

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



## 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)

#### 關連交易 出售物業

#### 出售事項

於二零二六年三月二十七日，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且買方已同意購買該物業，代價約為人民幣4,149,800元。

#### 上市規則之涵義

由於買方由陳威女士(為本公司執行董事兼首席財務官)全資擁有，故買方為本公司的關連人士。因此，出售事項根據上市規則第14A章構成本公司之一項關連交易。由於全部適用百分比率(溢利比率除外)低於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

## 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二六年三月二十七日，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且買方已同意購買該物業，代價約為人民幣4,149,800元。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二六年三月二十七日

訂約方： 賣方： 中山聯合鴻興智造有限公司，本公司之非全資附屬公司；及

買方： 中山市太梓供應鏈有限公司

該物業： 該物業位於中國中山市沙溪鎮新濠南路138號松灣智谷智能製造項目1號工廈10層。

該物業之總建築面積為1,340.81平方米。

該物業作工業用途。

代價： 代價約為人民幣4,149,800元，以現金支付。

代價乃參考(i)獨立估值師深圳市國策房地產土地資產評估有限公司(「估值師」)所作出該物業於二零二六年三月二日的估值人民幣4,156,500元；及(ii)附近地點物業的現行市場價格，經公平磋商後釐定。

付款條款： 代價的40%約人民幣1,659,900元須於二零二六年三月二十七日或之前支付。

餘下60%的代價約人民幣2,489,900元須於二零二六年六月三十日或之前支付。

買方須透過銀行按揭貸款支付此款項。倘因買方本身之原因導致獲批按揭額低於代價之60%，買方須於五年內按月等額向賣方支付該差額，利率參照五年以上期限貸款市場報價利率，可於每年一月一日調整。買方可隨時提前還款。買方若遇真實財務困難，可向賣方申請延長還款期限，惟付款總分期期間不得超過十年。

登記： 該物業須於二零二六年三月三十一日交付買方使用。

訂約雙方須於簽署買賣協議後720日內，在相關政府機關完成出售事項所需的登記。

## 估值

基於估值師所編製的估值報告，該物業於二零二六年三月二日（「估值日」）的估值為約人民幣4,156,500元（「估值」）。

### 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(即二零二六年三月二日)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/T50291-2015)，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，鑒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。

鑒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，並將其與該物業所處樓宇的7層(「7層可比案例」)進行比較。根據可比案例與7層可比案例之間的差異，對可比案例的交易價格進行調整，從而推導出該物業的估計價值。

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7層可比案例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7層可比案例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
<b>交易因素</b>								
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
<b>區域因素</b>								
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
<b>其他因素</b>								
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：7層可比案例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)。

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、8至9層及10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7層可比案例進行比較，該物業(10層)的評估單價定為人民幣3,100元，較7層可比案例的評估單價低人民幣100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(10層)的評估價值約為人民幣4,156,500元(人民幣3,100元×樓層面積1,340.81平方米)。

根據上述調整及計算方法，該物業的評估單價為人民幣3,100元。該物業的評估價值約為人民幣4,156,500元(人民幣3,100元×樓層面積1,340.81平方米)。

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。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

誠如本公司之未經審核綜合財務報表所示，該物業於二零二六年二月二十八日之賬面值約為人民幣3,796,700元。於出售事項及變更土地擁有權完成後，本集團預期將自出售事項錄得收益約人民幣10,500元(待核數師審閱及確認)，該收益乃根據本集團將就出售事項收取的代價約人民幣4,149,800元剔除增值稅後不含稅代價約人民幣3,807,200元減該物業於二零二六年二月二十八日的賬面值(未扣除出售事項應交的土地增值稅及銷售費用等相關開支)計算得出。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

## 有關買方之資料

買方為一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事供應鏈管理服務、技術開發及諮詢以及物業租賃。其由陳威女士(為本公司執行董事兼首席財務官)最終擁有100%權益。於本公告日期，陳威女士持有1,838,000股股份，相當於本公司已發行股份總數的約0.37%。

## 有關賣方之資料

賣方為一家於中國註冊成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司，主要從事物業開發業務。

## 進行出售事項的理由及裨益

該物業所在的地塊原用作興建本集團造紙廢水處理設施及輔助材料倉庫。為提升該地塊的利用率，本集團響應中山市政府「三舊」改造之號召，申請該地塊重建，已於二零二二年七月獲批准(「該項目」)。該項目的第一階段已於二零二三年十二月展開，涉及興建三幢高標準工廈，總建築面積約39,913.89平方米。於本公告日期，該項目第一階段的1號工廈已竣工。將出售的該物業(即1號工廈的10層)構成已竣工第一階段建築物的一部分。董事會認為，出售事項乃本集團以合理價格變現該物業價值的良機，且出售事項的所得款項可用於該項目開發建設或補充本集團營運資金。

經考慮出售事項的理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於買方由陳威女士(為本公司執行董事兼首席財務官)全資擁有，故買方為本公司的關連人士。因此，出售事項根據上市規則第14A章構成本公司之一項關連交易。由於全部適用百分比率(溢利比率除外)低於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函及股東批准規定。

本公司執行董事兼首席財務官陳威女士為買方的股東，彼已就有關出售事項的本公司董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事於出售事項中擁有重大權益或須就本公司有關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有下述涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	正業國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告而言，除文義另有所指外，於本公告內對中國的提述不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	中國中山市沙溪鎮新濠南路138號松灣智谷智能製造項目1號工廈10層
「買方」	指	中山市太梓供應鏈有限公司，一家於中國成立之有限公司，為該物業的買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「買賣協議」	指	賣方與買方於二零二六年三月二十七日訂立的買賣協議，內容有關買賣該物業
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	中山聯合鴻興智造有限公司，為本公司的非全資附屬公司

承董事會命  
正業國際控股有限公司  
董事長  
胡正

香港，二零二六年三月二十七日

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。