述之物業估值報告；
- (c) 本附錄「5. 同意」一段所述之專家同意書；及
- (d) 本通函。