

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

主要交易

有關出售土地使用權及廠房建築物

茲提述本公司日期為二零二五年十二月二十四日之公告(「該公告」)，內容有關訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買出售資產，總代價為人民幣290,000,000元(相當於約318,700,000港元)。

除本公告文義另有訂明外，本公告所用一切詞彙應與該公告所界定者具有相同涵義。

除該公告披露之資料外，董事會謹向股東及潛在投資者提供以下補充資料：

1. 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認可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)(「初步估值」))。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，估值師假設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該資產。估值師進一步假設賣方於公開市場按現狀銷售出售資產，且不享有任何

可能影響出售資產價值的延期合約、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。此外，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制銷售情況。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出售資產價值的繁苛條件或不當延誤，且所有適用的分區及用途規例與限制均已遵守。儘管有上述假設，但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。估值詳情將載於獨立估值師發出之估值報告內，該報告將於本公司在二零二六年一月十九日或之前刊發之通函內予以披露。

2. 本集團管理層已審閱初步評估，包括基準、所作假設及採用方法，並認為其基準、假設及方法常用於中國土地及物業估值，且符合一般市場慣例。
3. 此外，董事會已考慮到總代價人民幣290,000,000元(相當於約318,700,000港元)高於初步估值，且出售事項可讓本集團釋放出售資產價值(鑒於美國客戶採購訂單大幅減少導致收入不足以覆蓋龐大的營運及勞工成本，該等資產將無法再為本集團創造利潤)，從而改善本集團的營運資金。鑒於上文所述，董事會認為出售事項之條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。
4. 謹此修正買方註冊資本之80%由中國公民胡文武最終實益擁有，而非該公告所述之50%；及買方註冊資本之餘下20%由中國公民徐紅燕最終實益擁有。

本公告為該公告之補充公告，應與該公告一併閱讀。除上述補充資料外，該公告所載之所有其他資料及內容均保持不變。

於本公告內，以人民幣計值之金額乃按1港元兌人民幣0.91元之匯率換算為港元，僅供說明之用。

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，二零二六年一月五日

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