

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



ZHENGYE INTERNATIONAL HOLDINGS COMPANY LIMITED

正業國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：3363)

**補充公告
須予披露及關連交易
出售物業**

茲提述正業國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)所刊發日期為二零二五年十二月十二日有關出售事項的公告。除另行界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此澄清，共有土地使用權的面積為98,650.3平方米，而該物業的建築面積為2,699.45平方米。根據買賣協議，本公司僅出售該物業(即一幢工廈內兩個樓層)，而非該物業所佔用土地的土地使用權。共有土地使用權面積須與該建築物內其他租戶共享。

本公司另就該物業的估值額外補充以下資料：

代價乃參考(i)獨立估值師(「估值師」，即深圳市國策房地產土地資產評估有限公司)於二零二五年十一月二十日(「估值日」)就該物業所作估值人民幣8,571,200元(「估值」)及(ii)同幢樓宇及鄰近物業的現行市價後公平磋商而釐定。

估值基準及關鍵假設

估值反映該物業的市值。市值指該物業於估值日由自願買方與自願賣方在公平交易中，經適當市場推廣後，雙方在知情、審慎及非強迫的情況下交換的金額。

估值師已作出以下關鍵假設：

1. 估值師依賴賣方提供的資料(包括該物業的竣工平面圖副本)，並假設該等資料為合法、真實、準確及完整，且概無任何理由懷疑其有效性。
2. 實地視察已完成，惟僅限於該物業的外部與內部狀況、佈局、裝飾及設備。概無進行結構測量或設備測試，並假設該物業可安全正常使用。
3. 未有實地測量土地或建築面積，而估值師假定所獲提供平面圖中列示的面積準確無誤。
4. 估值假設於估值日存在公開、公平及自願的市場，並有：
 - 自願買方與賣方；
 - 合理磋商時間；
 - 雙方之間並無特殊關係；
 - 穩定市場狀況；及
 - 特殊買方不支付溢價。
5. 假設該物業於估值日維持其現有實際狀況、法律地位及許可用途。
6. 估值反映於估值日(即二零二五年十一月二十日)的市值，以該物業當時實際狀況及權利為基準。

估值方法

根據《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)，通常採用的估值方法包括比較法、收益法、成本法及假設開發法。所選方法取決於當地房地產市場的成熟度，以及主體物業的具體特性與估值目的。

收益法通常適用於能產生收益的物業。然而，由於該項目處於初期階段，銷售與租賃活動有限，且缺乏類似物業的可靠租金數據，此法並不適用。此外，該物業屬工業用途，周邊地區可比的租賃物業稀缺。中國中山市整體工業租賃市場相對疲弱，現有的租金可比案例與主體物業差異顯著。因此，是次估值未採用收益法。

成本法主要反映物業的成本價值。然而，鑑於該物業並無對應的獨立土地使用權面積，無法透過此法確定土地使用權價值。考慮到估值目的為釐定交易所需的市場價值，成本法無法準確反映實際市場價值。因而，成本法亦未予採用。

假設開發法通常適用於具投資或再開發潛力的物業。由於該物業為已落成的工業資產，此法並不適用。

鑑於中山近期工業重建項目激增，市場活躍且有大量已建成工業園區可供對外銷售。估值師透過市場調研收集類似工業園區內可比單層工業廠房單位的交易數據。該等物業與主體物業具充分可比性，市場比較法能夠可靠反映其公平市場價值。因此，是次估值採用比較法進行評估。

比較法涉及選取若干可比交易案例，並將其與該物業進行比較。根據可比案例與該物業之間的差異，對可比案例的交易價格進行調整，從而推導出估值結果。

由於該物業位於中國中山市一幢新近重建的工廈內，估值師基於下列準則選取三個可比案例：

- (i) 可比案例的交易方式(不論透過轉讓、招標、拍賣等方式)須與該物業的交易方式(即透過轉讓)一致；
- (ii) 可比案例的交易日期應為估值日前六個月內；
- (iii) 可比案例中的房地產應與該物業相似，且其交易價格應代表正常市場價值，或可調整至反映正常市場狀況；及
- (iv) 在條件相似的情況下，應優先選擇地理位置更接近該物業且交易日期更貼近估值日的可比案例。

三個可比案例乃基於以下考量而選取：(i)全部均屬工業物業；(ii)相關交易資料可從市場及線上渠道獲取；及(iii)全部均為新近重建的樓宇，與該物業性質相似。根據上述選取準則，該三個可比案例構成一份詳盡的清單。

估值過程中應用調整系數，以反映該物業與三個可比案例之間的差異。相關調整主要分為交易因素、區域因素及個別因素。

以下列示可比案例及該物業的具體細節及調整系數(「調整系數」)：

	可比案例A	調整系數	可比案例B	調整系數	可比案例C	調整系數	該物業	調整系數
交易因素								
土地位置	中山市東區長江北路西側富集雲谷數字產業園		中山市南區科創園		中山市神灣誠藝•外沙科創城		中山市沙溪鎮新濠南路138號松灣智谷智能製造項目	
土地面積(平方米)	5,588.09		10,924.07		19,319.22		98,650.30	
用途	工業		工業		工業		工業	
交易日期	2025年11月	100	2025年11月	100	2025年11月	100	2025年12月	100
交易類型	轉讓	100	轉讓	100	轉讓	100	轉讓	100
交易單價 (人民幣／平方米)	3,800	100	2,580	100	2,588	100	—	100
區域因素								
地理位置	良好	103	較好	100	一般	97	較好	100
產業集聚效應	良好	103	一般	97	一般	97	較高	100
交通條件	便利	103	一般	97	一般	97	較便利	100
基礎設施狀況	完善	100	較完善	97	較完善	97	完善	100
城鎮規劃	優良	100	優良	100	優良	100	優良	100
環境優劣度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
其他因素								
地勢	平坦	100	平坦	100	平坦	100	平坦	100
地質條件	優良	100	優良	100	優良	100	優良	100
臨路狀況	臨主幹道	100	臨次幹道	94	臨次幹道	94	臨主幹道	100
土地形狀	較規則	100	較規則	100	較規則	100	較規則	100
土地開發程度	通路及平整	100	通路及平整	100	通路及平整	100	通路及平整	100
所在樓層	7層	100	7層	100	7層	100	7層	100

調整後可比數據如下：

可比案例	原始交易單價 (人民幣／平方米)	調整後交易單價 (人民幣／平方米)
可比案例A	3,800	3,478
可比案例B	2,580	3,007
可比案例C	2,588	3,110

根據上述調整及計算方法：

- (i) 該物業7層的評估單價為人民幣3,200元((人民幣3,478元+人民幣3,007元+人民幣3,110元)/3)。該物業7層的評估價值約為人民幣4,347,600元(人民幣3,200元×樓層面積1,358.64平方米)；及
- (ii) 以周邊物業市價為基準，工廈每兩層構成一個級差，其中2至3層、4至5層、6至7層及8至9層各屬一個級差。每級差的單價調整幅度為人民幣50元。由於可比案例主要與該物業7層進行比較，該物業8層的評估單價定為人民幣3,150元，較7層的評估單價低人民幣50元。工廈樓層愈高，單價受物流效率因素影響而相應遞減。因此，該物業8層的評估價值約為人民幣4,223,600元(人民幣3,150元×樓層面積1,340.81平方米)。

因此，按該物業總面積及評估單價計算，該物業於二零二五年十一月二十日的評估價值約為人民幣8,571,200元。

董事會已審閱及分析估值，評估估值師的獨立性、資質及經驗，並就估值及其假設與方法向估值師及本公司管理層作出查詢，包括但不限於(a)關鍵假設、(b)比較法若干具體細節及(c)估值計算方法。基於上述各項，董事會認為估值屬公平合理。

承董事會命
正業國際控股有限公司
董事長
胡正

香港，二零二六年一月二十三日

於本公告日期，董事會由執行董事胡正先生、胡漢程先生(胡健君先生為其候補董事)、胡漢朝先生(譚錫健先生為其候補董事)、胡健鵬先生及陳威女士；非執行董事胡健雯女士；及獨立非執行董事歐陽寶豐先生、鍾國武先生及劉懷鏡先生組成。