

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



EvDynamics

Ev Dynamics (Holdings) Limited

科軒動力（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：476)

關於出售物業之須予披露交易 補充公告

茲提述科軒動力(控股)有限公司（「**本公司**」）日期為二零二六年九月四日內容有關出售該物業之須予披露交易的公告（「**該公告**」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就(i)釐定代價之基準；及(ii)買方之補充資料提供進一步資料。

獨立評估及釐定代價之基準

於訂立買賣協議前，賣方於二零二六年八月委聘中國獨立專業評估公司北京華信聯資產評估有限公司對該物業之市場價值進行評估。根據評估報告（「**評估報告**」），該物業之評估市場價值約為人民幣 3,482 萬元。

誠如評估報告所載，獨立評估師採納重置成本折舊法（「**成本法**」）作為評估方法。採納成本法乃由於(i)位於重慶市武隆區白馬鎮之可比工業土地及專用製造廠房之公開市場銷售交易極為匱乏；及(ii)該地區之可比租賃交易極為罕見且租金水平嚴重偏低，致使收益法並不可靠。

評估報告的關鍵量化輸入資料及假設載列如下：

1. 土地部分（佔地面積：68,706 平方公尺）：該物業土地使用權的評估採用市場法，透過與武隆區近期工業用地交易案例或可比案例進行比較得出。根據獨立估價師採用的市場法，評估單價約為每平方公尺人民幣 160 元，由此得出土地部分的評估價值約為人民幣 1,099 萬元。
2. 建築物部分（總建築面積：25,543 平方米，於二零一四年十二月竣工）：獨立評估師採用了成本法，即反映該物業建築物、機器及設備的重置成本。在決定重置成本時，獨立估價師考慮了：(i) 重慶當地現行的工程造價指標（每平方米人民幣 1,300 元至 1,600 元）；及 (ii) 考慮了損耗狀況、折舊及剩餘使用年限等調整因素，最終得出建築物部分的折舊後評估價值約為人民幣 2,383 萬。

儘管評估報告顯示針對該物業重置成本折舊額為人民幣 3,482 萬元，惟董事會意識到重置成本法計量的是重建同等設施之理論成本，而非在現行市場狀況下具意願買方之市場價值，尤其是考慮到(i)該物業偏遠之位置、缺乏流動性及專有性質；及(ii)與歷史建造及安裝年份相比，由於最新人工、材料及機械成本上漲導致該物業之重置成本增加。因此，具有真實購買意願之買方按該代價收購物業在商業上未必可行。

在評估代價（較估值折讓約 42.6%）是否公平、合理，以及是否符合本公司及股東整體最佳利益時，董事會考慮了以下具體的商業理由、行銷努力及成本效益因素：

1. 缺乏可比市場交易及積極報價：過去六個月，管理層透過多種商業管道積極物色潛在買家，包括利用個人及業務行業網絡、接洽汽車製造領域的同業企業，以及尋求當地工業園區管委會的推薦。然而，惟鑑於該物業的狀況、專有性質及偏遠位置，除買方外，概無潛在買方表示有意收購物業，亦未發現可比市場交易；
2. 商業談判與買方之獨特協同效應：買方為一家於工業園區內該物業相鄰地塊（白馬鎮工業園區東路68號）營運之汽車零部件製造商。在當地工業園區管委會之協助下，買方表達了收購物業之意向。與其他因地理位置偏遠而卻步的潛在買家不同，該買方認識到，收購緊鄰的標的物業可用於擴建廠房，從而產生獨特的運營協同效應，且無需承擔高昂的搬遷成本。經與買方進行多輪公平商業談判，本集團僅收到來自該買方的報價；其中，買方提出的2,000萬元人民幣對價為本集團所獲報價中的最高出價。
3. 消除持有成本：誠如該公告所披露，由於本集團之營運轉向外部代工製造及電動汽車銷售訂單減少，該物業之使用率相對偏低。維持該設施每年須支付約人民幣589,000元之法定年度房產稅及土地稅，此外還需承擔每月約人民幣180,000元的日常運營及行政管理費用（包括員工薪酬福利、安保費用、設施維護費及公用事業費）。

經考慮(i)成本法評估之理論性質、(ii) 缺乏積極之市場買方以及持續之持有成本、及(iii) 每年至少人民幣200萬元的持續持有成本得以消除，董事會（包括獨立非執行董事）認為代價人民幣2,000萬元屬公平、合理且按一般商業條款釐定，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

買方之補充資料

誠如該公告所披露，買方為江蘇罡陽股份有限公司之全資附屬公司，其為一家於中國註冊成立之公司，擁有由 15 名法人及個人股東組成之多元化股東基礎。

根據買方之公司股權結構，江蘇罡陽股份有限公司（即買方之直接控股公司）之單一最大股東為江蘇罡陽股份有限公司工會委員會（「工會委員會」），持有江蘇罡陽股份有限公司約 42.216% 之股權。工會委員會為於中國成立之工會法人，代表企業員工之集體利益。由於工會委員會為一集體實體且概無單一自然人對其擁有控制權，故本公司無法確定單一自然人為買方之最終實益擁有人。

除工會委員會外，江蘇罡陽股份有限公司之其他股東包括：(i) 江蘇林海動力機械集團有限公司（一家國有企業，持有 15% 股份）；(ii) 泰州市海陵區罡楊鎮集體資產管理站（一家鄉鎮集體企業，持有 3% 股份）；及(iii) 12 名自然人個體（最大個人持股 10.034%）。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其已確定之股東（包括工會委員會）均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上述補充資料並不影響該公告所載之其他資料及內容。除上文所披露者外，該公告所載之所有其他資料及內容保持不變。

承董事會命
科軒動力（控股）有限公司
主席兼執行董事
曾嚴

香港，二零二六年九月三十日

於本公告日期，董事會成員包括兩名執行董事曾嚴先生及嚴章言先生，兩名非執行董事何超榮先生及陳凱盈小姐，以及三名獨立非執行董事陳炳權先生、龔道軍先生及蔣瀟玲女士。