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South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「本公司」)股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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)

(1)須予披露及關連交易
有關出售
兩間全資附屬公司之
全部已發行股本
及
(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

華安證券(香港)
HUAAN SECURITIES (HONG KONG)

華安證券(香港)融資有限公司

本公司謹訂於二零二六年十一月二十六日(星期四)上午十時正假座香港中環雲咸街60號中央廣場36樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論　閣下能否出席股東特別大會或其任何續會，務請細閱通告及將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處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，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，　閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零二六年十一月六日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件 23

獨立財務顧問函件 25

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

股東特別大會通告 EGM-1

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
「Bannock」	指	Bannock Investment Limited，一間於利比里亞共和國註冊成立的公司，為盈麗的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	由建於土地上並由目標集團佔用的三(3)幢生產大樓、三(3)間工人宿舍、兩(2)間職員宿舍及一間發電機房所組成的物業，總建築面積約34,098.06平方米，其建造費用由目標集團支付，惟因歷史原因而未取得所有權證
「營業日」	指	香港銀行開放進行一般商業業務之日子(星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、或黑色暴雨警告信號或極端情況警告信號之任何日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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股份的買賣
「完成日期」	指	完成之日期，即條件達成後兩(2)個營業日內之日期，或訂約方可能書面協定之其他完成日期
「條件」	指	買賣協議項下完成之該等先決條件，而「條件」可指其中任何一項條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義

「代價」	指	買方根據買賣協議就出售股份應付賣方之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Crystal Hub」	指	Crystal Hub Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為南華資產控股的全資附屬公司
「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股份
「出售協議」	指	Tremendous買賣協議、Essential買賣協議及南華中國地產買賣協議
「盈麗」	指	Earntrade lnvestments Limited盈麗投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由吳先生、張女士及Richard Howard Gorges先生擁有60%、20%及20%權益
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以供獨立股東審議並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「Fung Shing」	指	Fung Shing Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由吳先生全資實益擁有
「Green Orient」	指	Green Orient Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，成立目的為就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議

「獨立財務顧問」	指	華安證券(香港)融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	吳先生及其聯繫人(根據上市規則彼等須於股東特別大會上放棄投票)以外之股東
「土地」	指	四(4)幅位於中國深圳龍崗區布吉鎮南嶺村之土地，總面積約為14,850平方米，根據各自之租賃協議出租，租期為五十年(一九九三年至二零四三年；一九九四年至二零四四年；一九九五年至二零四五年；及一九九六年至二零四六年)
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十一月三日，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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「最後截止日期」	指	二零二六年十一月三十日(或買賣協議之訂約方可能書面協定之其他日期)
「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、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
「吳旭洋先生」	指	吳旭洋先生，吳先生的兒子，本公司執行董事
「吳夫人」	指	吳麗琼女士，吳先生的配偶
「張女士」	指	張賽娥女士，本公司執行董事
「吳旭茉女士」	指	吳旭茉女士，吳先生的女兒，本公司非執行董事

「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「物業」	指	樓宇及土地
「買方」	指	Best Galaxy Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「買賣協議」	指	賣方、買方與目標公司所訂立日期為二零二六年八月二十七日之買賣協議，內容有關出售事項
「出售股份1」	指	目標公司1股本中之一(1)股股份，佔目標公司1已發行股本之100%，將根據買賣協議進行買賣
「出售股份2」	指	目標公司2股本中之一(1)股股份，佔目標公司2已發行股本之0.0001%，將根據買賣協議進行買賣
「出售股份」	指	出售股份1及出售股份2
「南華資產控股」	指	South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，於最後實際可行日期由吳先生實益擁有約69.33%權益
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	目標公司1及目標公司2

「目標公司1」	指	Sparkling Honor Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司
「目標公司2」	指	華昇電子有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	華升玩具(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為目標公司2之全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「賣方」	指	WTS International (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

僅供說明用途及除另有指明外，於本通函內，港元兑人民幣乃按1港元兑人民幣0.87元之匯率換算。該匯率不應被詮釋為表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

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
張賽娥女士
吳旭洋先生

非執行董事：
吳旭茉女士
余沛恒先生

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

註冊辦事處：
P. O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

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

敬啟者：

(1)須予披露及關連交易
有關出售
兩間全資附屬公司之
全部已發行股本
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年八月二十七日、二零二六年九月十七日、二零二六年九月十八日、二零二六年十月九日及二零二六年十月二十三日之公告，內容有關根據買賣協議進行之出售事項及其項下擬進行之交易。

於二零二六年八月二十七日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(本公司關連人士吳先生之聯繫人)(作為買方)訂立

買賣協議，據此，根據買賣協議的條款並在其條件規限下，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買目標公司之全部已發行股本(即出售股份)。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再於本集團財務報表內綜合入賬。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(a)出售事項之進一步詳情；(b)上市規則規定之其他資料；及(c)召開股東特別大會之通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二六年八月二十七日

訂約方

(a) 賣方(作為賣方)；

(b) 買方(作為買方)；

(c) 目標公司1；及

(d) 目標公司2

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由吳先生全資實益擁有，而吳先生為控股股東及董事(即本公司之關連人士)，因此根據上市規則第14A.07條，買方為吳先生之聯繫人及本公司之關連人士。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買出售股份(即目標公司之全部已發行股本)。

代價

出售股份之代價為16,000,000港元，買方須於完成後或買方與賣方可能書面共同協定之其他較後日期以現金支付予賣方(或賣方可能書面指示之

本公司有關其他附屬公司)。若完成出現任何延誤,本公司將遵照上市規則於適當時候另行刊發公告。

代價之基準

代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定,當中已考慮(其中包括):

(a) 目標集團之經調整未經審核資產淨值約3,028,000港元,相當於目標集團之未經審核資產淨值(經考慮豁免目標集團成員公司與本公司各自之成員公司之間於二零二六年六月三十日的所有公司間應收及應付往來賬項結餘(「豁免」)之影響後);及

(b) 於二零二六年十月三十一日由本公司委任的獨立估值師所評估物業的賬面值24,686,000港元與物業市值約人民幣32,400,000元(相當於約37,357,000港元)之間的差額12,671,000港元。

在評估代價的公平性及合理性時,董事會已考量(其中包括)本集團的未經審核資產淨值。董事會認為有關參考屬適當及合理,原因為誠如獨立估值師所評估,目標集團的主要資產為物業。儘管尚未取得目標集團的獨立經審核財務報表,惟目標集團的財務資料已納入本集團的經審核綜合財務報表。因此,董事會認為,目標集團的未經審核資產淨值若與物業的獨立估值及下文所述的其他因素一併考量,可為評估代價公平性及合理性提供可靠及合理的參考。

此外,董事會已審閱物業的估值,並經考量所採用的估值方法、輸入數據及假設後,認為該估值屬公平合理。董事會承認,由於缺乏所有權證且存在轉讓限制,物業在現狀下並未被賦予任何商業價值。儘管如此,董事會認為,在假設已取得相關產權文件且物業可自由轉讓的情況下,指示性估值將作為釐定代價之公平且具實質意義的基準,原因為(i)樓宇乃由目標集團出資興建,代表目標集團對物業所作出的實際經濟投資,其價值不會因缺乏產權文件或存在轉讓限制而受到否定;及(ii)土地的租賃安排仍然有效且持續有效,而樓宇一直由目標集團持續佔用及使用。董事會進一步認為,有關假設性估值並不會改變物業的實質狀況、位置、用途、租賃安排或其他經濟屬性。相反,此舉將物業的相關經濟價值,與因缺乏所有權證及存在轉讓限制所衍生的法律障礙予以區分。因此,董事會認為,有關假設

性估值可作為物業相關經濟價值的參考，並有助董事會評估代價的公平性及合理性。特別是，董事會：

(a) 確認獨立估值師的獨立性及專業知識。具體而言，董事會注意到，獨立估值師已確認其獨立於本集團、物業及估值。董事會已就獨立估值師的資歷、經驗、專業知識及獨立性進行合理的盡職審查，包括審閱有關其資格、專業知識及獨立性的相關證明文件。董事會進一步注意到，估值乃由獨立估值師的合夥人陳嘉華進行，其具備相關專業資格，並擁有逾20年的物業估值經驗。因此，董事會信納獨立估值師具備進行物業估值所需的獨立性、資格、專業知識及經驗；

(b) 經考量物業的性質及可資比較市場數據的可用性後，同意市場法屬適當並符合業界慣例。董事會注意到，收益法並不適用，原因為物業在估值日期由業主佔用且並無產生租金收入，而成本法亦不適用，原因為其未必能反映物業的市值，尤其是涉及影響物業的所有權證及轉讓限制事宜；

(c) 認為估值師採納掛牌可資比較項目而非完整成交價屬公平合理，原因為中國並無公開的工業物業官方交易數據，而就估值目的而言，使用掛牌可資比較項目為最切實可行及可靠的市場證據；

(d) 經審閱可資比較項目的甄選準則(包括其位置、用途、設施及掛牌日期)後，認為估值所採納的關鍵輸入數據及假設均屬公平合理，並注意到已作出適當調整，以反映物業與可資比較項目在(其中包括)時間、交易性質、地點、物業類型、數量、外部狀況及設施等方面的差異，而董事會認為，上述因素為物業估值中相關且慣常的考量因素，足以得出公平合理的估值結果；及

(e) 核實其符合估值標準，並有市場證據支持。

據此，董事會信納估值及方法屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

豁免公司間結餘

豁免包括(a)總額約39,375,000港元，主要為本公司附屬公司應付予目標集團的分包費；及(b)總額約1,922,000港元，主要為本公司其他附屬公司為撥付目標集團營運所提供的墊款。

豁免對目標集團於二零二六年六月三十日的未經審核資產淨值的影響說明如下：

目標集團於豁免前的未經審核資產淨值	40,481,000港元
減：公司間往來賬項結餘(淨影響)	37,453,000港元
目標集團於豁免後的未經審核經調整資產淨值	3,028,000港元

誠如上文所說明，豁免使目標集團的未經審核資產淨值減少約37,500,000港元。

豁免的基準及理由為消除複雜的完成後調整，並避免就集團間結餘的可收回性及因對代價進行任何相應調整而可能產生的爭議。透過豁免有關結餘，訂約方得以就出售事項建立明確且固定的經濟基準，藉此促使目標集團與餘下集團明確分離，並加強交易結構的確定性。

鑑於獲豁免結餘的性質及豁免所產生的利益，董事會認為豁免安排屬公平合理。特別是：

(a) 獲豁免結餘包括目標集團與本集團其他附屬公司之間因集團間撥資及營運安排的日常過程中產生的集團間往來賬項結餘，而非應收第三方的應收款項或應付予第三方的應付款項；及

(b) 豁免有助將目標集團與餘下集團進行清晰且明確的分離、免除完成後進行對賬或收款安排的必要，降低訂約方未來發生爭議的可能性及就出售事項的最終經濟條款提供更大確定性。

因此，董事會認為豁免屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

考慮到(i)目標集團的未經審核資產淨值；(ii)物業的經評估市價；及(iii)豁免，董事會信納代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待下列條件於完成日期或之前獲達成(及╱或獲買方豁免(如適用))後,方可作實:

(a) 賣方及買方各自之董事會通過所需決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易;

(b) 獨立股東於本公司根據上市規則及適用法律及規例召開及舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易;

(c) 賣方、買方及目標公司就訂立買賣協議及執行其項下擬進行之交易而須取得之所有必要批准、同意及豁免(包括豁免),均已取得並繼續具有十足效力及作用,並全面符合所有適用法律及規例(包括但不限於上市規則);

(d) 賣方並無於訂立買賣協議日期起計兩(2)個營業日內接獲買方發出之書面通知,表明買方全權酌情不信納目標集團之盡職審查結果;及

(e) 由買賣協議日期起至完成日期(包括該日)止期間,賣方根據買賣協議作出之聲明、保證及承諾在所有重大方面仍屬真實、準確及不存在誤導成份。

倘上文(a)至(e)分段所述之任何條件於最後截止日期下午五時正前仍未獲達成或豁免(僅(d)及(e)分段所載之條件可予豁免),則:

(i) 賣方及買方可書面協定延後最後截止日期,而倘買賣協議之訂約方協定延後最後截止日期,則買賣協議之條文應猶如最後截止日期已如此延後般予以適用;或

(ii) 倘上文(i)分段所述之事件並無發生,則買賣協議將於最後截止日期後即時終止,據此,賣方及買方於買賣協議項下之所有權利及義務將於買賣協議終止時即時終止,而買賣協議之各訂約方均不得進一步向任何其他方提出任何申索或訴訟因由。

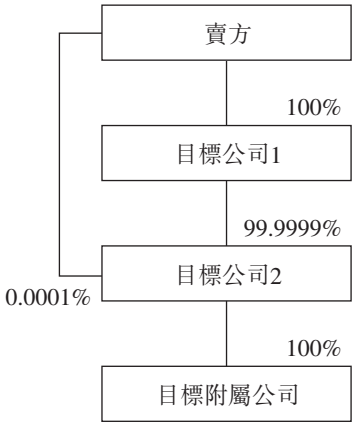
於最後實際可行日期，條件(a)、(b)及(c)不得豁免，而條件(d)及(e)則可由買方予以豁免。於最後實際可行日期，條件(a)及(d)已獲達成。特別是，條件(d)所提述的兩(2)個營業日已過，而賣方並無收到買方任何書面通知，表明其不信納目標集團的盡職調查結果。條件(b)、(c)及(e)未獲達成，而買方目前無意豁免條件(e)。

完成

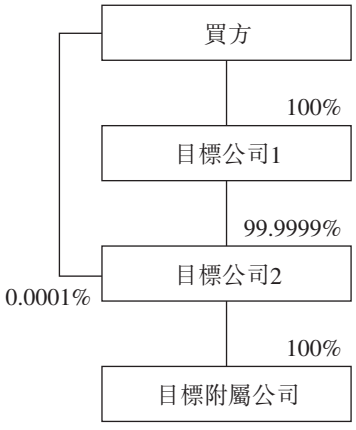
完成將於上述先決條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)後第二個營業日當日落實，惟無論如何均不得遲於最後截止日期。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

目標集團於完成前及完成後的集團圖表載列如下：

完成前



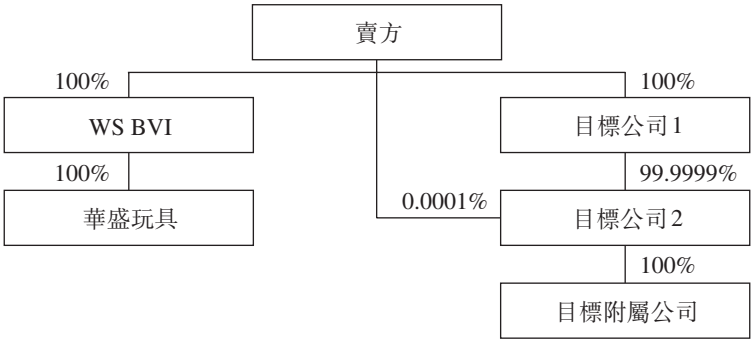
完成後



為求釐清，目標公司1為賣方的直接全資附屬公司，而賣方則為本公司的間接全資附屬公司；華盛玩具有限公司(「華盛玩具」)為Wah Shing (BVI) Limited(「WS BVI」)的另一間直接全資附屬公司，而WS BVI則為賣方的直接全資附屬公司。

華盛玩具為本集團內唯一負責銷售訂單採購及客戶關係管理之實體。在履行生產職能方面，華盛玩具安排其他同系附屬公司(包括但不限於目標集團)為不同客戶製造玩具產品。目標集團之角色主要集中於按華盛玩具分配之採購訂單，以外判方式生產玩具電子部件。

因此，目標集團與華盛玩具之間並無任何直接持股關係，亦無涉及本公司日期為二零二六年七月七日、二零二六年八月四日、二零二六年九月二日及二零二六年九月十六日的公告(統稱「清盤呈請公告」)所披露的清盤呈請。有關華盛玩具清盤進展的詳情載於本通函附錄三(一般資料)「訴訟」一段。請參閱以下目標集團及華盛玩具的股權持有情況：



隨著代工玩具製造業務於二零二六年七月終止，本集團位於中國及越南的所有自有及租賃廠房均已關閉。待出售事項完成後，本集團將僅保留位於中國深圳的一間廠房的所有權，該廠房擬出售或租賃予第三方租戶，以提高本集團的流動資金狀況。所有其他與代工玩具製造業務相關的資產均已悉數減值，因此不具賬面價值。

本集團目前正於香港註冊成立一間公司，以促使其玩具業務由代工製造轉型為輕資產與輕勞動力的貿易營運模式。就此，本集團將致力建立上下游合作夥伴關係，以期發掘及開拓新的商業機會。

目標集團之資料

目標公司1為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司2為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司(於中國註冊成立)為目標公司2(持有目標附屬公司之100%實繳資本)之唯一附屬公司。目標附屬公司之主要業務(即在中國深圳提供玩具製造服務)因業務策略由代工生產轉為貿易型為主模式而自二零二六年五月起已暫停。因此，目標附屬公司停止營運，但目標公司2仍為土地之承租人。

目標集團之財務資料

以下分別載列目標集團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各年之經調整未經審核綜合財務資料摘要：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度 *概約* *千港元* (未經審核)	**截至二零二五年十二月三十一日止年度** *概約* *千港元* (未經審核)
收入	7,628	4,622
除税及非經常性項目前之虧損	(8,323)	(8,662)
除税及非經常性項目後之虧損	(8,321)	(8,663)

目標集團於二零二六年六月三十日之經調整未經審核資產淨值約為3,028,000港元。

本集團之資料

本集團之主要業務為貿易(鞋類產品貿易及品牌球類產品銷售)、物業投資及發展以及農林業務。

賣方之資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方之資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資實益擁有，主要從事投資控股。

出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之損益以及資產及負債將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

董事會已審慎考慮代價的基準，信納代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。特別是：

(a) 代價乃參照目標集團於二零二六年六月三十日的經調整未經審核資產淨值約3,028,000港元，連同估值收益約12,671,000港元，相當於物業市值37,357,000港元與其賬面值24,686,000港元之間的差額；

(b) 根據代價及目標集團的經調整未經審核資產淨值，預計本集團將錄得除税項及相關開支前的出售事項收益約12,972,000港元，此將鞏固本集團的財務狀況並提供額外的營運資金；及

(c) 經考慮所採納的估值方法、得出的估值金額及本集團據此獲得的財務收益後，董事會認為代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項產生之實際收益金額將根據目標集團於完成時之賬面淨值並扣除任何附帶開支計算，並有待本公司核數師審閱。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作營運資金。

出售事項之理由及裨益

人民幣升值、消費者信心疲弱、全球經濟狀況低迷、地緣政治緊張局勢加劇以及持續之政策不確定性(包括美國持續實施關税)共同抑制全球對玩具等非必需消費品之需求。因此，本集團之主要美國客戶已採取更為保守且避險的訂購策略。

此外，本集團亦受一名主要客戶對特定玩具產品在二零二五年銷售季需求急劇下滑之不利影響，導致截至二零二五年十二月三十一日止年度之收益大幅減少約41%。鑑於維持製造廠房運作涉及固定成本，若未暫停或關閉營運，有關虧損持續將對本集團之利益造成重大損害。

由於缺乏外部金融機構的支持，加上客戶訂單不足，本集團已於二零二六年七月不再經營其玩具代工生產業務。因此，本集團正對其玩具業務進行戰略性重組，從代工生產營運轉型為以貿易型為主模式。此舉預期將優化資源配置、降低營運成本及提升本集團之整體營運效率。

儘管玩具代工生產業務已停止營運，本集團已透過轉型至以貿易型為主的模式，對玩具業務進行重新規劃及精簡，據此，其將繼續提供產品開發、工程支援、品質合規管理及客戶關係管理服務，同時善用獨立製造合作夥伴的網絡。董事會相信，有關輕資產商業模式將提升營運靈活性、擴展性及資本效率，並使本集團能夠憑藉其深厚的行業專業知識，在降低資本及營運需求的情況下，持續為客戶提供服務。此外，本集團將繼續透過其他已建立的業務分部(包括包括鞋類產品貿易、物業投資及物業發展以及農林業務)獲取收入。誠如本通函所披露，本集團仍致力提升其物業投資組合的表現及資產價值、改善資本效率、強化物業開發組合的整體回報以及擴大其貿易業務。董事會認為，出售事項是本集團更廣泛策略的一部分，旨在優化其資產組合，並將資源重新分配至更高效且可持續的業務架構。出售事項完成後，本集團將繼續以足夠的營運規模開展業務，並維持足夠價值的資產以支持其營運，預期其餘下業務分部將繼續為本集團產生收入及現金流量。因此，董事會認為出售事項不會對本集團持續進行其主要業務活動的能力造成不利影響，而本集團今後仍將有能力維持可行及可持續的業務營運。

樓宇為目標集團的唯一資產，儘管建造成本由目標集團承擔，惟由於以下歷史原因，尚未取得樓宇之所有權證：

在一九八零年代至一九九零年代，當時中國正處於物業發展的過渡階段。地塊屬於社會主義公有制，即國有或集體所有，因此個人及企業無法直接擁有土地，僅能取得土地使用權。鑑於土地性質上屬集體所有，任何針對建於其上的結構物(即樓宇)申請所有權證的行為，均須以土地已轉為國有為前提。由於土地的土地用途性質變更屬南嶺村民委員會(即地主)的管轄範圍，且迄今尚未實施，目標附屬公司未能就樓宇申請所有權證，因此並無持有有關樓宇之所有權證。土地由南嶺村民委員會擁有，而目標公司2為其承租人。因此，土地並非目標集團之資產。根據有關土地的租賃協議，主要條款為(a)每份租約為期五十(50)年；(b)租金總額為2,364,000港元，已於一九九四年以一次性付款方式結清；及(c)管理費總額為每月人民幣96,800元。鑑於本集團對其玩具業務進行戰略性

重組，故認為將資源用於採取防禦性措施以保留物業之使用權不符合本集團之最佳利益。

本集團一直尋求買家，以出售其終止經營代工生產所產生位於中國的物業及設施，藉此改善本集團的流動資金狀況。鑑於樓宇之所有權證存在瑕疵、其狀況相對惡化(樓齡已逾30年)，加上建於租賃土地上的生產廠房目前需求疲弱，儘管本公司曾接觸部分代理機構並動用其內部資源，惟除買方外，本公司未能物色到任何願意支付代價的潛在買方。

經考慮上文所述，董事會(不包括(1)吳先生，彼於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大利益，且並無發表意見；及(2)獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問意見後發表意見)認為，買賣協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

鑑於吳先生為買方之最終實益擁有人，故被視為於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，吳先生、吳旭洋先生(吳先生之聯繫人)及吳旭茉女士(吳先生之另一名聯繫人)已就批准買賣協議及其項下擬進行之所有交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

根據上市規則第14.22條，如一連串交易全部均於12個月內完成或屬彼此相關者，該等交易須合併計算，作為一項交易處理。根據上市規則第14.23條，決定應否將交易合併計算時，會考慮的因素包括有關交易是否為本集團成員公司與同一方所進行者，或與互相有關連或其他聯繫的人士所進行者。鑑於買賣協議及出售協議項下的買方為本公司同一關連人士的聯繫人，故買賣協議及出售協議項下交易應予以合併計算。與出售協議項下交易合併計算後，最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，故此構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，(1)吳先生及其聯繫人持有本公司全部已發行股本約68.81%；及(2)買方由吳先生全資實益擁有，而吳先生根據上市規則第14A.07(1)條為本公司之關連人士。因此，買方根據上市規則第14A.12條為吳先生之聯繫人，並根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.81條，如一連串關連交易全部均於12個月內完成或屬彼此相關者，該等交易須合併計算，作為一項交易處理。根據上市規則第14A.82條，決定應否將一連串關連交易合併計算時，會考慮的因素包括有關關連交易是否為本集團成員公司與同一方所進行者，或與互相有關連的人士所進行者。鑑於買賣協議及出售協議項下的買方為本公司同一關連人士的聯繫人，故買賣協議及出售協議項下關連交易應予以合併計算。與出售協議項下關連交易合併計算後，最高適用百分比率超過5%但少於25%，故此合併計算的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

出售協議

於二零二六年二月二十七日(交易時段後)：

(1) Victory Full Limited(「Victory Full」)(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Wisefield Enterprises Limited(「Wisefield」)(為吳先生全資實益擁有之公司，因此根據上市規則第14A.12條為吳先生之聯繫人)(作為買方)訂立買賣協議(「Tremendous買賣協議」)。根據Tremendous買賣協議，Victory Full同意出售而Wisefield同意購買Tremendous Success Holdings Limited(「Tremendous Success」)之全部已發行股本，名義代價為1.00美元(相當於約7.80港元)，當中已考慮Tremendous Success及其全資擁有之中國附屬公司南京南華擎天資訊科技有限公司(「南華擎天」)之負債淨額約1,918,000港元。

由於Tremendous買賣協議項下之最高適用百分比率低於5%及代價少於3,000,000港元，據此擬進行之關連交易獲全面豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。交易已於二零二六年二月二十七日完成。Tremendous Success為一間投資控股公司，而南華擎天(作為原告)在中國涉及一宗關於涉嫌侵犯若干電腦軟件版權之民事訴訟，並已就中國法

院作出之判決提出上訴。上訴結果仍不確定，雙方均有權在判決下達後申請重審。除上述訴訟外，南華擎天已取得中國法院作出之終審判決，據此，被告因違反競業禁止責任，被判處支付約人民幣28,000,000元(相當於約32,180,000港元)之損害賠償。然而，被告已向江蘇省人民檢察院申請監督複審。若申請獲接納，案件將進入重審程序，其結果仍不確定。

鑑於吳先生承擔所有與訴訟相關之費用及開支，加上訴訟程序本身存在不確定性(吳先生已承諾，倘上述訴訟程序之最終判決對南華擎天有利，其將無條件向本公司支付所有已判決獲得之賠償)且耗費時間，董事會認為出售Tremendous Success屬恰當之舉，以集中資源強化及發展本集團之核心業務營運。

(2) South China Industries (BVI) Limited(「SC Industries」)(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Wisefield(作為買方)訂立買賣協議(「Essential買賣協議」)。根據Essential買賣協議，SC Industries同意出售而Wisefield同意購買Essential Success Global Limited(「Essential Success」)之全部已發行股本，名義代價為1.00美元(相當於約7.80港元)，當中已考慮Essential Success及其全資附屬公司環威投資有限公司(「環威」)(一間於香港註冊成立之公司)及天津南華房地產開發有限公司(一間於中國註冊成立之公司)之負債淨額約56,000港元。

由於Essential買賣協議項下之最高適用百分比率低於5%及代價少於3,000,000港元，據此擬進行之關連交易獲全面豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。交易已於二零二六年二月二十七日完成。Essential Success為一間投資控股公司，而環威(作為原告)在中國涉及一宗關於解除聯合開發協議及賠償損失之民事訴訟。訴訟結果仍不確定，雙方均有權在判決下達後申請重審。

鑑於吳先生承擔所有與訴訟相關之費用及開支，加上訴訟程序本身存在不確定性且耗費時間，董事會認為出售Essential Success屬恰當之舉，以集中資源強化及發展本集團之核心業務營運。

(3) Super Giant Limited(「Super Giant」)(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Wisefield(作為買方)訂立買賣協議(「南華中國地產買賣協議」)。根據南華中國地產買賣協議，Super Giant同意出售而Wisefield同意購買

南華(中國地產)有限公司(「南華中國地產」)之全部已發行股本,名義代價為2.00港元,當中已考慮南華中國地產及其全資附屬公司輝漢投資有限公司(「輝漢」)(一間於香港註冊成立之公司)之負債淨額約160,000港元。

由於南華中國地產買賣協議項下之最高適用百分比率低於5%及代價少於3,000,000港元,據此擬進行之關連交易獲全面豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。交易已於二零二六年三月二十四日完成。Super Giant為一間投資控股公司,而輝漢在撤回有關中國廣州南沙一幅土地糾紛之仲裁申請後,正考慮採取法律行動。

吳先生已承諾負責承擔仲裁或訴訟過程所產生之一切費用及開支。鑑於訴訟程序本身存在不確定性且耗費時間,董事會認為出售Super Giant屬恰當之舉,以集中資源強化及發展本集團之核心業務營運。

由於與各出售協議項下之關連交易合併計算後,最高適用百分比率低於5%及代價少於3,000,000港元,據此擬進行之關連交易獲全面豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。各出售協議項下之關連交易已於本公司二零二五年年報「主席報告以及管理層討論及分析」內「訴訟進展」一節詳細披露。

根據上市規則第14A.36條,於買賣協議項下擬進行之相關關連交易中擁有重大權益之任何股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。鑑於買方為本公司關連人士吳先生之聯繫人,吳先生被視為於股東特別大會上提呈之買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此,吳先生及其聯繫人(即吳夫人、吳旭洋先生、吳旭茉女士、Fung Shing、Parkfield、Bannock、盈麗、Crystal Hub、Ronastar及Green Orient)於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約68.81%,須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事所知及所悉,概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)概無任何股東訂立或對其有約束力之投票信託或其他協議或安排或諒解；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東具有責任或權利，而據此其已經或可能已經臨時或永久地將行使其股份投票權之控制權(不論是全面或按逐次基準)轉移予第三方。

股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二六年十一月二十六日上午十時正(香港時間)假座香港中環雲咸街60號中央廣場36樓舉行股東特別大會或其任何續會，以審議及酌情通過必要的決議案批准(其中包括)訂立買賣協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論　閣下會否出席股東特別大會，務請　閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之香港股份過戶登記處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，惟無論如何，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。　閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二六年十一月二十三日(星期一)至二零二六年十一月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及妥為蓋印之過戶表格連同相關股票必須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送抵本公司之香港股份過戶登記處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，以辦理登記手續。

一般事項

由全體獨立非執行董事(甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士及黃進達先生，太平紳士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議項下擬進行之出售事項向獨立股東提供建議及推薦意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議及出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項及買賣協議之決議案。

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

二零二六年十一月六日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議：

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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關出售
兩間全資附屬公司之
全部已發行股本

吾等謹此提述本公司日期為二零二六年十一月六日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件，本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予之涵義相同。

根據上市規則，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露及關連交易，因此，買賣協議項下擬進行之交易須取得獨立股東批准。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以(其中包括)就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

吾等謹提請　閣下垂注(i)通函第25至40頁所載之華安證券(香港)融資有限公司(其獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)之意見函件；(ii)通函第6至22頁所載之「董事會函件」；及(iii)通函各附錄所載之額外資料。

經考慮(其中包括)華安證券(香港)融資有限公司之意見及買賣協議之條款後，吾等認為(i)出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，而出售事項符合本公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會

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**

謹啟

二零二六年十一月六日

以下為華安證券(香港)融資有限公司就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，乃為載入本通函而編製。

華安證券(香港)
HUAAN SECURITIES (HONG KONG)

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關出售
兩間全資附屬公司之
全部已發行股本

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司日期為二零二六年十一月六日致股東之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年八月二十七日，賣方(貴公司之間接全資擁有附屬公司)與買方(貴公司關連人士吳先生之聯繫人)訂立買賣協議，據此，根據買賣協議的條款及在其條件規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本(即出售股份)，代價為16,000,000港元。

買賣協議項下擬進行交易(與出售協議合併計算時)構成 貴公司一項須予披露及關連交易，因此，須遵守上市規則第14及14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已成立，成員包括全體獨立非執行董事甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士及黃進達先生，太平紳士，以考慮出售事項之條款。吾等華安證券(香港)融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，華安證券(香港)融資有限公司與 貴公司及任何其他方概無可能被合理視為與吾等的獨立身份有關的任何關係或權益。除就本次委聘及上述交易應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何安排致令吾等已經或將會自 貴公司或任何其他人士收取可能被合理視為與吾等的獨立身份有關的任何費用或利益。於過去兩年，吾等並無獲 貴公司委任為獨立財務顧問。因此，吾等認為，吾等合資格就買賣協議及其項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團董事及管理層所提供的資料；(iii) 貴集團董事及管理層所發表的意見及陳述；(iv)博浩企業顧問有限公司所編製的估值報告；及(v)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函所載或提述的陳述及意見，於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載的所有聲明及作出或提述的陳述於作出時均屬真實，且於本函件日期仍屬真實，而 貴集團董事及管理層的所有信念、意見及意向陳述及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團董事及管理層向吾等提供的該等資料及陳述的真實性、準確性及完整性。董事已確認，向吾等提供的資料、表達的意見、作出或通函所提述的陳述並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團董事及管理層向吾等提供的所有資料、表達的意見或作出的陳述於作出時及直至通函日期在各重大方面均屬真實、準確及完整及並無誤導成分。截至股東特別大會召開之日，通函中披露的資料如有任何重大變動， 貴公司及吾等將盡快通知股東。吾等認為，吾等已審閱現時可得的足夠資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團董事及管理層所提供的資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團任何成員公司或彼等各自的任何附屬公司及聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素和理由。吾等的結論乃基於所有分析結果而得出。

1. 貴集團之資料

貴集團之主要業務為貿易(鞋類產品貿易及品牌球類產品銷售)、物業投資及發展以及農林業務。下文載列 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二五年年報**」))以及截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月(摘錄自 貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告(「**二零二六年中期報告**」))的綜合財務資料摘要。

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 *概約* *千港元* *(未經審核)*	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 *概約* *千港元* *(未經審核)*	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 *概約* *千港元* *(經審核)*	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 *概約* *千港元* *(經審核)*
收入	380,844	891,682	2,178,718	3,231,529
—貿易及製造	277,508	789,096	1,974,209	3,007,310
—物業投資及發展	103,316	102,529	203,590	223,328
—農林業務	20	57	919	891
毛利╱(毛損)	(154,652)	62,610	159,683	475,843
年度╱期間溢利╱(虧損)	(441,412)	(89,996)	(1,463,820)	12,177

截至二零二五年十二月三十一日止年度(「**二零二五財年**」)， 貴集團收入約為2,179,000,000港元，較上一年度(「**二零二四財年**」)減少約1,053,000,000港元或32.6%。貿易及製造分部(尤其是玩具代工生產分部收入)較二零二四財年減少約1,104,000,000港元或40.5%至二零二五財年的1,621,000,000港元，乃由於關稅及採購來源多元化，導致一名主要客戶對特定玩具產品在二零二五年銷售季需求急劇下滑。 貴集團於二零二五財年錄得除稅後虧損約1,464,000,000港元，而二零二四財年則錄得除稅後溢利約12,000,000港元。財務業績出現有關逆轉乃由於(i)

玩具產品消費需求下降帶動貿易及製造業務的經營業績出現虧損；(ii)由於二零二五財年位於香港及中國大陸的辦公及零售物業估值持續承壓，投資物業的公平值虧損淨額增加約1,081,000,000港元所致。

截至二零二六年六月三十日止六個月(「**二零二六年六個月**」)， 貴集團收入約為380,800,000港元，按期減少約510,800,000港元或57.3%。貿易及製造分部按期減少約511,600,000港元或64.8%至二零二六年六個月約277,500,000港元，尤其是玩具代工生產分部按期減少約83.4%至二零二六年六個月的103,700,000港元。 貴集團於二零二六年六個月錄得除稅後虧損約441,400,000港元，去年同期則錄得除稅後虧損90,000,000港元。有關虧損增加乃由於(i)貿易及製造的經營虧損，此乃由以下各項所導致：(a)代工生產業務收入減少；(b)存貨撇減撥備約205,600,000港元；(c)應收貿易賬款信貸虧損約108,800,000港元，及(d)因客戶取消訂單及 貴集團生產廠房停止生產運作，導致若干存貨以及物業、廠房及設備項目變得過時，因而撇銷物業、廠房及設備約31,700,000港元；(ii)投資物業的公平值虧損淨額增加約199,900,000港元所致。

以下載列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(摘錄自二零二五年年報)以及二零二六年六月三十日(摘錄自二零二六年中期報告)的 貴集團綜合財務狀況表摘要。

	於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日	於二零二四年十二月三十一日
	概約千港元(未經審核)	*概約千港元(經審核)*	*概約千港元(經審核)*
資產總值	10,941,430	11,547,102	12,965,968
負債總額	6,206,773	6,601,471	6,848,506
資產淨值	4,734,657	4,945,631	6,117,462

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， 貴集團的資產總值分別約為12,966,000,000港元及11,547,100,000港元。資產總值減少主要由於投資物業由二零二四年十二月三十一日約9,192,800,000港元減少至二零二五年十二月三十一日的8,254,400,000港元。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， 貴集團的其他流動資產主要包括存貨及預付款、按金及其他應收款項，其維持相對穩定。

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， 貴集團的負債總額分別約為6,848,500,000港元及6,601,500,000港元，而 貴集團的主要負債包括計息銀行借款總額，其於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二

月三十一日分別約為3,671,400,000港元及3,224,500,000港元。 貴集團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的負債總額維持穩定，而 貴集團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的資本負債比率則維持穩定，分別約為60%及65%。

於二零二六年六月三十日， 貴集團的資產總值約為10,941,400,000港元。資產總值減少主要由於存貨及應收貿易賬款分別較二零二五年十二月三十一日減少約276,600,000港元及178,900,000港元。於二零二六年六月三十日， 貴集團的負債總額約為6,206,800,000港元，而 貴集團的主要負債包括計息銀行借款總額約3,060,700,000港元。 貴集團於二零二六年六月三十日日的負債總額維持穩定，而 貴集團於二零二六年六月三十日的資本負債比率則約為65%。

2. 目標集團之資料

目標公司1為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司，而目標公司2為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司(於中國註冊成立)為目標公司2(持有目標附屬公司之100%實繳資本)之唯一附屬公司。目標附屬公司之主要業務(即在中國深圳提供玩具製造服務)因業務策略由代工生產轉為貿易型為主模式而自二零二六年五月起已暫停。因此，目標附屬公司停止營運，但目標公司2仍為土地之承租人。

目標集團所持物業詳情載於下文「(ii)有關物業之賬面值及估值」一段及通函附錄二所載由獨立估值師博浩企業顧問有限公司(「**估值師**」)編製之估值報告(「**估值報告**」)。

經參考董事會函件，下文載列目標集團截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料摘要：

	截至二零二五年十二月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止年度**
	概約千港元	*概約千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*
收入	4,622	7,628
除税及非經常性項目前的虧損	(8,662)	(8,323)
除税及非經常性項目後的虧損	(8,663)	(8,321)

據 貴公司告知，目標集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度錄得收入分別約7,600,000港元及4,600,000港元，指現具製造業務產生的分包費收入。目標集團錄得除税及非經常性項目後的虧損分別約8,300,000港元及8,700,000港元，主要由於勞工成本及工廠間接費用所致，其於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度分別合共約為8,600,000港元及7,400,000港元。截至二零二六年六月三十日止六個月，目標集團錄得微不足道的收入以及除税及非經常性項目後的虧損約10,100,000港元，主要由於就長期服務金付款撥備約5,600,000港元及勞工成本約2,600,000港元。目標附屬公司的主要業務(即在中國深圳提供玩具製造服務)因業務策略由代工生產轉為貿易型為主模式而自二零二六年五月起已暫停。因此，目標附屬公司已成為一間並無業務之公司，但仍為土地之承租人。

目標集團於二零二六年六月三十日的經調整未經審核淨資產總額約為3,028,000港元。調整詳情載下文「評估代價」一段。

3. 出售事項之理由及裨益

貴集團主要從事玩具製造及鞋類產品貿易、物業投資及發展以及農林業務。

經參考董事會函件， 貴集團受到以下因素的不利影響：(i)宏觀經濟及地緣政治因素導致非必需消費品需求疲軟；(ii)一名主要客戶對特定玩具產品在二零二五年銷售季需求急劇下滑，導致截至二零二五年十二月三十一日止年度的玩具代工生產收入大幅減少約41%。

誠如上文「有關 貴集團之資料」一段所分析，由於收入減少約1,053,000,000港元或33%，尤其是玩具代工生產分部收入因關税及採購來源多元化導致一名主要客戶對特定玩具產品在二零二五年銷售季需求急劇下滑而減少，導致 貴集團於二零二五財年錄得除税後虧損約1,463,800,000港元。經參考董事會函件，若未暫停或關閉營運，虧損持續將對 貴集團之利益造成重大損害。 貴集團正對其玩具業務進行戰略性重組，從代工生產營運轉型為以貿易型為主模式。因此，目標集團的主要業務(即在中國深圳提供玩具製造服務)因業務策略由代工生產轉為貿易型為主模式而自二零二六年五月起已暫停。因此，目標附屬公司已停止營運，但目標公司2仍為土地之承租人。

經參考董事會函件，目標公司2因歷史原因而未取得任何樓宇的所有權證。有關樓宇之所有權證存在瑕疵的進一步詳情載於董事會函件。鑑於樓宇之所有

權證存在瑕疵、其狀況相對惡化，加上建於租賃土地上的生產廠房目前需求疲弱，吾等已諮詢 貴公司並據董事會所知，儘管 貴公司曾接觸部分代理機構並動用其內部資源，惟除買方外， 貴公司未能物色到任何願意支付代價的潛在買方。鑑於 貴集團對其玩具業務進行戰略性重組，故認為將資源用於採取防禦性措施以保留物業之使用權不符合 貴集團之最佳利益。

經考慮(i)目標附屬公司因 貴集團對其玩具業務進行戰略性重組而自二零二六年五月起已暫停營運，導致目標附屬公司已成為一間並無業務之公司，但目標公司2仍為土地之承租人；(ii)因樓宇的所有權證存在瑕疵及狀況不佳，導致獨立第三方買方的興趣有限；及(iii)出售事項所得款項淨額擬用作 貴集團的一般營運資金，吾等認為出售事項符合 貴集團的整體策略。

出售事項預期將優化資源配置、降低營運成本及提升 貴集團之整體營運效率，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款及條件詳情載於董事會函件。

評估代價

根據買賣協議，出售股份之代價為16,000,000港元。代價須由買方於完成後或買方與賣方可能書面共同協定之其他較後日期以現金支付予賣方(或賣方可能書面指示之 貴公司有關其他附屬公司)。倘代價並非於完成時結清，且買方與賣方書面同意代價將於完成後較後日期或分期支付， 貴公司將根據上市規則的規定於適當時候另行刊發公告。

經參考董事會函件，代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)：

(a) 目標集團之經調整未經審核資產淨值約3,028,000港元，相當於目標集團之未經審核資產淨值(經考慮豁免目標集團成員公司與 貴公司各自之成員公司間於二零二六年六月三十日之所有集團內公司應收及應付往來賬項結餘之影響後)；及

(b) 於二零二六年十月三十一日由估值師所評估的物業賬面值24,686,000港元與物業市值約人民幣32,400,000元(相當於約37,357,000港元)之間的差額12,671,000港元。

在評估代價的公平性及合理性時,吾等已考量以下因素:

(i) 目標集團資產淨值的調整

經參考董事會函件,在評估代價的公平性及合理性時,董事會已考量(其中包括) 貴集團的未經審核資產淨值。截至二零二六年六月三十日止六個月,目標集團的未經審核收入約為100,000港元。於二零二六年六月三十日,目標集團的未經審核資產淨值約為40,500,000港元。於二零二六年六月三十日,目標集團的資產總值約為65,400,000港元,主要包括樓宇及土地租賃約24,700,000港元以及應收中間控股公司及同系附屬公司款項約39,400,000港元。於二零二六年六月三十日,目標集團的未經審核負債總額約為24,900,000港元,主要包括租賃負債約15,700,000港元以及貿易及其他應付款項約7,400,000港元。鑑於目標附屬公司的主要業務已自二零二六年五月起暫停,而目標附屬公司已成為一間並無業務之公司,但目標公司2仍為土地之承租人,故目標集團餘下主要資產為物業。吾等認同董事會認為, 貴集團的經調整資產淨值為評估代價公平性與合理性提供可靠及合理的參考依據。

經參考董事會函件,目標集團之經調整未經審核資產淨值約為3,028,000港元,相當於目標集團之未經審核資產淨值約40,481,000港元,並經考慮豁免公司間往來賬項結餘(「**豁免**」)約37,453,000港元之影響。豁免包括(a)總額約39,375,000港元,主要為 貴公司附屬公司應付予目標集團的分包費;及(b)總額約1,922,000港元,主要為 貴公司其他附屬公司為撥付目標集團營運所提供的墊款。

為進行盡職審查,吾等已向 貴公司管理層查詢,以了解目標集團與 貴集團其他成員公司之間的公司間應收及應付往來賬項結餘的性質及條款。據 貴公司告知,於二零二六年六月三十日,(a) 貴公司附屬公司應付予目標集團的款項總額約39,375,000港元,主要為目標集團

玩具代工生產業務產生的應付分包費；(b)目標集團應付予 貴公司其他附屬公司款項總額約1,922,000港元，主要為 貴公司其他附屬公司為撥付目標集團營運所提供的預付款項。所有上述公司間往來賬項結餘為無抵押、不計息及並無固定還款期限。吾等已將二零二六年六月三十日的公司間往來賬項結餘與二零二五年十二月三十一日的公司間往來賬項結餘進行比較，並注意到兩個日期之間的結餘並無大差異。

經考慮上文所述，公司間往來賬項結餘中應付集團公司款項及應收集團公司款項之賬面值應大致視為與其公平值相若。

經參考董事會函件，豁免的基準及理由為消除複雜的完成後調整，並避免就集團間結餘的可收回性及對代價的任何相應調整所可能產生的爭議。吾等認同董事會認為，鑑於所豁免結餘的性質及豁免所產生的利益，董事會認為豁免安排屬公平合理，尤其是獲豁免的結餘包括目標集團與 貴集團其他附屬公司之間因集團內融資及營運安排的日常過程中產生的集團內往來賬項結餘，而非應收第三方的應收款項或應付予第三方的應付款項。經考慮上文所述，根據豁免安排後目標集團經調整資產淨值所釐定之代價屬適當及合理。

(ii) 有關物業之賬面值及估值

物業之賬面值

據 貴公司告知，物業之賬面值約為24,686,000港元，相當於二零二六年六月三十日樓宇及土地租賃的賬面值約12,275,000港元及12,411,000港元。吾等注意到，物業於二零二六年六月三十日的賬面值與二零二五年及二零二四年十二月三十一日的賬面值並無重大差異。代價已計及物業賬面值24,686,000港元與估值師於二零二六年十月三十一日所評估的物業市值約人民幣32,400,000元(相當於約37,357,000港元)之間的差額約12,671,000港元。

物業之估值

遵照上市規則第13.80條的規定，為進行盡職審查，吾等已(i)與估值師會談，並已審閱與查詢估值師的資質及經驗，並注意到估值師多年來在為上市公司評估與物業類似之資產方面具備充足資格及經驗；(ii)審閱估值師受聘提供之服務範圍，並注意到有關工作範

圍適合提供有關意見，誠如估值師在吾等查詢期間所確認，有關工作範圍並無任何可能對估值師所給予保證程度產生不利影響之限制；(iii)就估值師與 貴集團、吳先生及彼等各自任何附屬公司或彼等各自聯繫人之間目前或過往擁有之關係作出查詢，而估值師確認彼等為獨立人士。估值師亦向吾等確認，除就估值委聘應向彼等支付的一般專業費用外，並無任何安排令彼等可向 貴集團及其關連人士(包括買方)收取任何費用或利益。因此，吾等認為估值師具備足夠的專業知識，其工作範圍適合有關委聘，且估值師亦為獨立人士，可為物業進行估值。

吾等已審閱估值報告，並明白其已根據上市規則第5章及第12項應用指引所載一切規定編製並符合有關規定。

下文載列目標集團所持物業摘要(經參考估值報告)：

物業	佔用詳情	於二零二六年十月三十一日的估值
位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮南嶺村之三幢生產大樓(大樓D、大樓E及大樓F)、三間工人宿舍(宿舍BB、宿舍CC及宿舍EE)、兩間職員宿舍(本地職員宿舍及非本地職員宿舍)及一間發電機房，於一九九四年至一九九六年落成。 據 貴公司告知，物業的總建築面積約為34,098.06平方米(並無所有權)。	據 貴公司告知，於估值日期，物業目前由 貴集團租用並佔用，用於生產及職員宿舍用途。	人民幣32,400,000元(相當於約37,357,000港元)，乃假設已取得相關產權文件，且物業有權進行轉讓、出租及按揭抵押

誠如估值文件所述，根據深圳市龍崗區布吉鎮南嶺村民委員會(「**南嶺**」)與華升電子有限公司(「**華升**」)所訂立的四份合同，物業的總建築面積約為34,098.06平方米，由南嶺將其租予華升，租期為50年，並設有各項租賃條款，用於生產及職員宿舍用途。據 貴公司告知，尚未取得房地產權證，物業無權進行轉讓。因此，估值師在估值中並無賦予物業任何商業價值。估值師提供物業的估價市值為人民幣32,400,000元，為供說明用途，乃假設已取得相關產權文件，且物業有權進行轉讓、出租及按揭抵押。

吾等已審閱估值報告，並已與估值師討論就物業估值採納之方法以及主要基準及假設。關於估值方法，吾等已對以下每種方法的適用性進行評估：

(a) 收入法：此方法通常適用於在活躍的公開租賃市場中能產生租金的物業及╱或已訂立租賃協議且正在產生租金收入的物業。吾等從 貴公司了解到，物業於二零二六年五月玩具製造業務暫停前主要由 貴集團自用作生產及職員宿舍，且截至估值日期並無產生任何租金收入。基於上述情況，吾等同意估值師的意見，認為收入法不適用於是次估值。

(b) 成本法：此方法僅考量根據類似資產的現行市價，對經評估之財產進行重置或以全新狀態更換所需的成本，並已扣除累計折舊。估值師認為，由於物業的價值與成本之間並無令人信服的關聯性，因此成本法不適用於是次估價。鑑於物業樓齡較高，且存在產權文件問題及轉讓限制，以成本為基礎的評估未能可靠反映自願買家於當前情況下願意支付的價格。因此，吾等認為不採用成本法的決定屬公平合理。

(c) 市場法：此方法透過將標的資產與具備價格資料的相同或類似資產進行比較，從而提供價值的指標。估值師認為，鑑於該地區有足夠的類似資產市場資資，且市場法是業界在評估此類物業時普遍採用且廣受歡迎的方法，因此採用被視為最適合對物業進行估值的市場法。

經考慮上文所述，吾等同意估值師的意見，即採用市場法對物業進行估值屬適當。

誠如估值報告所披露，估值師進一步告知，由於中國並無可供公眾查閱的工業物業官方交易數據，估值師參考可資比較掛牌項目，而非完整成交價。鑑於完整成交價的可用數據有限，此舉符合中國房地產評估業界的認可市場慣例。吾等同意估值師的意見，並認為使用可資比較掛牌項目屬合理，原因是此舉能為估值提供相對更切實可行且可靠的現時可得市場參考。

吾等隨後已審閱可資比較物業的清單，並注意到選擇掛牌可資比較物業的標準如下：(i)位於同區(即龍崗區)；；(ii)屬於擁有廠房、宿舍、停車場及食堂等設施的廠房綜合體；及(iii)所有可資比較掛牌項目之掛牌日期均為緊接估值日期前一個月內。吾等注意到，估值師在58同城房產(hz.58.com)取得掛牌可資比較項目。為進行盡職調查，吾等與估值師進行討論，並了解到58同城房產為中國規模最大及最受歡迎的線上物業中介平台之一，常用於刊登中國的物業掛牌資料(包括工業物業掛牌)，亦為在中國物業估值中常被用作進行可資比較研究的資料來源平台。吾等已對香港上市公司進行獨立調查，並認同估值師在進行物業估值時將58同城房產(hz.58.com)作為資料來源的情況並不罕見。經考慮上述各項後，吾等在同一中介平台58.同城房產進行獨立桌面搜尋，並考量到該平台的熱門程度，確保能獲得具代表性的可資比較搜尋結果。吾等已根據估值師於估值日期後採納的上述甄選準則進行搜尋，而吾等能在同一地區識別到三個掛牌，該等掛牌亦為估值師於估值報告中識別並用作可資比較項目。儘管可資比較項目的單位價格代表可資比較掛牌項目的叫價，但吾等認為就推算物業的市價而言，該等項目屬公平及具代表性，原因為(i)可資比較項目於估值日期起一個月內在公開

市場掛牌，且為估值可獲得的最新市場參考；(ii)可資比較項目的地理位置與物業接近。根據吾等與估值師就物色到可資比較項目進行的討論及所進行的獨立桌面搜尋，吾等認為選擇可資比較物業的標準屬適當及合理，原因為其確保可資比較項目在位置、用途及近期市場動態方面與物業相似，且所引用的來源為一個常用的平台。

吾等已向估值師取得並審閱用於推算物業估值的佐證文件及資料，其中包含對各可資比較物業所作調整的詳情及其理據。吾等明白，估值師根據其判斷及經驗，並考慮到可資比較項目物業在時間、交易性質、地點、物業類型、數量、外部狀況及設施等多個方面的差異，對可資比較掛牌項目的單位價格作出調整。吾等已審閱該等調整，並與估值師就調整的理據及方法進行討論。調整的一般基準為倘可資比較項目優於物業，則向下調整。相反，倘可資比較項目次於或劣於物業，則向上調整。吾等注意到，估值師已對單位價格作出若干調整，包括(i)下調約10%，以反映本地工業房地產市場掛牌價與成交價之間的差異，此乃鑑於所有選定的可資比較項目均為願意出售的賣方之掛牌，而非已完成的公平交易；(ii)對可資比較項目的單位價格下調約40%及10%，以反映物業與可資比較物業在外觀狀況及設施方面各自的差異；及(iii)下調約1.0%，以反映面積差異，原因是物業的面積大於可資比較掛牌項目，而較大工業物業的單位價格一般較低。經考慮(i)估值日期與所選可資比較項目的掛牌日期相近；(ii)可資比較掛牌項目的地理位置與物業接近；(iii)物業類型相似；及(iv)對所選可資比較項目與物業之間差異的考慮，吾等同意估值師所採用的調整，且並無理由懷疑該等調整於有關情況下的合理性。

根據上述可資比較項目的分析，估值師就大樓D採用物業於二零二六年十月三十一日的經調整單位價格每平方米約人民幣1,053元。估值師隨後以大樓D的經調整單位價格作為物業其餘七幢大樓(即大樓E、大樓F、宿舍BB、宿舍CC、宿舍EE、本地職員宿舍及非本地職員宿舍)的單位價格參考，以反映物業中樓宇的個別差異，並按其判斷及經驗，在考慮物業各幢大樓在位置、物業類型、面積規模及室內狀況等多方面差異後，對經調整單位價格作出進一步調整。由於三間工人宿舍(宿舍BB、宿舍CC及宿舍EE)及兩間職員宿舍(本地職員宿舍及非本地職員宿舍)在物業類型性質及室內狀況方面與大樓D有所不同，故估值師對該等宿舍的經調整單位價格下調約30%。考慮到物業中七幢大樓與大樓D之間的面積規模差異，上述調整已由物業中七幢大樓各自上調約0.1%至1%所抵銷。物業的平均經調整單位價格為每平方米約人民幣950元。因此，估值師評估物業於二零二六年十月三十一日的價值約為人民幣32,400,000元(相當於約37,357,000港元)。

根據吾等對物業估值所進行的盡職調查(詳見上文)，包括(i)根據上市規則第13.80條審閱獨立估值師的委聘條款、資歷、經驗及獨立性；(ii)評估估值方法的適用性，並確認市場法是否適當；(iii)審閱甄選準則及可資比較掛牌項目的清單；及(iv)審查主要調整項目、基礎參數及估價的計算方法，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對估值報告所採納方法、主要基準、假設及參數是否公平合理產生疑問

結論

基於上文所述，尤其是(i)目標集團已終止各自之主要業務及營運，但仍為土地的承租人及持有物業；(ii)代價乃根據目標集團於二零二六年六月三十日之經調整資產淨值釐定，其在豁免目標集團與其聯屬公司之間所有集團內公司間往來賬項結餘以及物業的賬面值及估值之間的差額後得出。誠如上文所分析，該等調整乃公平合理作出，原因乃其可適當反映經考慮　貴集團提供／自　貴集團獲得的財務援助後，目標集團之資產及負債狀況以及目標集團資產負債表內主要資產(即物業)之公平值；(iii)吾等對物業估值進行之審查工作及與估值師進行的討論，當中吾等並無發現任何重大因素導致吾等對物業估值所採納方法、主要基準及假設是否公平合理產生疑問，故吾等認為釐定代價的基準乃公平釐定，而代價就獨立股東而言屬公平合理。

5. 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

經參考董事會函件，完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，且目標集團之損益以及資產及負債將不再於 貴集團綜合財務報表內綜合入賬。

盈利

估計 貴集團將錄得之出售事項收益約12,972,000港元，此乃根據代價及目標集團於二零二六年六月三十日之經調整未經審核資產淨值，且並未扣除與出售事項有關之任何稅項及相關開支。出售事項產生之實際收益金額將根據目標集團於完成時之賬面淨值並扣除任何附帶開支計算，並須待 貴公司核數師審閱。

資產及負債

經考慮代價及目標集團於二零二六年六月三十日之經調整未經審核資產淨值後，估計於完成後 貴集團之資產總值將減少約10,057,000港元，而 貴集團之負債總值將減少約23,029,000港元。因此，估計 貴集團之資產淨值將會增加約12,972,000港元。

現金流量

貴集團擬將出售事項所得款項淨額用作營運資金。

謹請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在表示 貴集團於完成後的財務狀況。

意見及推薦建議

經考慮上文所述，尤其是(i)出售事項符合 貴集團對其玩具業務進行戰略性重組，以優化資源配置、降低營運成本及提升 貴集團之整體營運效率；(ii)代價屬公平合理；及(iii)出售事項將對 貴集團產生整體正面財務影響，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟出售事項按一般商業條款進行，且買賣協議及出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及出售事項之決議案，吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
華安證券(香港)融資有限公司
董事總經理
李崢嶸
謹啟

二零二六年十一月六日

李崢嶸女士為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人，並為華安證券(香港)融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，且在機構融資行業擁有超過25年經驗。

本集團之財務資料

本公司截至二零二三年、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以及本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之未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)

- 於二零二六年九月十日刊發之本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告第1至11頁

  (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0910/2026091000355_c.pdf)

債項聲明

於二零二六年九月三十日(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)*	2,717,283
— 無抵押	*(iii)*	285,227
應付關連方款項	*(iv)*	724,563
應付附屬公司之非控股股東款項	*(v)*	1,035
租賃負債	*(vi)*	98,451
總計		3,826,559

(i) 於二零二六年九月三十日，本集團之有抵押銀行貸款包括：

(a) 有抵押銀行貸款約2,385,403,000港元，由本集團位於香港及中國大陸之投資物業作抵押；

(b) 有抵押銀行貸款約137,712,000港元，由本集團之租賃土地及樓宇所有權權益作抵押；

(c) 有抵押銀行貸款約117,602,000港元，由本集團之竣工待售物業作抵押；及

(d) 有抵押銀行貸款約76,566,000港元，由本集團之銀行存款作抵押。

(ii) 於二零二六年九月三十日，本集團之有抵押銀行貸款約2,671,289,000港元為有擔保及約45,994,000港元為無擔保。

(iii) 於二零二六年九月三十日，本集團之無抵押銀行貸款約285,227,000港元為有擔保。

(iv) 應付關連方款項

應付關連方款項約724,563,000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，且未獲任何一方提供擔保。

(vi) 租賃負債

於二零二六年九月三十日營業時間結束時，本集團之未經審核租賃負債總額約為98,451,000港元。約25,427,000港元之若干租賃負債以租金按金作抵押且無擔保，約73,024,000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九月三十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132,041,000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，於二零二六年九月三十日營業時間結束時，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債項，包括銀行透支及承兑負債(一般貿易票據除外)或承兑信貸或租購承擔；(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九月三十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」中所詳述之代工生產板塊外，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

由於美國關稅政策持續、地緣政治局勢持續緊張(包括持續的俄烏衝突及中東不穩定局勢)，二零二六年全球經濟環境仍極不明朗。該等外部因素預期將繼續影響本集團的整體業務表現。

中東於二零二六年二月爆發軍事衝突後，國際貨幣基金組織(「**IMF**」)於二零二六年四月刊發*《世界經濟展望》*並於二零二六年七月發表更新。IMF指出，全球經濟面臨大宗商品價格上升、通脹預期(尤其對能源及食品價格敏感)的二階效應及金融市場避險情緒的放大效應等影響。二零二六年全球經濟增速預測為3.0%，與四月預測大致持平，但低於二零二四至二五年平均的3.5%。二零二六年全球整體通脹率已上調至4.7%，反映通脹降溫趨勢停滯。

與衝突前的預測相比，預期已開發經濟體的增長將於二零二六年放緩至1.7%，而美國增長則預測為2.3%。美國通脹壓力持續，年度通脹率於二零二六

年七月達到3.4%。此情況加深市場對聯邦儲備局可能於今年稍後加息的預期，將推高借貸成本、削弱消費者信心，並減弱對包括玩具在內的非必需品的消費需求。

相比之下，受惠於高科技製造業強勁擴張及出口增長強勁，中國的增長前景於二零二六年七月獲上調0.2個百分點至4.6%。於二零二六年七月，中央政府發佈一項五年計劃，目標為在二零三零年前達到約人民幣60萬億元(約69萬億港元)的零售額，同時推出擴大消費、提高家庭收入的措施。該計劃呼籲增加養老、育兒、醫療、文化、旅遊、體育及教育等領域的服務消費。中國將擴大免簽入境國家範圍，並增加往來歐洲、美國及「一帶一路倡議」國家的直飛國際航班，以支持旅遊消費。政策制定者旨在透過改善就業、提高工資、增加財產收入、完善社會保障及改善公共服務，提升家庭消費能力。

由於消費物價通脹維持於1%左右，中國人民銀行仍有空間維持寬鬆的貨幣環境。本集團預期政策制定者將優先考慮穩定，並透過結合提前實施財政支出及針對性提振消費措施支持國內需求。

儘管二零二六年面臨重大外部挑戰，但預期中國大陸、香港及美國(本集團的核心市場)的積極政策回應將可減輕關稅相關干擾及持續地緣政治緊張局勢的影響。於經濟穩定增長的支撐下，預期消費者信心將逐步改善。本集團對其長遠前景仍審慎樂觀，並將繼續採取靈活方針以應對不斷演變的地緣政治及經濟環境，務求於市場回穩時把握新興機遇。

貿易及製造

鞋類產品貿易

秉承其一貫的長期策略，本集團將繼續向不同國家客戶認可的廠房下達訂單，以平衡生產成本及優化利潤率。為把握更多機會，本集團已自二零二六年起擴充其產品種類，為現有客戶提供運動鞋及服裝。同時，本集團將繼續於其此分部的主要市場美國探索新商機，務求最大化回報及加強長期競爭力。

玩具業務 — 轉型至以貿易型為主的模式

由於缺乏外部金融機構的支持及客戶訂單不足，本集團已於二零二六年七月終止其玩具代工生產業務。終止業務後，本集團一直致力於物色買家出售其於中國因終止代工生產而產生的物業及設施，以期改善本集團的流動資金狀況。

玩具業務已透過重新調配資源至以貿易型為主的模式而進行重新規劃及精簡，就此本集團正於香港註冊成立一間附屬公司以便其營運。在此模式下，本集團將主要專注於產品開發、工程支援、品質合規管理及客戶關係管理，而製造業務則將外包予一個由具備成熟生產能力及合規標準的獨立製造合作夥伴所組成的網絡。新附屬公司將專注於提供：(i)一站式工程及產品開發服務；(ii)品質保證及合規諮詢服務；及(iii)協調海外製造合作夥伴關係，為客戶提供關稅結構多元化且具成本競爭力的生產解決方案。

此模式透過與具備經實證合規能力的製造合作夥伴網絡合作，使產品得以製造並直接運送至客戶指定的目的地。因此，本集團得以減少與維護製造設施及生產設備相關的資本支出與營運資金需求，降低直接人工及營運成本，並提升營運靈活性與擴展性，以因應市場需求的變化。

本集團五十年來在製造領域的卓越表現，使其在生產管理、工程支援、品質保證及合規方面累積深厚的專業知識，此將成為維持以貿易為本的營運模式之競爭優勢。本集團相信，透過善用與全球及本地客戶建立的長期穩固關係，並結合在管理製造夥伴及供應鏈方面的經驗，是次轉型將為其玩具業務提供一個更具永續性、資產輕量化且可擴展的平台，同時能與當前市場趨勢保持一致，並提升其執行能力。

物業投資及發展

物業投資

中國大陸物業市場持續經歷結構性調整，各區住宅需求仍不均衡。一線及部分二線城市繼續展現相對較強的表現，而低線城市則面對吸納速度放緩及市場情緒轉弱之問題。

商業方面，租賃需求因資產類別而異：零售物業受惠於國內消費改善；寫字樓物業面對企業整合及新增供應之壓力；而工業及物流資產則因電子商務及供應鏈需求持續而維持韌性。

本集團將繼續透過積極優化租戶組合、升級設施及引入體驗式零售概念，提升其於中國大陸及香港的物業投資組合表現。於本集團位於瀋陽的旗艦零售物業星匯廣場，管理層正透過引入體驗式服務及升級設施優化租戶組合，以吸

引時尚及家庭導向的零售商。於瀋陽另一旗艦綜合用途物業中環廣場，其零售平台已透過出租空間予精品酒店營運者及服務型租戶以擴大租戶組合，創造更強的協同效應及提升整體吸引力。

中央政府擴大對超過50個國家實施免簽入境，預期將吸引更多國際遊客，為零售業帶來正面刺激並鞏固租賃需求。於香港，儘管復甦仍受地緣政治衝突及貿易緊張局勢所困擾，但投資者回歸及更強勁的金融市場活動預期將提振寫字樓租賃需求。此外，旅遊措施及中國大陸餐飲連鎖店和零售品牌的擴張，有助穩定零售物業空置率。來自中國大陸及香港之經常性租金收入預期將繼續為本集團之業績提供穩定貢獻。

南京方面，與地方機關就回購安排及重建計劃的討論可能大幅提升本集團土地資源的價值。由於土地儲備乃早年以相對較低成本購入，該等非核心土地資產的任何變現預期將產生正面財務貢獻，並使資金得以更有效地重新調配。本集團將繼續探索將若干工業用地轉為商業用途、活化低效用地，以及潛在的收購及出售機會，以優化其土地組合及實現股東利益最大化。

物業發展

預計二零二六年中國大陸房地產市場將持續處於調整階段，其特點在於需求逐步回升以及政策支援措施不斷演進。中央及地方政府已推出多項措施，旨在降低購房成本、促進住宅房地產交易，並提振整體市場信心。儘管已採取有關措施，房地產市場的復甦仍屬漸進且不均衡，而此類措施的正面效果可能需要一段時間方能在市場活動及市場情緒中充分反映。

在此背景下，鑑於中環廣場地段優越，且與零售、交通及行人設施融為一體，本集團對其住宅單位的銷售表現仍持審慎樂觀的態度。

鑑於現行市況，本集團在物業發展業務方面持續採取審慎且嚴謹的方針。本集團定期審閱其房地產組合的發展潛力、商業可行性及戰略定位，並考量相關地區的市況、需求趨勢、融資環境及項目經濟效益。有關審閱包括對發展規劃、市場定位及資產增值機會的持續評估，旨在維護並最大化本集團物業資產的長期價值。視市況及業務考量而定，本集團或會於市場條件變得更為有利時，推進、優化或調整其土地儲備的發展計劃。

本集團亦持續就其投資組合內若干物業權益評估各項策略方案，以期提升資產價值、改善資本效率及增強整體回報。日後任何有關發展、投資或變現的決策，均將會考量現行市場環境、投資回報、融資需求及本公司與股東的整體利益而作出。

董事會認為，本集團位於中國各地的現有物業組合及土地儲備為其物業發展業務的持續營運及未來發展奠定基礎。儘管目前市場環境充滿挑戰，本集團仍持續密切關注市場發展，並評估發展可行性、規劃方案及資產優化機會，以期在適當時候識別並把握可行的發展、價值提升及變現機會。董事會相信，本集團的物業資產及土地儲備，加上持續的投資組合管理及嚴謹的資本分配策略，賦予本集團靈活性以應對不斷變化的市場環境，並使本集團能夠在市場環境轉趨有利時把握機遇。

農林業務

本集團現於中國大陸多個主要省份長期承租逾290,000畝(約193,000,000平方米)林地、農地、魚塘及湖面。業務集中培植水果及農作物(例如蘋果、冬棗、桃、梨及穀物)，同時將農地分租予其他經營者，以盡量提高使用率及回報。

本集團致力探索種植高利潤率品種的機會，同時改善收成、銷售分銷渠道、資源利用率及成本控制。本集團亦將尋求與其他農業經營者之策略合作，以加強其市場地位及營運效率。此外，本集團將積極尋找機會，透過轉換農地用途獲取更高回報，從而改善此分部的整體表現。

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十月三十一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深圳市龍崗區布吉鎮南嶺村之各項建築物及構築物(「**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**」)將予出售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十月三十一日(「**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。

市場法乃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。

收入法乃一種透過將未來現金流轉換為單一現值而提供價值指標的方法。

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。

在對該物業進行估值時，吾等已採用市場法(被視為是最合適的估值方法)，原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。

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，原因為該物業的價值與成本之間並無令人信服的關聯。

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

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)曾於二零二六年二月五日視察該物業。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，惟已假設吾等獲提供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視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、地盤面積及樓面面積、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

二零二六年十一月六日

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	佔用詳情	於二零二六年十月三十一日現況下的市值 *人民幣元*
中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮南嶺村之各項建築物及構築物	該物業包括三幢生產大樓(大樓D、大樓E及大樓F)、三間工人宿舍(宿舍BB、宿舍CC及宿舍EE)、兩間職員宿舍(本地職員宿舍及非本地職員宿舍)及一間發電機房,於一九九四年至一九九六年落成。 據 貴公司告知,該物業的總建築面積約為34,098.06平方米。	據 貴公司告知,於估值日期,該物業目前由 貴集團租用並佔用,用於生產及職員宿舍用途。	人民幣32,400,000元 (請參閱附註6)

附註:

1. 根據深圳市龍崗區布吉鎮南嶺村民委員會(「**南嶺**」)與華升電子有限公司(「**華升**」)所訂立的四份合同,該物業的總建築面積約為34,098.06平方米,由南嶺以零租金方式將其租予華升,租期為50年,並設有各項租賃條款,用於生產及職員宿舍用途。該物業的詳情概述如下:

編號	合同文件	合同日期	建築	租期	概約建築面積 *(平方米)*
1	租賃興建開發望銀墩工業廠房合同書	一九九四年四月十五日	4層高生產大樓(大樓D)	一九九四年四月十五日至二零四四年四月十五日	10,747.00
			4層高生產大樓(大樓E)		1,686.00
			工人宿舍(宿舍BB及宿舍CC)		5,900.00
			發電機房		288.00
2	租賃興建望銀墩工業廠房合同書	一九九五年十二月十三日	7層高生產大樓(大樓F)	一九九五年十二月十三日至二零四五年十二月十三日	9,800.00
3	增建職工宿舍協議書	一九九六年三月一日	6層高工人宿舍(宿舍EE)	一九九六年三月一日至二零四六年三月一日	2,652.00
4	員工住房合同書	一九九三年八月二十二日	7層高職員宿舍(本地職員宿舍)	一九九三年八月二十二日至二零四三年八月二十二日	2,545.06
			4層高職員宿舍(非本地職員宿舍)		480.00
				總計:	**34,098.06**

2. 據 貴公司告知，目前尚未取得任何產權文件，該物業的總建築面積約為34,098.06平方米。

3. 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曾於二零二六年二月五日視察該物業，該物業的外部及內部狀況尚可。

4. 華昇電子有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業位於南嶺東路西北段，鄰近龍山路交匯處，地處龍崗區布吉鎮南嶺村範圍內。該地區的建築包括廠房綜合體、工場、住宅開發項目及社區設施。由該物業前往深圳寶安國際機場及深圳東站約需80分鐘及20分鐘車程。

6. 據 貴公司告知，尚未取得房地產權證，該物業無權進行轉讓。吾等在估值中並無賦予該物業任何商業價值。

   為供說明用途，假設已取得相關產權文件，且該物業有權進行轉讓、出租及按揭抵押，則該物業的市值為人民幣32,400,000元。

7. 在對該物業進行估值時，在中國並無可供公眾查閱的工業物業官方交易數據。因此，吾等已於估值中採用市場法，並經參考三個掛牌可資比較項目。由於完整成交價的可用數據有限，故採用掛牌可資比較項目而非完整成交價符合中國房地產估值業界的認可市場慣例。該等掛牌可資比較項目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。三個掛牌可資比較項目基於以下篩選條件構成的詳盡交易清單。

掛牌可資比較項目	**1**	**2**	**3**
位置	龍崗區布吉工業區	龍崗區寶龍工業園	龍崗區橫崗
用途	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	1,000	1,000	3,000
室外狀況	良好	良好	良好
設施	工廠、宿舍、辦公室、停車場	工廠、宿舍、辦公室、停車場	工廠、宿舍、辦公室
掛牌日期	二零二六年十月	二零二六年十月	二零二六年十月
掛牌價(人民幣元)	2,000,000	4,000,000	5,000,000
掛牌單價(人民幣元／平方米)	2,000	4,000	1,667

選擇掛牌可資比較項目的標準如下：

i. 位於同區(即龍崗區)；

ii. 屬於擁有廠房、宿舍、停車場及食堂等設施的廠房綜合體；及

iii. 所有掛牌可資比較項目之掛牌日期均為緊接估值日期前一個月內。

上述三個掛牌可資比較項目代表吾等所識別且符合前述選擇標準的所有掛牌工業物業。

吾等已就可資比較項目與該物業在時間、交易性質、位置、物業類型、面積、外部狀況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項目優於該物業，則向下調整。相反，倘可資比較項目次於或劣於該物業，則向上調整。各可資比較項目的調整因素如下：

掛牌可資比較項目	**1**	**2**	**3**
掛牌單價(人民幣元／平方米)	2,000	4,000	1,667
(i) 時間	0%	0%	0%
(ii) 交易性質	–10%	–10%	–10%
(iii) 位置	0%	0%	0%
(iv) 物業類型	0%	0%	0%
(v) 面積	–1.0%	–1.0%	–0.8%
(vi) 外部狀況	–40%	–40%	–40%
(vii) 設施	–10%	–10%	0%
總計	–61.0%	–61.0%	–50.8%
經調整單價(人民幣元／平方米)	780	1,560	820
加權單價(人民幣元／平方米)		1,053	

根據上述對可資比較項目的分析，吾等得出大樓D的經調整單價約為每平方米人民幣1,053元。吾等已對該物業的其他七幢大樓(即大樓E、大樓F、宿舍BB、宿舍CC、宿舍EE、本地職員宿舍及非本地職員宿舍)作出進一步調整，透過考量地點、物業類型、面積及內部狀況以達致估值。該等大樓的整體調整範圍及經調整單價分別介乎–29.5%至+1%之間及每平方米人民幣742元至每平方米人民幣1,064元之間。該物業的平均經調整單價約為每平方米人民幣950元。

以下為對該物業與可資比較項目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	:	所有掛牌可資比較項目的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項目之掛牌日期期間，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	:	所有可資比較項目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。

	因素		理據
(iii)	位置	:	一般而言，地理位置較接近商業及交通設施的物業，其單價較高，反之則較低。所有掛牌可資比較項目均位於同一城鎮，就位置因素之調整率為零。
(iv)	物業類型	:	所有可資比較項目均為廠房，與該物業相似。就物業類型因素之調整率為零。
(v)	面積	:	面積較小的物業單價通常較高，反之則較低。市場上並無符合上述選擇標準的整幢物業及／或大型工廠的掛牌可資比較項目，因此改為選擇面積較小的掛牌可資比較項目。鑑於大部分工業園區的面積差異通常在100,000平方米以內，以100,000平方米的面積差異為基準進行百分比調整(即–10%至+10%)屬於可接受範圍。因此，採用每10,000平方米調整1%的百分比調整方式。
(vi)	外部狀況	:	外部狀況為良好、尚可及欠佳的物業的單價分別為高、中及低。
(vii)	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價一般較高，反之則較低。

8. 貴公司確認，於估值日期：

   i. 該物業並無產權負擔、留置權、質押及按揭；

   ii. 並無違反與該物業有關之環境法規等環境問題；

   iii. 概無影響該物業之通知、待決訴訟、違法或業權瑕疵；

   iv. 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及

   v. 並無計劃更改該物業的用途。

9. 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：

   (a) 華升有權根據附註1所述的合同佔用該物業，惟除非獲得南嶺的同意，否則不得轉讓該物業；否則，南嶺可要求華升就違約承擔責任，包括繼續履行合同中的義務及支付違約金；

   (b) 倘若南嶺拒絕給予同意，華升可將其持有的華升股份轉讓予獨立第三方；及

   (c) 由於未進行適當登記，該物業尚未取得相關產權文件。

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	持股量約佔已發行股份總數之百分比 *(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
吳旭茉女士	170,700,000	—	—	170,700,000	1.29

相聯法團普通股之好倉

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

附註：

1. 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。

2. 吳夫人為實益股東。

3. 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持有之2,124,792,202股股份、Parkfield持有之2,020,984,246股股份、Ronastar持有之89,410,210股股份、盈麗持有之1,075,765,537股股份、Bannock持有之1,273,122,098股股份、Crystal Hub持有之212,405,565股股份及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。

4. 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	持股量約佔已發行股份總數之百分比 *(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 *(附註2)*	2,348,887,635	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、吳旭洋先生及吳旭茉女士(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投票之情況下，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

就完成出售若干涉及訴訟程序之間接全資附屬公司而言，鑑於有關實體不再為本集團之附屬公司，進一步詳情載於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報主席報告以及管理層討論及分析。

鴻翼(香港)包裝制品有限公司(「鴻翼」)於二零二六年六月十七日根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(「清盤條例」)對華盛玩具向香港高等法院(「高等法院」)提交清盤呈請(「第一份呈請」)，而源發紙品廠有限公司(「源發」)則於二零二六年六月十八日根據同一條例對華盛玩具向高等法院提交另一份清盤呈請(「第二份呈請」)。第一份呈請與第二份呈請均尋求高等法院頒令將華盛玩具清盤，相關聆訊均定於二零二六年九月二日在高等法院進行，詳情於清盤呈請公告披露。於二零二六年八月二十六日，華盛玩具收到源發提交的傳票，請求高等法院准許其撤回第二份呈請，理由為鴻翼已在提交第二份呈請之前提交第一份呈請。誠如本公司於二零二六年九月二日所公佈，高等法院頒令(i)將第一份呈請的聆訊押後至二零二六年九月十六日，允許鴻翼向華盛玩具的註冊辦事處送達第一份呈請；及(ii)撤回第二份呈請。誠如本公司於二零二六年九月十六日進一步公佈，根據清盤條例，華盛玩具於二零二六年九月十六日被高等法院頒令清盤。本公司將根據上市規則於適當時候就清盤程序的任何重大發展作出進一步公告，以向股東及其潛在投資者提供最新資料。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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；

(d) 於二零二五年十二月二十四日，長榮玩具(東莞)有限公司與東莞市雁源供應鏈管理有限公司訂立的買賣協議，內容有關出售兩塊相鄰的土地，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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二六年五月二十二日之關於擬此擬進行之主要交易之通函；及

(e) 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提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
華安證券(香港)融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
博浩企業顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述各專家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)。

於最後實際可行日期，上述各專家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)以來並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，上述各專家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) 本公司之股份過戶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) 本通函及隨附代表委任表格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) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第25至40頁；

(b) 獨立估值師之估值報告，全文載於本通函附錄二；

(c) 本附錄三「7.重大合約」一段所述之重大合約；及

(d) 本附錄三「9.專家資格及同意書」一段所述之各專家同意書。

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)

股東特別大會通告

茲通告South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二六年十一月二十六日(星期四)上午十時正假座香港中環雲咸街60號中央廣場36樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「**動議**：

(a) 批准、確認及追認本公司日期為二零二六年十一月六日之通函中所披露由WTS International (BVI) Limited(「**賣方**」)(作為賣方)；Best Galaxy Holdings Limited(「**買方**」)(作為買方)；Sparkling Honor Holdings Limited(「**目標公司1**」)；及華昇電子有限公司(「**目標公司2**」)(目標公司1與目標公司2統稱為「**目標公司**」)所訂立日期為二零二六年八月二十七日之買賣協議(「**買賣協議**」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及買賣協議項下擬進行之交易，據此，根據買賣協議的條款及在其條件規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，總代價為16,000,000港元；及

(b) 授權本公司任何一名或多名董事採取其認為就落實及執行買賣協議及其項下擬進行之交易而言屬必要、適當、合宜或權宜之所有行動及事宜及簽立所有該等文件(包括加蓋印鑒)，並同意其認為符合本公司及其股東整體利益之變更、修訂、豁免或相關事宜。」

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

香港，二零二六年十一月六日

註冊辦事處：
P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：
香港
中環雲咸街60號
中央廣場36樓

附註：

1. 本公司將於二零二六年十一月二十三日(星期一)至二零二六年十一月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年十一月二十日(星期五)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處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。

2. 根據本公司組織章程細則，凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。

3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之認證副本，最遲必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司股份過戶登記處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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

4. 如屬聯名登記股份持有人，任何一位聯名股東均可根據所持之股份親身或委派代表投票。若多於一位聯名股東親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會，則只有其中排名較前者有權投票，就此而言，排名之先後乃經參照股東名冊上該聯名持股之股東姓名之次序而決定。

5. 倘於股東特別大會當日上午八時後任何時間正懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告信號又或香港特別行政區政府公佈「極端情況」生效，則股東特別大會將會自動延期或續期。本公司將於本公司網站www.scholding.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排之大會日期、時間及地點。

6. 本通告的中文譯本僅作參考。如有任何不一致之處，概以英文本為準。

7. 於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：
吳鴻生先生
張賽娥女士
吳旭洋先生

非執行董事：
吳旭茉女士
余沛恒先生

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