

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分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。



Ever Reach Group (Holdings) Company Limited

恒達集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3616)

有關出售一間附屬公司之 須予披露及關連交易之 補充公告

茲提述恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)日期為2026年5月29日的公告，內容有關出售許昌遠達置業有限公司(「目標公司」)70%股權之須予披露及關連交易(「該公告」)。除另有指明外，本公告所用詞彙將與該公告所界定者具有相同涵義。

除該公告所披露的資料外，董事會謹此向股東及潛在投資者提供以下有關出售事項的補充資料。

目標公司之背景

目標公司由賣方及買方於2019年1月18日成立，以開發長葛君悅府項目(「該項目」)。目標公司的初始註冊資本為人民幣20.0百萬元，當中人民幣14.0百萬元乃由賣方以現金出資，相當於本公司於目標公司之投資。該項目佔地約25,533平方米，總建築面積約為89,723平方米。該項目的建築工程已全面完成，於2024年1月取得住宅及商業單位的竣工備案，並於同月向買家實體交付住宅及商業單位。由於該項目已處於最終清盤階段，餘下存貨僅包括42個住宅單位、18個商業單位、263個停車位及76個儲存設施，因此，本集團毋須承擔任何持續的項目開發成本或預期未來出資額。

估值法及估值方法

誠如該公告所披露，代價人民幣3.0百萬元乃經參考獨立估值師(「估值師」)進行的估值釐定。根據估值報告(「估值報告」)，估值師在估值過程中考慮到三種公認估值法的適當性。該等估值法包括資產基礎法、收入法及市場法：

- 資產基礎法：有關方法使用被評估實體於估值基準日期的資產負債表，以及其中各項資產及負債為基礎，以釐定被評估目標的價值。
- 收入法：有關方法透過對被評估實體的預期收入進行資本化或貼現，以釐定其價值。
- 市場法：有關方法透過將被評估實體與可資比較公司進行比較，以及分析其市價，從而釐定被評估實體的價值。

由於已明確界定須接受評估的資產，且並無任何會對被評估對象的價值造成重大影響、但難以識別或評估的資產，因此估值師認為就估值報告而言，資產基礎法為適當的估值方法。

估值範圍

估值報告所涵蓋的估值範圍乃基於目標公司根據《中國企業會計準則》編製的管理賬目得出，範圍包括目標公司截至2026年4月30日的資產及負債。

估值報告所涵蓋的估值範圍內的主要資產及負債包括：

1. **流動資產**，包括現金及銀行結餘、其他應收款項以及存貨(包括已竣工住宅單位、商業單位、停車位及儲存設施)；及
2. **流動負債**，包括應付賬款、預收款項以及應付稅款。

資料來源

估值師已獲提供目標公司截至2026年4月30日的管理賬目的資料，以及目標公司的證明文件(例如是銀行賬單、業權證書、建築合約及發票)。估值師亦曾向目標公司的相關人員進行查詢，以核實其營運模式、物業組成、資產核實情況、項目開發進度，以及評估或然訴訟負債的政策。

估值假設及關鍵輸入數據

估值中採用的關鍵假設及輸入數據概述如下：

(A) 住宅單位及停車位

於估值基準日期(即2026年4月30日)，住宅單位的評估值約為人民幣21.3百萬元，而停車位的評估值約為人民幣4.7百萬元。為評估住宅單位及地下停車位的價值，估值師採用了市場法。在市場法項下，估值師從公開市場選取了一定數量的可資比較案例，將其與目標對象進行比較，並就差異進行調整，以計算可資比較案例的交易價格，從而推算出評估值。

在長葛市，類似住宅單位及停車位的交易市場活躍且公開，且近期可資比較物業的成交記錄及要價資料均可輕易取得及核實。因此，市場法乃反映公平市場價值最直接及客觀的方法。

估值師在市場法項下採用的公式如下：

$$P_1 = P' \times A \times B \times C \times D \times E = P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

$$P = \sum (P_1 \times \text{加權係數})$$

其中：

- P = 目標物業的評估市價
- P_1 = 目標物業的可資比較經調整價格
- P' = 近期可資比較案例的交易價格
- A = 交易狀況修正係數 = $\frac{\text{正常交易狀況指數}}{\text{可資比較案例交易狀況指數}}$
- B = 交易日期修正係數 = $\frac{\text{於估值日期的價格指數}}{\text{可資比較案例於估值日期的價格指數}}$
- C = 區域因素修正係數 = $\frac{\text{目標對象區域狀況指數}}{\text{可資比較案例區域狀況指數}}$
- D = 個別因素修正係數 = $\frac{\text{目標對象個別狀況指數}}{\text{可資比較案例個別狀況指數}}$
- E = 權益因素修正係數 = $\frac{\text{目標對象個別狀況指數}}{\text{可資比較案例權益狀況指數}}$

估值師採用調整係數以反映住宅單位與三項可資比較物業之間的差異。該等調整獲分類為區域因素、個別因素及權益因素。

下表載列可資比較物業及住宅單位的詳情及調整係數(「調整係數」)：

估值因素及參數	可資比較物業1	調整係數	可資比較物業2	調整係數	可資比較物業3	調整係數	住宅單位	調整係數
物業位置	長葛市葛天大道南側盛合中央花園		長葛市朝陽路北側長葛君悅府		長葛市魏武大道西側中梁葛天府		長葛市朝陽路北側長葛君悅府	
總樓面面積(平方米)	128		118		133		143.3	
用途	住宅		住宅		住宅		住宅	
交易日期	2026年4月	100	2026年4月	100	2026年4月	100	2026年4月30日	100
交易狀況	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
成交價(每平方米人民幣元)	4,900	100	5,050	100	5,500	100	—	100
區域因素								
地理位置	葛天大道南側，相對良好	100	朝陽路北側，相對良好	100	魏武大道西側，優/良	95	朝陽路北側，相對良好	100
基礎建設狀況	完善	100	完善	100	完善	100	完善	100
臨街狀況	非臨街店舖/單位	100	非臨街店舖/單位	100	非臨街店舖/單位	100	非臨街店舖/單位	100
交通/便利程度	相對便利	100	相對便利	100	相對便利	100	相對便利	100
公共服務設施	相對完備	100	相對完備	100	相對完備	100	相對完備	100
樓層	3樓/7層	1.000	5樓/7層	0.971	6樓/7層	0.971	3樓/7層	100
單位座向	南	100	南	100	南	100	南	100
環境與景觀	相對良好	100	相對良好	100	相對良好	100	相對良好	100
個別因素								
樓宇功能/質素	良好	100	良好	100	良好	100	良好	100
實體狀況/新舊程度	90%新	102	95%新	100	95%新	100	95%新	100
總樓面面積(平方米)	128	100	118	100	133	100	143.3	100
裝修狀態	空殼狀態	100	空殼狀態	100	空殼狀態	100	空殼狀態	100
公用設施與設備	全面供應	100	全面供應	100	全面供應	100	全面供應	100
格局	3房2廳2衛	100	3房2廳2衛	100	4房2廳2衛	100		100
樓宇結構	鋼筋混凝土複合結構	100	鋼筋混凝土複合結構	100	鋼筋混凝土複合結構	100	鋼筋混凝土複合結構	100
物業外觀	相對良好	100	相對良好	100	相對良好	100	相對良好	100
物業管理標準	相對標準	100	相對標準	100	相對標準	100	相對標準	100
權益因素								
用途	住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
法定分區限制	符合總體規劃	100	符合總體規劃	100	符合總體規劃	100	符合總體規劃	100
餘下土地使用權	類似	100	類似	100	類似	100	類似	100
擁有權/產權狀況	獨有產權；清白產權	100	獨有產權；清白產權	100	獨有產權；清白產權	100	獨有產權；清白產權	100

經調整後的可資比較數字載列如下：

市場可資比較物業	原單位價格 (每平方米 人民幣元)	經調整 單位價格 (每平方米 人民幣元)
可資比較物業1	4,900	5,000
可資比較物業2	5,050	4,900
可資比較物業3	5,500	5,090

最終單位價格乃根據三項市場可資比較物業的經調整單位價格的簡單算術平均數釐定。

$$\text{經評估單位價格} = \frac{(\text{人民幣}5,000\text{元} + \text{人民幣}4,900\text{元} + \text{人民幣}5,090\text{元})}{3} = \text{每平方米人民幣}5,000\text{元}$$

以143.3平方米的樣本單位面積為基準：

$$\text{總值} = \text{人民幣}5,000\text{元} \times 143.3\text{平方米} = \text{人民幣}716,500\text{元}$$

為反映住宅單位的淨值，已扣除估計出售稅項及銷售開支如下：

- 銷售開支(收益的4%)：人民幣28,660元
- 增值稅(9%)：人民幣59,161元
- 附加費及印花稅：人民幣7,457元

住宅單位的評估淨值(經四捨五入計算)

$$= \text{人民幣}716,500\text{元} - \text{人民幣}28,660\text{元} - \text{人民幣}59,161\text{元} - \text{人民幣}7,457\text{元}$$

$$= \text{人民幣}621,200\text{元}$$

估值師系統地對所有餘下的住宅單位及停車位套用了完全一樣的核心比較機制、參數調整及成本扣除方法，以綜合得出最終價值。根據上述調整及計算方法，於估值基準日期(即2026年4月30日)，住宅單位的評估值約為人民幣21.3百萬元，而停車位的評估值約為人民幣4.7百萬元。

(B) 商業單位

於估值基準日期(即2026年4月30日)，商業單位的評估值為人民幣12.4百萬元。評估商業單位的價值時，由於附近有可用的可資比較租賃案例，且租賃水平數據易於取得，因此，收入法是最適合的方法。有關方法透過預測目標對象未來產生的淨收入，並運用收益率、資本化率或收入倍數，將預測盈利轉換為估值日期當日的市值。

該項目周邊地區同類商業物業的租賃市場發展完善，且歷史市場租金水平及佔有率資料均完全透明且易於取得。作為可賺取收入的資產，採用收入法可根據預期租金現金流及投資回報反映真實的經濟價值。儘管估值師亦曾考慮採用市場法，但最終並無採用該方法，主要原因是該項目周邊地區缺乏足夠近期公平商業交易的銷售數據，以為可靠分析提供證據。

估值師採用的資本化公式如下：

$$V = A / (Y - G) * \{1 - [(1 + G)/(1 + Y)]^N\} / \{1 - [(1 + g)/(1 + Y)]^N\}$$

$$V = \frac{300}{(7\% - 3\%)} \times \frac{1 - \left(\frac{1 + 3\%}{1 + 7\%}\right)^5}{1 - \left(\frac{1 + 3\%}{1 + 7\%}\right)^5} = \text{每平方米人民幣7,500元}$$

其中：

- V = 物業於估值時間點的收入價格
- A = 物業於未來第一年的淨收入
 - 根據對該項目附近的活躍商業租賃的市場調查，地下零售店舖的平均市場租金被釐定為每月每平方米人民幣30元。經計及當地8%的典型結構性市場空置率，計算實際總收入的方式為人民幣30元*12*(1-8%) = 每平方米人民幣331.2元。經扣除行業慣例項下的正常化物業營運開支後，首年淨收入為每平方米人民幣300元。
- Y = 物業回報率
 - 回報率(Y) = 無風險利率(3%) + 投資風險溢價(2.5%) + 管理負擔補償(0.5%) + 流動性不足補償(1%) = 7%
- g = 持有期屆滿後物業價格的增幅
- G = 物業淨收入按年遞增的比率
 - 根據長葛市歷史商業租金指數及宏觀物業價格趨勢，商業房地產價格正在回穩，並呈現溫和增長。為維持審慎保守的展望，估值師將租金增長率(G)及持有期屆滿後物業價格的增幅(g)鎖定在每年3%的均衡增長率水平。
- N = 物業的持有期
 - 根據估值師對長葛市內用途及可資比較規模類似的物業的持有期的市場調查，並計及商業單位的實際營運狀況後，持有期(N)被綜合釐定為5年。

餘下商業庫存包括18個總樓面面積約為2,154.67平方米的商業單位。根據推算得出的資本化單位價值每平方米人民幣7,500元計算：

商業總值 = 每平方米人民幣7,500元 × 2,154.67平方米 = 人民幣16,160,025元

自資本化商業總值中扣除估計交易開支及稅項後，可得出商業單位的最終評估淨值如下：

商業單位的
評估淨值 = 人民幣16,160,025元 – 人民幣3,759,725元 = 人民幣12,400,300元

(C) 儲存設施

於估值基準日期(即2026年4月30日)，在成本法項下儲存設施的評估值為人民幣1.3百萬元。為評估附屬地下儲存設施的價值，其各自的成本參數、適用稅率及開發商利潤率可透過高技術準確度的方式計量，因此，成本法為最適合的估值方法。

所用計算公式如下：

評估值 = 替換成本 × 綜合新舊程度

綜合新舊程度

$$= \frac{50 (\text{經濟壽命}) - 2.3 (\text{已使用年數})}{50 (\text{經濟壽命})} \times 100\% = 95.4\%$$

→ 採納為95%

儲存設施的評估值

= 人民幣1,364,421元(替換成本) × 95%

= 人民幣1,296,200元(經四捨五入計算)

其中：

- 替換成本透過合計以下各項計算得出：(1)建築及安裝成本，該成本由估值師根據相同地下物業的建築規範得出，並根據《河南省房屋建築與裝飾工程預算定額》進行調整；(2)施工前間接費用；(3)每平方米的法定城市基建費用評估；(4)使用當前貸款利率計算的開發階段應計財務利息；及(5)根據地區平均值計算的開發商利潤。
- 綜合新舊程度主要透過服務年期法(經濟壽命減已使用年數)結合現場結構元件的技術物理狀況評分來釐定。

賬面值與評估值之間的差異

根據估值報告，使用資產基礎法計算的目標公司截至2026年4月30日的評估值約為人民幣4.3百萬元，與根據目標公司截至2026年4月30日的管理賬目計算的資產淨值人民幣11.7百萬元相比，減少人民幣7.4百萬元。價值減少的詳情如下：

項目	賬面值 (A) (人民幣千元)	評估值 (B) (人民幣千元)	調整 (C = B - A) (人民幣千元)
I. 流動資產	62,238.42	54,806.55	(7,431.86)
存貨	47,098.86	39,667.00	(7,431.86)
住宅單位	26,383.49	21,282.80	(5,100.69)
商業單位	9,774.63	12,400.30	2,625.67
停車位	8,563.87	4,687.70	(3,876.17)
儲存設施	2,376.87	1,296.20	(1,080.67)
II. 非流動資產	417.38	418.98	1.60
資產總額	62,655.79	55,225.53	(7,430.26)
III. 流動負債	50,949.62	50,949.62	—
負債總額	50,949.62	50,949.62	—
資產淨額	11,706.17	4,275.91	(7,430.26)

對存貨作出重大調整乃主要歸因於與產生建造成本當時的樓市狀況相比，截至2026年4月30日(即估值日期)的樓市狀況出現重大變動，原因是中國宏觀房地產市場低迷，以及該項目所在地區的市場環境出現變化，導致住宅單位及停車位的價值下跌。具體而言，住宅單位價值的下跌主要是由於疲弱的樓市狀況及平均交易價格下降，導致評估值低於賬面值。停車位的價值下跌，主要歸因於該地區的公共停車設施完善、路邊免費停車位充足，以及買家對購買專用停車位的興趣薄弱，導致停車位的市場交易價格顯著低於其成本。

董事會對代價的公平合理性之評估

董事會已審閱估值報告中就估值採用的方法、基準及假設。根據其對估值報告之審閱，並經計及以下各項後：

1. 估值師於估值報告中採用的假設合理，且經計及目標公司之實際情況(其為一間處於最後清盤階段的單一項目公司)後，相較其他估值方法，資產基礎法被認為是評估目標公司股東權益總額而言較為切實可行且適合的方法；
2. 董事會並未識別出任何會令其懷疑估值師所採用的估值方法(即資產基礎法)或假設之公平合理性的重大因素；及
3. 估值所採用的目標公司賬面值乃取自截至2026年4月30日的管理賬目，其財政期結算日與估值日期相同。估值日期與財政期結算日相一致，可確保於估值中推算若干評估項目的價值時保持準確性。

董事會認為，估值師進行估值時採用的估值方法(即資產基礎法)及假設公平合理，且截至2026年4月30日的股權總值之評估值乃經過審慎周詳的考慮後得出。

由於本集團擁有目標公司70%股權，其應佔經評估資產淨額約為人民幣2,993,000元。經協商得出的代價人民幣3.0百萬元，大致符合被處置股權的經評估公平市值，並略高於有關市值。由於除資產基礎法以外並無其他可行的公司估值方法，因此董事會認為，交易條款以及代價金額均屬公平合理，按正常商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

上述額外資料並不影響該公告所載的任何其他資料。除上文披露者外，該公告所有其他內容維持不變。

承董事會命
恒達集團(控股)有限公司
主席兼執行董事
李小冰

香港，2026年6月18日

於本公告日期，本公司執行董事為李小冰、王振峰、李曼及王權；及獨立非執行董事為李國麟、魏劍及方征。