

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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。



SOUTH CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

南華集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00413)

主要交易
有關出售土地使用權及廠房建築物

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

買賣協議及出售事項已根據上市規則第14.44條，以向本公司控股股東吳先生及其聯繫人取得書面股東批准的方式，代替股東於本公司召開的股東大會上通過決議案的方式獲得批准。

本通函僅供股東參閱。

本通函之英文本與中文本如有任何歧義，概以英文本為準。

二零二六年五月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	任何中國境內銀行開門營業、辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)，而「營業日」可指多於一(1)個營業日
「本公司」	指	South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：00413)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售出售資產
「出售資產」	指	由兩塊相鄰的土地組成，總地盤面積約為132,727.92平方米，其上建有兩幢三層高廠房、一幢五層高廠房、六幢單層倉庫、十幢五層高宿舍、一幢三層高餐廳、一幢單層配電房及食堂，以及多項附屬設施，該等建築物於一九九八年至二零一三年間相繼落成。該等樓宇的總建築面積約為102,388.26平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立估值師」	指	博浩企業顧問有限公司，一間獨立估值師行，受賣方委聘對出售資產進行估值
「該土地」	指	一幅面積約200畝之工業用地，位於中國廣東省東莞市清溪鎮謝坑管理區及謝坑村二坑地段，其土地使用權於出售事項之前由賣方持有，為出售資產之一部分
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國大陸」或「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「吳先生」	指	本公司控股股東、董事會主席及執行董事吳鴻生先生
「畝」	指	一種土地丈量單位，1畝相當於約666.67平方米
「買方」	指	東莞市雁源供應鏈管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二五年十二月二十四日之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股份」	指	本公司之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	長榮玩具(東莞)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



SOUTH CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

南華集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00413)

執行董事：

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

(副主席及聯席行政總裁)

吳旭洋先生

(執行副主席及聯席行政總裁)

註冊辦事處：

P. O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands

非執行董事：

吳旭茱女士

余沛恒先生

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

中環雲咸街60號

中央廣場36樓

獨立非執行董事：

甘耀成先生

龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

黃進達先生，太平紳士

敬啟者：

主要交易

有關出售土地使用權及廠房建築物

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二五年十二月二十四日、二零二六年一月五日、二零二六年一月二十三日、二零二六年一月二十八日及二零二六年五月五日之公告，內容有關買賣協議及其項下擬進行之交易，根據上市規則第14章，其構成本公司之主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關出售資產之估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期：

二零二五年十二月二十四日(於交易時段後簽署)

訂約方：

- (1) 長榮玩具(東莞)有限公司(作為賣方)；及
- (2) 東莞市雁源供應鏈管理有限公司(作為買方)。

出售資產：

賣方出售之出售資產包括：(a)該土地之土地使用權；及(b)於該土地上矗立之廠房建築物(包括其所有附著物及設施)。

該土地由賣方於一九九六年購入，而廠房建築物由賣方於一九九八年建成。於二零二五年十二月三十一日，出售資產之賬面值約為59,700,000港元。

代價及支付條款：

出售資產之總代價人民幣290,000,000元(相當於約318,700,000港元)應由買方按以下方式(或以買方與賣方以書面相互議定之其他方式)支付予賣方：

- (a) 首期款人民幣10,000,000元(相當於約11,000,000港元)將於二零二五年十二月二十四日前支付；
- (b) 第二期款人民幣15,000,000元(相當於約16,500,000港元)將於二零二五年十二月三十一日前支付；
- (c) 第三期款人民幣130,000,000元(相當於約142,800,000港元)將於抵押銀行出具解除承諾書後三(3)個月內支付；
- (d) 第四期款人民幣55,000,000元(相當於約60,400,000港元)將於提交過戶(即該土地之土地使用權證持有人變更為買方)手續申請後三(3)個營業日內支付；

董事會函件

- (e) 第五期款人民幣60,000,000元(相當於約66,000,000港元)將於完成上文(d)分段所載之過戶手續後十(10)個營業日內支付；及
- (f) 餘款人民幣20,000,000元(相當於約22,000,000港元)將於賣方完成繳稅後三(3)個營業日內支付。

代價之基準

買方應向賣方支付之出售資產總代價人民幣290,000,000元(相當於約318,700,000港元)，乃由訂約方經公平磋商釐定，當中參考由獨立於本公司及其關連人士之獨立估值師通過採用市場法(原因是該方法可透過將出售資產與可取得價格資訊的相同或同類資產進行比較，從而提供價值指標)，對出售資產進行之初步評估(「初步評估」)，總值約為人民幣280,000,000元(相當於約307,700,000港元)。獨立估值師亦曾考慮另外兩種公認的估值方法—收益法與成本法，但由於當地有足夠的同類資產市場資訊，故市場法被視為評估出售資產價值最合適的方法。

在評估出售資產的價值時，獨立估值師曾作出一項關鍵假設，即出售資產中總建築面積約為17,253.47平方米的五層高廠房及單層倉庫的房屋所有權證於估值日期(即二零二六年二月二十八日)已取得，並可在市場上合法轉讓。此外，獨立估值師採用以下假設：(i)賣方在授予的整個剩餘期限內擁有自由且不受干擾的出售資產使用權，並有權在毋須向監管機構或任何第三方支付任何額外溢價的情況下轉讓出售資產；(ii)出售資產可於公開市場按現狀出售，且不享有任何可能影響其價值的延期合約、租回安排、合營公司、管理協議或任何同類安排所帶來的利益；(iii)初步評估中未考慮任何影響出售資產銷售的選擇權或優先購買權，亦未假設任何形式的強迫銷售情況；(iv)估值並未就出售資產的任何押記、按揭或欠款，或進行出售可能產生的任何開支或稅項作出考慮；(v)相關監管機構已就出售資產批出所有同意書、批准及牌照，並無附加任何可能影響其價值的繁苛條件或不當延誤；及(vi)所有適用的分區及用途規例與限制均已獲遵守。儘管有上述假設，但獨立估值師在識別出售資產時，在相當程度上依賴本集團提供的

董事會函件

資料，並接納本集團就該等事項(特別是但不限於年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積及其他相關事項)所提供的意見。

董事會為評估初步評估是否公平合理，已採取以下步驟並考慮多項因素：

- (a) (i) 審閱獨立估值師委聘書中所載的工作範圍，以及獨立估值師的專業資格、許可狀況及資源；(ii) 評估獨立估值師在中國同類交易方面的獨立性、專業資格、經驗及過往記錄；及(iii) 與獨立估值師討論其相關的過往委聘工作。董事會確信獨立估值師具備所需的專業知識、經驗及能力，能夠以稱職且客觀的方式進行初步評估；
- (b) 仔細審閱各種估值方法(包括市場法、收益法及成本法)及其各自的適用性。董事會確信，市場法對出售資產的估值而言屬適當及合理，因為此方法是業內對類似物業進行估值時常見且廣泛採用的方法；
- (c) 與獨立估值師討論估值所依據的主要假設(包括使用規模較小的可資比較物業)。鑒於市場上並無符合獨立估值師篩選標準(尤其是與出售資產規模相似)的掛牌可資比較物業，且本公司亦未識別此類可資比較物業，因此該可資比較物業須進行初步評估中名為「面積」的調整因素所詳述的百分比調整。因此，董事會認為所採用的假設及經調整可資比較物業屬公平、合理且符合市場慣例；及
- (d) 向獨立估值師確認，估值報告乃根據公認估值準則編製。

除仔細審閱估值方法外，董事會亦已徹底審查估值報告中所採用的輸入數據、調整及其相關因素與理據，以及相關的市場支持證據。特別是，董事會與獨立估值師討論了在市場法下所採用的可比交易的選取標準及相關性，並認為該等可比交易在該等情形下屬適當及合理。在此基礎上，董事會認為，所採用的估值方法、由此得出的估值金額以及與買方議定的代價乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

完成

完成並無設有任何先決條件，具體安排將按買賣協議所載規定執行，即於(i)賣方將該土地上之廠房建築物移交予買方；及(ii)該土地之土地使用證之持有人變更為買方時實現。

根據買賣協議的條款及條件，於二零二六年三月三十一日落實完成。截至最後實際可行日期，賣方已悉數收取總代價人民幣290,000,000元(相當於約318,700,000港元)。於完成後，出售資產不再由賣方擁有，而本公司亦不再於當中持有任何權益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

本集團預期將自出售事項錄得收益淨額約200,800,000港元。該收益乃按代價約318,700,000港元與(i)根據賣方截至二零二六年三月三十一日的管理賬目，出售資產的賬面淨值約59,400,000港元及相關遞延稅項負債撥回約9,100,000港元；及(ii)相關稅項開支約67,600,000港元的差額得出。出售事項所得收益的實際金額可能有所差異，將須經本公司核數師審閱及最終審核。

出售事項所得款項總額約為318,700,000港元。本集團擬將該等所得款項作以下用途：

- (i) 約67,600,000港元用於償付相關稅項；
- (ii) 約142,900,000港元用於償還銀行貸款；
- (iii) 約53,500,000港元用於償付員工成本；
- (iv) 約24,700,000港元用於償付貿易應付款項；及
- (v) 剩餘結餘約30,000,000港元用作本集團的一般營運資金。

由於出售事項，本集團的總資產預期將減少約29,400,000港元，而其總負債預期將減少約230,200,000港元，包括償還銀行貸款約142,900,000港元、員工成本約53,500,000港元、貿易應付款項約24,700,000港元及遞延稅項負債約9,100,000港元。除上文所述未經審核收益外，預期出售事項不會對本集團的盈利產生任何重大影響。

進行出售事項之理由及裨益

由於(a)產品在美國因消費者投訴及安全索賠導致需求大幅下降；及(b)中美貿易緊張局勢持續(包括關稅影響)，賣方於二零二五年從客戶接獲之特定玩具產品採購訂單大幅減少。踏入二零二六年，受中東衝突導致油價上漲及人民幣持續升值影響，賣方面臨不斷加劇的成本壓力。因此，考慮到其高昂的營運及人力成本無法被客戶採購訂單所產生的收入覆蓋，出售資產則無法為本集團帶來利潤。

經計及二零二六年第一季度的銷售收入，貿易及製造分部本年度的總銷售收入預期約為700,000,000港元。此預測反映採購訂單減少與生產成本上升的疊加影響，強調精簡營運的重要性。於出售事項完成後，及於近期廣西四間工廠關閉後，本集團現時剩下四間工廠。本集團將密切監察該等餘下工廠，以確定其生產所產生的收入是否足以覆蓋各自的成本。倘被證實不可持續覆蓋各自成本，本集團將考慮調整此分部的營運策略，對於玩具業務而言由製造模式轉向以貿易為基礎的模式，從而確保業務的可持續性。

此外，出售事項將使本集團可就出售事項確認約200,800,000港元的收益，從而改善其流動資金及財務狀況。於出售事項完成後，本集團擬與買方就可能租回部分廠房物業進行磋商。同時，本集團已制定重組其玩具製造業務的計劃，以將生產整合至位於其他地區更具效率及成本效益的設施。基於上述原因，董事會認為，經參考(其中包括)出售資產價值的初步評估後，出售事項的代價乃按正常商業條款進行，條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，亦無董事須就董事會有關出售事項之決定放棄投票。

董事會函件

賣方之財務資料

下文所載為出售資產截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度應佔賣方之未經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入*	776,925	529,879
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)	205	(129,815)
除稅及非經常性項目後虧損	(449)	(130,014)

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日，賣方的未經審核淨資產總值分別約為688,458,000港元及558,444,000港元。

* 除截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度金額分別為2,410,000港元及2,557,000港元的租金收入外，餘下收入來自製造業務。

有關賣方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事為美國一家品牌客戶代工生產特定玩具產品。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為玩具製造、鞋類產品貿易、物業投資及發展以及農林業務。

有關買方之資料

根據買方提供之資料，買方為一間於中國成立之有限公司，(i)東莞市海方潤源企業管理有限公司(「海方潤源」)擁有買方註冊資本之45%，海方潤源之最終實益擁有人為(i)譚毅及陸航，彼等分別擁有並持有海方潤源註冊資本之50%；(ii)廣東中進實業投資集團有限公司(「中進實業」)擁有買方註冊資本之20%，中進實業之最終實益擁有人為曾敬峰；(iii)東莞市長環源科技有限公司(「長環源」)擁有買方註冊資本之20%，最終實益擁有人為(i)胡文武(「胡先生」)及徐紅燕，彼等分別擁有並持有東莞市四安管理有限公司註冊資本之55%及

董事會函件

45%，而該公司則擁有並持有長環源註冊資本之99%（長環源註冊資本之餘下1%由胡先生擁有並持有）；及(iv)程先鳳（一名中國公民）擁有買方註冊資本之15%。

買方之業務經營範圍包括供應鏈管理服務、倉儲服務、物業租賃、物業管理服務、物流信息諮詢、零售貿易、批發貿易、貨物或技術進出口、冷鏈倉儲設施租賃及初級農產品銷售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算，有關出售事項之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下有關申報、公告及股東批准之規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

於二零二五年十二月二十四日，本公司根據上市規則第14.44條取得本公司控股股東吳先生及其聯繫人（合共持有8,094,759,715股股份，佔本公司於本通函日期之已發行股本約61.23%）有關批准出售事項之書面股東批准，代替股東於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會。

推薦建議

董事會認為，出售事項之條款乃按公平基準磋商，屬一般商業條款，且公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，儘管本公司不會召開股東大會，惟董事仍建議，倘若為批准出售事項而召開股東大會，股東應投票贊成批准出售事項之普通決議案。

董事會函件

額外資料

敬請閣下留意本通函各附錄載列之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
SOUTH CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED
南華集團控股有限公司
執行董事
張賽娥
謹啟

二零二六年五月二十二日

本集團之財務資料

本公司截至二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同相關附註，已於下列文件披露，並已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.scholding.com>)刊載。請參閱下列超連結：

- 於二零二三年四月二十四日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第81至199頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400887_c.pdf)
- 於二零二四年四月二十三日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第81至195頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300566_c.pdf)
- 於二零二五年四月十五日刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第85至199頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0415/2025041500451_c.pdf)
- 於二零二六年四月二十二日刊發之本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報第92至209頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0422/2026042201306_c.pdf)

債項聲明

於二零二六年三月三十一日(為本通函付印前就本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債項如下：

債項

		千港元
銀行及其他借貸		
計息銀行借貸		
— 有抵押	(i) 及 (ii)	2,745,407
— 無抵押	(iii)	295,434
應付關連方款項	(iv)	744,082
應付附屬公司之非控股股東款項	(v)	1,035
租賃負債	(vi)	264,773
		<hr/>
總計		<u>4,050,731</u>

- (i) 於二零二六年三月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸包括：
- (a) 有抵押銀行借貸約2,444,452,000港元，由本集團位於香港及中國大陸之投資物業作抵押；
 - (b) 有抵押銀行借貸約134,866,000港元，由本集團之租賃土地及樓宇所有權權益作抵押；
 - (c) 有抵押銀行借貸約125,993,000港元，由本集團之竣工待售物業作抵押；及
 - (d) 有抵押銀行借貸約40,096,000港元，由本集團之銀行存款作抵押。
- (ii) 於二零二六年三月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸包括約2,587,525,000港元為有擔保及約157,882,000港元為無擔保。
- (iii) 於二零二六年三月三十一日，本集團之無抵押銀行借貸約295,434,000港元為有擔保。
- (iv) 應付關連方款項
- 應付關連方款項約744,082,000港元為無抵押及無擔保。
- (v) 應付附屬公司之非控股股東款項
- 應付附屬公司之非控股股東款項約1,035,000港元為無抵押及無擔保。
- (vi) 租賃負債
- 於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，本集團之未經審核租賃負債總額約為264,773,000港元。約170,338,000港元之若干租賃負債以租金按金作抵押且無擔保，約94,435,000港元之租賃負債為無抵押且無擔保。

或然負債

本公司於中國的一間附屬公司就於二零二六年三月三十一日尚未發出相關房產證之本集團於中國持作出售之物業之獨立買家，向若干金融機構提供總金額約134,785,000港元的擔保。上述擔保將於向該等買家發出房產證時解除。

除上述或本通函另作披露者外，及除集團內公司間負債、一般貿易及其他應付款及合約負債外，於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無(a)任何已發行在外及已授權或以其他方式創設但未發行之債務證券；(b)任何定期貸款；(c)任何借貸或具借貸性質之負債，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(d)任何債券、按揭或押記；或(e)任何擔保或其他重大或有負債。

就本債項聲明而言，外幣金額已按二零二六年三月三十一日之適用概約匯率折算為港元。

充足之營運資金

董事認為，經計及本集團可用內部資源及銀行信貸以及出售事項的影響，本集團自本通函日期起至少十二(12)個月內將擁有充足之營運資金。

重大不利變動

自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日)起直至最後實際可行日期，除本通函下文「貿易及財務前景」下「貿易及製造」中所詳述之OEM製造業板塊外，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況或前景發生任何重大不利變動。

貿易及財務前景

本集團的主要業務分部包括貿易及製造、物業投資及發展與農林業務。

貿易及製造

利率高企、地緣政治緊張局勢及不斷演變的貿易政策造就了複雜的全球環境，而OEM製造業板塊持續在這種複雜的全球環境下運營。主要出口市場(尤其是美國及歐洲)的需求，仍然對消費者情緒及零售庫存策略敏感。買方繼續採取保守的訂貨模式、較短的訂貨週期及更嚴格的成本控制措施。

主要市場驅動因素

- (i) 關稅與採購多元化 — 儘管中國大陸仍然是玩具及消費品的全球主要生產基地，國際買家日益要求在其他司法管轄區進行生產，以優化供應鏈韌性及減輕關稅風險。此趨勢預期將持續，影響工廠使用率及資本配置決策。

- (ii) 成本壓力 — 勞工、物流及財務成本仍然高企。本集團面臨利潤率壓力，原因為買家抗拒價格上漲，但持續施壓要求降價，導致部分生產線出現虧損。
- (iii) 供應鏈調整 — 地緣政治干擾及航運路線波動要求採購及物流規劃更具靈活性，導致營運開支暫時增加。

在上述主要市場驅動因素的影響下，本集團的收入表現受到重大影響。因此，本集團自二零二五年下半年起，一直致力監察及重塑營運及生產，透過重組人力、整合生產線及主動與買方商討以調整訂貨及定價策略，以維持其可持續性。由於買方提供的價格下降，加上材料投入及財務成本上升，利潤率仍面臨巨大壓力。

物業投資及發展

中國大陸物業市場持續進行結構性調整。住宅需求在不同地區仍不均衡，一線城市及部分二線城市表現較佳。中央政府為穩定行業而出台的政策措施(如針對性融資支持及促進合理住房需求的舉措)可能會逐步改善市場情緒，惟預期復甦將漸進進行。

商業物業方面，租賃需求因行業而異。零售物業受益於國內消費改善，而寫字樓物業則面臨企業整合及新增供應的壓力。受電子商務及供應鏈需求持續的影響，工業及物流物業仍相對堅韌。

香港物業市場仍受利率高企、經濟增長放緩及投資情緒審慎的影響。住宅價格已見疲軟，成交量持續低迷。除傳統核心商業區(如中環及金鐘)外，由於新增供應及工作模式不斷演變，寫字樓物業市場持續面臨競爭激烈的租賃環境。零售物業在入境旅遊支持下顯現復甦跡象，而工業物業則持續受長期結構性需求支持。

本集團將繼續透過多元化租戶組合以應對不斷變化的環境，並把握預期的市場復甦，部署其租賃策略。與銷售及租賃市場相比，中國大陸房地產市場將保持競爭激烈及充滿挑戰的局面。本集團對其銷售及租賃貢獻持審慎樂觀態度。在積極的租賃管理支持下，預計中國大陸及香港的經常性租金收入將繼續保持穩定貢獻。鑒於利率環境，財務成本仍將是關鍵考慮因素，預計本集團將繼續審慎管理流動資金及再融資風險。

此外，本集團將繼續研究將位於中國大陸的部分其他土地儲備資產由工業用途轉為商業用途並解決低效土地地塊的方案，以提高土地價值及該等土地轉型及解決後的開發回報。另一方面，中央政府公佈一批發展項目，預計將為本集團位於中國大陸的土地儲備資產帶來商機。本集團將不斷重新審視該等發展項目所在地區內土地儲備資產的業務計劃，並積極跟進發展計劃的進度。此外，本集團將繼續探索其他土地儲備資產的任何買賣機會。

農林業務

中國內地的農林業持續受國家鄉村振興、生態保護及可持續土地利用政策的影響。農產品需求保持穩定，受國內消費韌性及糧食安全優先事項所支持。林業資源受益於政府在碳封存、環境保護及生物多樣性方面的長期支持。本集團目前於中國大陸多個主要省份持有超過29萬畝(約1.93億平方米)林地、農田、魚塘及湖泊空間的長期租約。本集團將繼續探索高利潤率品種的種植機會，並聚焦資源利用及成本控制，以改善該分部的經營業績。

預計本集團各業務分部的經營環境將持續受到全球經濟溫和增長、利率居高不下、地緣政治不確定性，以及中國大陸與香港政策框架不斷演變等因素的影響。儘管本集團各業務領域均面臨其自身的結構性挑戰，惟在長期需求基本面、政策方向及營運韌性所支持的領域，機遇依然存在。

就OEM製造分部而言，儘管中國大陸仍是最有效率的生產基地，惟隨著本集團的全球買家在利率居高不下、地緣政治不確定性以及不同司法管轄區持續進行採購多元化的背景下繼續審慎管理庫存，預計該業務分部將面臨績效壓力。在物業領域，中國大陸與香港的市場可能持續受到經濟增長放緩、融資環境緊張及政策措施不斷演變的影響。然而，本集團的投資物業憑藉積極的租賃管理，繼續提供穩定的經常性收入。中國大陸的農業及林業業務，應能受惠於鄉村振興、生態保護及可持續土地利用方面的長期政策支持，加上農產品的穩定需求以及與環保舉措相關的林業逐步發展。在所有的業務分部，嚴謹的財務管理、營運效率，以及與長期政策及市場趨勢保持一致，將是應對當前宏觀經濟環境的關鍵。

以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團將出售的位於中華人民共和國的物業權益於二零二六年二月二十八日的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



博浩企業顧問有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號瑞安中心
24樓2401-02室

敬啟者：

關於：中華人民共和國廣東省東莞市清溪鎮謝坑管理區及謝坑村二坑謝坑路150號之土地及該土地上矗立之廠房建築物(包括其所有附著物及設施) (「該物業」)之估值

緒言

吾等遵照閣下的指示，對South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二六年二月二十八日(「估值日期」)現況下之市值之意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發之通函。

本函件構成吾等估值報告之一部分，其解釋了估值之基準及方法，並闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基礎

估值為吾等對市值(「市值」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則(於二零二五年一月三十一日生效)及國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的國際估值準則(「國際估值準則」)(於二零二五年一月三十一日生效)所載的所有規定。

估值方法

根據皇家特許測量師學會估值—全球準則(於二零二五年一月三十一日生效)，目前有三種公認估值方法：市場法、收入法及成本法。

市場法是一種透過將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指標的方法。

收入法透過將未來現金流轉換為單一現值而提供價值指標。

成本法乃一種通過使用經濟原則而提供價值指標的方法，該原則是買家為一項資產支付的費用不會超過獲得同等效用的資產的成本，無論是通過購買或建設。

對於產生租金收入的物業，由於存在活躍的公開租賃市場及/或物業已訂立租賃協議以產生租金收入，通常採用收入法進行估值。然而，於估值日期，該物業主要僅供業主自用，因此吾等認為收入法不適用於本次估值。

成本法僅考慮按類似資產的當前市場價格重建或重置全新狀態下的估值物業的成本，並計及應計折舊。因此，吾等認為成本法不適用於本次估值，因為該物業的價值與成本之間並無令人信服的關聯。

在對該物業進行估值時，吾等已採用市場法，因該地區有足夠類似資產的市場資料。市場法是業內對此類物業進行估值的常見及常用方法。

業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益的各份文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益的現有業權或確定未有載於交予吾等的文件副本內的任何修訂。吾等已假設所獲得的文件副本與其正本一致。所有文件均僅供參考。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問廣東君信經綸君厚律師事務所就位於中國的物業權益業權之有效性所提供之資料。

面積量度及檢查

黃凱彬先生(房地產學系理學士)曾於二零二六年一月六日視察該物業。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重結構性損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業面積的準確性，惟已假設吾等獲得之文件所示面積乃屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

此外，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合未來的任何物業發展項目。吾等亦無就該物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤的假設。

概無接獲命令進行或已進行環境影響研究。除估值報告已指明、界定及考慮者外，吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。

吾等的估值乃基於該物業於估值日期至查察日期之間的實際狀況並無重大變動而作出。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設業主於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用物業權益，並有權在不向政府機構或任何第三方支付任何進一步出讓金的情況下轉讓物業權益的剩餘期限。

吾等之估值乃假設業主在公開市場上按該物業之現狀出售該物業之物業權益，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設不存在任何形式之強迫出售情況。

吾等的估值並無計及所評估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設物業權益並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

有關政府部門已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或可以從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需許可、同意或其他法律或行政授權。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等已假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

限制條件

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積、房間及設施表以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

本估值僅用於本文所指定的用途，閣下或第三方將本估值作為任何其他用途或為任何其他用途而依賴本估值均屬無效。未取得吾等書面同意前，不得於 閣下編製及/或派發予第三方的任何文件中引述吾等的名稱或估值報告的全部或部分內容。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣(人民幣)列值。

於本估值報告英文版本中所載中文名稱的英文譯名均以*表示，僅供參考，不應視為有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等謹此確認，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，且並無擁有 貴集團、該物業或本函件報告之價值之現時或預期權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港

中環雲咸街60號

中央廣場36樓

South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司

董事會 台照

為及代表

博浩企業顧問有限公司

合夥人

陳嘉華測量師

MRICS、*MHKIS*, *R.P.S. (GP)*、*MCIREA*、英國皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零二六年五月二十二日

陳嘉華測量師為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾20年經驗。陳先生於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

估值報告

貴集團於中國將予出售的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣元												
中國廣東省東莞市清溪鎮謝坑管理區及謝坑村二坑謝坑路150號之土地及該土地上矗立之廠房建築物(包括其所有附著物及設施)	<p>該物業由兩塊相鄰的土地組成，總地盤面積約為132,727.92平方米，其上建有兩幢三層高廠房、一幢五層高廠房、六幢單層倉庫、十幢五層高宿舍、一幢三層高餐廳、一幢單層配電房及食堂，以及多項附屬設施，該等建築物於一九九八年至二零一三年間相繼落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為102,388.26平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廠房</td> <td>54,705.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>16,800.00</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>23,024.64</td> </tr> <tr> <td>餐廳、食堂及 附屬設施</td> <td><u>7,858.15</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>102,388.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權以工業用途批出，其中地盤面積約66,723.05平方米的土地使用權期限於二零四八年十一月十七日屆滿，而地盤面積約66,004.87平方米的土地使用權期限則於二零五四年十一月二十一日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	廠房	54,705.47	倉庫	16,800.00	宿舍	23,024.64	餐廳、食堂及 附屬設施	<u>7,858.15</u>	總計	<u>102,388.26</u>	<p>據 貴公司告知，該物業中建築面積約為11,485平方米的一部分(「C1廠房」)，已以每月租金人民幣206,730元(不包括水電費)出租，租期為三年，自二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日止，並設有租金退還條款。</p> <p>於估值日期，該物業的其餘部分由 貴集團作自用，用於生產及其他輔助用途。</p>	<p>279,000,000</p> <p>(人民幣 貳億柒仟玖佰 萬元整)</p> <p>(基於附註8 所作出的假設)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
廠房	54,705.47														
倉庫	16,800.00														
宿舍	23,024.64														
餐廳、食堂及 附屬設施	<u>7,858.15</u>														
總計	<u>102,388.26</u>														

附註：

1. 根據五份均於二零二零年十二月十日登記的不動產權證書，該物業中地盤面積約66,004.87平方米部分之土地使用權已批授予長榮玩具(東莞)有限公司作工業用途，期限於二零五四年十一月二十一日屆滿。此外，該等不動產權證書規定，該物業中總建築面積約12,000.00平方米部分的建築物所有權歸屬長榮玩具(東莞)有限公司。詳情如下：

不動產權證書編號	建築	樓層數目	概約建築面積 (平方米)
粵(2020)東莞不動產權第0321128號	廠房1	1	2,400.00
粵(2020)東莞不動產權第0321138號	廠房2	1	2,400.00
粵(2020)東莞不動產權第0320883號	廠房3	1	2,400.00
粵(2020)東莞不動產權第0321101號	廠房4	1	2,400.00
粵(2020)東莞不動產權第0321103號	廠房5	1	2,400.00
總計：			<u>12,000.00</u>

2. 根據18份均於二零二一年二月四日登記的不動產權證書，該物業中地盤面積約66,723.05平方米部分之土地使用權已批授予長榮玩具(東莞)有限公司作工業用途，期限於二零四八年十一月十七日屆滿。此外，該等不動產權證書規定，該物業中總建築面積約73,134.79平方米部分的建築物所有權歸屬長榮玩具(東莞)有限公司。詳情如下：

不動產權證書編號	建築	樓層數目	概約建築面積 (平方米)
粵(2021)東莞不動產權第0038480號	廠房A1	3	7,020.00
粵(2021)東莞不動產權第0038854號	廠房A2	3	6,996.00
粵(2021)東莞不動產權第0038640號	廠房A3	3	7,020.00
粵(2021)東莞不動產權第0038627號	廠房B1	3	7,020.00
粵(2021)東莞不動產權第0038663號	廠房B2	3	7,176.00
粵(2021)東莞不動產權第0038719號	廠房B3	3	7,020.00
粵(2021)東莞不動產權第0038874號	宿舍A	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0039582號	宿舍B	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0038576號	宿舍C3	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0038862號	宿舍C4	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0038886號	宿舍C5	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0038619號	宿舍C6	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0038497號	宿舍H	5	1,411.72
粵(2021)東莞不動產權第0038896號	宿舍I	5	1,920.42
粵(2021)東莞不動產權第0038645號	宿舍J	5	1,968.50
粵(2021)東莞不動產權第0039581號	宿舍7	5	2,532.00
粵(2021)東莞不動產權第0039580號	餐廳	3	6,538.15
粵(2021)東莞不動產權第0038559號	配電房/食堂	1	1,320.00
總計：			<u>73,134.79</u>

3. 根據兩份建設工程規劃許可證，長榮玩具(東莞)有限公司已獲批准興建一幢廠房及一幢倉庫，總建築面積為17,253.47平方米。詳情如下：

建設工程規劃 許可證編號	簽發日期	建築	樓層 數目	概約建築面積 (平方米)
建字第2010-22-10001號	二零一一年十二月二十三日	廠房C1	5	12,453.47
建字第2012-22-10002號	二零一二年六月十五日	倉庫J	1	4,800.00
總計：				17,253.47

4. 根據兩份建築工程施工許可證，長榮玩具(東莞)有限公司已獲批准開始施工興建一幢廠房及一幢倉庫，總建築面積為17,253.47平方米。詳情如下：

建築工程施工 許可證編號	簽發日期	建築	樓層 數目	概約建築面積 (平方米)
4419002010042000501	二零一零年四月二十日	廠房C1	5	12,453.47
4419002012120400101	二零一二年十二月四日	倉庫J	1	4,800.00
總計：				17,253.47

5. 根據一份日期為二零一一年十二月二十日的竣工驗收證書(文件編號：建備證字第441900201112290001號)，廠房C1(建築面積約12,453.47平方米)已於二零一一年落成。據貴公司告知，倉庫J(建築面積約4,800.00平方米)已於二零一三年落成。
6. 根據長榮玩具(東莞)有限公司與廣東中發建築有限公司訂立之日期為二零二三年十二月十六日的租賃協議、日期為二零二四年二月二十六日的補充協議(一)及日期為二零二四年六月十一日的補充協議(二)，該物業中建築面積約11,485平方米之一部分(「廠房C1」)已出租予廣東中發建築有限公司，租期為三年，自二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日屆滿，月租為人民幣206,730元(不包括水電費)，並設有租金退還條款。
7. 根據滙豐銀行(中國)有限公司深圳分行(「**承押人**」)與長榮玩具(東莞)有限公司(「**抵押人**」)訂立的房地產最高額抵押協議變更協議(二)一文件編號：(2021)滙深抵字第CN11002235638-191206&201222-01-SL02號，該物業中總建築面積約77,934.79平方米的一部分(即廠房2、廠房3、廠房A1、廠房A2、廠房A3、廠房B1、廠房B2、廠房B3、宿舍A、宿舍B、宿舍C3、宿舍C4、宿舍C5、宿舍C6、宿舍H、宿舍I、宿舍J、宿舍7、餐廳、配電房/食堂)，已由抵押人抵押予承押人，最高貸款額為人民幣130,000,000元。

8. 據 貴公司告知，於估值日期，該物業中總建築面積約17,253.47平方米的一幢五層高廠房(廠房C1)及一幢單層倉庫(倉庫J)尚未取得房屋所有權證。由於缺乏房屋所有權證，該物業之該等部分無權轉讓。因此，吾等在估值中並未賦予該物業之該等部分任何商業價值。

假設該物業之該等部分已取得房屋所有權證並可在市場上合法轉讓，則該物業之該等部分之市值為人民幣58,000,000元，僅供說明。

9. 本估值行黃凱彬先生(房地產學系理學士，擁有逾20年估值行業經驗)已於二零二六年一月六日視察該物業，該物業之外部及內部狀況尚可。
10. 該物業位於東莞市清溪鎮謝坑村區域內，地處謝坑路西南面，靠近清溪蓮塘路交匯處。該地區的建築物主要包括工廠綜合大樓、倉庫及工場。由該物業前往清溪鎮中心區域車程約需15分鐘；而前往深圳寶安國際機場及東莞南站則分別約需45分鐘及20分鐘車程。
11. 在對該物業進行估值時，在中國並無普遍設立集中、公開可供查閱的工業物業實際成交價登記冊。吾等已於估值中採用市場法，並經參考五個掛牌可資比較對象。由於完整成交價的可用數據有限，故採用掛牌可比價格而非成交價符合中國房地產評估業界的認可市場慣例。該等掛牌可資比較對象乃自中國知名地產中介線上平台58.同城房產上收集，該平台被認為是中國一家主要及廣受歡迎的房源信息提供商。五個掛牌可資比較物業基於以下篩選條件構成的詳盡交易清單。

掛牌可資比較對象	1	2	3	4	5
位置	東莞市清溪鎮	東莞市清溪鎮	東莞市清溪鎮	東莞市清溪鎮	東莞市清溪鎮
用途	廠房	廠房	廠房	廠房	廠房
建築面積(平方米)	1,527	1,000	2,037	1,000	1,000
室外狀況	良好	良好	良好	良好	尚可
淨空高度(米)	8	8	8	7.5	6
設施	廠房、宿舍、食堂	廠房、宿舍、食堂	廠房、宿舍、食堂	廠房、宿舍、食堂	廠房
掛牌日期	二零二六年二月	二零二六年二月	二零二六年二月	二零二六年二月	二零二六年二月
掛牌價(人民幣元)	7,000,000	4,300,000	7,800,000	3,990,000	4,000,000
掛牌單價(人民幣元/平方米)	4,584	4,300	3,829	3,990	4,000

選擇掛牌可資比較物業的標準如下：

- i. 地理位置於同一市鎮(即東莞市清溪鎮)內；
- ii. 屬於廠房綜合體；及
- iii. 所有掛牌可資比較物業之掛牌日期均為緊接估值日期前一個月內。

吾等已就可資比較物業與該物業在時間、交易性質、位置、物業類型、面積、外部狀況、淨空高度及設施等方面的差異考慮合適調整及分析。調整的一般基準為倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。相反，倘可資比較物業次於或劣於該物業，則向上調整。各可資比較物業的調整因素如下：

掛牌可資比較物業	1	2	3	4	5
掛牌單價(人民幣元/平方米)	4,584	4,300	3,829	3,990	4,000
(i) 時間	0%	0%	0%	0%	0%
(ii) 交易性質	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
(iii) 位置	0%	0%	0%	0%	0%
(iv) 物業類型	0%	0%	0%	0%	0%
(v) 面積	-20.2%	-20.3%	-20.1%	-20.3%	-20.3%
(vi) 外部狀況	-10%	-10%	-10%	-10%	-6%
(vii) 淨空高度	-2%	-2%	-2%	-1.5%	0%
(viii) 設施	0%	0%	0%	0%	35%
總計	-42.2%	-42.3%	-42.1%	-41.8%	-1.3%
經調整單價(人民幣元/平方米)	2,650	2,481	2,217	2,322	3,948
加權單價(人民幣元/平方米)			2,724		

根據上述對可資比較物業的分析，吾等得出該物業的經調整單價約為每平方米人民幣2,724元。

以下為對該物業與可資比較物業之間的差異所作各項調整因素之調整理據。

因素	理據
(i) 時間	: 掛牌日期為緊接估值日期前一個月內。於估值日期至所有可資比較物業之掛牌日期期間，市場狀況並無重大變化。就時間因素之調整率為零。
(ii) 交易性質	: 所有可資比較對象均由自願賣方掛牌出售，作出下調以反映自願賣方與自願買方之間的談判空間。 為確保估值能準確反映公平交易的市況，根據吾等進行的盡職調查工作，10%的下調反映了當地工業房地產市場中，掛牌價格與實際成交價格之間存在充分記錄的差距。
(iii) 位置	: 一般而言，地理位置較接近商業及交通設施的物業，其單位價格較高，反之則較低。所有掛牌可資比較物業均位於同一鎮，就位置因素之調整率為零。
(iv) 物業類型	: 所有可資比較物業均為廠房，與該物業相似。就物業類型因素之調整率為零。

- (v) 面積 : 面積較小的物業單位價格通常較高，反之亦然。根據吾等上述的選取標準，市場上並無整棟及／或附帶大型物業的工廠的掛牌可資比較物業，因此吾等改為選取面積較小的可資比較物業。鑒於大多數工業綜合體的面積差異通常在50,000平方米以內，此乃就50,000平方米的面積差異作出百分比調整(即-10%至+10%)的可接受範圍。因此，吾等採用每5,000平方米調整1%的百分比調整法。
- (vi) 外部狀況 : 外部狀況為良好、尚可及一般的物業的單位價格分別為高、中等及較低。
- (vii) 淨空高度 : 一般而言，淨空高度較高的物業，其單位價格較高，反之則較低。鑒於大多數工業樓宇的淨空高度差異通常在10米以內，此乃就10米的淨空高度差異作出百分比調整(即-10%至+10%)的可接受範圍。因此，吾等採用每1米調整1%的百分比調整法。
- (viii) 設施 : 廠房綜合體項目通常會提供充足的宿舍、食堂、附屬辦公室、停車位等設施。設施較多的物業的單位價格一般較高，反之亦然。
12. 據 貴公司告知，長榮玩具(東莞)有限公司為一間在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。
13. 貴公司確認，於估值日期：
- i. 並無違反與該物業有關之環境法規等環境問題；
 - ii. 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - iii. 並無計劃更改該物業的用途。
14. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問廣東君信經綸君厚律師事務所編製有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 除附註(8)所述該物業中總建築面積約17,253.47平方米的部分外，長榮玩具(東莞)有限公司為該物業的擁有人，已合法有效地取得物業的土地使用權及房屋所有權，並有權依法佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；
 - ii. 除附註(7)所述最高額抵押協議變更協議(二)外，該物業不附帶任何按揭、質押、扣押及法律產權負擔而可能對該物業之所有權造成不利影響；
 - iii. 就附註(8)所述該物業中總建築面積約17,253.47平方米的部分，從中國政府取得房屋所有權並無法律障礙；

- iv. 附註(6)所述的租賃協議具有法律約束力、有效、可強制執行並受中國法律保障；及
- v. 已取得下列文件：
 - a. 房地產權證
 - b. 建設工程規劃許可證
 - c. 建築工程施工許可證
 - d. 竣工驗收證書
 - e. 租賃協議
 - f. 最高額抵押協議變更協議(二)

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記在所述登記冊，或根據載於上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

股份之好倉

董事姓名	所持股份數目			所持 股份總數	持股量約佔 總已發行股份 之百分比 (附註1)
	個人權益	家屬權益	法團權益		
吳先生	652,816,324	613,214,065 (附註2)	6,828,729,326 (附註3)	8,094,759,715	61.23
張賽娥女士(「張女士」)	41,000,000	—	—	41,000,000	0.31
吳旭洋先生	831,989,238	—	—	831,989,238	6.29
吳旭萊女士	170,700,000	—	—	170,700,000	1.29

相聯法團股份之好倉

姓名	相聯法團之名稱	受控制 法團所持 普通股數目	持股量約佔 總已發行 普通股 之百分比 (附註1)
吳先生	盈景豐有限公司(「盈景豐」) (附註4)	30	30

附註：

- 該等百分比乃基於最後實際可行日期已發行之13,221,302,172股股份計算。
- 吳麗琼女士(「吳夫人」)為實益股東。
- 由吳先生透過受控制法團持有之6,828,729,326股股份包括由Fung Shing Group Limited(「**Fung Shing**」)持有之2,124,792,202股股份、Parkfield Holdings Limited(「**Parkfield**」)持有之2,020,984,246股股份、Ronastar Investments Limited(「**Ronastar**」)持有之89,410,210股股份、盈麗投資有限公司(「**盈麗**」)持有之1,075,765,537股股份、Bannock Investments Limited(「**Bannock**」)持有之1,273,122,098股股份、Crystal Hub Limited(「**Crystal Hub**」)持有之212,405,565股股份及Green Orient Investments Limited(「**Green Orient**」)持有之32,249,468股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges先生擁有20%及張女士擁有20%權益。Crystal Hub為南華資產控股有限公司(「**南華資產控股**」)之直接全資附屬公司，而其則由吳先生實益擁有69.33%。Green Orient為本公司之間接全資附屬公司。故此，吳先生被視為擁有由Crystal Hub所持有之212,405,565股股份、Green Orient所持有之32,249,468股股份及由Bannock和盈麗合共持有2,348,887,635股股份之權益。
- 盈景豐為本公司擁有70%之附屬公司。

除上文所述外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員、彼等配偶或十八(18)歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所示，以及據董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份中擁有或被視為或當作擁有而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及該等人士各自於該等股份之數額如下：

名稱	所持股份數目			所持 股份總數	持股量約佔 總股份之 百分比 (附註1)
	實益權益	家屬權益	法團權益		
盈麗	1,075,765,537	—	1,273,122,098	2,348,887,635 (附註2)	17.77
Bannock	1,273,122,098 (附註2)	—	—	1,273,122,098	9.63
Fung Shing	2,124,792,202	—	—	2,124,792,202	16.07
Parkfield	2,020,984,246	—	—	2,020,984,246	15.29
吳夫人	613,214,065	7,481,545,650 (附註3)	—	8,094,759,715	61.23

附註：

1. 該等百分比乃按於最後實際可行日期已發行之13,221,302,172股股份基準計算。
2. Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗所持有之2,348,887,635股股份包括由Bannock直接持有之1,273,122,098股股份。
3. 吳夫人為吳先生之配偶，直接持有613,214,065股股份。根據證券及期貨條例，吳夫人被視作擁有於上文「董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之權益」一節所披露之7,481,545,650股股份(包括分別由吳先生直接及間接透過受控制法團持有之652,816,324股及6,828,729,326股股份)之權益。

於最後實際可行日期，除(i)吳先生為盈麗、Bannock、Fung Shing及Parkfield的董事；及(ii)張女士為盈麗及Bannock的董事外，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

除上文所披露者外，就董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（並非董事或本公司最高行政人員）於被視為或當作於本公司股份及／或相關股份擁有登記於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉（包括購股權權益（如有））。

3. 董事於資產及合約之權益

概無董事於最後實際可行日期於仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 競爭權益

根據上市規則，吳先生、張女士、吳旭洋先生及吳旭茱女士（本公司與南華資產控股的共同董事）於南華資產控股的物業投資及發展業務中擁有權益，該等業務被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益的業務除外。

本公司主要專注於較大型物業投資及發展項目，而南華資產控股則尋求開展中小型物業發展項目。

此外，董事會由八(8)名董事組成，包括三(3)名執行董事、兩(2)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事。在共同董事因潛在利益衝突而須放棄表決之情況下，非共同董事（包括獨立非執行董事）將在董事會決策過程中作出商業判斷（如需）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除董事及彼等緊密聯繫人（具有上市規則賦予之涵義）獲委任代表本公司及／或本集團利益而進行的業務外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務存在競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有權益或與本集團有利益衝突。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立現有或擬訂立僱主不可於一(1)年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

6. 訴訟

(i) 對南京擎天科技有限公司及其他相關人士

著作權侵權案

茲提述本公司二零二四年年報(「年報」)有關在中國就侵犯屬於南京南華擎天資訊科技有限公司(「南華擎天」)之若干計算機軟件著作權而進行訴訟之相關章節。

法律訴訟之最新發展是，南華擎天就江蘇高院之判決提出上訴後，中國最高人民法院(「最高法院」)於二零二四年十一月至二零二五年九月期間舉行了數次聆訊，據此，31個有爭議之計算機軟件程式中之3個程式之所有權歸南華擎天所有，而非原先聲稱之全部31個程式。上訴結果仍不明朗。即使最高法院裁定南華擎天勝訴，被告仍可能有權向最高法院提出申請要求重審。

鑒於本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務表現大幅下滑，本集團錄得虧損約1,463,800,000港元，本公司管理層已決意優先分配其財務及人力資源以重整及鞏固本集團之營運，從而支持長遠之可持續發展。鑒於主要股東承擔訴訟相關費用，以及訴訟本身之不確定性及耗時性質，本公司認為集中資源穩定及改善本集團之核心業務營運乃屬恰當之舉。

於二零二六年二月，吳先生透過其全資附屬公司收購南華擎天控股公司之全部已發行股本，南華擎天因而成為吳先生之間接全資附屬公司。上述交易構成一項符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。收購完成後，吳先生已承諾承擔訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任。

損害公司利益責任糾紛案

茲提述年報中有關江蘇高院對南京擎天科技有限公司、辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生(統稱「該等被告」)違反中國公司法項下競業禁止義務及須向南華擎天支付若干款項所作出終審判決之相關章節。法律訴訟之最新進展是，江蘇高院於二零二四年十月作出終審判決，判令該等被告向南華擎天支付損害賠償約人民幣28,000,000元。其後，該等被告向江蘇省人民檢察院申請監督覆核。倘申請獲受理，案件將進行重審，其重審結果尚不明朗。

基於上述著作權侵權案所載之相同理由，在向吳先生出售南華擎天之控股公司後，吳先生已承諾於收購完成後(i)承擔訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任；及(ii)倘最終判決南華擎天勝訴，則在收到該等被告支付之判定損害賠償金額後，無條件支付該金額予本公司。

(ii) 天津濱海土地侵權案

茲提述年報中有關環威投資有限公司(「環威」)對濱海投資集團股份有限公司(「濱海集團」)及天津城投濱海房地產經營有限公司展開法律訴訟，要求(i)解除環威與濱海集團訂立之共同合作開發協定及(ii)賠償損失之相關章節。

基於上文第6(i)分段所載之相同理由，於二零二六年二月，吳先生透過其全資附屬公司收購環威控股公司之全部已發行股本，環威因而成為吳先生之間接全資附屬公司。上述交易構成一項符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。收購完成後，吳先生已承諾承擔訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任。

(iii) 南沙土地仲裁案

茲提述年報中有關輝漢投資有限公司(「輝漢」)(作為申請人)於二零二四年四月撤回仲裁申請，並在其後探討其他法律行動以保障本集團整體利益之相關章節。

基於上文第6(i)分段所載之相同理由，於二零二六年三月，吳先生透過其全資附屬公司收購輝漢控股公司之全部已發行股本，輝漢因而成為吳先生之間接全資附屬公司。上述交易構成一項符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。收購完成後，吳先生已承諾承擔仲裁或訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任。

上文第6(i)、(ii)及(iii)分段所載交易在根據上市規則第14.22及14.23條以及第14A.81及14A.82條合併計算時構成符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

鑒於上文所述，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除下文所載協議外，本公司或其附屬公司並無於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常營運中訂立之合約)：

- (a) 於二零二四年十月二十四日，Welbeck Holdings Limited(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Splendid Enterprises Limited(作為買方)訂立之買賣協議，乃有關(其中包括)出售Poben Consultants Limited、Pok Lake Profits Limited及Tripstowe Management Limited各自之全部已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月十四日有關擬進行之主要及關連交易的通函；

- (b) 於二零二五年五月六日，賣方南華工業(中國)有限公司及Sino Pioneer International Limited(均為本公司之間接全資附屬公司)、買方Splendid Enterprises Limited以及目標公司宇翹有限公司、航輝有限公司及浚榮有限公司之間訂立之買賣協議，乃有關出售目標公司之全部已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月十日有關擬進行之主要及關連交易的通函；
- (c) 於二零二五年十一月六日，Thousand China Investments Limited(一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司)與南華金融控股有限公司訂立之補充協議，乃有關建議變更南華金融控股有限公司於二零二三年一月十三日發行的未償還89,840,000港元可換股債券的條款及條件。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月四日有關擬進行之關連交易的通函；及
- (d) 買賣協議。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日)以來出現任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

以下為於本通函所載或所述提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
博浩企業顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，獨立估值師並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，自二零二五年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日)以來亦無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，獨立估值師已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見、函件、報告及／或其意見概要(視情況而定)及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands及本公司之香港主要營業地點位於香港中環雲咸街60號中央廣場36樓。
- (b) 本公司之股份登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (c) 本公司之公司秘書為屈家寶先生，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起不少於十四(14)日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.scholding.com)刊載：

- (a) 本附錄三「7.重大合約」一節所述之重大合約；
- (b) 本通函附錄二所述由獨立估值師編製之日期為二零二六年五月二十二日的估值報告；及
- (c) 本附錄三「9.專家資格及同意書」一段所述之專家同意書。