

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
出售土地使用權**

於二零二五年七月二十一日(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(作為買方)訂立買賣協議，據此，買方已同意收購，而賣方已同意出售土地使用權，總代價為人民幣42,624,000元(相當於約46,840,000港元)。

由於就出售事項而言上市規則第14.07條項下一項或多項適用百分比率超過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章項下通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二五年七月二十一日(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(作為買方)就出售事項訂立買賣協議。買賣協議之主要條款載列如下。

買賣協議

日期：二零二五年七月二十一日

訂約方：賣方；及
買方

該物業：兩幅位於中國廣東省東莞市清溪鎮謝坑村面積分別為23,748.36平方米及19,596.86平方米之工業用地(包括其上建築面積約2,600平方米之空殼建築物)

許可用途：工業用途

代價及付款條款

買方就出售事項應付賣方之總代價為人民幣42,624,000元(相當於約46,840,000港元)，須由買方按下列方式支付予賣方：

- (i) 首期付款人民幣8,600,000元(相當於約9,451,000港元)須由買方於簽訂買賣協議時支付予賣方；及
- (ii) 代價餘額人民幣34,024,000元(相當於約37,389,000港元)須由買方於買賣協議日期起計一(1)個月內(無論如何不遲於二零二五年十月四日)向賣方一次性支付。

代價之基準

代價乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中參考獨立估值師於二零二五年七月十八日進行之初步估值所載於二零二五年七月十七日之土地使用權價值人民幣40,000,000元(相當於約43,956,000港元)，其中獨立估值師採用成本法計量土地使用權價值，原因是市場法及收入法均被認為不合適。

由於該物業目前狀況特殊，其由兩幅面積較大之土地組成，合共約43,300平方米，並有規模較小之空殼建築物(佔該物業之一小部分)，且尚未可投入使用。該物業附近之土地均處於空殼狀態或大部分被正在運作之建築物佔用。因此，無法取得可比較之市場數據，市場法並不適用。由於該物業於估值日期處於閒置狀態，且並無訂立任何租賃安排(即並無產生任何收入)，故收入法亦不適用。

估值乃假設該物業(i)以現況出售，且並無憑藉任何可影響該物業價值之遞延條款合約、租回、合營企業、管理協議或類似安排而獲得任何利益；及(ii)可於市場上自由轉讓而不受限制(該物業被分類為「集體地」，其土地業權由該物業所在村落之村委會擁有，該物業之轉讓可能須符合若干條件)，惟須符合有關政府機關就轉讓任何土地使用權所規定之所有強制性條件。

董事會信納：(i)獨立估值師具備進行該物業估值所需之專業資格及相關經驗；(ii)獨立估值師所進行之工作範圍對估值而言屬恰當；及(iii)獨立估值師就估值所採納之估值假設、方針及方法屬公平合理。因此，董事會認為初步估值屬公平合理，可作為釐定出售事項之代價之可靠基準。

董事認為，買賣協議項下之交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

完成將於代價結餘(即人民幣34,024,000元)悉數結清當日起計五(5)個營業日內落實。

有關本公司、賣方及買方之資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。本集團主要從事玩具及鞋類貿易及製造、物業投資及發展以及農林業務。

賣方

賣方為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事玩具製造業務。

買方

買方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事一般投資業務，包括物業管理。買方由東莞市清溪鎮謝坑股份經濟聯合社(根據中國法律成立之集體經濟實體，由該物業所在村落之村委會控制)全資擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

根據本集團將收取之代價人民幣42,624,000元(相當於約46,840,000港元)(未經扣除任何有關開支)及土地使用權於二零二五年六月三十日之總賬面值約人民幣15,566,000元(相當於約17,106,000港元)計算，本集團預計將就出售事項錄得收益約人民幣27,058,000元(相等於約29,734,000港元)。出售事項之實際收益可能有所不同，須經本公司核數師審核及確認。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

該物業先前計劃用於支持賣方擴大日後玩具之產能。然而，隨著賣方為優化營運效益以及提升供應鏈靈活性及多元化而將生產線由中國戰略性轉移至越南，該物業一直處於閒置狀態。董事會相信，出售事項為本集團提供一個良機，以合理價格變現日後不再用作產生收入之閒置資產之價值，而出售事項所得款項將改善本集團之財務狀況、增加一般營運資金及為本集團業務發展提供額外資源。由於該物業目前並未使用，董事會進一步相信，出售事項將不會對本集團之生產或業務經營造成重大影響。

董事會認為，出售事項及買賣協議之條款乃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。

上市規則之涵義

由於就出售事項而言上市規則第14.07條項下一項或多項適用百分比率超過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章項下通知及公告規定。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國之銀行開門辦理一般商業業務之日
「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	按照買賣協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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土地使用權
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士之任何人士或公司，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「土地使用權」	指	該物業之使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	兩幅位於中國廣東省東莞市清溪鎮謝坑村之工業用地，面積分別為23,748.36平方米及19,596.86平方米（包括其上建築面積約2,600平方米之空殼建築物）
「買方」	指	東莞市清溪謝坑實業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二五年七月二十一日之買賣協議
「股東」	指	本公司已發行股本中之普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「賣方」	指	長榮玩具(東莞)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，港元兌人民幣之匯率為100港元兌人民幣91元，僅供參考。

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，二零二五年七月二十一日

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