

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。



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

補充公告 須予披露交易 出售一間附屬公司

茲提述順騰國際(控股)有限公司(「本公司」)日期為2025年7月14日之公告(「該公告」)。除另有界定者外，本公告所使用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此向股東及本公司潛在投資者提供有關出售事項的更多資料。

估值

誠如該公告所披露，該代價由賣方與買方依據正常商業條款經公平協商釐定，並考慮以下因素：(i)瑞豐環球評估諮詢有限公司(一家獨立於本集團的專業合資格估值師)(「估值師」)於2025年3月31日對該物業作出的估值約28,000,000港元(「估值」)；(ii)目標公司的財務業績；(iii)鄰近該物業的可比較物業的當前市況；及(iv)香港現行市況。

估值方法

根據估值師編製之估值報告(「估值報告」)，已就釐定該物業於2025年3月31日的價值採用直接比較法。估值之基準為該物業之市值。

直接比較法假設物業以其現狀出售且具備空置交付的條件，同時參考相關市場中的可比較銷售交易。估值師認為直接比較法為對該物業進行估值的最適當估值方法，該物業為香港的標準住宅物業。本地住宅市場的活躍度高且透明度高，其特點是具有豐富、適時且可公開獲取的交易憑證，因而形成廣泛且可靠的可比較交易範圍。該可取性使得直接比較法的應用可以為釐定該物業的市值提供客觀且以市場基準為依據。

估值師在估值過程中亦已考慮其他估值方法，如收益法，該方法就釐定該物業的價值而言並不合適。相較於直接比較法，收益法基於更多間接輸入參數值，這可能導致所得出的結果不夠直接及可靠。故此，估值師認為直接比較法是最為相關且可靠的方法，原因是其反映當前市場氣氛並得到廣泛透明且易於獲取的交易數據的支持。

關鍵輸入參數值及假設

根據估值報告，估值的關鍵輸入參數值為可比較物業的每平方呎單價。估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，我們並無考慮任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一批或向單一購買者出售物業作出撥備。

市場可比較物業及甄選準則

估值報告所採用的可比較物業乃以與該物業在特性及位置方面相若的住宅單位為基礎，位於香港半山麥當勞道附近。為得出該物業之公平市值，估值師已考慮合共四個市場可比較物業。所有四個市場可比較物業均位於麥當勞道，距離該物業不超過200米，每平方呎經調整單價介乎約16,000港元至20,000港元。在對可比較物業及該物業每平方呎單價作出適當調整時，已考慮包括物業性質、交易時間、樓齡、位置、面積及樓層在內的各項因素。根據估值報告，該物業之可售面積約為1,566平方呎。經考慮上述因素及作出適當調整後，估值師就該物業採用的單價為每平方呎17,900港元。因此，該物業的估值約為28,000,000港元，與現行的市場可比較物業一致。

其他因素

除該物業的估值外，在釐定代價時亦考慮(其中包括)物業的維護及管理成本，以及由於香港物業市場氣氛轉差，難以覓得潛在租客訂立長期租約等其他因素。誠如該公告所披露，目標公司於截至2023年及2024年3月31日止兩個財政年度均錄得虧損淨額。董事會在審閱目標公司的財務業績後，並計及該公告及本補充公告所載的其他因素，認為出售事項乃變現該物業投資、利用出售事項所得款項以增強本集團整體財務狀況、提高本集團的業務流動資金及降低債務水平的良好且合時之機會。

此外，考慮到鄰近該物業的可比較物業的當前市況及現行市況，自估值日期起至臨時協議日期止，香港物業市場維持穩定。因此，估值結果被認為是評估目標公司價值及釐定代價之有效且合理基準。

董事會對代價公平合理的意見

經考慮上述因素，董事會認為，自估值日期起至臨時協議日期止，香港之現行物業市況維持穩定。由於該物業為目標公司之主要資產，估值乃對目標公司價值之公平合理評估。因此，估值約28,000,000港元乃釐定代價之主要依據。

除上文所披露者外，該公告所載的所有其他資料維持不變，並就所有目的而言繼續有效。本公告為該公告之補充，應與該公告一併閱讀。

承董事會命
順騰國際(控股)有限公司
主席兼執行董事
張少輝

香港，2025年8月1日

於本公告日期，執行董事為張少輝先生；非執行董事為蘇芷君女士；以及獨立非執行董事為梁鈞濂先生、董建美女士及林植信先生。