

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)

**有關須予披露交易
出售土地使用權
之補充公告**

茲提述本公司日期為二零二五年七月二十一日內容有關出售事項的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

本公司謹此提供有關土地使用權估值之進一步資料如下：

估值

本公司已委聘獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司提供日期為二零二五年七月十八日的估值，以於與買方協商出售事項代價時作為土地使用權價值的參考。誠如該公告所披露，根據估值師進行之估值，按照成本法計算截至二零二五年七月十七日之土地使用權價值為人民幣40,000,000元(相當於約43,956,000港元)。

估值主要參數

鑑於該物業現況的獨特性，由兩幅面積較大之土地組成，合共約43,300平方米，並有規模較小未能即用之空殼建築物，估值師採用成本法下的折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)進行估值。此方法適用於在缺乏足夠市場數據的情況下，透過市場所提供的依據，估算不動產物業、廠房及設備的市場價值。折舊重置成本法應用於不動產估值時，乃根據該地塊在現有用途下的市場價值估算，加上現時重置有關建築物的成本，並扣除因實體損耗、各類折舊及最佳使用情況所作撥備。折舊重置成本法另一項關鍵原則為，所呈報市場價值僅適用於該物業的整體(包括地塊上的建築物或結構物)作為一項單一權益，並不假設該物業可分拆交易。

於應用折舊重置成本法時，估值師已參考二零二五年該物業所在地40公里範圍內的可比較土地銷售個案。僅選取用作工業用途、土地類別、准許容積率、地盤面積及地理位置等特徵相近之土地銷售交易，確保參考數據在經濟及地理層面之相關性。其後，估值師按各可比較土地之面積及地點作出調整，以釐定其各自調整後的總單價，並據此計算得出加權平均總單價約為每平方米人民幣842元。基於上述加權平均總單價約每平方米人民幣842元及該物業地塊總面積約43,300平方米，估算該物業之地塊總價值約為人民幣36,500,000元。

在根據可比較土地銷售交易的該物業兩幅地塊之總價值後，估值亦根據折舊重置成本法估算其上之建築物之價值，以現時於其上建築物重置一座具有類似功能及效益之同等現代大樓／建築物所需成本為基礎。就建築物進行估值過程中，估值師考慮建築物結構及質量之具體特徵，以及與重置成本相關之利息成本，並根據建築物之實際狀況、樓齡及其所在地塊之剩餘使用年限計算折舊。綜合上述因素後，釐定建築物之單位重置成本為每平方米人民幣1,368元，代表於估值日重置有關建築物之折舊成本。根據單位重置成本每平方米人民幣1,368元及建築物建築面積約2,600平方米計算，估算建築物價值約為人民幣3,500,000元。

土地使用權的價值為人民幣40,000,000元，乃地塊及於其上建築物的總價值總和。

除上文披露者外，該公告所載所有其他資料及內容並無變，且於所有方面仍屬有效。本補充公告應與該公告一併閱讀。

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，二零二五年七月二十五日

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