

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)

補充公告

有關出售物業的須予披露交易

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」)所刊發日期為二零二六年四月二十七日有關出售事項的公告(「該公告」)。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。

本公司擬就出售事項額外補充以下資料。

代價基準

誠如該公告所披露，出售事項的代價(「代價」)乃經訂約方公平磋商，並參考可資比較工業物業的現行市場價格後釐定。

鑒於建築面積約1,208.06平方米，而總代價約人民幣7,880,100元，出售事項的單價約每平方米人民幣6,523元。就此而言，董事會已考慮到，出售事項所涉及的工廈1層天花板高度較高、可直達公共道路，以及更適合物流、裝卸及工業營運，因此通常較上層享有價格溢價。

於釐定代價時，本公司亦參考智谷項目(定義見下文)內及附近位置四幢可資比較工廈(「可資比較項目」)近期之索價及交易資料。由於可資比較物業的近期交易數據有限，且公眾不易獲取，而報價信息則普遍更容易獲取，本公司已採用索價而非實際交易價作為參考。根

據公開可得的索價及實際交易價，實際交易價一般較索價折讓約10%，於評估代價時已考慮有關折讓（「折讓」）。

本公司根據以下篩選標準識別出可資比較項目：

- (i) 該物業應位於工廈的一樓且位於中國中山市；
- (ii) 地板至天花板高度應大致相若，範圍約為7.8米至7.9米；
- (iii) 地面承載能力應處於約1.5至2.0噸的相若範圍內；及
- (iv) 該物業應於出售事項日期前一年內已竣工。

以下為可資比較項目與該物業的對比：

	可資比較A	可資比較B	可資比較C	可資比較D	出售事項之物業
地區	中山市東區	中山市沙溪鎮	中山市南區	中山市南區	中山市沙溪鎮
竣工日期	二零二五年底	二零二五年中旬	二零二五年中旬	一期： 二零二五年中旬	一期： 二零二六年初
地板至天花板高度(米)	7.9	7.9	7.9	7.9	7.8
地面承載能力(噸)	2	2	2	1.5	2
建築面積(平方米)	1,608/1,762可分為兩部分	3,400可分為四部分	4,600可分為兩部分	2,100	1,208.06
單位索價(折讓前) (人民幣/平方米)	8,000	7,000	6,500	6,800	7,300
單位索價(概約)(折讓後) (人民幣/平方米)	7,200	6,300	5,800	6,100	6,523

基於上文，出售事項之單價約每平方米人民幣6,523元屬於折讓後可資比較項目單位索價的範圍內。

可資比較項目指本公司根據可得資料所識別的相關可資比較物業之詳細清單。

經計及樓層、天花板高度、地面承載能力及通達性等因素，且考慮到約10%的索價折讓（乃基於索價及實際交易價的可得資料），該物業的單價屬於現行市價範圍之內。

因此，董事認為，代價乃基於一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

本集團預期將自出售事項中錄得收益約人民幣3,892,000元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於智谷項目(定義見下文)開發建設及補充本集團營運資金。董事會謹此補充，出售事項的估計所得款項淨額將用作以下用途：

- 約35%用於支付出售事項所產生的稅項及相關交易稅項；
- 約55%用於智谷項目二期開發建設；及
- 約10%用於本集團的一般營運資金。

分配至智谷項目二期開發建設的所得款項淨額部分(約佔所得款項淨額總額的55%)預期將用於以下用途：

- 約40%用於建築及安裝工程，包括建築工程及相關基礎設施；
- 約10%用於專業費用，包括設計、工程、顧問及項目管理服務；及
- 約5%用於與智谷項目二期開發建設有關的應急及其他雜項開支。

本公司預期根據智谷項目的當前開發計劃，按上述分配動用所得款項。實際動用時間及金額可能會因智谷項目二期的進度、市況及本集團的營運需求而有所不同。

進行出售事項的理由

本集團目前有兩個進行中的重建項目，即松灣薈谷智能智造項目(「**薈谷項目**」)及松灣智谷智能製造項目(「**智谷項目**」)，兩者均是為響應中山市政府的「三舊」改造(「**該政策**」)而開展，旨在透過重建及升級改造優化舊城鎮、舊廠房及舊村莊所佔土地，以提升土地利用效率。

蒼谷項目及智谷項目各自的相關土地屬於本集團擴大地塊(其現有生產設施的所在地)的邊緣地帶。根據該政策，本集團戰略性地建設邊緣地帶，拆除若干未充分利用的舊建築物，改造成現代化、高標準廠房，以提高土地利用率，釋放價值。

本次出售事項的標的物業構成智谷項目的一部分。智谷項目相關土地(「**智谷地塊**」)先前用於建設本集團的造紙廢水處理設施及輔助材料倉庫，且位於由中山聯合鴻興智造有限公司(本公司非全資附屬公司及出售事項的賣方)持有的土地(即現有23間廠房及配套設施(「**鴻興生產基地**」)所在地)的邊緣地帶。本集團將造紙廢水處理設施保留在智谷地塊，並繼續使用，同時將輔助材料倉庫搬遷至鴻興生產基地內的空置區域，從而在不中斷運營情況下優化土地使用。

智谷項目分兩期實施。一期包括三幢高標準工廈，總建築面積約為39,913.89平方米，現已竣工；而二期預計將於二零二六年九月動工。

根據中山市政府的適用規定，本集團對該項目已竣工建築面積的自持比例不少於30%，自持年限不少於15年，而餘下面積可用於銷售(「**可供銷售面積**」)。於本公告日期，已竣工面積中約三分之一已售出，而出售事項構成有關可供銷售面積的一部分。本集團擬將部分自持面積用於出租，餘下部分則主要用作其營運所需的倉庫。

雖然進行了出售事項，本集團仍有頗具規模的營運佈局，包括：

- (i) 位於中山的鴻興生產基地，建有23間廠房及配套設施，智谷地塊因位於邊緣地帶，不在該23間廠房及配套設施內；
- (ii) 位於中山的永發生產基地，建有24間廠房及配套設施，蒼谷項目相關土地因位於邊緣地帶，不在該24間廠房及配套設施內；及
- (iii) 位於江西的正億生產基地，建有12間廠房及配套設施。

上述三個生產基地(合計包含59間廠房及配套設施)佔本集團蒼谷項目及智谷項目實施前整體造紙業務產能的約100%。改造後，該等生產基地的現有設施保持全面運作，依然足以滿足本集團造紙業務的日常需求。

因此，董事認為，由於本集團仍保有充足的生產、儲存及配套能力以滿足其持續營運需求，故出售事項(即可供銷售面積的一部分)不會對本集團的正常業務營運造成任何不利影響。

承董事會命
正業國際控股有限公司
董事長
胡正

香港，二零二六年六月十二日

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。