

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)

有關出售物業的主要交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年九月三十日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)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9號廠房，代價為人民幣48,680,000元。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於本公告日期，胡氏家族透過彼等各自的聯繫人間接合計持有375,000,000股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本的75%)。因此，本公司已根據上市規則第14.44條取得胡氏家族及其聯繫人(即一組有密切聯繫的股東，彼此之間為收購守則所定義的一致行動人士)批准出售事項的書面股東批准文件，且本公司不再召開股東特別大會批准出售事項。

一般事項

本公司將根據上市規則第14.41(a)條於本公告刊發後十五(15)個營業日內向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易之詳情；及(ii)上市規則規定須載入通函的其他資料。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年九月三十日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)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9號廠房，代價為人民幣48,680,000元。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年九月三十日

訂約方：賣方：中山永發智造有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；及

買方：中山彤瑞包裝材料有限公司

物業：蒼谷項目的9號廠房。

9號廠房的總建築面積為12,170平方米。

代價：出售9號廠房之代價為人民幣48,680,000元，以現金支付。

付款條款：待先決條件獲達成後，總代價人民幣48,680,000元須於二零二六年十一月十五日或之前支付。

先決條件：出售事項須待(其中包括)下列先決條件達成後方告完成：

(i) 賣方及本公司已遵守買賣協議及其項下擬進行的交易適用之所有上市規則規定及其他法律法規；及

- (ii) 有關訂約方已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得一切所需同意、批准、許可及授權(包括但不限於本公司股東之批准)。

登記：待先決條件獲達成後，9號廠房須於二零二六年十一月十五日交付買方使用。

訂約方須於簽署買賣協議後720個工作日內，在相關政府機關辦妥出售事項必要登記。

代價基準

由於9號廠房乃按買方的特定營運要求專門建造及定制，其樓面配置、樓底高度及樓面負荷量與周邊地區標準廠房有所不同。因此，出售事項的代價(「代價」)乃經訂約方公平磋商後，參考(其中包括)以下各項釐定：

- (i) 周邊可資比較標準廠房的現行市價，整幢廠房約為每平方米人民幣3,400元至4,000元；及
- (ii) 為滿足買方的特定要求而設計及建造9號廠房所產生的額外建築及定制成本。經計及有關調整後，訂約方協定整幢廠房單價為每平方米人民幣4,000元。

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

出售事項之財務影響及所得款項用途

誠如本公司於二零二六年八月三十一日之未經審核綜合財務報表所示，9號廠房之賬面總值約為人民幣41,513,000元。本集團預期將因出售事項錄得收益約人民幣3,148,000元，有關收益乃以代價人民幣48,680,000元為基礎計算：即扣除增值稅約人民幣4,019,000元後的代價淨額約人民幣44,661,000元，減去有關物業的賬面總值，且未計及土地增值稅、銷售費用及其他交易相關成本。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：(i)約35%用於繳納稅項及出售事項產生之相關交易稅項；(ii)約55%用於支付及結算蒼谷項目之建築成本；及(iii)約10%用作本集團一般營運資金。

有關買方之資料

買方為一家於中國成立之有限公司，主要從事包裝材料及塑料製品生產及銷售業務。買方由商人尹智輝全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事包裝紙及紙製包裝產品生產及銷售業務。

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

進行出售事項的理由

茲提述本公司日期為二零二六年六月十二日的補充公告(「**補充公告**」)，內容有關薈谷項目及智谷項目的背景。誠如補充公告所披露，本集團目前有兩個進行中的改造項目，即薈谷項目及智谷項目，兩者均是為響應中山市政府的「三舊」改造而開展，旨在透過升級改造舊城鎮、舊廠房及舊村莊所佔土地，以提升土地利用效率。

薈谷項目及智谷項目位於本集團擁有的較大地塊(其現有生產設施的所在地)的周邊位置。為配合改造計劃，並作為本集團優化土地資源利用策略的一部分，本集團已將若干使用率偏低的區域及老舊建築物改造成規格更高、功能更齊全的現代化工業廠房。

9號廠房位於薈谷項目內。相關土地過往供永發生產基地用作輔助材料倉庫。於該等倉庫搬遷至永發生產基地內其他可用區域後，有關土地在不影響本集團生產及營運活動的情況下進行改造。薈谷項目一期及二期目前共有八座已建成廠房。計及出售事項及10號廠房1層至3層出售事項(本公司於本公告同日所公佈)，賣方已售出薈谷項目總建築面積約66%。由於本集團須根據適用改造規定持有薈谷項目已竣工總建築面積不少於20%為期最少15年，故最多可出售薈谷項目總建築面積的80%。薈谷項目可出售的80%已竣工總建築面積中的其餘部分目前由本集團持有，日後倘出現合適機會可予以出售。

董事會認為，出售事項為本集團帶來機會，可實現改造後物業資產的內在價值，並從非核心物業持有產生現金所得款項。出售事項的所得款項將鞏固本集團的財務狀況、提升其流動性，並為其一般營運資金及未來業務發展提供額外資源。

綜上所述，董事認為，出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於本公告日期，胡氏家族透過彼等各自的聯繫人間接合計持有375,000,000股股份（佔本公司於本公告日期已發行股本的75%）；Gorgeous Rich Development Limited（由胡正先生全資擁有）持有191,250,000股股份（佔本公司於本公告日期已發行股本的38.25%）；Golden Century Assets Limited（由胡漢程先生全資擁有）持有93,750,000股股份（佔本公司於本公告日期已發行股本的18.75%）；Leading Innovation Worldwide Corporation（由胡漢朝先生全資擁有）持有75,000,000股股份（佔本公司於本公告日期已發行股本的15.00%）；及Fortune View Services Limited（由胡健雯女士全資擁有）持有15,000,000股股份（佔本公司於本公告日期已發行股本的3.00%）。

執行董事胡正先生、胡漢程先生及胡漢朝先生為兄弟，非執行董事胡健雯女士為胡正先生、胡漢程先生及胡漢朝先生的侄女。

因此，本公司已根據上市規則第14.44條取得胡氏家族及其聯繫人（即一組有密切聯繫的股東，彼此之間為收購守則所定義的一致行動人士）批准出售事項的書面股東批准文件，且本公司不再召開股東特別大會批准出售事項。

一般事項

本公司將根據上市規則第14.41(a)條於本公告刊發後十五(15)個營業日內向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易之詳情；及(ii)上市規則規定須載入通函的其他資料。

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	向買方出售9號廠房
「9號廠房」	指	位於薈谷項目的9號廠房
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「胡氏家族」	指	胡正先生、胡漢程先生、胡漢朝先生及胡健雯女士
「薈谷項目」	指	松灣薈谷智能智造項目，位於中國中山市黃圃鎮新糖社區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的第三方人士或公司
「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

「買方」	指	中山彤瑞包裝材料有限公司，一家於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣9號廠房所訂立日期為二零二六年九月三十日之買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	中山永發智造有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「永發生產基地」	指	賣方於中山擁有之地塊，即現有24個廠房及配套設施所在地
「智谷項目」	指	松灣智谷智能製造項目，位於中國中山市沙溪鎮新濠南路138號
「%」	指	百分比

承董事會命
正業國際控股有限公司
董事長
胡正

香港，二零二六年九月三十日

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。