

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



**Reach New Holdings Limited**

**新達控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8471)

**補充公告**  
**須予披露交易**  
**有關收購於目標公司的24%股權**

茲提述新達控股有限公司(「本公司」)日期為二零二五年十二月十八日之公告(「該公告」)，內容有關收購目標公司的24%股權。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此於本公告提供有關收購事項之補充資料。

**進行收購事項的理由**

誠如該公告所披露，董事持續物色合適的功能性服裝生產工廠作為收購目標，因董事認為此舉符合本集團戰略利益，以構建「從上游農業生產到下游紡織製造垂直整合供應鏈」的長期願景，配備功能性服裝的先進生產能力。

目標公司擁有一幅位於南陽市臥龍區潦河鎮的衡達涌金中禾智慧農業創業園、總面積為40,230.1平方米之土地(「該土地」)，建有總樓面面積為9,245.16平方米之生產廠房及配套建築物(「生產廠房」)。生產廠房可供本集團直接用作生產用途。

透過與目標公司訂立協議而非單獨收購生產廠房，收購事項可使本集團獲得永久優先租賃及使用該生產廠房之權利，從而擁有對生產廠房之控制權，按成本人民幣11.6百萬元作為收購成本，達致獲取生產廠房所提供產能價值約人民幣24.8百萬元(該等建築物的評估價值)之策略目標。

誠如該公告所披露，收購目標公司的24%股權已考量本集團當前可用財務資源，此舉既能平衡本集團營運的現金流需求，亦能透過取得目標公司生產設施的部分控制權，以促進本集團功能性服裝業務之長遠發展。本公司謹此補充，鑑於本集團目前可動用財務資源有限，本集團決定不增持目標公司超過24%股權。然而，本公司計劃日後在本集團財務資源允許且未來潛在收購條款對本集團有利時，收購目標公司之額外股權以使本集團獲得控股權。基於上述理由，長遠而言，向目標公司租賃生產廠房並非本集團收購生產廠房之最終目的。

### 目標公司之估值

如該公告所披露，根據目標公司之經審核賬目，其於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣36.4百萬元，而根據本集團委聘之獨立估值師編製之估值報告(「**估值報告**」)，目標公司於二零二五年十一月三十日之評估價值約為人民幣48.4百萬元。

估值師採用之整體估值方法為資產基礎法，其中該土地採用市場法估值，而建於該土地上之建築物(「**該等建築物**」)則採用成本法估值。

用於計算目標公司評估價值之關鍵定量輸入值及假設以及計算過程如下：

### 關鍵輸入值

- (i) 以截至二零二五年十一月三十日止十一個月之未經審核管理賬目(未經審核資產淨值為人民幣30.6百萬元)為基礎；
- (ii) **資產調整**：考慮該土地之歷史成本，並採用南陽市可比較項目對該土地進行重估；以及考慮該等建築物之重置成本減去折舊(採用貼現率)；及
- (iii) **負債調整**：採用賬面值作為公平值，並無重大調整。

## 關鍵假設

- (i) 中國及河南省無監管政策變化；
- (ii) 土地權屬獲得核實；及
- (iii) 採用中國之貸款市場報價利率(「LPR」)作為基礎折現率及資產折舊因素。

估值過程概述如下：

- (i) 根據目標公司於二零二五年十一月三十日之未經審核管理賬目所載目標公司賬面淨值為起點；
- (ii) 將資產調整至公平值：將土地價值上調約人民幣12.2百萬元，原因為該土地以收購成本入賬並於考慮河南省市場可比較項目重新估值，建築物價值上調約人民幣5.6百萬元，原因為使用成本法重新估值時按50年使用年限計算折舊作出貼現；及
- (iii) 達致目標公司之總權益價值人民幣48.4百萬元。

## 該土地價值調整

根據估值報告，該土地之評估值約為人民幣20.5百萬元。因此，該土地之估值較其賬面值約人民幣8.3百萬元(相當於收購成本約人民幣11.8百萬元減去折舊及攤銷約人民幣3.5百萬元)增值人民幣12.2百萬元。此增值反映自二零一六年該土地以較低歷史收購成本約人民幣11.8百萬元入賬以來市場價格上漲，並已扣除人民幣3.5百萬元之折舊及攤銷。

估值師已考慮南陽市過往類似土地交易之以下市場可比較項目：

交易日期	位置	面積 (畝)	單價 (人民幣千元/ 畝)
1 二零二三年十月	臥龍區S231省道以南	199.80	306.8
2 二零二三年十月	白河大道以西	78.71	378.6
3 二零二三年十月	白河大道以西	73.754	378.3
4 二零二二年十月	龍祥路	36.37	360.1
5 二零二二年八月	長江北路以東	240.33	632.5
6 二零二二年五月	城南大道以西	5.94	772.2
7 二零二二年五月	繞城高速與S234交叉口	111.76	360.0

上述可比較項目來自中國土地市場網(www.landchina.com)及南陽市公共資源交易中心(<http://www.nyggzyjy.cn>)公開發佈的招標拍賣掛牌交易數據，該等數據基於土地用途類似、位置鄰近、日期接近等標準篩選，符合市場法要求。未有選用不符合上述標準的可比較項目。根據估值師的市場調查，自二零二四年至估值基準日二零二五年十一月三十日，在該土地鄰近區域未發現有同類型土地的公開交易記錄。

估值師採用之可資比較分析顯示，屬在該土地所在之同一區域。根據中國相關國家評估標準，可比較項目數量不應少於三個，且估值日期一般不應超過可比較項目交易日期起計三年。因此，符合上述要求的上述可比較項目(1)至(3)已被納入考量，其餘於二零二二年的可比較項目已超過三年，惟仍列出以作全面比較分析。

根據估值師資料，在(1)至(3)項可比較項目中，可比較項目(1)地理位置相對偏遠，條件略遜於該土地，因此交易單價較低。可比較項目(2)及(3)位於東南方市區，地理位置優於該土地，因此交易單價較高。上述三個情況的交易單價算術平均值為每畝354,600元。鑑於上述情況，根據估值報告，該土地之估值為每畝人民幣340,000元。由於該土地面積為40,230.1平方米，相等於約60.35畝，故該土地評估總值約為人民幣20.5百萬元。

經參考估值報告及估值師提供的估值方法，董事認為，應用市場法、所採納假設、所選取市場可比較項目、估值方法及估值結果均屬公平合理。

### **該等建築物價值之調整**

根據估值報告，估值師對該等建築物採用成本法估值，按以下公式計算：

評估價值 = 重置全價×成新率

重置全價 = 直接建安工程造價+工程建設其他相關費用+資金成本+稅費+發展商之合理利潤

直接建安工程造價及工程建設其他相關費用參考該等建築物實際發生之建造成本。採用的資金成本為每年3.45%之LPR。稅項包括與該等建築物建設相關之應繳增值稅，發展商之合理利潤設定為12%。

成新率按以下公式確定：

$$\text{成新率} = \frac{\text{該建築物之尚可使用年限}}{(\text{該建築物之已使用年限} + \text{該建築物之尚可使用年限})} \times 100\%$$

估計該等建築物之使用年限為50年。

基於上述因素，該等建築物之評估總值約為人民幣24.8百萬元，較其賬面值約人民幣19.2百萬元增值人民幣5.6百萬元。

除上文披露者外，該公告所有其他資料維持不變。

承董事會命  
新達控股有限公司  
主席兼執行董事  
沙宣邑

香港，二零二六年二月二日

於本公告日期，執行董事為沙宣邑女士(主席)、林啟源先生、林啟昌先生及李榮生先生(行政總裁)；非執行董事為郝冰清先生；以及獨立非執行董事為劉明曉先生、朱洪海先生及林耕進先生。

本公告乃根據GEM上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份；及並無遺漏任何其他事項，致使當中任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由刊登日期起計至少一連七天刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 之「最新公司公告」一欄內及本公司網站 [www.sthl.com.hk](http://www.sthl.com.hk)。