

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)

**補充公告
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**

茲提述本公司日期為二零二六年八月二十七日之公告(「該公告」)，內容有關訂立買賣協議，據此，根據買賣協議的條款並在其條件規限下，賣方同意按代價出售，而買方同意按代價購買目標公司之全部已發行股本(即出售股份)。

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。

除該公告所披露資料外，董事會謹此向股東及本公司潛在投資者提供以下補充資料：

1. 樓宇之所有權證

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，而目標附屬公司為其承租人。因此，土地並非目標集團之資產。

2. 主要租賃條款

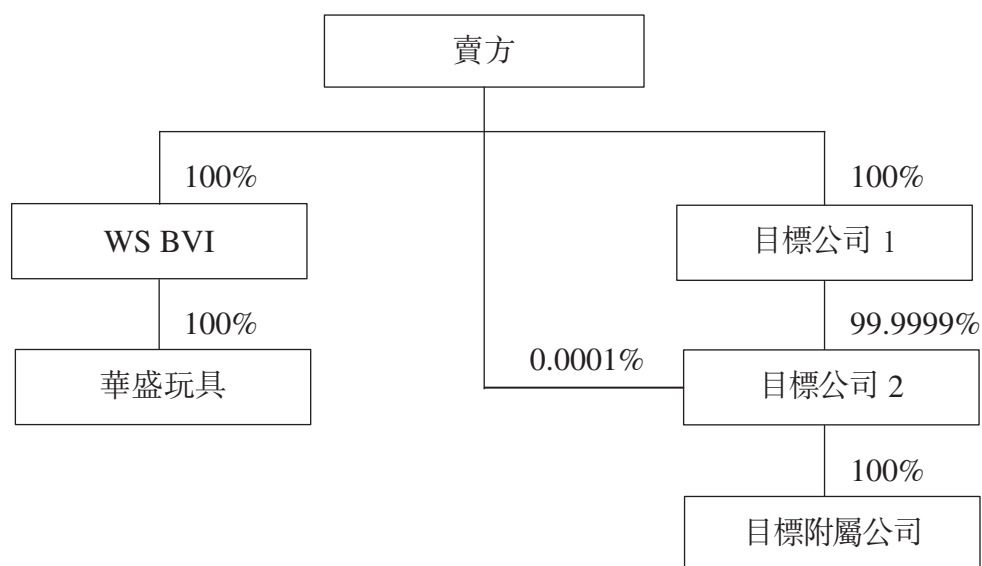
根據有關土地的租賃協議，主要條款為：(a)每份租約為期五十(50)年；(b)租金總額為2,364,000港元，已於一九九四年以一次性付款方式結清；及(c)管理費總額為每月人民幣96,800元。

3. 集團架構釐清

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所披露的清盤呈請。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或前後終止，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。

4. 豁免公司間結餘

誠如該公告所披露，代價乃經公平磋商後釐定，並已考慮目標集團之經調整未經審核資產淨值約3,028,000港元，該金額反映豁免公司間往來賬項結餘（「豁免」）之影響。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預付款項。本公司謹此澄清，豁免已被設定為交易完成的先決條件。

豁免之基準及理由為消除複雜的完成後調整機制，以及有關應收款項可收回性或就代價要求現金調整之潛在爭議。透過豁免該等集團間結餘，有關訂約方為出售事項確立明確且固定之經濟基準，從而確保交易條款之清晰度及確定性。

考慮到所豁免結餘之性質以及對本公司及股東之整體裨益，董事會認為豁免安排屬公平合理。因此，董事會認為豁免符合本公司及股東的整體利益。

5. 董事會對估值之評估

董事會已審閱物業的估值報告，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。特別是，董事會：

- (a) 確認獨立估值師的獨立性及專業能力；
- (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，而另外兩種公認的估值方法（收益法及成本法）則不適用；

- (c) 認為對可資比較物業所作的調整屬公平，並符合市場慣例；及
- (d) 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、方法及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。

6. 代價基準

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。尤其是：

- (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，預計本集團將就出售事項錄得約12,972,000港元的除稅項及相關開支前的收益，此將鞏固本集團的財務狀況並提供額外的營運資金；及
- (c) 經考慮所採用的估值方法、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。

7. 市況及出售理由

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，儘管已接洽若干中介機構並利用自身內部渠道，但除買方外，本公司未能物色到任何願意支付代價的潛在買家。

警告

股東及本公司潛在投資者謹請注意，出售事項的完成受制於多項先決條件，而該等先決條件未必會達成或獲豁免（如適用），且出售事項亦未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，二零二六年九月十八日

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：

吳旭茱女士
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