

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC

Số: RED-25-001

Hợp đồng nguyên tắc này được lập và ký kết ngày 28 tháng 11 năm 2025 bởi và giữa các bên:

BÊN A : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HỒ NAI

Mã số DN : 3600505336

Địa chỉ : Khu Công nghiệp Hồ Nai, Phường Hồ Nai, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Đại diện : (Ông) Nguyễn Công Định – Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại : 0251 3671 039

(Sau đây gọi tắt là “Bên A”)

Và

BÊN B : CÔNG TY HỮU HẠN CHẾ TẠO CÔNG NGHIỆP VÀ GIA CÔNG CHẾ BIẾN HÀNG XUẤT KHẨU VIỆT NAM(VMEP)

Mã số DN : 0100113864

Địa chỉ : Khu Phố 5, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Đại diện : (Bà) WU JUI CHIAO - Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại : 0251 3812328

Tài khoản : 01955684901 tại: Ngân Hàng Tiên Phong CN Đồng Nai

(Sau đây gọi tắt là “Bên B”)

Các bên ký kết Hợp đồng này sau đây được gọi chung là “Các bên”/ “Hai bên”.

CƠ SỞ GIAO KẾT:

A. Bên B hiện tại là chủ thể duy nhất có quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

Tài sản gắn liền với đất của Bên B theo [giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất] số: DP961016 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày: 25/10/2024; số vào sổ cấp GCN: CT78292

Cụ thể như sau:

Thửa đất 1:

- Thửa đất số: 83 Tờ bản đồ: 2 Diện tích: 182772,8 m²
- Loại đất: Đất khu công nghiệp
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 25/03/2042
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
- Địa chỉ: phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Tài sản gắn liền với đất:

- Tên tài sản: Trung tâm nghiên cứu phát triển(VMEP).
- Thông tin chi tiết về tài sản:

Hạng mục Công trình/ Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Tòa nhà thiết kế	-/-	2935,07	Riêng	Cấp 3	25/03/2042
2. Nhà thử nghiệm	-/-	12835,0	Riêng	Cấp 2	25/03/2042
3. Nhà thiết bị	347,36	347,36	Riêng	Cấp 4	25/03/2042
4. Trung tâm sinh hoạt	-/-	3182,0	Riêng	Cấp 3	25/03/2042
5. Nhà xe	217,5	217,5	Riêng	Cấp 4	25/03/2042
6. Nhà thu hồi phế liệu	100,0	100,0	Riêng	Cấp 4	25/03/2042
7. Nhà bảo vệ	114,0	114,0	Riêng	Cấp 4	25/03/2042
8. Trạm xăng	23,0	23,0	Riêng	Cấp 4	25/03/2042

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm:

Thửa đất 1: thửa số 83, tờ bản đồ số 2, diện tích 182.772,8 m² tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo 「 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 」 số DP 961016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2024, và

Thửa đất 2: thửa số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 117.241,2 m² tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo 「 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 」 số DP 961017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2024.

B. Hiện nay: Bên B có nhu cầu bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2 cho Bên A. Bên A có nhu cầu mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm Thửa Đất 1, Thửa Đất 2.

Do đó, Các Bên ký kết Hợp đồng nguyên tắc này để quy định các nguyên tắc về việc thực hiện thủ tục, công việc cần thiết để: Bên B bán và Bên A mua quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 và tài sản gắn liền với đất Thửa Đất 1.

Các bên thống nhất giao kết Hợp Đồng Nguyên Tắc này với những điều kiện và điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1. Định nghĩa

- 1.1. **Hợp Đồng/Hợp Đồng Nguyên Tắc:** Là toàn văn bản hợp đồng này và các Phụ lục, Văn bản sửa đổi/bổ sung, Thỏa thuận liên kết và/hoặc các văn bản khác đính kèm (là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này).
- 1.2. **Ngày Ký Kết:** Là ngày Các bên ký kết Hợp đồng, được ghi nhận tại phần đầu trang đầu tiên của Hợp đồng.
- 1.3. **Các bên/Hai bên:** Là tất cả các bên giao kết Hợp đồng này, gồm Bên A và Bên B được nêu tại trang đầu của Hợp đồng.
- 1.4. **Mỗi Bên:** Là nói riêng Bên A hoặc Bên B trong Hợp Đồng này.
- 1.5. **Người Đại Diện:** Là người đại diện theo pháp luật/theo ủy quyền hợp pháp của Mỗi Bên và người đại diện được quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 4 Hợp Đồng.
- 1.6. **Thửa Đất 1:** Là thửa đất được nêu tại mục A phần Cơ sở diễn giải của Hợp đồng.
- 1.7. **Thửa Đất 2:** Là thửa đất được nêu tại mục A phần Cơ sở diễn giải của Hợp đồng.

- 1.8. **Các Thửa Đất:** Là bao gồm cả Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2.
- 1.9. **Tài Sản Gắn Liên Với Thửa Đất 1:** Là tài sản gắn liền với Thửa Đất 1, đã được ghi nhận tại 「 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 」 số DP 961016 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2024, được nêu cụ thể tại mục A phần Cơ sở diễn giải của Hợp đồng.
- 1.10. **Quyền sử dụng trong hợp đồng thuê đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai** căn cứ theo 「 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 」 số DP 961016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2024 và thửa đất số 7 tờ bản đồ số 26 tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo 「 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 」 số DP 961017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2024 được nêu cụ thể tại mục A phần Cơ sở diễn giải của Hợp đồng. *(Căn cứ theo Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ.n, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 136/PLHĐTĐ ngày 01/08/2014 với giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty hữu hạn chế tạo công nghiệp và gia công chế biến hàng xuất khẩu Việt Nam ký ngày 11/06/2004)*
- 1.11. **Toàn Bộ Giao Dịch:** Có nghĩa toàn bộ quá trình thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để hoàn thành việc: (i) Bên B bán và Bên A mua tài sản gắn liền với đất Thửa đất 1 và quyền sử dụng trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với Thửa Đất 1, Thửa Đất 2; (ii) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao và cho Bên A thuê lại toàn bộ diện tích đất của Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2 với thời hạn thuê tương ứng với thời hạn tại giấy chứng nhận của bên B (25/3/2042)
- 1.12. **Tài Liệu Giao Dịch:** Có nghĩa là các văn thư, văn bản, hợp đồng, thông tin, dữ liệu chính thức liên quan đến Toàn Bộ Giao Dịch.
- 1.13. **Thư Bảo Lãnh Thanh Toán:** Là văn bản được phát hành do Bên B chỉ định bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - CN Đồng Nai (Viết tắt TPBank- CN Đồng Nai) để xác nhận việc Bên bảo lãnh (TP Bank - CN Đồng Nai) sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ 20% giá trị còn lại tương ứng với số tiền 77.000.000.000 VNĐ *(Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ Việt Nam Đồng)* thay cho Bên A trong trường hợp Bên A không thanh toán số tiền này đúng tiến độ hoặc thanh toán nhưng không đầy đủ theo thỏa thuận tại mục 2 tại Điều 4 Hợp Đồng.

- 1.14. Thời Hạn/Thời Hạn Hoàn Thành Giao Dịch:** Là tổng thời gian thực hiện và hoàn tất Toàn Bộ Giao Dịch. Thời hạn này được quy định tại khoản 3 Điều 4 của Hợp Đồng.
- 1.15. VNĐ:** Việt Nam đồng (Đơn vị tiền tệ của Việt Nam), là đơn vị tiền tệ thống nhất thực hiện để thanh toán theo Hợp Đồng này.
- 1.16. Giá Trị Hợp Đồng:** Là tổng số tiền Bên A có nghĩa vụ thanh toán và Bên B được nhận thanh toán cho Toàn Bộ Giao Dịch, được quy định tại Điều 3 Hợp Đồng Nguyên Tắc này.
- 1.17. Tài Khoản Giao Dịch:** Bên A mở tài khoản giao dịch tại Ngân hàng Tiên Phong Chi Nhánh Đồng Nai và chuyển số tiền 20% của giá trị hợp đồng vào tài khoản này. Tài khoản này dùng để phát hành thư bảo lãnh thanh toán cho việc chi trả 20% giá trị hợp đồng.
- 1.18. Cơ Quan Nhà Nước:** Là cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 2.1. **Diễn giải** Khi được sử dụng trong Hợp Đồng Nguyên Tắc này, kể cả phần Cơ Sở Giao Kết, các Phụ lục của Hợp Đồng, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi, Các từ/thuật ngữ viết tắt (được in đậm) tại khoản 1 Điều này được Các Bên thống nhất hiểu theo nghĩa diễn giải (phần không in đậm) tương ứng với từ/thuật ngữ viết tắt đó tại khoản 1 Điều này.
- 2.2. Các dẫn chiếu Tài Liệu Giao Dịch trong Hợp Đồng được hiểu là bao gồm cả dẫn chiếu chính các văn bản, nội dung, dữ liệu sửa đổi, bổ sung, phụ lục, phụ chương của Tài Liệu Giao Dịch đó.
- 2.3. Các dẫn chiếu đến bất kỳ cá nhân, tổ chức nào trong Hợp Đồng (có thể là Bên A, Bên B, Bên thứ ba) sẽ được hiểu là bao gồm dẫn chiếu cả cá nhân có đầy đủ tư cách pháp lý của cá nhân, tổ chức đó theo quy định pháp luật.
- 2.4. Các từ ngữ/thuật ngữ không được diễn giải tại khoản 1 Điều này thì Các Bên thống nhất hiểu theo quy định cụ thể tại từng điều khoản khác trong Hợp Đồng theo đúng ngữ cảnh của Hợp Đồng, nếu Hợp Đồng không có quy định/giải thích thì Các Bên hiểu theo quy định pháp luật hiện hành có liên quan đến Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG VÀ MỤC ĐÍCH GIAO DỊCH

1. Căn cứ vào các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý: Bên B bán và Bên A mua tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất 1, quyền sử dụng trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm Thửa Đất 1, Thửa Đất 2;

2. Mục đích của Toàn Bộ Giao Dịch là:
 - 2.1. Bên A trở thành bên có toàn quyền sử dụng Thửa Đất 1, Thửa Đất 2; và
 - 2.2. Bên A trở thành chủ sở hữu của Tài Sản Gắn Liên Với Thửa Đất 1
3. Các Bên thống nhất các công việc nêu tại điểm 2.1, 2.2 khoản 2 của Điều này được thực hiện toàn bộ và theo quy trình được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

1. Giá Trị Hợp Đồng khi mua bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 là: **385.000.000.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Ba trăm tám mươi lăm tỷ Việt Nam Đồng*). Số tiền này đã bao gồm thuế GTGT.

Giá Trị Hợp Đồng không thay đổi trong bất kỳ trường hợp và điều kiện nào, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Hai Bên.

2. Giá Trị Hợp Đồng đã bao gồm:

2.1 Các khoản thuế, phí cho Toàn Bộ Giao Dịch;

2.2 Chi phí để Bên B thực hiện thủ tục soạn thảo, lập, gửi văn bản tới Cơ Quan Nhà Nước trong quá trình thực hiện Toàn Bộ Giao Dịch.

3. Giá Trị Hợp Đồng chưa bao gồm:

3.1 Chi phí công chứng trong quá trình thực hiện Toàn Bộ Giao Dịch;

3.2 Chi phí để thực hiện các thủ tục pháp lý khác (nếu cần thiết) nhằm thực hiện và hoàn tất Toàn Bộ Giao Dịch.

4. Giá Trị Hợp Đồng được thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng theo tiến độ và phương thức quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng Nguyên Tắc. Tổng giá trị hợp đồng được chuyển vào tài khoản của Bên B như sau:

Tên Tài khoản: Công Ty Hữu Hạn Chế Tạo Công Nghiệp Và Gia Công Chế Biến Hàng Xuất Khẩu Việt Nam (VMEP)

Tên Ngân Hàng: Ngân Hàng Tiên Phong Chi Nhánh Đồng Nai

Tài khoản số: 01955684901

ĐIỀU 4. QUY TRÌNH THỰC HIỆN TOÀN BỘ GIAO DỊCH

1. Các bên thực hiện giao dịch theo quy trình như sau:

1.1. **Đợt 1:** Các bên lần lượt thực hiện các công việc: Người đại diện của Bên A và

Bên B cùng thực hiện các nghĩa vụ:

- Ngay sau khi ký kết Hợp Đồng Nguyên tắc này Mỗi Bên cung cấp cho Bên còn lại thông tin của người đại diện, Bên A người đại diện Ông Nguyễn Công Định chức vụ: Tổng Giám Đốc theo giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh Nghiệp số 3600505336 đăng ký lần thứ 13 ngày 30/09/2025.

Bên B Ông Lìn Chun Yu chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc theo giấy ủy quyền số GDO-25-23/GUQ ngày 26/11/2025.

(a) Là người được ủy quyền tiếp nhận thông tin và tiếp cận Tài Liệu Giao Dịch vào bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng Nguyên Tắc;

(b) Là người được ủy quyền của mỗi Bên liên quan đến Tài Khoản Giao Dịch.

Người đại diện quy định tại điểm này có thể là người đại diện theo pháp luật hoặc nhân sự khác của Mỗi Bên, tuy nhiên Mỗi Bên không vượt quá 01 nhân sự.

- Trong vòng 07 ngày kể từ thời điểm có đầy đủ thông tin nhân sự nêu tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này, Bên A tiến hành mở Tài Khoản Giao Dịch tại Ngân Hàng Tiên Phong Chi Nhánh Đông nai. Thông tin về Tài Khoản Giao Dịch phải được cung cấp đầy đủ cho Người Đại Diện của Mỗi Bên.

- Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này, Bên A đặt cọc cho Bên B số tiền tương đương 20% Giá Trị Hợp Đồng là: 77.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ Việt Nam Đồng chẵn). Tiền đặt cọc được Bên A chuyển vào ngân hàng do Bên B nêu tại điểm 4 của Điều 3.

1.2. **Đợt 2:** Các bên lần lượt thực hiện các công việc:

- Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày đặt cọc lần 1, Hai Bên thực hiện: Ký kết hợp đồng về việc mua bán tài sản gắn liền với đất Thửa đất 1, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất trả tiền hàng năm Thửa đất 1, Thửa đất 2 có công chứng theo quy định pháp luật.

Bên B thực hiện xuất hóa đơn cho Bên A và kèm giấy đề nghị thanh toán.

- Chậm nhất là sau 01 ngày làm việc kể từ ngày Các Bên hoàn thành việc lập, ký kết các văn bản nêu trên, Bên A chuyển số tiền tương đương 60% Giá Trị Hợp Đồng là 231.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: hai trăm ba mươi một tỷ Việt Nam Đồng chẵn) vào Tài Khoản Bên B nêu tại điểm 4 của Điều 3.

- Đồng thời Bên A chuyển số tiền 20% Đợt 3 của Giá Trị Hợp Đồng là: 77.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ Việt Nam Đồng) vào Tài

Khoản của Bên A tại Ngân Hàng Tiên Phong Chi Nhánh Đồng nai, toàn bộ số tiền này bên A gửi văn bản yêu cầu Ngân Hàng Tiên Phong -Chi Nhánh Đồng nai phát hành thư bảo lãnh thanh toán .

- Ngay sau khi Bên A hoàn thành việc chuyển số tiền nêu tại điểm này và Bên B nhận được thư bảo lãnh thanh toán của Ngân Hàng Tiên Phong -Chi Nhánh Đồng nai phát hành thư bảo lãnh thanh toán, thì Bên B thực hiện nghĩa vụ tại mục b,c,d điểm 2 khoản 2.2 của điều 5 của hợp đồng này.

2. Điều kiện để nghị thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

2.1. Ngay sau khi Bên A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 đứng tên Bên A, thì Bên A phải ngay lập tức thông báo bằng văn bản hoặc email cho B.

Sau khi Bên B nhận thông báo từ Bên A, Bên B gửi văn bản thông báo ngân hàng Tiên Phong Chi Nhánh Đồng Nai thực hiện chuyển khoản vào tài khoản Bên B số tiền 77.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ Việt Nam Đồng) .

2.2. Đảm bảo trong vòng 07 ngày làm việc tiếp theo, Bên A thanh toán cho Bên B đủ 100% Giá Trị Hợp Đồng (đã bao gồm cả tiền đặt cọc mà Bên B nhận từ Bên A). Số tiền này được ngân hàng Tiên Phong Chi Nhánh Đồng nai thực hiện chuyển số tiền 77.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ Việt Nam Đồng) nêu tại 1.2 của Điều 4.

3. Thời Hạn Hoàn Thành Giao Dịch:

3.1. Các bên thống nhất Thời Hạn Hoàn Thành Giao Dịch là 06 tháng kể từ Ngày Ký Kết hợp đồng nguyên tắc này.

3.2. Thời điểm xác định hoàn tất Toàn Bộ Giao Dịch là khi bên A đã nhận được 「 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 」 của Thửa đất 1 và Thửa đất 2 đã được chuyển đổi tên cho bên A;

Bên B được nhận 100% Giá Trị Hợp Đồng khi và chỉ khi các điều kiện quy định tại điểm 3.2 Điều khoản này được hoàn tất.

3.3. Khi hết Thời Hạn Hoàn Thành Giao Dịch quy định tại điểm 3.1 Điều khoản này mà giao dịch chưa được hoàn tất (chưa đáp ứng đủ điều kiện quy định tại điểm 3.2 Điều khoản này) thì Các bên có thể:

(a) Thỏa thuận gia hạn Thời Hạn Hoàn Thành Giao Dịch bằng một văn bản phụ lục Hợp Đồng được ký kết bởi Hai Bên; hoặc

(b) Thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng và giải quyết các vấn đề liên quan khi Hợp Đồng chấm dứt bằng một văn bản được ký kết bởi Hai Bên.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

Ngoài các quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này, các bên còn có quyền, nghĩa vụ sau đây:

1. Bên A có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

1.1. Quyền của Bên A:

- a) Có quyền yêu cầu và được Bên B cung cấp các thông tin, Tài Liệu Giao Dịch có liên quan đến Hợp Đồng, Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 và tài sản được xây dựng, đầu tư trên Các Thửa Đất (nếu có)
- b) Có quyền kiểm tra, cùng tham gia quá trình đo đạc, xác nhận hiện trạng của Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 và tài sản được xây dựng, đầu tư trên Các Thửa Đất;
- c) Chủ động liên hệ, làm việc với các Cơ Quan Nhà Nước và thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm triển khai và hoàn tất thành công Toàn Bộ Giao Dịch kể từ thời điểm Hợp Đồng này có hiệu lực (mà không cần sự đồng ý của Bên B nhưng phải thông báo cho Bên B);
- d) Nhận quyền nhận bàn giao diện tích đất, các tài sản được xây dựng, đầu tư trên đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 theo quy định tại Hợp Đồng.

1.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Có trách nhiệm đặt cọc, thanh toán theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 Hợp Đồng này;
- b) Có trách nhiệm phối hợp với Bên B để hoàn thành Toàn Bộ Giao Dịch theo quy định tại Hợp Đồng này.
- c) Bên A yêu cầu Bên B hoàn trả tiền cọc 77,000,000,000 VND (bảy mươi bảy tỷ VND) tại khoản 1.1 điều 4 trong trường hợp Bên A không thực hiện ký kết hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền thuê đất đối với Thửa Đất 1, Thửa Đất 2 tại 1.2 của điều 4.

2. Bên B có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

2.1. Quyền của Bên B:

- a) Có quyền được nhận khoản tiền đặt cọc, thanh toán theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 Hợp Đồng này;
- b) Theo khoản 2.2 điều 5 bên B được tiếp tục sử dụng khu đất có diện tích khoảng 20.000m² trong đó có công trình nhà thử nghiệm 12.835m² đây là tài sản tại được xây dựng trên Thửa Đất 1, trong thời gian 24 tháng kể từ Ngày Ký kết [Biên bản bàn giao thực địa Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2] mà không

trả bất kỳ chi phí nào như: chi phí thuê đất, chi phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý. Quá thời hạn 24 tháng mà Bên B chưa triển khai di dời thì Bên B được quyền thuê lại khu đất này với thời hạn 24 tháng tiếp theo có giá thuê được tính là 5USD/m²/tháng x diện tích thực địa thực tế đã sử dụng (*giá thuê này không thay đổi trong 24 tháng thuê*), hết hạn 24 tháng thuê này thì Bên B bắt buộc phải di dời, trừ trường hợp có lí do bất khả kháng chưa thể di dời, nếu trường hợp lí do bất khả kháng chưa thể di dời được thì giá thuê này được giữ nguyên đến khi Bên B có thể di dời đến vị trí mới.

2.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Cung cấp đúng và đầy đủ thông tin, Tài Liệu Giao Dịch và hỗ trợ, phối hợp với Bên A để triển khai và hoàn tất thành công Toàn Bộ Giao Dịch
- b) Khi bên A hoàn thành nghĩa vụ tại khoản 1.2 điều 4 xong, Bên B cùng Bên A phải ký [Biên bản bàn giao thực địa Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2] để Bên A hoàn thiện hồ sơ nộp Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả từ Phòng đăng ký đất đai về việc bên B đã bán tài sản gắn liền với đất của thửa đất 1, quyền sử dụng trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2; ký các văn bản theo đề nghị của Bên A, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bên B phải phối hợp với Bên A và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Hai Bên hoàn tất việc bán và mua tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng trong hợp đồng thuê đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2;
- c) Cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý về đất đai, xây dựng của dự án liên quan đến thửa đất thuê đồng thời chuyển giao toàn bộ bản chính cho Bên A sau khi Bên A hoàn thành nghĩa vụ tại khoản 1.2 điều 4;
- d) Bàn giao cho Bên A toàn bộ diện tích Thửa đất 1 và Thửa đất 2 (trừ diện tích đất nêu tại nội dung b, điểm 2.1, khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng này) ngay sau khi Bên A hoàn thành nghĩa vụ tại khoản 1.2 điều 4;
- e) Có trách nhiệm cung cấp thông tin, Tài Liệu Giao Dịch và hỗ trợ, phối hợp với Bên A để triển khai và hoàn tất thành công Toàn Bộ Giao Dịch.
- f) Trong thời hạn 24 tháng làm việc kể từ Ngày Ký kết [Biên bản bàn giao thực địa Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2] , Bên B hoàn tất việc di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, nhân sự (trừ diện tích đất nêu tại nội dung b, điểm 2.1, khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng này) ra khỏi hiện trạng Khu nhà là Tài Sản Gắn Liên Với Đất nói trên bàn giao cho Bên A
- g) Trong trường hợp quá 24 tháng mà bên B chưa thực hiện di dời đến nơi mới

thì Bên B phải trả tiền thuê cho bên A theo đơn giá 5USD/m²/tháng x diện tích xây dựng m² cho Bên A. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ ký văn bản để cùng thực hiện.

- h) Trả lại Bên A toàn bộ tiền cọc trong trường hợp không chuyển nhượng và (hoặc) đến thời hạn Ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại văn phòng Công chứng nhưng không thực hiện và (hoặc) không ký các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đến việc chuyển nhượng để Bên A và Bên B cùng hoàn tất việc bồi thường, hỗ trợ di dời này
- i) Trả lại Bên A toàn bộ số tiền đã nhận trong trường hợp Bên A không được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao và cho Bên A thuê lại toàn bộ diện tích đất của Thửa Đất 1 và Thửa Đất 2, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên A thông báo bằng văn bản về việc hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nếu hoàn trả sau 30 đến 90 ngày thì Bên B sẽ trả thêm một khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất là 12%/năm. Nếu hoàn trả sau 90 ngày thì Bên B trả thêm một khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất là 15%/năm.
- j) Người đại diện có đầy đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng này.
- k) Phối hợp với Bên A để hoàn thành Toàn Bộ Giao Dịch theo quy định tại Hợp Đồng này mà không đòi hỏi bất cứ bất kỳ chi phí nào ngoài giá trị hợp đồng tại Điều 3.

ĐIỀU 6. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

1. Theo Hợp Đồng này, “Sự Kiện Bất Khả Kháng” là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn: Chiến tranh, các hoạt động khủng bố, tai nạn, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất hoặc các thiên tai hay thảm họa khác, hành động hoặc hạn chế của Cơ Quan Nhà Nước (Không bao gồm trường hợp: đình công trái pháp luật, tự đóng cửa để gây áp lực, khó khăn về tài chính trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản).
2. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay cho Bên còn lại về Sự Kiện Bất Khả Kháng và tất cả các chi tiết liên quan và cung cấp bằng chứng hợp lý về sự kiện xảy ra và thời hạn dự kiến của sự kiện này. Tất cả các nghĩa vụ của Bên bị tác động sẽ được đình chỉ ngay khi Bên còn lại đã nhận được thông báo.
3. Trong thời hạn tối đa là 10 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị tác động phải dùng mọi nỗ lực cần thiết để chấm dứt và/hoặc làm giảm nhẹ hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp một Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên sẽ ngay lập tức thảo luận với nhau để tìm

ra giải pháp hợp lý và sử dụng mọi nỗ lực để tối thiểu hóa hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

4. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng Nguyên Tắc và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng Nguyên Tắc này, nhưng Bên đó phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác của mình trong Hợp Đồng Nguyên Tắc nếu chúng không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.
5. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ tự động được kéo dài thêm một thời hạn tương ứng với thời hạn diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không phải chịu thêm chi phí hay khoản phạt nào.
6. Nếu bất động sản theo hợp đồng này không thể chuyển nhượng hoặc bàn giao do sự kiện bất khả kháng nêu trên, hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng này. Bên B sẽ hoàn trả số tiền đã nhận cho Bên A, và Bên A sẽ trả lại đất đai và tài sản gắn liền với đất (thửa Đất 1, thửa Đất 2 và tài sản gắn liền với đất của thửa đất 1) cùng các giấy tờ, tài liệu liên quan đã bàn giao theo Điều 5, Khoản 2, Mục 2.2.

ĐIỀU 7. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

1. Phạt vi phạm Hợp Đồng:
 - a) Nếu Bên A chậm thanh toán so với thời hạn quy định quá 03 ngày và Bên B có yêu cầu phạt vi phạm thì Bên A phải chịu phạt số tiền tương đương 15%/năm tính trên số tiền và thời gian chậm thanh toán;
 - b) Nếu vì những lý do thuộc về trách nhiệm Bên B dẫn đến Bên B chậm thực hiện công việc theo quy định tại Hợp Đồng quá 03 ngày và Bên A có yêu cầu phạt vi phạm thì Bên B phải chịu phạt số tiền tương đương 15%/năm tính trên số tiền đặt cọc quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 3 Hợp Đồng này.
2. Bồi thường thiệt hại: Bên nào gây thiệt hại cho Bên còn lại phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên còn lại theo quy định của pháp luật.
3. Trách nhiệm phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại có thể áp dụng đồng thời mà không bị hạn chế bởi bất kỳ điều kiện nào, không bị mất hiệu lực pháp lý ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt.
4. Thời hạn thực hiện phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên vi phạm/Bên gây thiệt hại nhận được yêu cầu phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các hồ sơ, tài liệu chứng minh hành vi vi phạm, gây thiệt hại, Bên vi phạm/Bên gây thiệt hại phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

ĐIỀU 8. HIỆU LỰC VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ Ngày Ký Kết và sẽ duy trì hiệu lực cho đến khi Các Bên đã hoàn tất hoặc được miễn trừ việc hoàn tất nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng Nguyên Tắc này, trừ trường hợp chấm dứt hiệu lực được quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Hợp Đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau đây:
 - 2.1. Hai Bên có thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hợp Đồng chấm dứt vào thời điểm được thỏa thuận bởi Hai Bên.
 - 2.2. Trường hợp Hết Thời Hạn Hoàn Thành Giao Dịch nhưng các điều kiện hoàn tất giao dịch quy định tại điểm 3.2 khoản 3 Điều 4 Hợp Đồng này chưa được đáp ứng đầy đủ thì Hợp Đồng không tự động chấm dứt. Việc chấm dứt Hợp Đồng phải được xác định bằng một văn bản thỏa thuận giữa Hai Bên hoặc một văn bản đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm 2.3 của Điều khoản này.
 - 2.3. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng:
 - Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên B chậm thực hiện nghĩa vụ quá 10 ngày so với thời hạn quy định tại Hợp Đồng mà Bên B không có lý do chính đáng.
 - Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên A chậm thanh toán quá 10 ngày so với thời hạn quy định tại Hợp Đồng mà Bên A không có lý do chính đáng;Trong các trường hợp nêu trên, Bên có yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng phải có văn bản thông báo gửi cho Bên còn lại chậm nhất là 30 ngày trước ngày Hợp đồng chấm dứt.
 - 2.4. Hủy bỏ Hợp Đồng: Trong bất kỳ trường hợp nào và tại bất kỳ thời điểm nào mà một Bên hoặc Các bên nhận thấy mục đích của Toàn Bộ Giao Dịch (quy định tại khoản 2 Điều 2 Hợp Đồng này) không đạt được thì một Bên có quyền thông báo hoặc Các Bên có quyền thỏa thuận về việc hủy bỏ Hợp Đồng này.
Việc hủy bỏ Hợp Đồng phải được xác lập bằng văn bản (thông báo đơn phương hoặc văn bản thỏa thuận bởi Hai Bên). Trong trường hợp Hợp Đồng bị hủy bỏ ngoài trường hợp quy định tại Điều 5, khoản 1.2 ra, Các Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên A phải trả lại đất (Thửa đất 1, Thửa đất 2 và tài sản gắn liền của Thửa đất 1) và các giấy tờ, tài liệu liên quan đã bàn giao theo Điều 5, Khoản 2, Mục 2.2..
 - 2.5. Các trường hợp khác chấm dứt Hợp Đồng theo quy định của pháp luật.
Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt, Các Bên vẫn có trách nhiệm thực hiện

nghĩa vụ hoàn trả tiền, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có).

ĐIỀU 9. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng Nguyên Tắc này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
2. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này được giải quyết tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

ĐIỀU 10. THÔNG BÁO

1. Mọi thông báo hoặc thông tin liên quan đến Hợp Đồng này (“Thông Báo”) phải bằng văn bản/thư điện tử tiếng Việt và được gửi đến cho Mỗi Bên theo địa chỉ dưới đây:
 - 1.1. Bên A: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai
 - Địa chỉ: Khu công nghiệp Hồ Nai, xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh ĐN
 - Người nhận: Phan Thành Nhân – Trưởng bộ phận Kế hoạch – Tổng hợp
 - 1.2. Bên B: Công ty Hữu hạn Chế tạo Công nghiệp và Gia công chế biến hàng xuất khẩu Việt Nam
 - Địa chỉ: Lô số 4, đường 5C, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt nam.
 - Người nhận: Ông Lin Chun Yu – chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành
2. Các Bên thông báo cho Bên còn lại ngay khi có thay đổi thông tin nhận thông báo nêu tại khoản 1 Điều này.
3. Thông Báo có thể được giao tận tay hoặc gửi bằng thư điện tử, hoặc gửi bằng đường bưu điện/đơn vị chuyển phát. Không ảnh hưởng đến nội dung trên, bất kỳ Thông Báo nào sẽ được xem là đã được nhận tại thời điểm:
 - (a) Nếu gửi bằng thư điện tử: Là thời điểm và vào ngày ghi trên thông báo gửi thư điện tử của Bên gửi; hoặc
 - (b) Nếu giao tận tay (bao gồm cả dịch vụ chuyển phát đến tận nơi): Là thời điểm nhận được hoặc từ chối nhận Thông Báo; hoặc
 - (c) Nếu gửi bằng đường bưu điện/đơn vị chuyển phát: Là thời điểm bưu điện/đơn vị chuyển phát xác nhận đã gửi thành công hoặc bên nhận từ chối nhận Thông Báo hoặc bên nhận không có người nhận đến lần giao Thông Báo thứ hai.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Trong quá trình thực hiện, mọi sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng này phải được sự thống nhất của các Bên và phải được lập thành văn bản, văn bản này là một Phụ lục và là một phần không tách rời của Hợp Đồng này.
2. Hợp Đồng này lập thành 06 bản có giá trị pháp lý như nhau, Mỗi Bên giữ 03 bản để thực hiện.

BÊN A

Tổng giám đốc



Nguyễn Công Định

BÊN B

Tổng giám đốc



Wu Jui Chiao



2 Industrial Land Plots, Ho Nai IP, Bien Hoa City, Dong Nai Province

25 February 2026.

Valuation Report
For Vietnam Manufacturing and Export
Processing (Holdings) Limited

SVVN Price Valuation Co., Ltd.
17th floor, Vincom Center,
72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward,
HCMC.

Executive Summary

2 Industrial Land Plots, Ho Nai Industrial Park (IP), Bien Hoa City, Dong Nai Province, Viet Nam.

Instructing Company	VIETNAM MANUFACTURING AND EXPORT PROCESSING (HOLDINGS) LIMITED. Attn: Mr Liu Wu Hsiung	
Interest valued	Lessee's interest in a 38-year industrial leasehold with 17 years remaining, expiring 25 March 2042. Land use fees (LUFs) are paid annually.	
Property description	<p>At inspection, the property includes two industrial land plots in Ho Nai IP, Bien Hoa City, Dong Nai Province, adjoined by 3 frontages:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Land no. 83 – Map no. 2 of Phuoc Tan Ward is at the corner of No. 2 (15 m wide) and Internal street (15 m wide) with 8 improvements since 2009, on currently operating by VMEP. ▪ Land no. 7 – Map no.26 of Long Binh Ward is on the same corner and vacant land. <p>Both are surrounded by several existing factories as well as vacant land available for development. The LURC shows the registered proprietor as Vietnam Manufacturing & Export Processing Company Limited.</p> <p>Ho Nai IP is located 20 km east of Bien Hoa City – the Dong Nai Province CBD, 40 km northeast of the HCM CBD and 42 km from Tan Son Nhat International Airport.</p>	
Property		
Land area (m²)	300,014.	
Geo code	10.932009, 106.935229.	
Valuation approaches	Direct Comparison (DC) for Lessee's Interest.	
Valuation date	22 December 2025.	
Reporting date	25 February 2026.	
Valuation purpose	Transaction reference.	
Rental/m²	VND 4,600/m ² /month	
Discount rate	8%	
Lessee's Interest value ⁽¹⁾	118,547,000,000	
Construction value ⁽²⁾	49,414,000,000	
Market value ⁽³⁾⁼⁽¹⁾⁺⁽²⁾	VND 167,961,000,000	
Total Market Value	VND 167,961,000,000	
Prepared by	Mai Thi Thanh Thao MOF Valuer License No. XI16.1611. SVVN Price Valuation Co., Ltd.	Troydon John Griffiths, MRICS MOF Valuer License No. VIII13.1038. SVVN Price Valuation Co., Ltd.

(*) The value is exclusive of VAT. This summary forms part of the full report and should not be read in isolation.

Contents

1	INTRODUCTION	1
1.1	Instruction	1
1.2	Scope of Diligence	1
1.3	Valuation Basis.....	2
1.4	Market Value Definition.....	2
1.5	Inspection and Valuation Date.....	2
1.6	Reporting Date	2
1.7	Liability cap	2
1.8	Critical Assumptions.....	2
2	SITE DESCRIPTION	5
2.1	Locality & Surrounding Development.....	5
2.2	Road System & Access.....	5
2.3	Land.....	6
2.4	Legal Description.....	8
2.5	Town Planning.....	9
3	MARKET COMMENTARY	10
3.1	Macroeconomic Overview	10
3.2	Dong Nai IP Overview.....	11
4	IMPROVEMENTS	12
4.1	Inspection and Investigation.....	12
4.2	Details	13
5	VALUATION.....	15
5.1	Methodologies	15
5.2	Lessee's Interest Value	16
5.3	Improvements	19
5.4	Valuation Summary.....	21
5.5	SVVN Qualifications	22
5.6	Disclaimer.....	22
6	CONCLUSION	23

Appendix 1: Location Map & Photographs

Appendix 2: Expert Report & Inclusions

Appendix 3: Calculation of Assets

Appendix 4: Curriculum Vitae of Valuer

Appendix 5: Standard Caveats and Glossary

1 INTRODUCTION

1.1 Instruction

We refer to the instruction from Vietnam Manufacturing and Export Processing (Holdings) Limited (the “Company”) to prepare a valuation report on the market value of 2 industrial land plots, Ho Nai IP, Bien Hoa City, Dong Nai Province (the “Property”) for the purposes of publishing to the Company’s Hong Kong shareholders and The Stock Exchange of Hong Kong Limited (HKEX). We confirm that we have carried out inspection of the property, made relevant enquiries and obtained such further information as we consider necessary for providing the market value of the property as at 22 December 2025 (the “Valuation Date”). The report is not to be relied upon for any other purpose without SVVN permission.

1.2 Scope of Diligence

Our valuation relies upon copies of the following information provided by the Company:

- Land lease contract No.136/HĐTĐ.nn issued on 11 June 2004 between the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province and Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd.
- Contract Appendix No. 136/PLHĐTĐ-2 issued on 19 July 2024 between the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province and Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd.
- Minutes of inspection of acceptance records of completed works for putting into use issued on Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd, Thien Nam Investment - Construction Corporation, and Dong Nai Industrial Parks Management Board.
- Land Use Right Certificate and Other Assets Attached to Land (LURC) No. DP961017 or (CT78293) issued on 25 October 2024 by the Land Registration Office of Dong Nai Province.
- Land Use Right Certificate and Other Assets Attached to Land (LURC) No. DP961016 or (or CT78292) issued on 25 October 2024 by the Land Registration Office of Dong Nai Province.
- Period Payment from 2004 to 2025.

Please refer to Appendix 2: Expert Report & Inclusions. Minutes of inspection of acceptance records of completed works for putting into use.

1.3 Valuation Basis

Market value. The lessee's interest in the land for a 38-year industrial leasehold with 17 years remaining, expiring 25 March 2042. LUFs are paid annually.

It is assumed that the property, title thereto, and use are not affected by any matter other than that mentioned in this report.

1.4 Market Value Definition

As defined by the International Valuation Standards Council and as adopted by the RICS:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The market value of the asset, as defined by the Vietnamese Valuation Standards, is: *"The estimated price of the asset at the time and place of valuation, between a willing buyer and a willing seller, in an objective, independent transaction, with sufficient information, the parties involved acting knowledgeable, prudently and without coercion."*

1.5 Inspection and Valuation Date

22 December 2025.

1.6 Reporting Date

25 February 2026.

1.7 Liability cap

All Parties acknowledge and agree that for the purpose of this contract the professional indemnity of Valuation Firm is limited to the value of the total fee stated in the contract agreement of the valuation report.

1.8 Critical Assumptions

Assumptions critical to our valuation are outlined below. If any of these assumptions change, this valuation will require a review.

1. We are providing the market value of the property itself, ignoring all financing, taxation, and other issues about the ownership of the property.

2. Valuation considers only land and improvements, with no inclusion of goodwill or business value.
3. No planning or legislative changes will occur to affect the proposed development.
4. VAT is excluded from all calculations and values.
5. There are no environmental, drainage or other concerns about the site.
6. The site is fully serviced by utilities, including electricity, water, sewerage, telephone, and broadband.
7. The property is occupied and managed in full compliance with the law. Having regard to provided information and without independent legal verification, we are not aware of any investigations, litigation or title defects that would materially affect the subject asset as at the valuation date.
8. According to the relevant Land Use Right Certificate and information provided by the Company, we have not been informed that the subject property is subject to any mortgages, charges, liens or other encumbrances as at the valuation date.
9. Our valuation relies upon copies of the land lease contract and information provided by the Company. SVVN reserves the right to revise the report if any information changes.
10. At inspection, the property includes two industrial land plots in Ho Nai IP, Bien Hoa City, Dong Nai Province, with 3 frontages: Land no. 83 – Map no. 2 of Phuoc Tan ward is located at the corner of No. 2 (20 m wide) and internal street (20 m wide) with 8 items of improvements since 2009, currently operating. Land no. 7 – Map no.26 of Long Binh ward is on the same corner and vacant land.
11. At inspection, the property was owned by Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd.
12. We have provided the lessee's interest in the land only and the buildings.
13. Despite a total land area of 30 hectares, the actual floor area in use covers only approximately 2 hectares, resulting in a sparse building density that is disproportionate to the land's potential. Activities at the site were notably quiet on the day of the survey, with a workforce of fewer than 100 personnel concentrated primarily in the design and testing blocks. Consequently, the facility system has yet to achieve synchronized operation, leaving a significant gap in optimizing the overall site's operational efficiency.
14. The asset was inspected by Nguyen Ngoc Tan – who holds a land assessment certificate MONRE with 8 years of experience. The review conducted by our Director - Mai Thi Thanh Thao - No. XI 16.1611 MOF valuer with 16 years of

experience and our Manager - Troydon John Griffiths who holds a MRICS Valuer and MOF valuer No. VIII13.1038 with over 30 years of experience were limited to internal quality assurance. It does not constitute a re-inspection of the asset or the formation of an independent assessment opinion.

15. The valuation was arrived at using the Direct Comparison (DC) Approach since (i) such approach is, universally, the most accepted valuation approach for valuing most types of properties (including the properties) and (ii) there are sufficient, recent comparable properties available in the vicinity of the properties, which ensure an accurate representation of prevailing market conditions. Appropriate adjustments were made to reflect the differences between the Properties and the selected comparable properties, including as to nature, location, size, building age and other material factors.
16. This valuation is subject to SVVN standard caveats that are appended.

For more information, please see Appendix 4: Standard Caveats & Glossary.

2 SITE DESCRIPTION

2.1 Locality & Surrounding Development

The property is located at street No.2 (15 m wide) and has two internal streets (15 m wide) in Ho Nai IP, Bien Hoa City, Dong Nai Province. It is 40 km northeast of HCM CBD and 42 km from Tan Son Nhat International Airport.

It has the following boundaries:

- North: Street No.2,
- West: Vacant land,
- South: Internal street,
- East: Internal street.

The IP infrastructure is fully developed. Most of the surrounding area comprises factories and industrial properties. Nearby industrial parks (IPs) include Bien Hoa 2, Long Binh, Amata, Ho Nai, Agtex Long Binh, Long Thanh and Song May. All these have completed infrastructure and supporting facilities.

Please refer to Appendix 1: Location Map & Photographs for more details.

2.2 Road System & Access

Road Dimensions and Capacity

The internal network is categorized into main arterial roads and secondary branch roads to streamline the movement of goods:

Main street: These serve as the backbone of the IP, with a right-of-way ranging from 40m to 45m. The actual paved road surface for these main routes is typically 12m to 15m wide, allowing for 4 lanes of heavy-duty traffic.

Internal street: These provide direct access to factory gates. They have a right-of-way of 24m to 28m, with a paved road surface of 8m to 12m.

Pavement Quality: Most roads are constructed using hot asphalt concrete or high-grade cement concrete to withstand the weight of heavy container trucks and high-frequency logistics.

Connectivity to Major Expressways

The internal streets are not isolated; they are strategically linked to national infrastructure to ensure efficient logistics:

National Highway 1A: The IP is only about 500m from NH1A, accessed via a dedicated entrance road.

Bien Hoa Bypass (Vo Nguyen Giap St): Located approximately 2km away, this route allows trucks to bypass central Bien Hoa, reducing travel time to Ho Chi Minh City.

External Integration: To the East, the asphalt roads connect the IP to the future Ring Road of Bien Hoa City, which will eventually link directly to National Highway 51.

Integrated Utilities and Landscape

The internal streets are more than just transit paths; they house the park's essential utility corridors:

Lighting & Safety: All internal roads are equipped with a modern high-pressure lighting system and a standardized fire hydrant network along the curbs.

Greenery: To mitigate the industrial environment, the park maintains a "Green-Clean-Beautiful" initiative, with sidewalks featuring grass strips and shade-providing trees.

Sidewalks: Wide sidewalks accommodate pedestrian traffic (workers and staff) and house the underground technical infrastructure, including telecommunications and drainage.

We are unaware of any current road widening or resumption requirements that may affect the property; however, we have not completed searches with resuming authorities to confirm.

2.3 Land

Area

The subject property comprises two adjoining land plots operating as a single land holding of 300,014 m².

Table 2.1: Land summary

Land lot	7	83
Map	26	2
LA	117,241.2 m ²	182,772.8 m ²
Shape	Regular.	
Flood history	Unknown.	
Topography	Flat.	
Contamination	Undetermined; no obvious contamination.	
Utilities	Available and connected.	
Tenure	Leasehold, 17 years remaining, expiring on 25 March 2042.	
Use; fees	Industrial, LUFs and infrastructure are paid annually.	

We have relied upon the LA provided and not conducted an independent survey. If the reader needs to verify any dimension or measurement, we recommend engaging a qualified contractor.

Topography

The land is generally level and at road height.

Classification

The property is held for owner occupation and is occupied by the Group for its own operational use.

Grouping of properties

The two land parcels together with the on-site industrial buildings and improvements have been valued together as a single integrated industrial facility, notwithstanding that they are covered by two separate valuation certificates.

Contamination

A site inspection and the information provided did not reveal or detail any obvious pollution or contamination; however, we are not qualified to advise on land conditions. Furthermore, we have not sighted any environmental audits or geotechnical reports that suggest contamination or defects. Our valuation assumes no actual or potential contamination issues exist to affect the value or marketing of the sites.

Verification that the property is free from contamination and not affected by pollutants of any kind may be obtained from a suitably qualified environmental expert. Should we subsequently be advised of any contamination or defect, we reserve the right to a review.

Services

Utilities, including electricity, water, sewage, telephone, and broadband, are available for connection.

The preceding section contains assumptions concerning topography, contamination, measurement, and services. We have taken every care but have relied entirely on the information provided.

2.4 Legal Description

Title Details

According to the LURC and Land Lease Contract, the first land is Land No. 83 Map No. 2, Phuoc Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, and the second is Land No. 7 Map No. 26, Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

For further details, please refer to Appendix 2: Expert's Report & Inclusions.

Land Tenure

Both lands are industrial leasehold with 17 years remaining and expiring 25 March 2042. LUFs and infrastructure are paid annually.

There is no information that the land tenure can be extended after the lease expires.

Registered Proprietor

The LURC shows the registered proprietor as Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd.

For more details, please refer to Appendix 2: Expert Report & Inclusions.

Land Use Fees (LUFs)

LUFs fees are paid annually and may vary, subject to the stipulated land price, location, land area, and remaining years.

The preceding section contains assumptions in relation to documents, processes, tenure, registered proprietor, and land use fees. SVVN has taken every care but has relied entirely on the information provided. If the assumptions are found to be incorrect then the valuation should be returned for reassessment.

2.5 Town Planning

According to Decision No. 455/QĐ-TTg, issued by the Prime Minister on 22 March 2016, the approved planning adjustment for Dong Nai Province extends to 2030 with a vision to 2050: with 3,460 hectares (ha) of industrial land allocated for small-scale industries, primarily within the Nhon Trach IP, Ong Keo IP, and Phu Thanh - Vinh Thanh small-scale industry cluster. Additionally, there are also plans to develop a 300-ha logistics service area near Phuoc An Port.

In line with Viet Nam Building Code 01: 2008/BXD and Ho Nai IP Master Plan (MP) 1/500, the applicable development controls for the property are:

- Coverage ratio: $\leq 70\%$.
- Maximum height: 40 metres.

The development of the property appears to comply with the general master plan.

3 MARKET COMMENTARY

3.1: Macroeconomic Overview

Table 3.1: Key economic indicators

Annual data	2026F	2027F	2028F
Real sector			
Population (million)	102.9	103.6	104.2
GDP per capita (US\$)	5,286	5,775	6,541
GDP (US\$ bn)	544	598	682
Economic growth (GDP, annual variation in %)	11.8	11.3	13.1
Private consumption (annual variation in %)	6.8	6.4	6.1
Fixed investment (annual variation in %)	7.0	6.3	5.8
Industrial production (annual variation in %)	6.8	6.3	6.8
Fiscal balance (% of GDP)	-2.8	-2.3	-
Monetary and financial sector			
Inflation (CPI, annual variation in %, aop)	3.4	3.1	2.9
Refinancing (% eop)	4.45	4.56	4.75
Exchange (VND per US\$, average)	26,421	26,487	26,595
External sector			
Current account balance (% of GDP)	3.8	3.4	2.9
Current account balance (US\$ bn)	20.4	20.6	19.7
Fixed Investment (ann. var. %)	7.0	6.3	5.8
Exports (G&S, ann. var. %)	8.1	7.5	7.6
Imports (G&S, ann. var. %)	8.2	8.0	6.3
Merchandise Exports (USD bn)	457	500	536
Merchandise Imports (USD bn)	414	454	480
International reserves (US\$ bn)	90.4	96.4	109.3
International reserves (months of imports)	2.6	2.5	2.7
External debt (US\$ bn)	167	183	202
External debt (% of GDP)	30.6	30.7	29.6

Source: FocusEconomics Consensus Forecast Asia, November 2025.

During the 10th Session of the 15th National Assembly, Prime Minister Pham Minh Chinh presented the Socio-Economic Development Plan for 2026 with 15 main targets, prioritising strong growth and improved living standards.

Growth: A GDP growth is targeted at 10% or more, pushing GDP per capita to between \$5,400 and \$5,500.

Productivity and Inflation: Average social labour productivity is projected to climb 8%, while average CPI (inflation) is maintained at an increase of 4.5%.

Poverty Reduction: The plan also seeks to decrease the multidimensional poverty by 1% to 1.5%.

3.2 Dong Nai IP Overview

Dong Nai is a leading economic hub with 81 planned IPs covering more than 39,000 ha, of which 59 IPs have been established and 31 are operational. Long Thanh High-Tech IZ One remains under development (Long Thanh High-Tech IZ), and Long Duc 3 IP is another that was newly established (in July 2023).

In 7M/2025, Dong Nai attracted US\$1.8 billion in FDI, reaffirming its position among Viet Nam's top four FDI destinations. This includes around 109 new projects with registered capital exceeding US\$834 million, and about 110 capital expansion projects adding over US\$1 billion, largely concentrated in IPs. Key investment sectors include semiconductors, electronics, mechanical engineering, green technology, and supporting industries.

Under the development plan for 2021–2030, with a vision to 2050, Dong Nai targets the establishment of additional IPs beyond the current 59 and the upgrade of technical infrastructure in existing parks, alongside major transport projects such as the Long Thanh International Airport, to enhance its industrial appeal and competitiveness.

Outlook

Dong Nai offers efficient logistics networks and connectivity to HCMC. Low labour costs and government incentives, particularly preferential tax rates, will continue to be key FDI drivers. Land rents are on the rise, and industrial occupancy is high. Dong Nai remains an investment hub and a dynamic locality for foreign investors.

4 IMPROVEMENTS

4.1 Inspection and Investigation

A physical inspection of the property was undertaken on 22 December 2025 at Ho Nai 3 Industrial Park, Dong Nai Province, to assess the condition, functionality, and overall state of maintenance of the subject improvements. The inspection was limited to visual observation of accessible areas only, without intrusive testing or dismantling of building components or technical systems.

The improvements were constructed and completed in 2009, resulting in an effective age of approximately 16 years as at the inspection date. Based on visual observation, the physical condition of the buildings is generally consistent with their age, noting that certain areas have been subject to reduced utilisation and deferred maintenance.

At the time of inspection, the factory buildings were observed to be partially utilised, with certain areas in active use while other areas remained underutilised due to the large overall scale of the facility. The main structural elements, including foundations, columns, beams, floor slabs, and roof structures, were observed to be generally intact, with no visible signs of significant structural distress such as major cracking, settlement, or deformation.

Building envelopes, including external walls, roofing systems, doors, and windows, were generally in satisfactory condition, showing normal wear and tear consistent with age and usage. Internal finishes within laboratory, design, and support areas were observed to be serviceable and fit for continued use.

Overall, based on the visual inspection and information made available during the site visit, the physical condition of the improvements is considered to be generally consistent with their age and current pattern of partial utilisation. No material structural deficiencies were identified during the inspection that would, in themselves, preclude the continued use or disposal of the property, subject to routine maintenance and reinstatement of underutilised areas.

4.2 Details

The property comprises an industrial facility that is used as a Motorcycle Research & Development Centre. The subject property is designated for industrial purposes under the relevant land use right certificate, and such use is consistent with its existing use. The gross floor area (GFA) is 19,753.9 m², and the unauthorised area is estimated at 246 m². Regarding land usage in Bien Hoa City: 8 construction projects have been completed on Plot 83 (Map No. 2) in Phuoc Tan Ward. In contrast, Plot 7 (Map No. 26) in Long Binh Ward is currently classified as vacant land.

The facility is fully operational and managed by Vietnam Manufacturing and Export Processing Co., Ltd.

Improvements are divided into two main sections:

- Centre: Laboratory house,
- South: Design Building, Community centre building, Security booth no. 1,
- East: Petrol Station, Garbage House, Devices house, water tower.

The areas of the built components are summarised below:

Table 4.1: Improvement summary

No	Item	GFA (m ²)	Levels	Date of completion
1	Design Building	2,935.1	2.5	Jul-09
2	Laboratory house	12,835	2.5	Jul-09
3	Devices house	347.4	1	Jul-09
4	Community centre building	3,182	4	Jul-09
5	Parking lot	217.5	1	Jul-09
6	Garbage house	100	1	Jul-09
7	Security booth no. 1	114	1	Jul-09
8	Petrol Station	23	1	Jul-09

Table 4.2: Unauthorised improvement summary

No	Item	GFA (m ²)	Levels	Date of completion
1	Water tower	30	1	Jul-09
2	Pump house and water tank	192	1	Jul-09
3	Security booth no. 2	12	1	Jul-09
4	Security booth no. 3	12	1	Jul-09

We have relied on the GFA provided and have not conducted an independent survey. If the reader needs any dimensions or measurements to be verified, they should employ a qualified contractor to provide a report with recommendations.

Construction and Finishes

Table 4.3: Design building structure

Floors	Reinforced concrete slab covered by ceramic tiles.
Columns	Reinforced concrete columns.
External walls	Bricks.
Window frames	Metal frame.
Roof covering	Reinforced concrete.
Floor covering	Ceramic tile.
Internal walls	Bricks.
Internal ceilings	Reinforced concrete.

Table 4.4: Devices house structure

Floors	Reinforced concrete slab covered by ceramic tiles.
Columns	Reinforced concrete columns.
External walls	Bricks.
Roof covering	Reinforced concrete.
Floor coverings	Reinforced concrete.
Internal walls	Bricks.
Internal ceilings	Reinforced concrete.

Age and Condition

The documents provided indicate that improvements began in 2009. Since then, they appear to have been subject to an average level of maintenance and are in average condition. No apparent defects were noticed during the inspection.

We were not provided with documentation regarding the condition of the improvements, and we were unable to inspect unexposed or inaccessible areas. As such, we cannot confirm that they are defect-free.

We are not qualified to carry this out, nor have we sighted a structural survey/report for the building, tested any service installations, or examined the structure for harmful materials. Accordingly, we cannot express an expert opinion regarding the structural integrity of the improvements.

All parties relying on this valuation report are advised to independently verify the property's physical condition. We reserve the right to review our report should anything be subsequently identified that would materially impact the property's value.

Asbestos

Unless stated in this report, we are not aware of, nor have we been advised of, the presence of asbestos within the buildings. This valuation report is subject to the issue of a satisfactory certificate of compliance.

5 VALUATION

5.1 Methodologies

Our Assessment is provided in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Red Book (published on December 2024 and effective 31 January 2025), which incorporates the International Valuation Standards (IVS, published on 31 January 2024 and effective from 31 January 2025) and (where applicable) the relevant RICS national or jurisdictional supplement and Vietnam Valuation Standards.

This assessment has not examined Environmental, Social and Governance (ESG) or sustainability issues in detail.

Direct Comparison (DC) Approach

This approach considers sales of similar or substitute properties and related data to establish a value estimate. In general, a property being valued is compared with recent sales of similar properties, with subjective adjustments made to consider factors such as location, size, accessibility, quality of improvements, and the like. Listings and offerings may also be considered.

All sales evidence is gathered from discussions with brokers and other sources. Official sales documents are not cited. We reserve the right to review should any sales information subsequently be proven incorrect.

Lessee's Interest

This approach considers the possibility that, as an alternative to the purchase of a given property, one could acquire an equivalent asset that would provide equal utility.

The interest being valued is that of the lessee with a remaining term of 17 years. We have assessed the market rent price based on a direct comparison approach. We have then considered the Present Value (PV) of the market rent compared to the PV of the contract rent to determine the lessee's interest over the remaining term.

Example:

- $PV \text{ of market rental (VNDX)} - PV \text{ of contract rental (VNDY)} = \text{Lessee's interest (VNDZ)}$.
- $\text{Sum: VNDX} - \text{VNDY} = \text{VNDZ}$.

We have applied the Lessee's interest approach towards the property due to a limited lease term, and annual infrastructure and LUFs payment.

5.2 Lessee's Interest Value

Table 5.1: Evidence

Location	LA (m ²)	Rent / LA (VND/m ² /month)	Commentary
Subject Property - Geocode: 10.932009, 106.935229			
- Land No. 07 Map No. 26, Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. - Land No. 83 Map No. 02, Phuoc Tan Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.	300,014	1,000	- Industrial land, outside IP, - 3 frontages, 15m street No. 2 and 2 internal streets, - 3.5km to Vo Nguyen Giap Str, #4km to National Road 1A, - 40km to HCM CBD, #21km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 17 years remaining (expired in 25/03/2042),
Evidence 1 AP in Q4 2025 10.914706, 106.929636			
Front site of Chu Manh Trinh street, near Ho Nai IP, Phuoc Tan ward, Bien Hoa city, Dong Nai province	42,000	6,000	- Industrial land, outside IP, - Vacant land, - LUFs is paid annually, - 1 frontage, 15m street, - 500m to Vo Nguyen Giap Str., #7km to National Road 1A, - 35km to HCM CBD, #13km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 23 years remaining,
Evidence 2 AP in Q4 2025 10.9274510, 106.931356			
Front site of Phan Dang Luu street, near Ho Nai IP, Phuoc Tan ward, Bien Hoa city, Dong Nai province	14,000	8,000	- Industrial land, outside IP, - Vacant land, - LUFs is paid annually, - 1 frontage, 15m street, - 3km to Vo Nguyen Giap Str., #5km to National Road 1A, - 37km to HCM CBD, #13km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 25 years remaining,
Evidence 3 AP in Q4 2025 10.991557, 106.9558117			
Front site of internal street of Ho Nai 3 IP, Trang Bom ward, Dong Nai province	15,000	10,000	- Industrial land, inside IP, - Vacant land, - LUFs is paid annually, - 2 frontages, 15m street, - 3km to DT767 street, #5km to National Road 1A, - 45km to HCM CBD, #23km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 25 years remaining,
Evidence 4 AP in Q4 2025 10.809414, 106.946035			
National Road 51, Long Thanh IP, Long Thanh district, Dong Nai province	200,000	9,000	- Industrial land, outside IP, - Vacant land, - LUFs is paid annually, - 4 frontage, 15m street, - #0.3km to National Road 1A, - 40km to HCM CBD, #17km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 23 years remaining,
Evidence 5 AP in Q4 2025 10.890579, 106.888958			
Front site of Nguyen Trung Truc street, An Hoa ward, Bien Hoa city, Dong Nai province	4,000	11,250	- Industrial land, outside IP, - Vacant land, - LUFs is paid annually, - 1 frontage, 20m street, - 0.9km to National Road 51, - 32km to HCM CBD, #5km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 23 years remaining,
Evidence 6 SP in Q1 2025 10.789258, 107.029949			
Long Thanh airport, Long Thanh ward, Dong Nai province	7,000	7,667	- Industrial land, outside IP, - Vacant land, - LUFs is paid annually, - 1 frontage, 20m street, - Facing to DT 770, - 42km to HCM CBD, #22km to Long Binh ward, HCMC, - Leasehold 25 years remaining,

SP: Selling price; AP: Asking price.

The evidence was further analysed against key value criteria:

- Size,
- Location,
- Infrastructure,
- Accessibility,
- Corner/Frontage,
- Lease Term.

Size

A larger size typically results in a lower unit price.

Evidence 1, 2, 3, 5 and 6 is smaller than the property, so downward adjustments were made.

Evidence 4 is similar to the property and require no adjustments.

Location

The subject site is located at approximately 40km to HCM CBD and approximately 21km to Long Binh ward, HCMC, (through Nguyen Xien Street – the nearest distance to HCM).

Evidence 1, 2 and 5 are located at approximately 32-37 km to HCM CBD and approximately 5-13km to Long Binh ward, HCMC, (through Nguyen Xien Street – the nearest distance to HCM) superior to the property and require downward adjustments.

Evidence 3, 4 and 6 are similar to the property and require no adjustments.

Infrastructure

The subject site is located at outside of an IP.

Evidence 1, 2, 4, 5 and 6 are comparable with the property and require no adjustments.

- Evidence 3 which is located inside of IP, is superior to the property and requires a downward adjustment.

Accessibility

The subject site is located at 15m wide street with approximately 4km to National Road 1A.

Evidence 1 is located at 15m wide street with approximately 7km to National Road 1A which is inferior to the property and requires an upward adjustment.

Evidence 4, 5 and 6 are located at 15m wide street with approximately facing or approximately 300m to National Road 1A which is superior to the property and requires a downward adjustment.

Evidence 2 and 3 are comparable with the property and require no adjustments.

Corner/Frontage

The subject site is located at 3 frontages of street No.2 and two internal streets.

Evidence 1, 2 and 5 are located at 1 frontage which is inferior to the property and requires an upward adjustment.

Evidence 3, 4 and 6 are comparable with the property and require no adjustments.

Lease Term

All the evidence is superior to the subject property of lease term from 23 – 25 years and requires upward adjustments.

Calculation

The calculation shows rent ranging from VND 4,300/m²/month to VND 6,000/m²/month. SVVN has adopted a rent of VND 4,600/m²/month.

Present Value (PV) of Remaining Term

According to the lease contract:

- Rent for industrial land (300,014m²): VND 12,000/m²/year (excluding VAT) paid annually from 2021 to 2025.

SVVN has based the rental price calculation on the information provided in Payment Notice.

Table 5.2: Contract rent per year

Land use	LA (m ²)	Unit rental price 2025 – 2042 (VND/m ² /pa)	Growth rate (annual)	Total contract rental price 2025 (VND)
Land	300,014	12,000	10%	72,658,366,093
Total	300,014			72,658,366,093

Table 5.3: PV of the remaining rent

Contract rent	VND 12,000/m ² /year
Market rental	300,014 m ² LA @ VND 4,600/m ² = 1,380,064,400 VND/month.
Remaining term	16.3 years.
Annual increase	3% each year.
Contract annual increase	10% each year.
Discount rate:	8%.
PV of market rent	VND 191,204,878,605.
PV of contract rent	VND 72,658,366,093.
Lessee's interest	VND 118,546,512,511.
Adopt (*)	VND 118,547,000,000.

SVVN assessment of the lessee's interest is difference between the PV of the contract rent and the PV of the market rent. The difference is the lessee's interest. SVVN has assessed a PV of VND 118,547,000,000 (*) as of 22 December 2025.

(*) Values are rounded.

5.3 Improvements

To determine the PV of the remaining service potential of an asset, SVVN has considered the depreciated replacement cost of the asset. The replacement cost of an asset is the cost of replacing the asset's gross service potential and depreciating it to reflect the asset in its used condition. Critical assumptions in assessing the depreciated market value of existing facilities on the site are as follows:

- SVVN is not a professional quantity surveyor firm and does not engage in such professional services.
- SVVN has applied varying valuable lives for each item based on information provided by the Company. A useful life of 20 to 35 years has been adopted, based on Circular 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on April 25, 2013, regarding the appropriate economic life of assets.
- A market adjustment allowance was made over and above the improvements' depreciated replacement cost (DRC). This reflects the difference between the improvements DRC and their added value. The added value reflects the perception of further discounts to the cost and a more limited pool of specialised property-seeking participants.
- The current industrial market is highly competitive, with an increasing supply of factories for sale. A 30% downward market adjustment was applied to the depreciated replacement.

Depreciated Replacement Cost of Improvements

Table 5.4: Authorised improvement value

No	Items	GFA (m ²)	Cons cost (VND/m ² GFA)	Total construction costs (VND)	Date of Operation	Useful life (months)	Remaining quality (%)	Depreciation (VND)	DRC (VND)
1	Design Building	2,935.1	7,200,000	21,132,504,000	Jul-2009	360	45%	11,716,799,440	9,415,704,560
2	Laboratory house	12,835	6,600,000	84,711,000,000	Jul-2009	360	45%	46,967,543,333	37,743,456,667
3	Devices house	347.4	3,200,000	1,111,552,000	Jul-2009	300	33%	739,552,597	371,999,403
4	Community center building	3,182	7,200,000	22,910,400,000	Jul-2009	360	45%	12,702,544,000	10,207,856,000
5	Parking lot	217.5	1,600,000	348,000,000	Jul-2009	300	33%	231,536,000	116,464,000
6	Garbage house	100	3,200,000	320,000,000	Jul-2009	300	33%	212,906,667	107,093,333
7	Security booth N.1	114	3,200,000	364,800,000	Jul-2009	300	33%	242,713,600	122,086,400
8	Petrol Station	23	3,200,000	73,600,000	Jul-2009	300	33%	48,968,533	24,631,466
Total				130,971,856,000					58,109,291,829
Professional fees							3%		3,929,155,680
Contingency							3%		3,929,155,680
Total value									65,967,603,189
Market adjustment							(30%)		(19,790,280,957)
Total (Adopted value)									46,177,000,000

Note: The values shown are rounded.

Table 5.5: Unauthorised improvement value

No	Items	GFA (m ²)	Cons cost (VND/m ² GFA)	Total construction costs (VND)	Date of Operation	Useful life (months)	Remaining quality (%)	Depreciation (VND)	DRC (VND)
1	Water tower	30	3,180,000	95,400,000	Jul-2009	300	33%	63,472,800	31,927,200
2	Pump house and water tank	192	3,975,000	763,200,000	Jul-2009	300	33%	507,782,400	255,417,600
3	Security booth no. 2	12	3,100,000	37,200,000	Jul-2009	300	33%	24,750,400	12,449,600
4	Security booth no. 3	12	3,100,000	37,200,000	Jul-2009	300	33%	24,750,400	12,449,600
Total				933,000,000					312,244,000
Professional fees							3%		27,990,000
Contingency							3%		27,990,000
Total Value									368,224,000
Market adjustment							(30%)		(110,467,000)
Total (Adopted Value)									258,000,000

Note: The values shown are rounded.

Table 5.6: Merged improvement value

No	Items	GFA (m ²)	Cons cost (VND/m ² GFA)	Total construction costs (VND)	Date of Operation	Useful life (months)	Remaining quality (%)	Depreciation (VND)	DRC (VND)
1	Land preparation	182,722.8	70,000	12,790,596,000	Jul-2009	240	17%	10,637,512,340	2,153,083,660
2	Internal road	10,000	1,330,000	13,300,000,000	Jul-2009	240	17%	11,061,166,667	2,238,833,333
Total				26,090,596,000					4,391,916,993
Professional fees							3%		782,717,880
Contingency							3%		782,717,880
Total Value									5,957,352,753
Market adjustment							(50%)		(2,978,676,377)
Total (Adopted Value)									2,979,000,000

Note: The values shown are rounded.

The market-adjusted depreciated replacement cost of the property's listed facilities, as of 22 December 2025, is rounded to **VND 49,414,000,000**.

It should be noted that the parameters provided for these facilities are crucial to the value advisory. If these values are altered, the Company should notify SVVN promptly. SVVN reserves the right to revalue and amend this report accordingly.

5.4 Valuation Summary

Table 5.7: Direct Comparison Approach

Component	Total value (VND)
Lessee interest	118,547,000,000
Improvement	49,414,000,000
Total Value	167,961,000,000
Value as say	167,961,000,000

(*) Values are rounded.

5.5 SVVN Qualifications

We hereby certify that the valuer and assessment firm does not have any direct, indirect, or financial interest in the property or the Company described herein that would conflict with the proper valuation of the property.

Where a senior executive of SVVN has not prepared this report, it has been countersigned to verify that SVVN issues it. Therefore, any reliance upon this report should be based upon the actual possession or sighting of an original document duly signed and countersigned in the aforementioned manner.

SVVN Limited accepts no responsibility to third parties, nor does it contemplate that this report will be relied upon by third parties. We invite other parties who may come into possession of this report to seek our written consent to rely on it, and we reserve our rights to review its contents if our consent is sought.

This value advisory is current only on the assessment date. The value assessed herein may change significantly and unexpectedly over a relatively short period, including because of general market movements or factors specific to the particular property.

Liability for losses arising from such subsequent changes in value is excluded, as is liability where the value advisory is relied upon after the expiration of three months from the value advisory date or such earlier date if you become aware of any factors that may influence the value advisory.

This assessment has not examined Environmental, Social and Governance (ESG) or sustainability issues in detail. These factors can be increasingly important to long-term asset performance but were outside the agreed scope of work. If the readers wish to explore their potential impact further, we recommend consulting specialist ESG advisors alongside this advisory report.

5.6 Disclaimer

SVVN or its valuers bear no responsibility for any mistakes or illogicality, if any, of any information, data, documents, materials, or other papers provided by the Company relating to the subject property.

Furthermore, SVVN or its valuers will bear no responsibility whatsoever for any direct or indirect loss or damage to the Valuation User caused by the following reasons:

- Using the valuation for any purpose beyond that described, or beyond its specific validity.
- Fluctuations in value not within property characteristics, scope of works, compulsory condition, or any relevant assumption in this report.

6 CONCLUSION

We assess the value of the property, as of 22 December 2025 and subject to the details referred to herein, to be:

**ONE HUNDRED AND SIXTY-SEVEN BILLION NINE HUNDRED AND SIXTY-ONE
MILLION VIET NAM DONG ONLY**

VND167,961,000,000

(*) This value amount is exclusive of VAT.

We have assessed the market value of the property in accordance with the market value definition referred to in Section 1.4 of this report. In the event that a sale were to occur in circumstances not reflecting the market value definition, the price realised may be at a substantial discount to the market value assessed.

Prepared by SVVN Price Valuation Co., Ltd.



Mai Thi Thanh Thao
Director
License No.: XI 16.1611

Troydon John Griffiths, MRICS
Manager
License No.: VIII 13.1038

The Savills (Vietnam) brand is authorised for use on all SVVN valuation reports.



Neil MacGregor FRICS
Managing Director

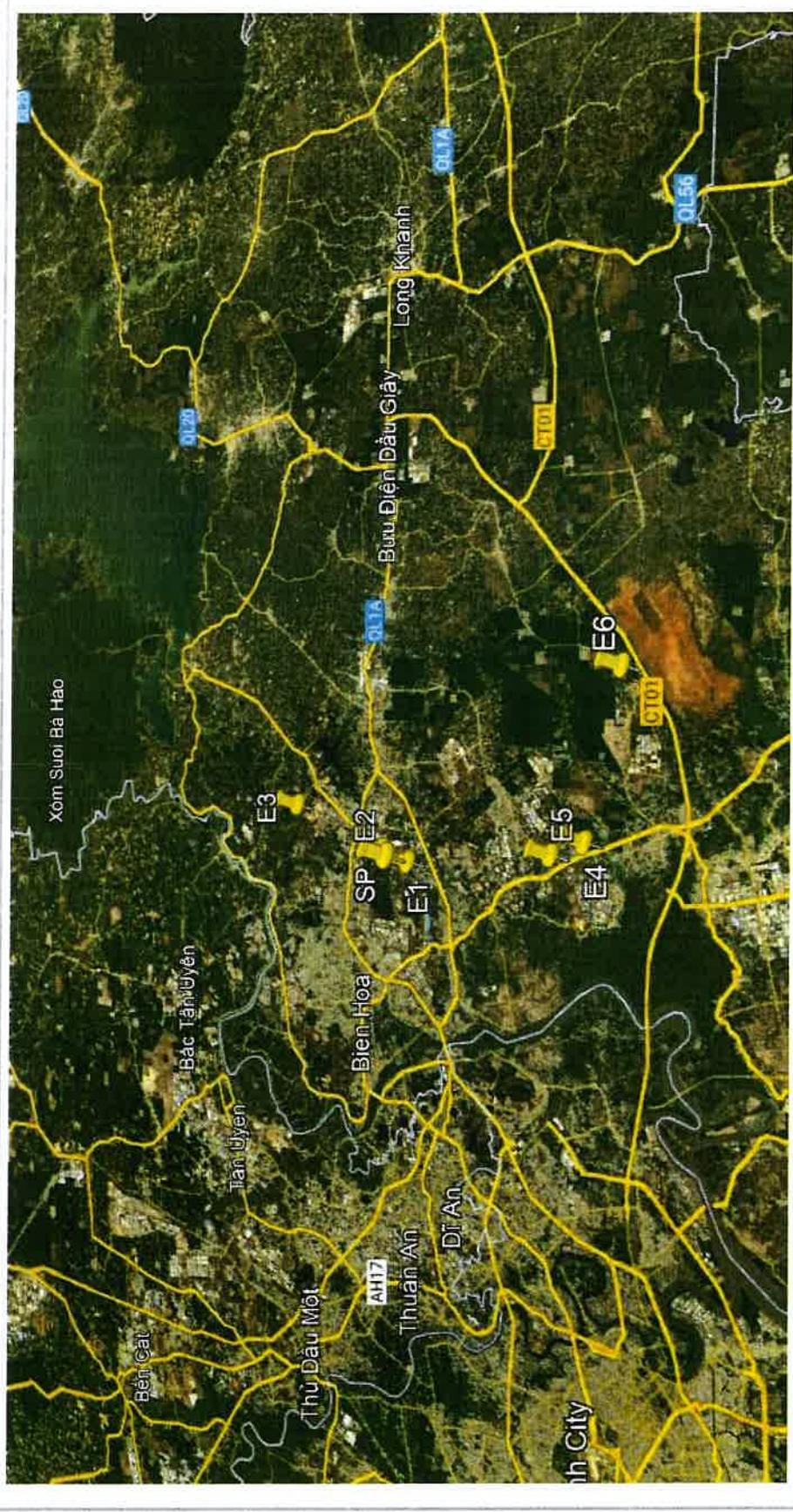
Valuers: Nguyen Ngoc Tan
Contact: NNgocTan@SVVN.com.vn
+84 28 3823 9205 ext. 138

**Appendix 1:
Location Map & Photographs**

Property - Land



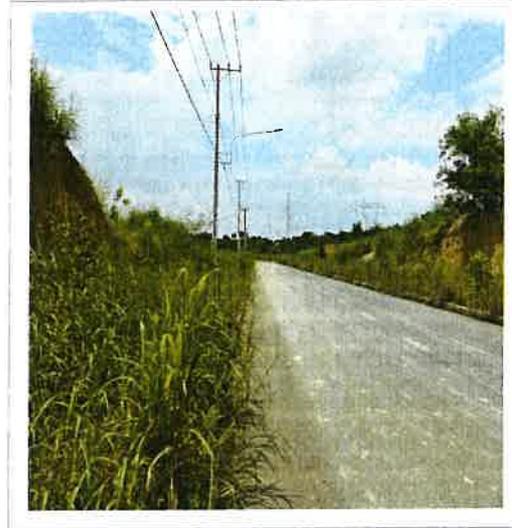
Property - Lessee's Interest



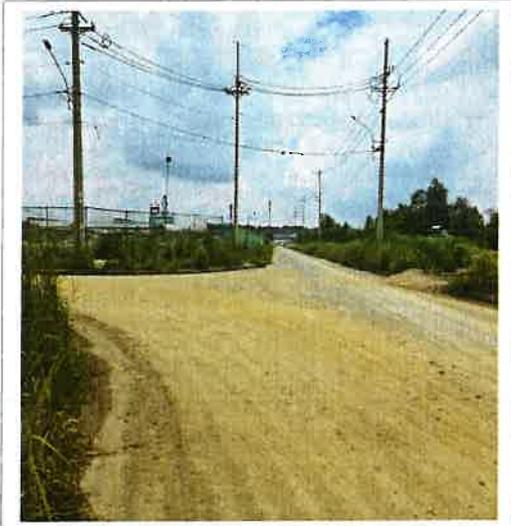
Images



Street No. 2



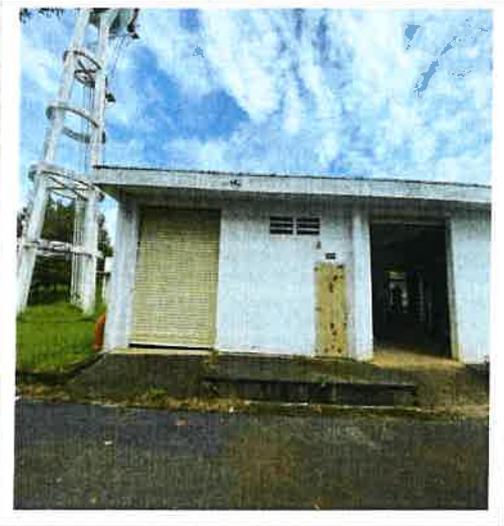
Internal street



Internal street



Design building



Device house



Parking lot



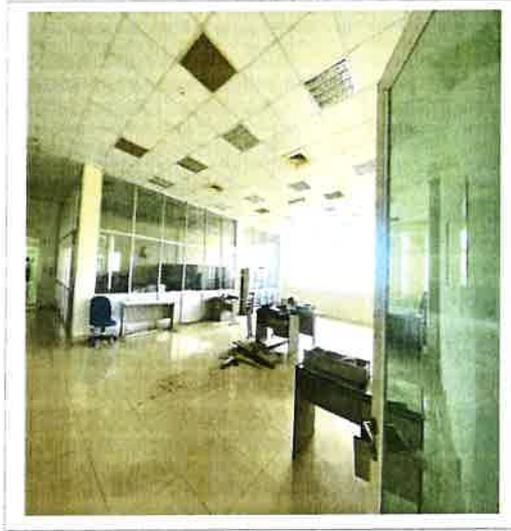
Laboratory room 1/2



Laboratory room 2/2



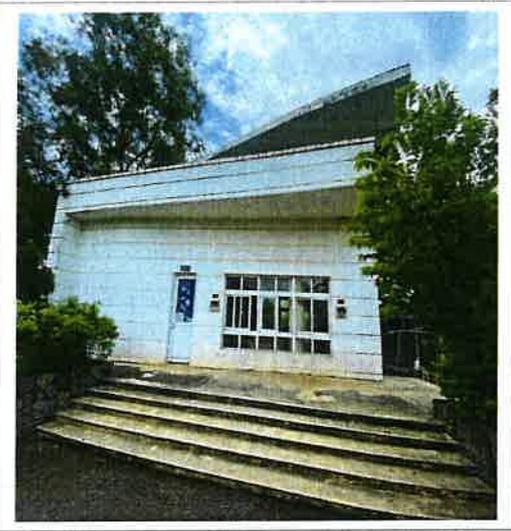
Interior



Interior



Interior



Interior



Interior



Interior

Lô VI-3B, Hồ Nai 3, Trảng Bom, Đồng Nai, Việt
 B:10,942156°(10°56'31,8")
 L:106,934426°(106°56'3,9")
 h:57,541m
 X:1210180,221m
 Y:410661,689m
 kkt:107,75độ
 Sai số:3,8m

Công Ty Cổ Phần Khu
 Công Nghiệp Hồ Nai...



KCN Vietnam - Ho Nai

GPS code

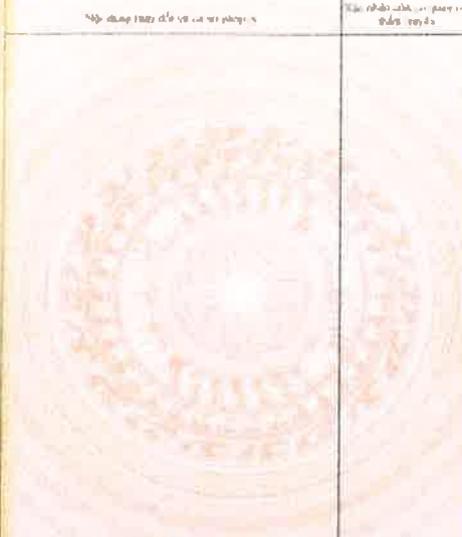


Exterior

**Appendix 2:
Expert Report & Inclusions**

Nơi dùng làm chỗ viết và ghi chép

Tên nhân viên ghi sổ và ghi địa chỉ



Nơi ghi địa chỉ và họ tên của người ghi sổ và ghi địa chỉ

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 GIAN LIÊN VỚI ĐẤT

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

Cộng tác viên hợp tác xã nông nghiệp và gia đình: **Đào Văn Tuấn** (Số CMND: 010111386, an Trung, Tổng hợp Kinh doanh - Số KĐ hợp tác xã và anh Tổng hợp kinh doanh tại Số 04/Quận 25/11/1997; đăng ký khai sinh tại ngày 04/05/1972)

DP 961017

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

1. Thông tin:

a) Diện tích đất: 7 Tỷ lệ sử dụng: 35 Tổng diện tích: 117341,2 m²

b) Loại đất: Đất nông nghiệp

c) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 25/03/2042

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung

e) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

f) Địa chỉ: phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

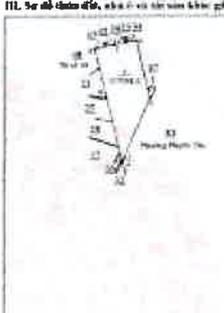
2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác: --

4. Ghi chú:

Cấp đất và xây dựng nhà ở được chỉ số A01 667127 do UBND tỉnh cấp ngày 27/06/2006.

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



BẢNG KẾ TÍNH TỌA ĐỘ				
STT	Điểm	X	Y	Chiều dài
1	1	1000000,00	1000000,00	0,00
2	2	1000000,00	1000000,00	0,00
3	3	1000000,00	1000000,00	0,00
4	4	1000000,00	1000000,00	0,00
5	5	1000000,00	1000000,00	0,00
6	6	1000000,00	1000000,00	0,00
7	7	1000000,00	1000000,00	0,00
8	8	1000000,00	1000000,00	0,00
9	9	1000000,00	1000000,00	0,00
10	10	1000000,00	1000000,00	0,00

Đồng Nai, ngày 11 tháng 01 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƠN ĐƠN



Lê Thanh Tuấn

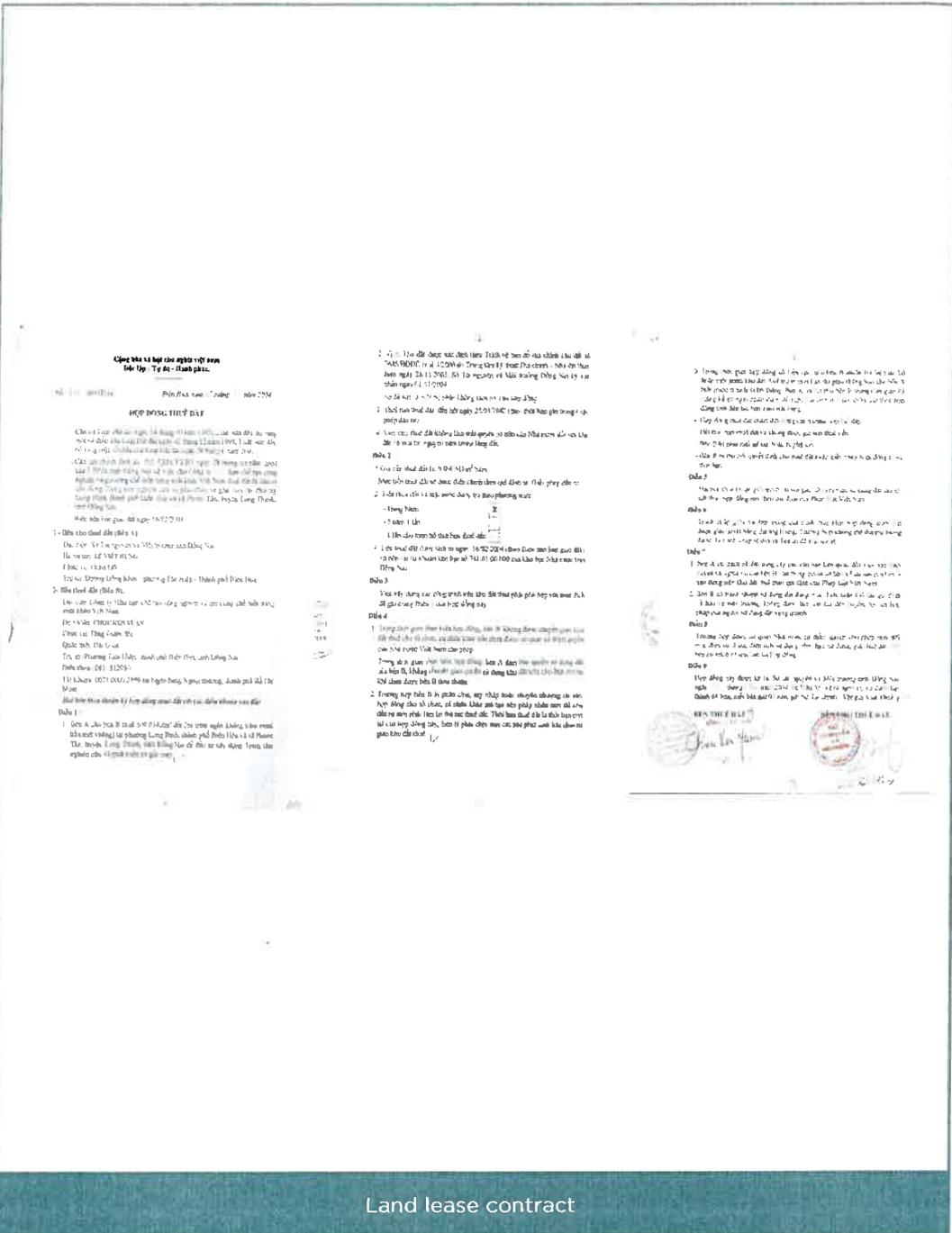
IV. Không thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nơi đăng ký đất và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nơi ghi địa chỉ và họ tên của người ghi sổ và ghi địa chỉ

DP 961017

LURC No. DP961017



Land lease contract

**Appendix 3:
Calculation of Assets**

Present Value Calculation

LESSEE INTEREST		1	2	3	4	5	6	7	8
Year	Dec-25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Discount rate		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
LA (m2)		300,014							
Market growth per year		3%							
Remaining years		16.3							
Contract Rent per year		12,000							
Market Rent per year		55,200							
Market rental price		55,200							
Market Rent per year		1,380,064,400	17,569,323,864	18,096,403,579	18,639,295,687	19,198,474,557	19,774,428,794	20,367,661,658	20,978,691,508
NPV Land - LUF		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Contract Rent per year		900,042,000	4,356,203,280	4,791,823,608	5,271,005,969	5,798,106,566	6,377,917,222	6,977,015,708,944	7,717,279,839
9	10	11	12	13	14	15	16	17	
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	25/03/2042	
21,608,052,253	22,256,293,821	22,923,982,635	23,611,702,114	24,320,053,178	25,049,654,773	25,801,144,416	26,575,178,749	6,843,108,528	
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
8,489,007,823	9,337,908,605	10,271,699,466	11,298,869,412	12,428,756,353	13,671,631,989	15,038,795,188	16,542,674,706	4,549,235,544	

**Appendix 4:
Curriculum Vitae of Valuer**



TROYDON JOHN GRIFFITHS
MRICS, FAPI, MOF Valuer, No. VIII13.1038
 Manager of SVVN Price Valuation Co., Ltd

Fellow of The Australian Property Institute
 Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors
 Master of Commerce
 Associate Diploma in Valuation
 Practised Valuer of the Ministry of Viet Nam (MOF Valuer)
 Land Valuation Certificate – MONRE

Expertise/ Skill

Market Research and Property Economics
 Development Consulting
 Feasibility Studies
 Quantitative Analysis
 And Financial Modelling
 Valuation and Commercial
 Property Consultancy
 Corporate Real Estate Practice

Troy has more than 30 years of property experience across all asset classes having previously practised in Australia, New Zealand, and for the last 14 years in Viet Nam. He has a valuation background and specialises in Strategic Property Consultancy, particularly favouring Development Advisory. He has advised most major developers in public and private spheres, including airport acquisitions and infrastructure development through to major long-term urban renewal programs.

Troy has held Director-level positions at several of Australia's leading property firms, both independent and agency-based. He has been an active member as a lecturer, mentor, and committee member for many industry representative groups and institutions, including The Australian Property Institute, Property Council of Australia, and the Urban Development Institute.

Troy has practised valuation in Viet Nam for 14 years and has grown and developed Savills into the most successful advisory practice in the country. Troy is responsible for all Advisory Services at Savills Viet Nam, including Research, Valuation and Consulting. Savills has developed into the most successful advisory practice in Viet Nam, with a team of 45 consultants, including 14 valuers.

He has advised most major local and foreign investors in the regional property market. His valuation expertise is broad. He has worked for major property entities, both Vietnamese and foreign, across all facets of valuation, from trophy CBD buildings to major greenfield redevelopments.

His valuation experience encompasses Tribunal and Arbitration representation, Expert Witness, and International Court (Paris) appearances.



Practised Valuer of the Ministry of Viet Nam (MOF Valuer)
Land Valuation Certificate - MONRE
HDOC Real Estate Valuer
Master of Banking and Finance
Real Estate Market Management Engineer

Expertise/ Skill

Property valuation
Machinery & equipment valuation
Due diligence report
Risk assessment & recommendations

MAI THI THANH THAO
MOF Valuer, No. XI 16.1611

Director of SVVN Price Valuation Co., Ltd

Thao joined SVVN team in 2019 and is presently as Director of Valuation. She is the main contact for domestic and international banks and corporate services in Viet Nam.

With over a decade of experience in the valuation industry, Thao possesses deep market knowledge and proven expertise across a wide spectrum of property types, including residential, commercial, industrial, and machinery assets. She has led national teams in Banking and Corporate Services and built long-standing relationships with leading financial institutions in Vietnam.

Thao has extensive experience in providing valuation and consultancy services for financing, investment, and risk management purposes. She has worked with a wide range of international and local clients, supporting banks and businesses in making well-informed lending decisions and effectively mitigating credit risks.

Additionally, she has experience working with auditing firms, further enhancing her understanding of international standards and best practices in valuation, financial reporting, and regulatory compliance.

Before joining SVVN, Thao used to work as a senior real estate appraiser for a commercial bank. She is strong in valuation, recommendations for legality and risk notification of the collaterals.



Nguyen Ngoc Tan

MONRE valuer

Property Valuer of SVVN Price Valuation Co., Ltd

Tan joined SVVN team in 2024 and is presently as property valuer. Her responsibility is producing valuation reports of residential, industrial and machinery assets for various purposes including mortgage, acquisition, investment, financing and audit purposes.

With over eight years of experience, she has extensive knowledge of property market. Her expertise covers single and portfolio valuations with guidance and counsel.

Land Valuation Certificate - MONRE
Bachelor of Banking and Finance in Valuation

Expertise/ Skill

Real estate valuation
Machinery & equipment valuation

**Appendix 5:
Standard Caveats & Glossary**



The valuation report is prepared expressly for the Company only and is SVVN opinion of the market value. The International Valuation Standard Committee's definition of market value is as follows:

"The estimated amount for which an interest in a property should be exchanged on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion."

The valuation is current as of the date of value only. The value assessed herein may change significantly and unexpectedly over a relatively short period (including due to general market movements or factors specific to the particular property). Liability for losses arising from such subsequent changes in value is excluded, as is liability where the valuation is relied upon after the date of the valuation.

The valuation is prepared on the assumption that the lender as referred to in the valuation report (and no other), may rely on the valuation for mortgage finance purposes and the lender has complied with its own lending guidelines as well as prudent finance industry lending practices, and has considered all prudent aspects of credit risks for any potential borrower, including the borrower's ability to service and repay any mortgage loan. Further, the valuation is prepared on the assumption that any such lender is providing mortgage financing at a conservative and prudent loan-to-value ratio.

Market Movement Clause - The valuation report is current as of the date of valuation only. The market value assessed may change significantly and unexpectedly over a relatively short period, including due to general market movements or factors specific to the particular property. SVVN does not accept liability for losses arising from such subsequent changes in value. The market can fluctuate over a very short period. Locations will, due to the global economic considerations, perform at different levels. SVVN recommends that any party undertake a detailed study of the market and satisfy themselves as to its suitability to their own market expectations and timeframe to complete a property transaction, as property transactions are extending well beyond 12 months.

SVVN will not audit or investigate any financial data pertaining to the present or prospective earning capacity of the operation in which the assets are used.

SVVN is not qualified to give legal advice. Unless otherwise stated, SVVN shall rely on information provided by you or your legal or other professional advisers relating to tenure, tenancies and other relevant matters, and SVVN shall not investigate the legal title to the properties, nor shall SVVN give any legal advice in relation thereto.

It is assumed that a good title will be shown, and that the property is not subject to any unusual or onerous restrictions, encumbrances or outgoing or any other matters, which would have a detrimental effect on value.

SVVN will not search the original documents to verify ownership or to verify any lease amendments, which may not appear on the copies provided. Therefore, all parties must undertake full and thorough due diligence with SVVN not responsible for any issues now or in the future relating to the quality of the title.

SVVN will assume that all dimensions measurements and areas given to SVVN are correct and SVVN will not take SVVN own measurements to confirm the information provided.

SVVN has not sighted nor been commissioned to carry out a structural survey, nor to arrange for an inspection of the services. Unless otherwise stated, the valuation is prepared on the assumption that the property is in sound structural condition and that all services are free from defects or substantial repair costs other than stated.

SVVN has not sighted nor carried out an environmental audit, and the valuation report operates under the premise that any form of contamination or drainage issues does not affect the property. SVVN has assumed that the assets comply with current and pending legislation and regulations concerning health and safety and environmental issues.

No allowance will be made in SVVN report for any charges, mortgages or amounts owing, neither on the property nor for any expenses, taxation, or land leasing fees, which may be incurred in effecting a sale. Unless otherwise stated, it is assumed that the property is free from encumbrances, restrictions, and outgoing of any onerous nature, which could affect its value.

The valuation report is confidential to the Company and may not be disclosed to any party other than the Company's professional advisers.

SVVN valuation report is provided for the stated purpose and the sole use of the named Company. The valuation report is not to be relied upon for financing purposes without SVVN written consent to the Company and the Financier. SVVN will not be responsible for any losses suffered arising from use other than that for which the valuation report was originally prepared. SVVN does not intend or expect the valuation report to be relied upon by any other party, and accordingly, if, contrary to this provision, SVVN valuation report is disclosed to and relied upon by any person other than the Company. SVVN cannot accept any responsibility whatsoever to such a person or persons or entity.



The reproduction of SVVN valuation report in any manner whatsoever, in whole or in part without written prior consent from SVVN, is prohibited. Approval in writing should be obtained from SVVN before any reference to this report can be made in any statement, published document or circular. Such approval must be sought in writing from a director of SVVN Vietnam.

Where information is given without reference to another party, it shall be taken that this information has been obtained or gathered through SVVN best efforts and to SVVN best knowledge. Processed data inferences therefrom shall be taken as SVVN opinion and shall not be freely quoted without acknowledgement.

It is recognised that the liability of SVVN Vietnam, or that of any staff working for SVVN Vietnam at the time of this instruction, with this valuation or to any party concerning this instruction, shall not exceed the total fee payable under the instruction concerned.

This document forms part of, and is to be read in conjunction with, the Valuation Report.

Arm's length	A concept that implies the parties involved do not have any special or other business relationship which may influence the concept of a willing buyer/lessor and willing seller/lessee.
Average Daily Rate (ADR)	The average rate each customer pays per night at the hotel.
Capital expenditure (CAPEX)	Those items that are significant replacements or additions to existing properties or for new developments, as distinguished from cash outflows for expense items that are normally considered part of the current period operations. Capital expenditure does not include general maintenance and repair items.
Capitalisation rate	The return represented by the income produced by an investment is expressed as a percentage.
Contract rent	The rent specified in a lease. It may differ from the market rent.
Covenant	An agreement between two or more parties to adhere to certain terms, conditions, or restrictions regarding property, often written into a deed or other legal instrument such as a Certificate of Title.
Deposits and closing	Landlords might collect a larger payment in the first month due to the security deposit and then return the deposit at the end of the lease.
Discount rate	The discount rate will reflect the risk associated with the cash flows. In the DCF model, it should reflect the market participant's view of risk, which may be determined from the discount rates or return implied by recent transactions of similar assets in size, location, and proposed development.
Due diligence	An investigation of the legal, financial and physical nature and characteristics, including the entitlements and liabilities attaching to and arising from a real estate asset or assets, usually for acquisition or compliance purposes.
Economic life	The total period over which an asset is expected to generate economic benefits for one or more users.
Economic obsolescence	A loss of utility caused by factors external to the asset, especially factors related to changes in supply or demand for products produced by the asset, results in a loss of value.
Effective rent	The actual liability for rent and outgoings after adjustments for any incentives to the face rent is considered.
Efficiency	The percentage proportion of a building's rentable area, not counting the area occupied by elevators, equipment, hallways, lobby, and restrooms.
Encroachment	Infringement of another's rights or intrusion onto another's property rights.
Face rent	The rent shown on a lease document, which may or may not include incentives and may or may not include outgoings.
Fair value	Fair Value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.
Fittings	Installed items that may be removed from real estate without causing irreparable damage to the land, structure or use of the premises.
Fixtures	Those parts of a property affixed to structures or land are usually in such a manner that they cannot be independently moved without damage to themselves or the property supporting or pertinent to them. Fixtures are usually included in a sale and commonly include carpets and awnings.
Floor area ratio	A ratio of a building's total floor area (gross floor area) to the size of the piece of land upon which it is built. The terms can also refer to limits imposed on such a ratio.
Goodwill	Any future economic benefit arising from a business, an interest in a business or the use of a group of assets which is not separable.
Gross Floor Area (GFA)	A measure of all sheltered floor areas of a building and unsheltered areas for commercial uses for plot ratio control and development charge. In a building interior, GFA is measured as the total area of sheltered floor space between the centre line of party walls, including the thickness but excluding voids. GFA often excludes the area of underground development, i.e., the basement.

Gross revenue	Total revenue collected from lessees includes base rent, recovered outgoings, percentage rent, and all other income.
Gross sales	The sum in dollars for all sales the retailer makes during a specific period, usually in a financial year.
Highest and best use	The use of an asset that maximises its potential and that is physically possible, legally permissible and financially feasible.
Impairment	A loss in the future economic benefits or service potential of an asset over and above the systematic recognition of the loss of the asset's future economic benefits or service potential through depreciation or amortisation.
Incentive allowance	Incentive allowance accounts for any reward the lessor may offer to win a new contract and is also estimated with the probability of this incentive occurring.
Initial yield	The initial income from an investment is divided by the price paid for the investment, which is expressed as a percentage.
Internal rate of return	The discount rate is the rate at which the present value of the investment's future cash flows equals the investment's acquisition cost.
Land acquisition cost	Costs related to buying the land, paying broker fees, and permits.
Land tenure	Land tenure is the relationship, whether legally or customarily defined, among people, as individuals or groups, concerning land.
Land Use Fee	The amount of money payable by a land user for a fixed land area in the case of allocation of land by the State.
Land Use Right Certificate	A certificate is issued by a competent State body to a land user to protect such land user's lawful rights and obligations.
Lease	An agreement whereby a lessor grants the right to use an asset for an agreed period to a lessee in return for a payment or series of payments.
Lessee	A person or corporate entity is entitled to use an asset under the terms of a lease.
Lessor	A person or corporate entity that grants another the rights to use an asset under the terms of a Lease in return for the receipt of a payment or series of payments.
Letting Up	An allowance in the cash flows of an income-producing property to acknowledge letting periods to bring the premises to their optimum occupancy level.
Management incentive	With certain property types (mostly hotels), the management may receive a bonus depending on their performance over the year.
Market rent	The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the value advisory date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.
Market risk	Risk that affects an entire market and not just specific participants or assets. Market Risk cannot be diversified.
Market yield	The discount rate applied to the income flow from a property or portfolio, expected during the life of the investment, so that the total income discounted at this rate equals the initial capital outlay, or gross value.
Mezzanine	This is a form of debt with higher interest rates and higher risk than Senior Debt, and is used when equity investors can no longer contribute additional cash.
Net Asset Values (NAV)	Total assets of a company fewer total liabilities. A more refined measure is net tangible assets, which exclude intangible items such as goodwill.
Net Book Value	The capitalised cost, less accumulated amortisation or depreciation, as it appears on the books of the business enterprise.
Net Leasable Area (NLA)	Refers to the space inside a building, measuring from external wall to external wall, excluding building circulation and service areas such as restrooms, elevators, vent space and stairs. Thus, NFA is the space that is available for occupant allocation for specific uses.

Net Operating Income (NOI)	(a) Annual net income remaining after deducting all fixed and operating expenses and rates, taxes and levies, but before deducting any financial charges (mortgage), costs and income taxes; (b) The net inflow after deducting vacancy allowance, operating expenses and statutory outgoings from gross rents.
Net Present Value (NPV)	The value, as of a specified date, of future cash inflows less all cash outflows (including the cost of investment), calculated using an appropriate discount rate
Nominal cash flows	Cash flows are expressed in monetary terms in each period or series of periods.
Normalised Earnings	Economic benefits are adjusted for non-recurring, non-economic, or other unusual items to facilitate comparisons.
Occupancy	The % of rooms that have paying customers.
Operating expense	The cost incurred in providing rental service to tenants. The cost normally consists of general maintenance and repairs, tools and equipment, building insurance, utilities, supplies, travel and vehicle expenses, advertising, PR and marketing, property management fee, legal and accounting fees, license fees, salary and wages, leasing commissions, and property taxes.
Outgoings	The expenses incurred in generating income. In real estate, these expenses include but are not necessarily limited to property rates, insurance, repairs and maintenance and management fees. Operating expenses, when subtracted from gross income, equal net operating income.
Passing rent	The rent payable under the terms of an actual lease. It may be fixed for the duration of the lease or variable.
Physical obsolescence	A loss of utility due to the physical deterioration of the asset or its components resulting from its age and normal usage, which results in a loss of value.
Plant and equipment	Assets intended for use on a continuing basis in the activities of an entity, including specialised, non-permanent buildings; machinery (individual machines or collections of machines, trade fixtures, and leasehold improvements), and other categories of assets, suitably identified.
Plot ratio	Refers to floor area ratio.
Portfolio	An assemblage of various assets or liabilities held or managed by a single entity.
Professional fee	Fees that are payable to architects, designers, lawyers, and engineers for designing the building.
Relative return	Return that is derived by comparing the performance of each land use component to determine the optimised returns that deliver the greatest value and best phasing development.
Rent-free period	A period of occupancy where no rent is demanded, normally used as an incentive to a new tenant at the commencement of a lease and varies according to market conditions.
Rent review	A periodic review of rental under a lease using a predetermined method. For example, an increase in line with the Consumer Price Index (CPI), or in accordance with a market value advisory.
Rental reversion	Present value of rental overage/ underage for each tenancy relative to the adopted rental profile.
Replacement cost	The current cost of a similar asset offering equivalent utility.
Residual land value	The purchase price for the land is required to achieve a zero NPV.
Retention rate	The percentage or factor applied within a discounted cash flow to reflect the probability of tenants renewing or exercising options upon expiry of current leases.
Reversionary value	The estimated value of an investment property at the end of a period during which the rental income is either above or below the market rent.

Revenue Per Available Room (RevPAR)	RevPAR = Occupancy Rate * ADR. RevPAR measures how much revenue a hotel is realising compared to its potential revenue.
Risk-free rate	The rate of return available in the market on an investment free of default risk.
Risk premium	A rate of return added to a risk-free rate to reflect risk.
Royalty	A payment made for the use of an asset, especially an intangible asset or a natural resource.
Salvage value	The value of an asset that has reached the end of its economic life for the purpose it was made. The asset may still have value for an alternative use or for recycling.
Senior debt	This has lower interest rates than Mezzanine and is less risky; most projects use a combination of Mezzanine and Senior Debt.
Service charge	Costs are levied by the lessor to recover the costs they incur in providing services to a tenant.
Sinking fund	An account set up with regular payments made over a period of time for the purpose of paying for future maintenance and repairs of a capital nature.
Tangible assets	Assets with a physical manifestation. Examples include land and buildings, plant and machinery, fixtures and fittings, tools and equipment, as well as assets acquired during construction and development.
Tenancy schedule	A listing of each premise in a property, including tenancy name, number, area, lease commencement and expiry dates, rental, rental review date and type, outgoing and rent review mechanism.
Tenant improvements	Paying for items specific to certain tenants, for example, if one tenant wants a different style of window, carpet, or arrangement of desks.
Terminal value	The value at the end of an explicit forecast period of all remaining projected cash flows.
Terminal yield	The percentage return is applied to the expected net income following a hypothetical sale at the end of the cash flow period. It is a capitalisation rate used to determine the terminal value in a discounted cash flow exercise.
Transaction cost	Costs associated with the purchase or sale of a property. Acquisition costs include legal fees and stamp duty, etc., while disposition costs include legal fees, brokerage fees, etc.
Unexpired incentives	Unexpired incentives are fit-out cost- or rent-free period that remained an option for the current tenant at the date of value advisory.
Vacancy allowance	To account for the fact that a certain amount of the units or space will be empty.
Value in use	The present value of the future cash flows expected to be derived from an asset or cash-generating unit.
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	A discount rate is estimated by the weighted average, at market values, of the cost of all financing sources in a business enterprise's capital structure.
Weighted Average Lease Expiry (WALE)	The WALE is a way of measuring the average time in which all leases in a property will expire.
Yield	The return on investment. Usually expressed annually as a percentage based on an investment's cost, its Market value or its face (par) value.

Source: RICS, API, IVSC and other trusted sources.



S V V N

Công ty TNHH Thẩm Định Giá SVVN

Tầng 17, Vincom Center,
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam

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



To:
Vietnam Manufacturing and Export Processing (Holdings) Limited (the Company)
40th Floor, Dah Sing Financial Centre
No. 248 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong

25 February 2026

Dear Sirs

MAJOR TRANSACTION IN RELATION TO THE TRANSFER OF LAND USE RIGHTS IN BIEN HOA CITY, DONG NAI PROVINCE, VIETNAM

We refer to the circular of the Company dated 25 February 2026 in relation to the captioned transaction (the **Circular**).

We, SVVN Price Valuation Co., Ltd., as the independent property valuer to the Company in connection with the captioned transaction, confirm that we have given and have not withdrawn our written consent to the issue of the Circular with the inclusion therein of an extract from our property valuation report, and the references to our name, opinions and qualifications, in the form and context in which they respectively appear in the Circular.

We further consent to and confirm that we have not withdrawn our written consent to, this letter being made available on display as described in the section headed "11. Documents On Display" of Appendix III (*General Information*) to the Circular.

Yours faithfully

For and on behalf of
SVVN Price Valuation Co., Ltd.



Name: Mai Thi Thanh Thao
Title: Director

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)	(越南盾/ 平方米 總樓面面積)						
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。