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。

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)

須予披露交易
出售物業

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年十一月十九日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意根據買賣協議之條款及條件並在其規限下按代價購買該物業。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告及申報規定。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年十一月十九日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意根據買賣協議之條款及條件並在其規限下按代價購買該物業。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二六年十一月十九日

訂約方

(1) 賣方(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)；及

(2) 買方(作為買方)

據董事會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以及彼等各自之聯繫人且與彼等並無關連之第三方。

該物業

該物業包括香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈1樓全層(包括兩個洗手間)。

該物業現時出租予一名獨立第三方，並將於完成時連同現有租約出售。

代價

買賣協議項下應付之代價為38,800,000港元，買方須按以下方式支付：

(i) 1,940,000港元(即初步按金)已於買賣協議日期支付予賣方律師(作為資金保管人)，以待完成；

(ii) 1,940,000港元(即進一步按金)已於簽署買賣協議時支付予賣方律師(作為資金保管人)；及

(iii) 34,920,000港元(即代價結餘)須於完成時(於二零二六年十二月三十日或之前)支付予承押銀行以解除現有按揭、押記或產權負擔，並支付予賣方或賣方書面指示之有關其他人士。

代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中已參考(其中包括)(i)現行市況及附近可資比較物業之近期成交價；(ii)該物業之位置、狀況及特點；及(iii)獨立專業估值師採用比較法編製之估值報告項下該物業於二零二六年六月三十日之評估市值約32,300,000港元。

經考慮上述事項後，董事會信納代價乃一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

完成須於二零二六年十二月三十日或之前落實。

倘買方未能根據買賣協議之條款完成出售事項，則賣方可撤銷買賣協議，而初步按金(即1,940,000港元)將沒收予賣方作為違約金，惟此舉不妨礙賣方根據買賣協議採取任何其他權利以保障其利益。

成本及開支

賣方與買方須各自支付其本身之法律成本。買賣該物業應付之從價印花稅須由買方支付。

有關本集團之資料

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。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之公司，並為一間物業控股公司，其唯一目的為持有多項物業，包括截至本公告日期之該物業。其為本公司之間接全資附屬公司。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。於本公告日期，買方之董事為魏剛及黃紫芬，而買方之唯一股東為GRL21 Nominee Limited，該公司於安圭拉註冊成立。

於本公告日期，本公司尚未取得買方就披露其最終實益擁有人身份所作出之同意。經買方律師確認，買方為獨立於賣方及本公司以及彼等各自之關連人士，且與彼等並無關連。董事會認為，本公告所披露之資料具有意義，且足以讓投資者就出售事項作出知情評估。

據董事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均獨立於本公司、其附屬公司及彼等各自之關連人士。

有關該物業之資料

該物業為一項商業物業，可售面積總額約為2,585平方呎，現時由本集團持有作為投資物業。

該物業之賬面值於二零二五年十二月三十一日及二零二六年十月三十一日維持不變，約為32,300,000港元。該物業由賣方於一九八八年以約8,000,000港元購入。

下文載列該物業截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度應佔之財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	**二零二五年**
	千港元	*千港元*
租金收入	1,414	1,455
除所得稅前淨虧損	(5,382)	(15,576)
除所得稅後淨虧損	(5,382)	(15,576)

該物業截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度應佔之淨虧損乃主要由於該物業之公平值分別減少約6,580,000港元及16,800,000港元所致。

進行出售事項之理由

董事不時對本集團之投資資產進行策略性檢討，以為股東帶來最大回報。經考慮現行市況及該物業之表現，董事認為出售事項為本公司在當前市場環境下釋放該物業價值之機會。

董事認為出售事項、買賣協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

對本集團之財務影響及所得款項用途

待審計及最終確定後，本集團預期就出售事項錄得收益約6,000,000港元，即代價與該物業於二零二六年十月三十一日之賬面值間之差額，當中已扣除出售事項直接應佔之估計專業費用及其他開支。

出售事項所得款項淨額(經扣除估計專業費用及其他相關開支後)預期約為38,300,000港元。本集團擬將所得款項淨額用於償還銀行借貸。完成後，本集團之

總資產預期將減少約32,300,000港元。將所得款項淨額用於償還銀行借貸後，本集團之總負債預期將減少約38,300,000港元。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告及申報規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「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	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付之代價38,800,000港元
「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該物業
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈1樓全層及兩個洗手間
「買方」	指	Honour Century Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二六年十一月十九日之買賣協議
「股東」	指	本公司股本中之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「賣方」	指	First City Limited帝港有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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，二零二六年十一月十九日

於本公告日期，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