

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

**有關建議收購該等物業的
須予披露交易**

建議收購該等物業

本公司建議收購位於越南河內市西湖郡富上坊 D3 區 D3B-2 地段 43 號的該等物業。就收購交易而言，董事會欣然宣布，自二零一九年十月十八日（交易時段結束後）起，VMEP（本公司的直接全資附屬公司）擬透過其代名人訂立一系列交易，以合共 70,000,000,000 越南盾（約相當於 23,660,000 港元，僅供說明之用）的代價向地主收購該等物業。

《上市規則》的涵義

收購交易的適用百分比率有一項或多項超過 5% 但全部低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章，收購交易構成本公司的須予披露交易。

緒言

本公司建議收購位於越南河內市西湖郡富上坊 D3 區 D3B-2 地段 43 號的該等物業。基於越南法律的法定限制，自二零一九年十月十八日（交易時段結束後）起，VMEP（本公司的直接全資附屬公司）擬透過其代名人訂立以下交易，以便落實收購交易。

建議收購該等物業

(a) 收購交易

二零一九年十月十八日，VMEP 與周女士訂立代名人安排，據此，VMEP 委託周女士待收購交易後，代 VMEP 持有該等物業的法定產權。預計周女士（代表 VMEP）會於二零一九年十月十八日或左右與地主簽訂一份《意向書》，據此，周女士（代表 VMEP）會向地主支付 1,000,000,000 越南盾（約相當於 338,000 港元，僅供說明之用）的定金，以換取 15 日優先承購權以收購該等物業。之後，預計周女士（代表 VMEP）會於二零一九年十一月二日或左右與地主簽訂《保證金合約》，據此，周女士（代表 VMEP）會向地主支付 62,650,000,000 越南盾（約相當於 21,175,700 港元，僅供說明之用）的保證金，以取得該等物業的產權契據，以便本集團對該等物業進行盡職調查。由於根據越南法律，物業的產權轉讓僅在有正本產權契據及繳款收據交付後方為有效，因此，上述定金和保證金支付後，本公司在盡職調查期間會保留該等物業的正本產權契據，以作為交易保障。

根據《保證金合約》，之後如在本集團所進行的盡職調查中發現該等物業有任何產權欠妥之處，周女士（代表 VMEP）有權不繼續進行收購交易，而地主須向本集團退還定金 1,000,000,000 越南盾和保證金 62,650,000,000 越南盾。如本集團進行盡職調查後對該等物業的產權契據感到滿意，則周女士（代表 VMEP）會與地主簽訂一份正式協議，而定金 1,000,000,000 越南盾和保證金 62,650,000,000 越南盾會轉為支付收購交易的代價。餘額 3,350,000,000 越南盾將會存入託管賬戶，有關款項僅會在周女士受讓該等物業法定所有權的變更手續完成後向地主支付。VMEP 將向周女士借出 70,000,000,000 越南盾，以支付該等物業的收購費用及任何適用稅項及法律費用。

(b) 周女士以該等物業向鼎陽注資

周女士（代表 VMEP）收購該等物業後，各方已協定於上述步驟(a)完成後十五個營業日內，周女士會向鼎陽注資 70,000,000,000 越南盾（約相當於 23,660,000 港元，僅供說明之用），而該項注資將以該等物業注入鼎陽的方式來滿足。預期該等物業的法定產權將於二零一九年十一月三十日或左右轉歸鼎陽。下文載列鼎陽於本公告日期及於注資完成之日的所有權架構。

各方	於本公告日期		於注資完成之日	
	出資 (越南盾)	於鼎陽的 股權百分比	出資 (越南盾)	於鼎陽的 股權百分比
VMEP	29,250,000,000	99.66%	29,250,000,000	29.44%
周女士	50,000,000	0.17%	70,050,000,000	70.51%
獨立第三方	50,000,000	0.17%	50,000,000	0.05%
總計	<u>29,350,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>99,350,000,000</u>	<u>100.00%</u>

(c) 周女士將所持的鼎陽股權轉讓給 VMEP

各方已協定於上述步驟(b)完成後十五個營業日內，周女士會將其持有的鼎陽股份轉讓給 VMEP，從而向 VMEP 償還 70,000,000,000 越南盾。下文載列鼎陽於緊隨上述股份轉讓完成後的所有權架構。

各方	於轉讓完成之日	
	出資 (越南盾)	於鼎陽的股權百分比
VMEP	99,250,000,000	99.90%
周女士	50,000,000	0.05%
獨立第三方	50,000,000	0.05%
總計	<u>29,350,000,000</u>	<u>100.00%</u>

該等物業的資料

該等物業的詳情概述如下：

該等物業位置：該等物業位於越南河內市西湖郡富上坊 D3 區 D3B-2 地段 43 號

總佔地面積：約194平方米

該等物業的擬定用途：商業及住宅

該等物業使用權年期：50年

代價：70,000,000,000 越南盾（約相當於 23,660,000 港元，僅供說明之用），包括(i)該等物業的代價 67,000,000,000 越南盾；及(ii) 任何適用稅項及法律費用的款項 3,000,000,000 越南盾。

代價的釐定基準

收購交易的代價乃本集團與地主經參照由獨立估值師編制的估值報告後公平磋商而釐定。該等物業由獨立估值師於二零一九年十月根據市場法的評估價值為 68,945,854,000 越南盾。董事會亦已考慮近期該等物業附近地區的市場可資比較交易，並注意到同一地區的每平方米平均價格約為 278,400,000 越南盾至 348,000,000 越南盾。該等物業的代價為 67,000,000,000 越南盾，相當於每平方米約 345,000,000 越南盾，屬上述範圍之內。

如上文所述，本集團收購該等物業的總開支約為 70,000,000,000 越南盾，將由其內部資源撥支。

收購交易的理由與裨益

董事認為，收購該等物業有助本集團拓展其業務及成立旗艦店，以提升其品牌形象。該等物業位於住商混合區內的優越位置，鄰近將於二零二二年開業的大型綜合購物中心。該等物業亦鄰近潛力優厚的現代大都會區 Ciputra Hanoi International City，有助增進品牌知名度並提升本集團的資產價值。此外，董事會認為該等物業的全部或部份用地可根據市場前景出租予潛在租戶，以獲得租金收入。

根據越南法律，外資公司不得以其名義直接訂立購買越南土地和物業的交易。因此，建議鼎陽、周女士、VMEP 和地主訂立上述一系列交易，以便且促使鼎陽能夠取得該等物業的全部法定權益。根據本公司的越南法律顧問的建議，上述安排與交易已符合越南的所有適用法律法規，並可對有關各方強制執行。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購交易符合本公司及股東的整體利益，同時亦按屬公平合理的一般商業條款進行。

有關各方的資料

本公司是一家投資控股公司。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 是一家根據越南法律註冊成立的股份公司，為本公司一家直接全資附屬公司，主要從事產銷機車及有關的備用零件。

鼎陽是一家根據越南法律註冊成立的股份公司，主要從事機車銷售，以及發展及投資房地產。於本公告日期，其由 VMEP、周女士及一名獨立第三方分別擁有 99.66%、0.17% 及 0.17%。

周女士是一名越南市民。於本公告日期，其於鼎陽擁有 0.17% 股份，並為 VMEP 的僱員。

地主是一名從事旅館業務的越南市民，亦是該等物業的現時持有人。

董事在進行一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，地主是本公司和其關連人士的獨立第三方，與本公司和其關連人士均沒有關連。董事在進行一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，周女士除為鼎陽的股東兼 VMEP 的僱員外，為本公司和其關連人士的獨立第三方，與本公司和其關連人士均沒有關連。

《上市規則》的涵義

收購交易的適用百分比率有一項或多項超過 5% 但全部低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章，收購交易構成本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙分別具有下列涵義：

「收購交易」	指	本公司擬根據本公告所載的一系列交易向地主收購該等物業的交易
「董事會」	指	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有限公司，其股份於聯交所上市
「鼎陽」	指	鼎陽股份公司，一家根據越南法律註冊成立的股份公司，為本公司的一家間接非全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「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
「地主」	指	杜英娟女士，一名越南市民兼該等物業的現時持有人
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》（經不時修訂）
「周女士」	指	周氏秀鴛女士，一名越南市民，為鼎陽的現有股東兼 VMEP 的僱員
「該等物業」	指	一幅位於越南河內市西湖郡富上坊 D3 區 D3B-2 地段 43 號的土地及其相關物業，總佔地面積 194 平方米
「《保證金合約》」	指	一份由周女士（代表 VMEP）擬與地主訂立的保證金合約，據此，周女士（代表 VMEP）會向地主支付保證金為 62,650,000,000 越南盾（約相當於 21,175,700 港元，僅供說明之用）
「股東」	指	本公司股份不時的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「越南」	指	越南社會主義共和國
「VMEP」	指	Vietnam Manufacturing & Export Processing Company Limited，一家根據越南法律註冊成立的有限公司，為本公司的一家直接全資附屬公司
「越南盾」	指	越南法定貨幣越南盾
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比。

本公告內，除非文義另有所指，否則「適用百分比率」、「關連人士」及「附屬公司」等詞彙具有《上市規則》（聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。

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 3.38 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
主席
劉武雄

香港，二零一九年十月十八日

於本公告日期，本公司董事會包括四名執行董事劉武雄先生、林智銘先生、林俊宇先生及江金鏞先生，兩名非執行董事邱穎峰先生及吳麗珠女士，及三名獨立非執行董事林青青女士、沈華榮先生及吳貴美女士。