

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)

有關出售物業的須予披露交易

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)

- (i) 與買方I訂立買賣協議I，據此，賣方已同意出售且買方I已同意購買10號廠房的1層，代價約為人民幣10,979,000元；及
- (ii) 與買方II訂立買賣協議II，據此，賣方已同意出售且買方II已同意購買10號廠房的2層及3層，代價約為人民幣12,464,000元。

上市規則之涵義

由於買方I之股東蔣洪碧與買方II之股東曾傳虎乃配偶關係，且出售事項同時進行，故根據上市規則第14.22條，買賣協議I及買賣協議II各自項下擬進行的交易須予合併計算。

由於根據上市規則第14.07條就出售事項(按合併基準計算)計算之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項(按合併基準計算)構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

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）

- (i) 與買方I訂立買賣協議I，據此，賣方已同意出售且買方I已同意購買10號廠房的1層，代價約為人民幣10,979,000元；及
- (ii) 與買方II訂立買賣協議II，據此，賣方已同意出售且買方II已同意購買10號廠房的2層及3層，代價約為人民幣12,464,000元。

買賣協議I

買賣協議I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I：中山市欣輝包裝材料有限公司

物業：蒼谷項目10號廠房的1層。

10號廠房1層的總建築面積為1,893平方米。

代價：出售10號廠房1層之代價約為人民幣10,979,000元，以現金支付。

付款條款：須於簽署買賣協議I時支付總代價約人民幣10,979,000元。

登記：10號廠房1層須於二零二六年九月三十日交付買方I使用。

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

買賣協議II

買賣協議II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II：中山市欣富萊包裝材料有限公司

物業：蒼谷項目10號廠房的2層及3層。

10號廠房2層及3層的總建築面積共計3,786平方米。

代價：出售10號廠房2層及3層之代價約為人民幣12,464,000元，以現金支付。

付款條款：須於簽署買賣協議II時支付總代價約人民幣12,464,000元。

登記：10號廠房的2層及3層須於二零二六年九月三十日交付買方II使用。

訂約方須於簽署買賣協議II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10號廠房乃按買方I及買方II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，其中1層單位約為每平方米人民幣5,500元至7,000元，2層單位約為每平方米人民幣3,000元至3,500元，3層單位約為每平方米人民幣2,900元至3,400元；及

- (ii) 為滿足買方I及買方II的特定要求而設計及建造10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1層單價為每平方米人民幣5,800元，2層及3層各為每平方米人民幣3,292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，10號廠房的1層、2層及3層之賬面總值約為人民幣19,593,000元。本集團預期將因出售事項錄得收益約人民幣1,914,000元，有關收益乃以代價總額人民幣23,443,000元為基礎計算：即扣除增值稅約人民幣1,936,000元後的代價淨額約人民幣21,507,000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%用於支付及結算薈谷項目之建築成本；及(iii)約10%用作本集團一般營運資金。

有關買方I及買方II之資料

買方I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、加工及銷售業務。買方I由蔣洪碧及蔣洪軍分別擁有50%及50%權益。蔣洪碧及蔣洪軍均為商人。

買方II為一家於中國成立之有限公司，主要從事塑料製品及紙製產品生產及銷售業務。買方II由曾傳虎及寧柳分別擁有50%及50%權益。曾傳虎及寧柳均為商人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方I及買方II以及彼等之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**」)，內容有關蒼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，即蒼谷項目及智谷項目，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。

蒼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。

10號廠房位於蒼谷項目內。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。蒼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9號廠房出售事項(本公司於本公告同日所公佈)，賣方已售出蒼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蒼谷項目已竣工總建築面積不少於20%為期最少15年，故最多可出售蒼谷項目總建築面積的80%。蒼谷項目可出售的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

由於買方I之股東蔣洪碧與買方II之股東曾傳虎乃配偶關係，且出售事項同時進行，故根據上市規則第14.22條，買賣協議I及買賣協議II各自項下擬進行的交易須予合併計算。

由於根據上市規則第14.07條就出售事項(按合併基準計算)計算之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項(按合併基準計算)構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

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I出售10號廠房1層及向買方II出售10號廠房2層及3層
「10號廠房」	指	位於薈谷項目的10號廠房
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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I」	指	中山市欣輝包裝材料有限公司，一家於中國成立之有限公司

「買方II」	指	中山市欣富萊包裝材料有限公司，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I」	指	賣方與買方I就買賣10號廠房1層所訂立日期為二零二六年九月三十日之買賣協議
「買賣協議II」	指	賣方與買方II就買賣10號廠房2層及3層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。