

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。



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

補充公告

茲提述本公司日期為二零二五年六月十八日有關出售事項的公告(「**該公告**」)。除非另有註明，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此提供有關該公告中出售事項的額外資料如下：

估值

誠如該公告所披露，該地塊(包括其上建築物、裝置及設備)(連同該地塊統稱為「**該等物業**」)的總代價為人民幣56,069,142元，乃由海寧恒森與華豐經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)(i)該地塊(包括其上建築物、裝置及設備)於二零二五年三月三十一日的估值為人民幣57,803,239元，乃由獨立估值師採用成本法估值得出(「**估值**」)；及(ii)該公告「物業轉讓協議之理由及裨益」一段所載的理由及裨益。

估值由浙江正泰聯合房地產資產評估有限公司(「**估值師**」)進行。

估值方法

根據估值，估值師已就釐定該等物業的市值而言考慮市場上普遍採納的估值方法(即市場法、收益法及成本法)。

市場法指將須估值的資產與市場上類似資產或交易進行比較的估值方法。由於該等物業用作工廠且現處閒置狀態，故識別附近作類似用途且規模相似的可資比較物業實屬困難。因此，估值並無採納市場法。

收益法指基於該等物業的未來盈利能力的估值方法。由於該等物業處閒置狀態，估值師認為合理預測該等物業的未來營運狀況及盈利能力實屬困難，因此釐定收益法並不合適。

成本法是一種估值方法，通過計算資產或企業的當前總重置或再生成本並扣除估計折舊，以反映其實質損耗及其他形式的陳舊，從而估計其價值。由於該等物業處閒置狀態，且估值師可確定該等物業的再生成本及折舊率，成本法被視為該等物業的適宜估值方法。

估值假設

估值乃主要基於以下一般假設：(i)交易假設：假設將予評估的所有資產已處於交易過程中，且估值師根據將予評估的資產之交易條件等模擬市場作出估計；(ii)公開市場假設：公開市場指具有充分發展與完善的市場條件以及自願買賣雙方的競爭性市場，在這個市場上，買賣雙方的地位平等，均獲提供機會及時間獲取足夠市場資料，並在自願及理性的狀態下進行交易行為，不受強制及限制，且將予評估的資產可於市場上公開交易；(iii)假設中國法律、宏觀經濟狀況、財務及行業政策概無不可預見及重大不利變動或不可預見情況；及(iv)將予評估的資產不存在財產或債務糾紛。

估值的主要輸入數據及計算過程

該等物業包括：(i)該地塊（包括工業廠房）；(ii)其上自建建築物及裝置；及(iii)設備。該地塊（包括工業廠房）的價值為人民幣55,312,723元，乃按建築面積約18,376.32平方米乘以單價每平方米人民幣3,010元計算得出。單價每平方米人民幣3,010元乃由估值師經查詢附近已授出作工業用途的國有土地的建築面積價格（包括在當地政府機構網站進行公共搜索）後確定。其上自建建築物及裝置的價值為人民幣1,647,171元，乃按每棟建築物的重置成本乘以介乎85%至90%之間的折舊率計算得出。設備的價值為人民幣843,345元，乃按設備的原價值乘以60%的折舊率計算得出。估值師在完成估值程序後釐定重置成本，有關程序包括自賣方收集設備的市價、在當地市場收集建築材料價格及開展訪談以確定重置建築物或裝置的勞工成本。估值師在進行現場調查及檢查相關建築物、裝置及設備狀況後釐定折舊率。

董事會已評估：(a)估值師於中國擁有豐富經驗，並有為位於中國的物業編製估值報告的往績記錄；(b)估值師為中華人民共和國財政部的註冊估值師；(c)估值採納的方法為工業物業估值的慣用估值方法；及(d)估值師進行的工作（包括但不限於公共搜索、訪談及現場調查）符合中國市場慣例。基於上文所述，董事會認為估值（包括估值假設、所採納方法及關鍵輸入數據）屬公平合理。

承董事會命
卡森國際控股有限公司
主席
朱張金

二零二五年七月十五日

於本公告日期，執行董事為朱張金先生及周小紅女士，而獨立非執行董事為周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生。

網頁：<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>