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之任何損失承擔任何責任。

SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED
華信地產財務有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：252)

須予披露交易：
收購物業的補充公告

茲提述華信地產財務有限公司(「**本公司**」)日期為二零二六年十月三十日之公告(「**該公告**」)，內容有關收購事項。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司之股東及潛在投資者提供有關代價釐定基礎之以下補充資料：

(i) 該物業之價值

於訂立買賣協議前，本公司已就收購事項向香港一間持牌銀行查詢物業按揭貸款融資。根據該持牌銀行為評估及批授上述信貸融資而採納及接納的獨立初步物業估值，於二零二六年九月十一日該物業的市場價值約為180,000,000港元。

(ii) 用以支持代價之進一步定量及定性資料

於評估該物業之價值及釐定代價128,000,000港元時，董事會主要參考了以下於鄰近地區同類重建地盤／大廈的近期公開市場數據(「**可比項目**」)：

可比物業地址	招標／成交年份	物業現狀	估值金額／總代價	每平方呎樓面地價(「樓面地價」)	篩選基準
可比項目1					
九龍城侯王道93至95號	2026年核心招標	重建地盤	約180,000,000港元	約6,575港元	地理位置極近，同屬住宅規劃用途
可比項目2					
太子道西348–352號	2026年成交	整幢大廈	約300,000,000港元	約7,439港元	具備相似之同區整幢重建／改裝潛力

董事會就代價及物業價值之評估：

於鄰近地區的可比項目之平均基準樓面地價展示出一個高度一致的市場平均水平約為每平方呎7,000港元。按代價128,000,000港元及預期重建後之最大可建總建築面積約18,575平方呎計算，該物業之隱含樓面地價約為每平方呎6,891港元。

董事會強調每平方呎6,891港元的隱含樓面地價完全符合且非常接近現行市場價格。於釐定代價時，買賣雙方經公平磋商，並已考慮以下該物業特有的定性及定量因素：

1. 核心地段與存在瑕疵的邊緣地段之溢價：該物業坐落於九龍核心住宅區且交通便利。有別於區內若干受折讓因素影響的邊緣地段(例如鄰近的公路高架天橋導致嚴重噪音污染，從而拖低部分邊緣私人土地交

易至每平方呎5,000港元以下)，該物業具備無可置疑的長期住宅重建價值，故其與該區的主要基準(例如可比項目1)保持一致屬合理之舉。

2. 拆卸及技術成本因素：相較於已清理或已全面營運的整幢物業(例如可比項目2每平方呎為7,439港元)，該物業現時包含一座舊有建築物，日後需要支付拆卸成本。本公司在價格談判中已合理地將該等預計技術成本納入考慮，致使隱含樓面地價(每平方呎6,891港元)較可比項目2作出7.4%的合理折讓，以反映其現況下的公平價值。

因此，董事會注意到代價128,000,000港元較持牌銀行接納的現況評估價值180,000,000港元折讓約28.9%。連同定量及定性資料，董事會認為代價使本公司能夠以低於其獨立當前市場價值的優惠價格取得該核心重建資產，從而充分保障本公司及其股東整體的利益。

上述補充資料並不影響該公告所載的其他資料及內容。除上文披露者外，該公告所載的所有其他資料及內容保持不變。

承董事會命
華信地產財務有限公司
主席兼執行董事
蔡乃端

香港，二零二六年十一月十八日

於本公告日期，董事會的成員為(1)執行董事蔡乃端先生(主席)、蔡基鴻先生(董事總經理)及陳鑫淼先生；(2)非執行董事陳文漢先生、蔡漢榮先生、蔡穎雯女士及蔡雪莉女士；及(3)獨立非執行董事陳兆庭先生、徐家華先生、陸紹傳博士及甘卓燊先生。