

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**South China Holdings Company Limited**南華集團控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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)

**(1) 主要及關連交易
有關出售**

**全資附屬公司之
全部已發行股本
及**

(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年六月二十六日(星期四)上午十時正假座香港中環花園道1號中銀大廈28樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會或任何續會，務請細閱通告及將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零二五年六月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「Bannock」	指	Bannock Investment Limited，一間於利比里亞共和國註冊成立的公司，為盈麗的全資附屬公司
「船位及債券買賣協議」	指	Welbeck Holdings Limited (本公司之間接全資擁有附屬公司) (作為賣方) 與買方 (作為買方) 所訂立日期為二零二四年十月二十四日之買賣協議，內容有關 (其中包括) 出售 Poben Consultants Limited、Pok Lake Profits Limited 及 Tripstowe Management Limited 各自全部已發行股本。詳情請參閱本公司日期為二零二四年十月二十四日之公告及本公司日期為二零二四年十一月十四日之通函，內容有關其項下擬進行之主要及關連交易
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放進行一般銀行業務之日 (星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」或「極端情況信號」之任何日子除外)，另「營業日」可指多於一(1)個營業日
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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	根據買賣協議完成出售股份的買賣
「完成日期」	指	完成之日期，即條件達成後一(1)個營業日內之日期，或訂約方可能書面協定之其他完成日期

釋 義

「條件」	指	買賣協議項下完成之該等先決條件，而「條件」可指其中任何一項條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售股份應付賣方之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Crystal Hub」	指	Crystal Hub Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為南華資產控股的全資附屬公司
「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出售股份
「盈麗」	指	Earntrade Investments Limited盈麗投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由吳先生、張女士及Richard Howard Gorges先生擁有60%、20%及20%權益
「股東特別大會」	指	將予舉行及召開之本公司股東特別大會，以供獨立股東審議並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「Fung Shing」	指	Fung Shing Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由吳先生全資實益擁有
「Green Orient」	指	Green Orient Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成立目的為就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議

釋 義

「獨立財務顧問」	指	昇世資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	吳先生、張女士及其各自之聯繫人(根據上市規則彼等須於股東特別大會上放棄投票)以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年六月六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「最後截止日期」	指	二零二五年六月二十七日(或買賣協議之訂約方可能書面協定之其他日期)
「中國大陸」或「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「吳先生」	指	本公司控股股東、董事會主席及執行董事吳鴻生先生
「吳旭洋先生」	指	吳旭洋先生，吳先生的兒子，本公司及各目標公司之共同董事
「吳夫人」	指	吳麗琮女士，吳先生的配偶
「張女士」	指	張賽娥女士，本公司、各目標公司及買方之共同董事
「吳旭萊女士」	指	吳旭萊女士，吳先生的女兒，非執行董事
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「買方」	指	Splendid Enterprises Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由吳先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「買賣協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項訂立日期為二零二五年五月六日之買賣協議
「出售股份」	指	目標公司A出售股份、目標公司B出售股份及目標公司C出售股份，而「出售股份」可指其中任何一項出售股份
「南華資產控股」	指	South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，於最後實際可行日期由吳先生實益擁有約69.33%權益
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	目標公司A、目標公司B及目標公司C，而「目標公司」可指其中任何一間目標公司
「目標公司A」	指	World Mastery Limited宇翹有限公司，一間於香港註冊成立之公司，賣方一之直接全資擁有附屬公司
「目標公司A出售股份」	指	目標公司A股本中之兩(2)股普通股，佔目標公司A已發行股本之100%
「目標公司B」	指	Crosslight Limited航輝有限公司，一間於香港註冊成立之公司，賣方一之直接全資擁有附屬公司
「目標公司B出售股份」	指	目標公司B股本中之兩(2)股普通股，佔目標公司B已發行股本之100%

釋 義

「目標公司C」	指	Chun Wing Company Limited 浚榮有限公司，一間於香港註冊成立之公司，賣方二之直接全資擁有附屬公司
「目標公司C出售股份」	指	目標公司C股本中之兩(2)股普通股，佔目標公司C已發行股本之100%
「目標集團A」	指	目標公司A及目標附屬公司A
「目標集團B」	指	目標公司B及目標附屬公司B
「目標集團C」	指	目標公司C及目標附屬公司C
「目標集團」	指	目標集團A、目標集團B及目標集團C
「目標附屬公司」	指	目標附屬公司A、目標附屬公司B及目標附屬公司C
「目標附屬公司A」	指	天津南華利生體育用品有限公司，一間於中國註冊成立之公司，目標公司A之附屬公司，目標公司A擁有其80%繳足股本(剩餘20%繳足股本由獨立第三方擁有)
「目標附屬公司B」	指	天津南華皮革化工有限公司，一間於中國註冊成立之公司，目標公司B之附屬公司，目標公司B擁有其80%繳足股本(剩餘20%繳足股本由獨立第三方擁有)
「目標附屬公司C」	指	天津南華製鞋有限公司，一間於中國註冊成立之公司，目標公司C之附屬公司，目標公司C擁有其80%繳足股本(剩餘20%繳足股本由獨立第三方擁有)
「賣方一」	指	South China Industries (China) Limited 南華工業(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，本公司之間接全資擁有附屬公司
「賣方二」	指	Sino Pioneer International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，本公司之間接全資擁有附屬公司

釋 義

「賣方」 指 賣方一及賣方二

「%」 指 百分比



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)

執行董事：

吳鴻生先生
張賽娥女士
吳旭洋先生

非執行董事：

吳旭萊女士
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

註冊辦事處：

P. O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman
KY1-1205
Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港中環花園道1號
中銀大廈28樓

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易
有關出售
全資附屬公司之
全部已發行股本
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年五月六日、二零二五年五月七日、二零二五年五月二十七日及二零二五年六月三日之公告，內容有關根據買賣協議進行之出售事項及其項下擬進行之交易。

於二零二五年五月六日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資擁有附屬公司)(作為賣方)與買方(本公司關連人士吳先生之聯繫人)(作為買方)訂立買賣協

董事會函件

議，據此，根據買賣協議的條款及在其條件規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本(即出售股份)，代價為26,960,296港元。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)出售事項之進一步詳情；(b)上市規則規定之其他資料；及(c)召開股東特別大會之通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二五年五月六日

訂約方

- (a) 賣方一(作為賣方)；
- (b) 賣方二(作為另一賣方)；
- (c) 買方(作為買方)；
- (d) 目標公司A；
- (e) 目標公司B；及
- (f) 目標公司C

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由吳先生全資擁有，而吳先生為控股股東及董事(即本公司之關連人士)。因此，根據上市規則第14A.07條，買方為吳先生之聯繫人及本公司之關連人士。

出售股份

根據買賣協議，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買出售股份(即目標公司各自之全部已發行股本)。

代價

出售股份之代價為26,960,296港元(目標公司A出售股份為1港元；目標公司B出售股份為26,960,294港元；以及目標公司C出售股份為1港元)，應由買方於完成時透過按等額基準抵銷結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款之方式償付。

代價之基準

代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)：(a)於二零二四年十二月三十一日之經調整未經審核資產淨值(即目標集團於二零二四年十二月三十一日之賬面淨值，當中已扣除非控股權益以及豁免所有集團內公司間往來賬項結餘)加(b)經調整物業價值(即該等物業於二零二四年十二月三十一日之賬面淨值或該等物業於二零二五年三月三十一日之估值(以較高者為準)減完成後產生之額外成本)，詳情如下：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日本集團應佔目標集團各成員公司未經審核資產淨值已調整，當中已計及少數股東權益(即由獨立第三方持有之20%)及豁免目標集團各成員公司與其各自聯屬公司之所有集團內公司應收及應付往來賬項結餘，更多詳情載於下文「後續條件」分節，情況如下：
 - (i) 目標集團A於二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為(18,300,000)港元(負資產淨值，即經調整負債淨額)，即(1)目標集團A於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約5,916,000港元(自未經審核淨資產總額約9,429,000港元扣除非控股權益約3,513,000港元後)減(2)應收其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約33,838,000港元以及加上(3)應付其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約9,622,000港元；
 - (ii) 目標集團B於二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為989,000港元，即(1)目標集團B於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約(22,200,000)港元(自未經審核淨資產／(負債)總額約(23,990,000)港元扣除非控股權益約(1,790,000)港元後)減(2)應收其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約1,407,000港元以及加上(3)應付其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約24,596,000港元；及

- (iii) 目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為(13,506,000)港元(負資產淨值，即經調整負債淨額)，即(1)目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約(83,952,000)港元(自未經審核淨資產／(負債)總額約(104,131,000)港元扣除非控股權益約(20,179,000)港元後)減(2)應收其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約3,573,000港元以及加上(3)應付其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約74,019,000港元。
- (b) 本集團應佔目標集團各成員公司旗下物業於二零二五年三月三十一日之估值，由獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「**瑞豐**」)在扣除完成後本集團就目標集團各成員公司旗下物業所產生額外成本後評估，情況如下：
- (i) 目標集團A旗下位於中國天津市河北區昆緯路116號之物業(即未考慮樓宇部分價值之土地(因已全面折舊，其賬面值為零)，原因乃樓宇部分價值已於目標集團A之賬面淨值中反映)(即本通函附錄二所示瑞豐編製之估值報告載列之第1號物業)價值約為4,674,000港元，即瑞豐採用成本法一折舊重置成本法(「**折舊重置成本法**」)評估之價值約7,478,000港元(即本集團應佔份額，即經評估價值人民幣8,810,000元(相當於9,348,000港元)之80%)減完成後將產生之額外成本；
- (ii) 目標集團B旗下物業(即(1)位於中國天津市南開區渭水道西頭16號之土地(因已全面折舊，其賬面值為零)，並無計及其上樓宇部分，原因乃該樓宇部分之價值已於目標集團B在二零二四年十二月三十一日之賬面淨值中反映；及(2)位於中國天津市東麗區程林莊工業區之工業項目之土地(因已全面折舊，其賬面值為零)及其上樓宇部分，原因乃其已全面折舊，因此截在二零二四年十二月三十一日並無記錄賬面淨值)(即本通函附錄二所示瑞豐編製之估值報告分別載列之第2及3號物業)總值約為25,970,000港元，即瑞豐採用折舊重置成本法評估之價

董事會函件

值約38,013,000港元(即本集團應佔份額，即經評估價值人民幣44,780,000元(相當於47,517,000港元)之80%)減完成後將產生之額外成本；及

- (iii) 目標集團C旗下位於(1)中國天津市河北區崗緯路18號；(2)中國天津市河北區崗緯路19號；及(3)中國天津市南開區密雲一支路3號之物業(即未考慮各土地上建樓宇部分價值之三塊土地(因已全面折舊，其賬面值為零)，原因乃各土地之樓宇部分價值已於目標集團C之賬面淨值中反映)(即本通函附錄二所示瑞豐編製之估值報告分別載列之第4、5及6號物業)總值約為13,250,000港元，即瑞豐採用折舊重置成本法評估之價值約20,620,000港元(即本集團應佔份額，即經評估價值人民幣24,290,000元(相當於25,775,000港元)之80%)減完成後將產生之額外成本。就澄清而言，由於目標附屬公司C未能提供有關於二零零六年初(即近二十年前)興建該工場之必要資料(為申請上述房地產權證之先決條件)，而所有該等資料均已遺失且無法複製，該工場並無房地產權證，故估值報告所載第4號物業之三層工場樓宇並無公平值。由於工場並無公平值，工場賬面淨值約人民幣866,000元已於目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約(83,952,000)港元(誠如上文(a)(iii)分段所述)中反映，並已於釐定代價時計入。

董 事 會 函 件

董事會認為代價屬公平合理，原因是代價源自(i)目標集團A及目標集團C經調整未經審核負資產淨值(即經調整負債淨額)，當中已分別計及目標集團A及目標集團C旗下物業估值；及(ii)目標集團B之經調整未經審核資產淨值約989,000港元以及目標集團B旗下物業估值約25,970,000港元。各目標集團旗下物業之經調整未經審核資產淨值及經調整價值概要如下：

	經 調 整 未 經 審 核 資 產 淨 值／ (負 債 淨 值) 概 約 (港 元)	經 調 整 物 業 價 值 概 約 (港 元)	經 劃 撥 代 價 概 約 (港 元)
目 標 集 團 A	(18,300,000)	4,674,000	1*
目 標 集 團 B	989,000	25,970,000	26,959,000
目 標 集 團 C	(13,506,000)	13,250,000	1*

* 由於經計及經調整物業價值後之負債淨額，故同意以1港元作為名義代價。

經參考瑞豐編製之估值報告(其文本載於本通函附錄二)，折舊重置成本法(i)獲採用，原因在於應用市場法及收入法存在實際限制；及(ii)獲廣泛認可為用以評估特定資產或不可轉讓資產之適當方法。此外，董事會注意到，瑞豐並未給予目標集團各成員公司旗下物業商業價值(根據其目前法律地位)，符合市場慣例及監管要求。然而，為供參考，以及為向股東提供較有意義之資料，瑞豐亦提供市值意見，有關意見基於特定假設，即目標集團各成員公司旗下物業在達成必要法律及行政條件後，可在市場上自由轉讓。如能達成轉換土地類別以及移除業權限制條件，有關方法可為評估有關物業潛在價值提供透明之基準。鑑於上述，董事會同意均市場法及收入法較不適合用於計量目標集團各成員公司旗下之物業價值，而折舊重置成本法是最合適的方法，並認為鑑於目標集團各成員公司旗下之物業可透過適當向政府申請並悉數支付各自所需地價，於將土地狀況由獲劃撥土地轉換為受讓土地後不受限制地轉讓，本通函附錄二所載目標集團各成員公司旗下物業之經評估物業價值(包括假設情境)屬公平合理。

先決條件

完成須待下列條件於完成日期或之前獲達成(及／或獲買方豁免(如適用))後，方可作實：

- (a) 賣方及買方之董事會通過所需決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 獨立股東於本公司根據上市規則及適用法律及規例召開及舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 由買賣協議日期起至完成日期(包括該日)止期間，賣方根據買賣協議作出之聲明、保證及承諾在所有重大方面仍屬真實、準確及不存在誤導成份；及
- (d) 賣方、買方及各目標公司就訂立買賣協議及執行其項下擬進行之交易而須取得之所有必要批准、同意及豁免，均已取得並繼續具有十足效力及作用，並全面符合所有適用法律及規例(包括但不限於上市規則)。

倘上文(b)至(d)分段所述之任何條件於最後截止日期下午5時正前仍未獲達成或豁免(僅(c)分段所載之條件可予豁免)(於最後實際可行日期，上述條件(a)已達成)，則：

- (i) 賣方及買方可書面協定延後最後截止日期，而倘買賣協議之訂約方協定延後最後截止日期，則買賣協議之條文應猶如最後截止日期已如此延後般予以適用；或
- (ii) 倘上文(i)分段所述之事件並無發生，則買賣協議將於最後截止日期後即時終止，據此，賣方及買方於買賣協議項下之所有權利及義務將於買賣協議終止時即時終止，而買賣協議之各訂約方均不得進一步向任何其他方提出任何申索或訴訟因由。

完成

完成將於上述條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)後第一(1)個營業日當日落實，惟無論如何均不得遲於最後截止日期。完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

後續條件

完成後：

- (a) 賣方一將向買方承諾，目標集團A及目標集團B各自將盡最大努力促使其所有相關聯屬公司(即本公司所有相關附屬公司)無條件及不可撤回地豁免集團內公司間彼此所有應收及應付往來賬項結餘，且不具任何責任或追索權。上述豁免須於完成後或賣方一與買方可能書面同意的任何其他較後日期透過訂立豁免契據作出，形式由賣方一與買方於五(5)個營業日內或賣方一與買方彼此協定的其他期限內互相協定；及
- (b) 賣方二將向買方承諾，目標集團C將盡最大努力促使其所有相關聯屬公司(即本公司所有相關附屬公司)無條件及不可撤回地豁免集團內公司間彼此所有應收及應付往來賬項結餘，且不具任何責任或追索權。上述豁免須於完成後或賣方二與買方可能書面同意的任何其他較後日期透過訂立豁免契據作出，形式由賣方二與買方於五(5)個營業日內或賣方二與買方彼此協定的其他期限內互相協定。

倘本節下(a)及(b)分段所述任何豁免契據未能於該等契據所訂明各自限期前正式簽立，則買賣協議訂約方同意，緊隨完成後，所有分別於上文「代價之基準」項下(a)(i)、(ii)及(iii)分段中詳述之集團內公司間應收及應付往來賬項結餘應被視為不可撤回地豁免，而無需對涉事各方承擔猶如有關豁免契據已分別正式簽立時與此有關或由此產生之任何責任或追索權。

目標集團之資料

目標公司A為一間在香港註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司A為一間於中國註冊成立之公司，為目標公司A唯一附屬公司，目標公司A持有目標附屬公司A之80%繳足股本，而目標附屬公司A主要業務為製造體育產品，基於內部重組，自二零二五年四月起已全部由其於中國之聯屬公司(本公司另一間間接附屬公司)承接。因此，目標附屬公司A已成為一間並無業務之公司，惟向其聯屬公司出租其為登記擁有人之土地上建之樓宇，並以租金收入作為回報。目標附屬公司A剩餘之20%繳足股本由獨立第三方擁有。

目標公司B為一間在香港註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司B為一間於中國註冊成立之公司，為目標公司B唯一附屬公司，目標公司B持有目標附屬公司B之80%繳足股本，而目標附屬公司B主要業務為製造皮革化工產品，基於中國營商環境無法持續，已全面終止。因此，目標附屬公司B已成為一間並無業務之公司，惟向其聯屬公司出租其為登記擁有人之各土地上建之樓宇，並以租金收入作為回報。目標附屬公司B剩餘之20%繳足股本由獨立第三方擁有。

目標公司C為一間在香港註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接附屬公司。目標附屬公司C為一間於中國註冊成立之公司，為目標公司C唯一附屬公司，目標公司C持有目標附屬公司C之80%繳足股本，而目標附屬公司C主要業務為製造與買賣鞋類產品，基於中國營商環境無法持續，已全面終止。因此，目標附屬公司C已成為一間並無業務之公司，惟向其聯屬公司出租其為登記擁有人之各土地上建之樓宇，並以租金收入作為回報。目標附屬公司C剩餘之20%繳足股本由獨立第三方擁有。

董事會函件

目標集團之財務資料

下文分別載列目標集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料摘要：

目標集團A

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅及非經常性項目前之溢利／(虧損)	1,274	951
除稅及非經常性項目後之溢利／(虧損)	1,192	860

目標集團B

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅及非經常性項目前之溢利／(虧損)	(464)	(628)
除稅及非經常性項目後之溢利／(虧損)	(464)	(628)

目標集團C

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅及非經常性項目前之溢利／(虧損)	(1,980)	(761)
除稅及非經常性項目後之溢利／(虧損)	(1,980)	(761)

目標集團A、目標集團B及目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核淨資產總額分別約為9,429,000港元、(23,990,000)港元及(104,131,000)港元。

本公司之資料

本集團是一間於開曼群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。其主要附屬公司從事玩具及鞋類貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。

賣方之資料

賣方一為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股。

賣方二為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股。

買方之資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳先生最終全資擁有，主要從事投資控股。

出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，且各目標集團之損益以及資產及負債將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

經考慮代價及目標集團於二零二四年十二月三十一日之經調整未經審核淨資產總額後，估計於完成後本集團之資產總值將減少約9,827,000港元。本集團之負債總值亦將減少約86,061,000港元。估計本集團之資產淨值將會增加約76,234,000港元，即本集團資產總值及負債總值變動之淨影響。估計本集團將錄得之出售事項收益約70,008,000港元，此乃根據(i)代價；(ii)目標集團於二零二四年十二月三十一日之經調整未經審核淨資產總額及非控股權益；及(iii)儲備之重新分類計算，且並未扣除與出售事項有關之任何稅項及相關開支。出售事項產生之實際收益金額將根據目標集團於完成時之經調整賬面淨值並扣除任何附帶開支計算，並仍有待本公司核數師審閱。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於清償債務，即透過按等額基準抵銷結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款之方式直接償付代價。儘管本集團不會從出售事項中收取任何現金，但是於出售事項後，本集團可從結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款中將得到緩解，因此，本集團之整體財務狀況將得以改善。

於二零二五年四月三十日，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及利息)約為247,600,000港元。僅就說明而言，假設完成於二零二五年四月三十日發生，則結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及利息)將減少至約220,640,000港元。

出售事項之理由及裨益

本集團主要從事玩具製造及鞋類產品貿易、物業投資及發展以及農林業務。本集團不斷檢討投資組合，透過將資源劃撥至核心業務並消除不良業務爭取最大回報。鑑於目標附屬公司已終止其主要業務，預期該等附屬公司不會為本集團業務或策略目標作出有意義之貢獻。目標集團B及目標集團C於二零二四年十二月三十一日均錄得負債淨額，由於其處於非活躍狀態且缺乏經營價值，故成為本集團之財務負擔。儘管目標集團A於二零二四年十二月三十一日錄得資產淨值約9,400,000港元，惟其主要業務自二零二五年四月起已由其在中國之聯屬公司接管，即其並無正常運作，而僅在天津保留物業，該物業就本集團物業組合而言並非重大資產。

出售事項為精簡本集團物業組合、降低風險及釋放價值提供機會。透過出售有關實體，本集團可消除與低價值資產相關之負債，並確認一次性出售收益以鞏固綜合財務狀況。

除上述目標附屬公司財務業績欠佳外，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款應付利息(計息所用年利率相當於香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之港元最優惠貸款利率)亦為本集團之財務負擔，持續影響本集團之盈利能力。由於目標集團之有關已終止經營業務之經營規模及業績相對而言並不重大，且有關已終止經營業務並非本集團核心業務，故出售事項將使本集團能夠將其資源(時間及人力)用於以及劃撥至有利可圖之核心業務分部。鑑於上文所述，為本集團之利益，吳先生作為控股股東已有條件同意透過收購目標公司減輕本集團結欠其或其聯繫人股東貸款之負擔。

經考慮上文所述，董事會(不包括(1)吳先生及張女士，彼等於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大利益，且並未發表意見；及(2)獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問意見後發表意見)認為，買賣協議條款按一般商業條款訂立，公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

鑑於吳先生為買方之最終實益擁有人，而張女士為本公司、各目標公司及買方之共同董事，吳先生及張女士被視為於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，吳先生、張女士、吳旭洋先生及吳旭茱女士已放棄就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案投票。

上市規則涵義

根據上市規則第14.22條，如一連串交易全部均於12個月內完成或屬彼此相關者，該等交易須合併計算，作為一項交易處理。根據上市規則第14.23條，決定應否將交易合併計算時，會考慮的因素包括有關交易是否為本集團成員公司與同一方所進行者，或與互相有關連或其他聯繫的人士所進行者。鑑於買賣協議以及船位及債券買賣協議項下的買方屬同一方(本公司關連人士吳先生的聯繫人)，故買賣協議以及船位及債券買賣協議項下交易應予以合併計算。與船位及債券買賣協議項下交易合併計算後，最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於75%，故此構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，(1)吳先生及其聯繫人持有本公司全部已發行股本約68.81%；及(2)買方由吳先生最終全資擁有，而吳先生根據上市規則第14A.07(1)條為本公司之關連人士。因此，買方根據上市規則第14A.12條為吳先生之聯繫人，並根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.81條，如一連串關連交易全部均於12個月內完成或屬彼此相關者，該等交易須合併計算，作為一項交易處理。根據上市規則第14A.82條，決定應否將一連串關連交易合併計算時，會考慮的因素包括有關關連交易是否為本集團成員公司與同一方所進行者，或與互相有關連的人士所進行者。鑑於買賣協議以及船位及債券買賣協議項下的買方屬同一方(本公司關連人士的聯繫人)，故買賣協議以及船位及債券買賣協議項下關連交易應予以合併計算。與船位及債券買賣協議項下關連交易合併計算後，最高適用百分比率超過25%但少於75%，故此合併計算的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

董事會函件

根據上市規則第14A.36條，於買賣協議項下擬進行之相關關連交易中擁有重大權益之任何股東須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。鑑於(1)買方為本公司關連人士吳先生之聯繫人；及(2)張女士為本公司、各目標公司及買方之共同董事，吳先生及張女士被視為於股東特別大會上提呈之買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，吳先生及其聯繫人(即吳夫人、吳旭茉女士、吳旭洋先生、Fung Shing、Parkfield、Bannock、盈麗、Crystal Hub、Ronastar及Green Orient)與張女士及其聯繫人於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約69.12%，須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。據董事所深知及盡悉，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)概無股東訂立或對其有約束力之任何投票信託或其他協議或安排或諒解；及(ii)於最後實際可行日期，概無股東具有責任或權利，而據此其已經或可能已經臨時或永久地將行使其股份投票權之控制權(不論是全面或按逐次基準)轉移予第三方。

股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二五年六月二十六日(星期四)上午十時正(香港時間)假座香港中環花園道1號中銀大廈28樓舉行股東特別大會或其任何續會，以審議及酌情通過必要的決議案批准(其中包括)訂立買賣協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二五年六月二十五日(星期三)至二零二五年六月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及妥為蓋印之過戶表格連同相關股票必須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送抵本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。

一般事項

由全體獨立非執行董事(甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議項下擬進行之出售事項向獨立股東提供建議及推薦意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議及出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項及買賣協議之決議案。

額外資料

敬請 閣下留意本通函各附錄載列之額外資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二五年六月十日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議：



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)

敬啟者：

**主要及關連交易
有關出售
全資附屬公司之
全部已發行股本**

吾等謹此提述本公司日期為二零二五年六月十日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件，本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予之涵義相同。

根據上市規則，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之主要及關連交易，因此，買賣協議項下擬進行之交易須取得獨立股東批准。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以(其中包括)就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

吾等謹提請閣下垂注(i)通函第24至42頁所載之昇世資本有限公司(其獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)之意見函件；(ii)通函第7至21頁所載之「董事會函件」；及(iii)通函各附錄所載之額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)昇世資本有限公司之意見及買賣協議之條款後，吾等認為(i)儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟出售事項符合本公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

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
謹啟

二零二五年六月十日

以下為獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文。



敬啟者：

主要及關連交易
有關出售
全資附屬公司之
全部已發行股本

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司日期為二零二五年六月十日致股東之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函中界定者具有相同涵義。

於二零二五年五月六日，賣方（貴公司之間接全資擁有附屬公司）與買方（貴公司關連人士吳先生之聯繫人）訂立買賣協議，據此，根據買賣協議的條款及在其條件規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本（即出售股份），代價為26,960,296港元。

買賣協議項下擬進行交易（與船位及債券買賣協議合併計算時）構成 貴公司一項主要及關連交易，因此，須遵守上市規則第14及14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已成立，成員包括全體獨立非執行董事甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士及黃進達先生，太平紳士，以考慮出售事項之條款。吾等昇世資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等之獨立性

除是次聘用外，吾等先前亦曾擔任獨立財務顧問，就船位及債券買賣協議及其項下擬進行交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月十四日之通函。除因獲委任為獨立財務顧問而向吾等支付或應付吾等之一般專業費用外，並不存在任何安排可供吾等作為依據向 貴集團收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團並無任何可合理視為妨礙吾等獨立性之關係或利益。因此，吾等被視為合資格就出售事項提供獨立建議。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團董事及管理層所提供的資料；(iii) 貴集團董事及管理層所發表的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函所載或提述的陳述及意見，於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載的所有聲明及作出或提述的陳述於作出時均屬真實，且於本函件日期仍屬真實，而 貴集團董事及管理層的所有信念、意見及意向陳述及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團董事及管理層向吾等提供的該等資料及陳述的真實性、準確性及完整性。董事已確認，向吾等提供的資料、表達的意見、作出或通函所提述的陳述並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團董事及管理層向吾等提供的所有資料、表達的意見或作出的陳述於作出時及直至通函日期在各重大方面均屬真實、準確及完整及並無誤導成分。截至股東特別大會召開之日，通函中披露的資料如有任何重大變動， 貴公司及吾等將盡快通知股東。

吾等認為，吾等已審閱現時可得的足夠資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團董事及管理層所提供的資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團任何成員公司或彼等各自的任何附屬公司及聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素和理由。吾等的結論乃基於所有分析結果而得出。

1. 貴集團之資料

貴集團主要從事貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。

下文載列 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「二零二四年年報」))的綜合財務資料摘要。

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元 (經審核)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元 (經審核)
收入	2,887,385	3,231,529
— 貿易和製造	2,644,312	3,007,310
— 物業投資及發展	240,851	223,328
— 農林業務	2,222	891
毛利	479,357	475,843
年度溢利／(虧損)	(42,439)	12,177

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)，貴集團收入約為3,232,000,000港元，較上一年度(「二零二三財年」)增加約344,000,000港元或12%。貿易和製造分部(尤其是OEM玩具生產分部收入)較二零二三財年增加約275,000,000港元或11%，原因在於玩具產品消費需求回升，致令美國主要客戶增加訂單。貴集團於二零二四財年錄得除稅後溢利約12,000,000港元，而二零二三財年則錄得除稅後虧損42,000,000港元。財務業績轉虧為盈，歸因於(i)玩具產品消費需求回升帶動貿易及製造業務經營業績改善；(ii)平均利率下降致使財務成本下降；及(iii)二零二四財年已確認出售附屬公司收益較二零二三財年有所增加。

獨立財務顧問函件

下文載列摘錄自二零二四年年報之 貴集團於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表摘要。

	於二零二三年 十二月三十一日 概約 千港元 (經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 概約 千港元 (經審核)
資產總值	13,255,285	12,965,968
負債總值	6,965,470	6,848,506
資產淨值	6,289,815	6,117,462

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，貴集團的總資產分別約為13,255,300,000港元及12,966,000,000港元。總資產保持穩定，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，貴集團的主要資產包括投資物業分別約9,427,900,000港元及9,192,800,000港元，與貴集團在中國大陸南京、瀋陽及天津以及香港的物業投資組合有關。於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，貴集團的其他流動資產主要包括存貨及預付款、按金及其他應收款項，其保持相對穩定。

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，貴集團的負債總額分別約為6,965,500,000港元及6,848,500,000港元，而貴集團的主要負債包括計息銀行借款總額，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日分別約為3,773,200,000港元及3,671,400,000港元。貴集團於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的負債總額保持穩定，而貴集團於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的資本負債比率分別穩定在約26.8%及26.1%。

2. 目標集團之資料

目標公司A為一間投資控股公司，並為貴公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司A為目標公司A唯一附屬公司，目標公司A持有目標附屬公司A之80%繳足股本，而目標附屬公司A主要業務為製造體育產品，基於內部重組，自二零二五年四月起已全部由其於中國之聯屬公司(貴公司另一間間接附屬公司)承接。因此，目標附屬公司A已成為一間並無業務之公司，惟會向其聯屬公司出租其為登記擁有人之土地上建之樓宇，並以租金收入作為回報。目標附屬公司A剩餘之20%繳足股本由獨立第三方擁有。

獨立財務顧問函件

目標公司B為一間投資控股公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司B為目標公司B唯一附屬公司，目標公司B持有目標附屬公司B之80%繳足股本，而目標附屬公司B主要業務為製造皮革化工產品，基於中國營商環境無法持續，已全面終止。因此，目標附屬公司B已成為一間並無業務之公司，惟會向其聯屬公司出租其為登記擁有人之各土地上建之樓宇，並以租金收入作為回報。目標附屬公司B剩餘之20%繳足股本由獨立第三方擁有。

目標公司C為一間投資控股公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。目標附屬公司C為目標公司C唯一附屬公司，目標公司C持有目標附屬公司C之80%繳足股本，而目標附屬公司C主要業務為製造與買賣鞋類產品，基於中國營商環境無法持續，已全面終止。因此，目標附屬公司C已成為一間並無業務之公司，惟會向其聯屬公司出租其為登記擁有人之各土地上建之樓宇，並以租金收入作為回報。目標附屬公司C剩餘之20%繳足股本由獨立第三方擁有。

目標集團所持物業詳情載於下文「(ii)有關物業之估值」一段及通函附錄二所載由獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「估值師」)編製之估值報告(「估值報告」)。

經參考董事會函件，下文載列各目標集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料摘要：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元 (未經審核)
目標集團A		
除稅及非經常性項目前之溢利／(虧損)	1,274	951
除稅及非經常性項目後之溢利／(虧損)	1,192	860
目標集團B		
除稅及非經常性項目前之溢利／(虧損)	(464)	(628)
除稅及非經常性項目後之溢利／(虧損)	(464)	(628)
目標集團C		
除稅及非經常性項目前之溢利／(虧損)	(1,980)	(761)
除稅及非經常性項目後之溢利／(虧損)	(1,980)	(761)

據 貴公司告知，目標集團A截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得收入約10,900,000港元。目標附屬公司A主要業務為製造體育產品，基於內部重組，自二零二五年四月起已全部由其於中國之聯屬公司(貴公司另一間間接附屬公司)承接。此外，目標集團A截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得租金收入約1,200,000港元。目標集團B及目標集團C已終止經營主要業務，截至二零二四年十二月三十一日止年度並無錄得收入，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則分別錄得租金收入約700,000港元及1,000,000港元。根據吾等與 貴公司的討論，目標附屬公司(即該等物業的登記擁有人)與 貴公司一間間接全資附屬公司已就經營及分租用途訂立為期20年的長期租賃協議，租金低於市場水平，截至二零二四年十二月三十一日止年度，目標集團的租金收入總額為約2,900,000港元，佔 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度物業投資及發展分部收入約223,300,000港元的約1.3%，就 貴集團而言微不足道。然而，目標集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度錄得輕微溢利或虧損。

目標集團A、目標集團B及目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核淨資產／(淨負債)總額分別約為9,429,000港元、(23,990,000)港元及(104,131,000)港元。

3. 出售事項之理由及裨益

貴集團主要從事玩具製造及鞋類產品貿易、物業投資及發展以及農林業務。

經參考董事會函件，貴集團不斷檢討投資組合，透過將資源分配至核心業務並消除不良業務爭取最大回報。鑑於目標附屬公司已終止其主要業務，預期該等附屬公司不會為 貴集團業務或策略目標作出有意義之貢獻。目標集團B及目標集團C於二零二四年十二月三十一日均錄得負債淨額，由於其處於非活躍狀態且缺乏經營價值，故成為 貴集團之財務負擔。儘管目標集團A於二零二四年十二月三十一日錄得資產淨值約9,400,000港元，惟其主要業務自二零二五年四月起已由其於中國之聯屬公司接管，即其並無正常運作，而僅在中國天津市保留物業，該物業就 貴集團物業組合而言並非重大資產。出售事項為精簡 貴集團物業組合、降低風險及釋放價值提供機會。透過出售有關實體，貴集團可消除與低價值資產相關之負債，並確認一次性出售收益以鞏固綜合財務狀況。

誠如上文「有關 貴集團之資料」一段所分析，貴集團於二零二四財年轉虧為盈，錄得除稅後溢利約12,200,000港元，主要由於玩具產品消費需求反彈帶動貿易和製造業務之經營業績改善，融資成本下降以及於二零二四財年因出售附屬公司而確認收益增加。經參考二零二四年年報，貴集團預期，地緣政治緊張局勢(如中美關係緊張、俄烏衝突持續以及中國所有輸美產品遭徵收額外關稅)加劇全球經濟在二零二五年持續不明朗，可能會增加成本壓力並造成擾亂。

此外，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款應付利息為 貴集團之財務負擔，持續影響 貴集團之盈利能力。由於目標集團之有關已終止經營業務之經營規模及業績相對而言並不重大，且有關已終止經營業務並非 貴集團核心業務，故吾等了解，持有目標公司就 貴集團長期發展而言並非必要。出售事項將使 貴集團能夠將其資源(時間及人力)用於以及分配至有利可圖之核心業務分部。鑑於上文所述，為 貴集團之利益，吳先生作為控股股東已有條件同意透過收購目標公司減輕 貴集團結欠其或其聯繫人股東貸款之負擔。

據 貴公司告知，於二零二五年四月三十日，貴集團結欠吳先生或其聯繫人的股東貸款金額(包括本金及應計利息)約為247,600,000港元。股東貸款為無抵押，按滙豐銀行所收取每年港元最優惠貸款利率計息及須按要求償還。僅供說明用途，假設完成於二零二五年四月三十日落實，則結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及應計利息)將減少至約220,600,000港元。

經考慮(i)目標附屬公司已終止其主要業務，預期該等附屬公司不會為 貴集團業務或策略目標作出有意義之貢獻；(ii)出售事項所得款項淨額將用於抵銷結欠吳先生及其聯繫人的股東貸款，從而減輕 貴集團的財務負擔，吾等認為，出售事項與 貴集團的整體戰略一致。出售事項可使 貴集團能更好地重新分配其財務資源，以專注於核心業務，故符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款及條件詳情載於董事會函件。

評估代價

根據買賣協議，出售股份之代價為26,960,296港元，即目標公司A出售股份合共1港元；目標公司B出售股份26,960,294港元；而目標公司C出售股份則為1港元。代價須由買方於完成時以等額抵銷結欠吳先生或其聯繫人股東貸款方式支付。各目標集團轄下物業的經調整未經審核資產淨值／(負債淨額)及經調整價值載列如下。

	於二零二四年 十二月三十一日 之未經審核 資產淨值／ (負債淨額) 概約 (港元)	經調整 未經審核 資產淨值／ (負債淨額) 概約 (港元)	經調整 物業價值 概約 (港元)	經分配 代價 概約 (港元)
目標集團A	9,429,000	(18,300,000)	4,674,000	1*
目標集團B	(23,990,000)	989,000	25,970,000	26,959,000**
目標集團C	(104,131,000)	(13,506,000)	13,250,000	1*

* 由於相關目標集團錄得經調整負債淨額，故協定以1港元作為名義代價。

** 約數。

在評估代價時，我們已考慮以下因素：

(i) 各目標集團資產淨值調整

經參考董事會函件，代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)(a)非控股權益以及豁免所有集團內公司間往來賬項結餘；及(b)各目標集團所持物業之估值，以計算各目標集團經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)，情況如下：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日 貴集團應佔目標集團各成員公司未經審核資產淨值調整，當中已計及少數股東權益(即由獨立第三方持有之20%)及豁免目標集團各成員公司與其各自聯

屬公司之所有集團內公司應收及應付往來賬項結餘，更多詳情載於董事會函件「後續條件」分節：

- (i) 目標集團A未經審核資產淨值調整：即(1)目標集團A於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約5,916,000港元(自未經審核淨資產總額約9,429,000港元扣除非控股權益約3,513,000港元後)減(2)應收其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約33,838,000港元以及加上(3)應付其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約9,622,000港元；
- (ii) 目標集團B未經審核資產淨值調整：即(1)目標集團B於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值／(負債淨額)約(22,200,000)港元(自未經審核淨資產／(淨負債)總額約(23,990,000)港元扣除非控股權益約(1,790,000)港元後)減(2)應收其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約1,407,000港元以及加上(3)應付其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約24,596,000港元；及
- (iii) 目標集團C未經審核資產淨值調整：即(1)目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值／(負債淨額)約(83,952,000)港元(自未經審核淨資產／(淨負債)總額約(104,131,000)港元扣除非控股權益約(20,179,000)港元後)減(2)應收其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約3,573,000港元以及加上(3)應付其聯屬公司之集團內公司間往來賬項結餘約74,019,000港元。

為進行盡職審查，吾等已向 貴公司查詢該等集團內公司間往來賬項結餘之性質及最近期金額。據 貴公司告知，集團內公司間往來賬項結餘主要涉及(如適用)製造業務結束後就樓宇承擔之員工及維修成本、裁員補償金及應收租金。所有集團內公司間往來賬項結餘均無抵押、免息、無固定還款期。吾等注意到，於二零二五年三月三十一日之集團內公司間往來賬項結餘與二零二四年十二月三十一日之集團內公司間往來賬項結餘並無顯著差異。出現差異的主要由於在二零二五年一月一日至三月三十一日期間代表同系附屬公司收取與支付現金所致。經考慮上文所述，集團內公司間

往來賬項結餘中應付聯屬公司款項及應收聯屬公司款項之賬面值應大致視為其公平值。

(b) 貴集團應佔目標集團各成員公司旗下物業於二零二五年三月三十一日之估值，由估值師在扣除完成後 貴集團就目標集團各成員公司旗下物業所產生額外成本後評估，情況如下：

- (i) 物業一(定義見下文)(即並未計及上建樓宇部分價值之土地，原因乃該樓宇部分之價值已於目標集團A之賬面淨值中反映)價值約為4,674,000港元，即估值師評估之價值約7,478,000港元(即 貴集團應佔份額，即經評估價值人民幣8,810,000元(相當於9,348,000港元)之80%)減完成後將產生之額外成本(即相關土地出讓金)；
- (ii) 物業二(即並未計及上建樓宇部分之土地，原因乃該樓宇部分之價值已於目標集團B之賬面淨值中反映)及物業三(即土地及上建樓宇部分，原因乃其已於目標集團B之賬面淨值中悉數折舊，以致於二零二四年十二月三十一日並無錄得賬面淨值)總值約為25,970,000港元，即估值師評估之價值約38,013,000港元(即 貴集團應佔份額，即經評估價值人民幣44,780,000元(相當於47,517,000港元)之80%)減完成後將產生之額外成本(即相關土地出讓金)；及
- (iii) 物業四、五及六(即三塊土地，惟並未計及物業四、五及六各自之樓宇部分價值，原因乃該樓宇部分之價值已於目標集團C之賬面淨值中反映)總值約為13,250,000港元，即估值師評估之價值約20,620,000港元(即 貴集團應佔份額，即經評估價值人民幣24,290,000元(相當於25,775,000港元)之80%)減完成後將產生之額外成本(即相關土地出讓金)。

吾等注意到，於釐定代價時，貴公司已考慮未經審核賬面淨值所記錄各物業之賬面值(即物業之樓宇部分賬面值，而土地賬面值為零，原因乃土地已完全折舊)及估值師之估值(即物業之樓宇部分及土地部分之估值)，以較高者為準。

為進行盡職審查，吾等已審閱各物業樓宇部分於二零二四年十二月三十一日之未經審核賬面值以及與該等物業樓宇部分於二零二五年三月三十一日的估值作比較。吾等注意到，各物業(物業三除外)樓宇部分的賬面值略高於或等於該等物業樓宇部分的估值。因此，貴公司採納相關物業(物業三除外)樓宇部分的賬面值，有關賬面值在目標集團於二零二四年十二月三十一日的未經審核賬面淨值中反映。就物業三而言，由於樓宇已完全折舊，故並無記錄於二零二四年十二月三十一日的賬面淨值。因此，貴公司採納物業三樓宇部分的估值。因此，吾等認為排除估值報告所述該等物業樓宇部分的估值(物業三除外，其樓宇部分之估值已計入代價)屬公平合理。

誠如上文(a)段所示，經計及少數股東權益以及豁免目標集團各成員公司與其各自聯屬公司之間所有集團內公司間往來賬項結餘後，貴集團應佔目標集團A、目標集團B及目標集團C之經調整未經審核資產淨值／(負債淨額)分別約為(18,300,000)港元、989,000港元及(13,506,000)港元。

誠如上文(b)段所示，「經計及該等物業之估值及將產生之相關土地出讓金，貴集團應佔目標集團A、目標集團B及目標集團C之經調整未經審核資產淨值／(負債淨額)分別約為(13,626,000)港元、26,960,000港元及(256,000)港元。」

獨立財務顧問函件

(ii) 有關物業之估值

下文載列目標集團所持物業摘要(經參考估值報告)：

業主	物業	總建築 面積 (平方米)	目前狀況	於二零二五年 三月三十一日 之估值 概約	
目標附屬公司A	中國天津市河北區昆 緯路116號之工業 項目(「物業一」)	8,869.44	該物業已出租予 貴公 司一間間接全資附屬 公司作經營及分租 用途，使用期至二零 三四年十二月三十一 日屆滿，月租約為人 民幣161,859元(含稅 及不含相關公用設施 收費)。	人民幣 9,360,000元	土地部分： 人民幣8,810,000元* 樓宇部分： 人民幣550,000元
目標附屬公司B	中國天津市南開區渭 水道西頭16號之工 業項目(「物業二」)	6,556.87	該物業已出租予 貴公 司一間間接全資附屬 公司作經營及分租 用途，使用期至二零 三四年十二月三十一 日屆滿，月租約為人 民幣119,647元(含稅 及不含相關公用設施 收費)。	人民幣 7,370,000元	土地部分： 人民幣7,070,000元* 樓宇部分： 人民幣300,000元
目標附屬公司B	天津市東麗區程林莊 工業區之工業項目 (「物業三」)	14,862.07	該物業於估值日期屬 空置／閑置。	人民幣 37,710,000元	土地部分： 人民幣28,320,000元* 樓宇部分： 人民幣9,390,000元*

獨立財務顧問函件

				於二零二五年 三月三十一日 之估值 概約
業主	物業	總建築 面積 (平方米)	目前狀況	
目標附屬公司C	中國天津市河北區崗 緯路18號之工業項 目(「物業四」)	19,182.20	該物業已出租予 貴公 司一間間接全資附屬 公司作自用及分租 用途，使用期至二零 三五年三月五日屆 滿，月租約為人民幣 303,417元(含稅及不 含相關公用設施收 費)。	人民幣 17,410,000元 土地部分： 人民幣15,970,000元* 樓宇部分： 人民幣1,440,000元
目標附屬公司C	中國天津市河北區崗 緯路19號之工業項 目(「物業五」)	3,128.90	該物業已出租予 貴公 司一間間接全資附屬 公司作自用及分租 用途，使用期至二零 三五年三月五日屆 滿，月租約為人民幣 49,500元(含稅及不含 相關公用設施收費)。	人民幣 1,970,000元 土地部分： 人民幣1,920,000元* 樓宇部分： 人民幣50,000元
目標附屬公司C	中國天津市南開區密 雲一支路3號之工業 項目(「物業六」)	3,178.26	該物業已出租予 貴公 司一間間接全資附屬 公司作自用及分租 用途，使用期至二零 三五年三月五日屆 滿，月租約為人民幣 50,250元(含稅及不含 相關公用設施收費)。	人民幣 6,440,000元 土地部分： 人民幣6,400,000元* 樓宇部分： 人民幣40,000元

* 已納入代價之物業估值涉及之相關土地部分(就物業一至六而言)及樓宇部分(就物業三而言)。

吾等已審閱估值報告，並已與估值師討論就該等物業估值採納之方法以及主要基準及假設。

吾等明白，常見之估值方法有市場法、收入法及成本法。在評估過程中，估值師曾考慮過市場法及收入法，卻認為不大適合該等物業。市場法因缺乏可資比較證據而受到限制，尤其是考慮到有關物業剩餘租賃年期短暫(原租賃年期已逾半)，從而降低適銷性及可比性。誠如估值報告所述，該等物業之土地使用權被劃撥至工業用途，年期約於二零四六年屆滿(即其土地使用權年期已逾半)。估值師解釋，剩餘土地使用權租期短暫乃一項關鍵考慮因素，會於尋找可資比較證據時降低該等物業的適銷性及可比性，原因乃剩餘土地使用權租期短暫的物業一般在市場上較不受歡迎，而可資比較物業的土地使用權租期的相關資料並不公開透明或可隨時取得，致使物色符合挑選準則之合適可資比較項目一事相當困難。因此，上市可資比較證據被視為不可靠。此外，工業用工場的專業性質，特色為混合建築材料及較舊的廠房布置，均限制採用市場法及收入法時合適可資比較項目的可用性，原因乃其獨有特色會降低典型市場出售及租金證據的相關性，加上缺乏公開透明的物業資料。同樣，估值師表示，由於缺乏公開的交易數據資料，要確定其他工業樓宇的銷售交易詳情(如剩餘租期、樓宇結構及廠房布置等)並不切實可行。

另一方面，根據吾等與估值師的討論，收入法並不可靠，原因乃該等物業的現有租賃協議為目標附屬公司與 貴公司一間全資附屬公司按低於市場租金訂立的長期安排，據 貴集團告知，不能反映真實的市場收入潛力。如上文「目標集團之資料」一段所分析，據 貴公司告知，目標附屬公司作為該等物業的登記擁有人，就經營及分租用途與 貴公司一間全資附屬公司訂立為期20年的長期租賃協議，租金低於市場水平。吾等注意到，儘管目標集團錄得租金收入，惟該租金收入低於市價，對 貴集團而言相對微不足道，且目標集團錄得的溢利或虧損極少。因此，吾等認為在考慮物業價值時租金收入不應屬唯一因素。

鑑於上文所述，估值師採用成本法 — 折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）對有關物業進行估值，該方法要求對土地現有用途之市值進行評估，並對現有樓宇及建築物之新重置成本進行估計，從中就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減。實際上，折舊重置成本法可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。折舊重置成本法評估之市值僅適用於作為單一權益之整項物業，且不假設就物業進行零碎交易。估值師已確認，對於評估該等物業的價值而言，折舊重置成本法乃廣泛接納的合適方法，且符合市場慣例，尤其是對於位於中國的類似性質物業而言。吾等在工作過程中，亦曾審閱香港其他上市公司之通函，並察覺折舊重置成本法為中國物業估值中廣泛使用之一種方法。考慮到市場法及收入法因上文所討論的限制而較不適合，而折舊重置成本法乃廣泛接納的物業估值方法及符合市場慣例，吾等認為採用折舊重置成本法對物業進行估值屬合理。

估值師告知吾等，土地價值根據有關地區的可資比較土地出售證據及調整因素得出，有關證據來自公共平台。為進行盡職審查，吾等已審閱選定的可資比較土地出售交易（詳情載於附錄二估值報告），並與估值師討論挑選準則及所作調整。選定之交易涉及與該等物業性質及位置相似的工業用地。關鍵調整因素包括佔地面積、位置、規模、配套設施可用性、土地使用權年期及延續條件。就根據折舊重置成本法得出的物業價值中的樓宇部分而言，樓宇價值使用與市場相符之建築成本評估，有關成本根據具體情況調整，即估計以提供類似公用設施之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。根據吾等與估值師的討論，考慮的因素包括建築物的具體特色及質量、與重置過程相關的利息成本、折舊及樓齡。市值結論為根據折舊重置成本法得出的土地及樓宇價值的總和。

誠如估值報告所述，根據 貴集團中國法律顧問中倫文德（天津）律師事務所（「中國法律顧問」）所提供法律意見，該等物業之土地使用權已劃撥予相關目標附屬公司（而非授出）。政府為特定目的而提供所劃撥土地，轉讓任何該等物業可能均須獲得相關政府機關批准並支付

該等機關釐定之土地出讓金。因此，估值師認為該等物業不具商業價值，惟已提供經評估市值，以供參考，當中已假設相關房地產權證中所述物業在達成中國法律意見列出之條件(即透過適當地向政府申請並悉數支付所需土地出讓金，成功將土地狀況由劃撥土地轉換為轉讓土地)後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(包括擁有已解封業權，並無按揭及第三方產權負擔)。為進行盡職審查，吾等已審閱中國法律顧問發表之意見以及根據相關中國指引將產生的估計土地出讓金成本的計算方法，吾等注意到該成本已計入代價。

吾等亦注意到，就物業四而言，誠如 貴集團告知，除就該物業匯報之建築面積外，該地塊上亦已興建一幢三層高工場樓宇(「工場」)，總建築面積約為2,700平方米，該工場已於二零零六年初竣工並可隨時佔用。然而，工場並無其房地產權證。因此，估值師將此工場排除在估值範圍外。為進行盡職審查，吾等向 貴公司查詢並了解到，工場為一幢重修的樓宇，原址為目標附屬公司C的禮堂。目標附屬公司C未能提供有關興建該工場之必要資料，原因乃一切有關資料遺失，且無法複製，該工場於二零零六年初(即近二十年前)落成，而提供有關資料為申請上述房地產權證之先決條件。吾等已審閱中國法律顧問就物業四出具的意見，並注意到登記上述重修的樓宇需要提交相關建築項目文件、原有樓宇拆卸記錄以及相關的測量／調查結果。目標附屬公司C無法提供全部所需文件，且難以補充已遺失之材料。因此，中國法律顧問認為，難以獲得房地產權證。此外，登記機構的審查過程嚴格、耗時，不大可能取得權證。據 貴公司進一步告知，於二零二四年十二月三十一日，工場的賬面淨值約為人民幣866,000元。經考慮(i)該工場之賬面淨值已於目標集團C於二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值中反映；(ii)中國法律顧問告知取得房地產權證之機會不大；及(iii)由於無法取得房地產權證，估值師無法提供該工場之公平值，因此該工場已排除在估值範圍外，吾等認為董事會在釐定代價時已適當考慮該工場之價值。

估值師已確認，該等估值方法符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載一切規定，且吾等信納估值報告中採納之方式及方法。

遵照上市規則第13.80條的規定，為進行盡職審查，吾等已與估值師會談，並已審查與查詢估值師的資質及經驗。吾等注意到估值師擁有充足資格且於為中國上市公司評估與該等物業類似之資產價值方面擁有多年經驗。同時，吾等已審查估值師受聘提供之服務範圍，並注意到有關工作範圍適合提供有關意見，誠如估值師在吾等查詢期間所確認，有關工作範圍並無任何可能對估值師所給予保證程度產生不利影響之限制。吾等亦已就估值師與 貴集團、吳先生及彼等各自任何附屬公司或彼等各自聯繫人之間目前或過往擁有之關係作出查詢，而估值師確認彼等為獨立人士。估值師亦向吾等確認，除就估值委聘應向彼等支付的一般專業費用外，並無任何安排令彼等可向 貴集團及其關連人士(包括買方)收取任何費用或利益。因此，吾等認為估值師具備足夠的專業知識，其工作範圍適合有關委聘，且估值師亦為獨立人士，可為該等物業進行估值。

結論

基於上文所述，其中包括(i)除持有該等物業外，各目標集團已終止各自之主要業務及營運。因此，代價乃根據各目標集團之經調整資產及負債釐定；(ii)各目標集團之經調整資產淨值，其在反映少數股東權益以及豁免目標集團各成員公司與其各自聯屬公司之間所有集團內公司間往來賬項結餘及該等物業之估值後得出。誠如上文所分析，該等調整乃公平合理作出，原因乃其可適當反映(a)在扣除集團提供的財務援助後，各目標集團之資產及負債狀況；及(b)各目標集團資產負債表內主要資產(即該等物業)之公平值；(iii)吾等對該等物業估值進行之審查工作，當中吾等並無發現任何重大因素導致吾等對該等物業估值所採納方法、主要基準及假設是否公平合理產生疑問；及(iv)代價與經調整資產淨值的價值大致相同，故吾等認為釐定代價的基準乃公平釐定，而代價就獨立股東而言屬公平合理。

5. 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

經參考董事會函件，完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，且各目標集團之損益以及資產及負債將不再於 貴集團綜合財務報表內綜合入賬。

盈利

完成後，貴集團將不再擁有目標集團任何權益，目標集團之財務業績及狀況將不再於 貴集團綜合財務報表內綜合入賬。目標集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得整體虧損。完成後，貴集團將不再承擔目標集團之虧損。

估計 貴集團將錄得之出售事項收益約70,008,000港元，此乃根據(i)代價；(ii)目標集團於二零二四年十二月三十一日之經調整未經審核淨資產總額及非控股權益；及(iii)儲備之重新分類計算，且並未扣除與出售事項有關之任何稅項及相關開支。出售事項產生之實際收益金額將根據目標集團於完成時之經調整賬面淨值並扣除任何附帶開支計算，並仍有待 貴公司核數師審閱。

資產與負債

經考慮代價及目標集團於二零二四年十二月三十一日之經調整未經審核淨資產總額後，估計於完成後 貴集團之資產總值將減少約9,827,000港元。貴集團之負債總值亦將減少約86,061,000港元。估計 貴集團之資產淨值將會增加約76,234,000港元，即 貴集團資產總值及負債總值變動之淨影響。

現金流量

貴集團擬將出售事項所得款項淨額用於清償債務，即透過按等額基準抵銷結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款之方式直接償付代價。儘管 貴集團不會從出售事項中收取任何現金，但是於出售事項後，貴集團可從結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款中將得到緩解，因此，貴集團之整體財務狀況將得以改善。

於二零二五年四月三十日，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及利息)約為247,600,000港元。僅就說明而言，假設完成於二零二五年四月三十日發生，則結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及應計利息)將減少至約220,640,000港元。

謹請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在表示 貴集團於完成後的財務狀況。

意見及推薦建議

經考慮上文所述，尤其是(i)出售事項符合 貴集團透過將資源分配至核心業務賺取最大回報之整體策略；(ii)代價屬公平合理；及(iii)出售事項將對 貴集團產生整體正面財務影響，因此，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟出售事項按一般商業條款進行，且買賣協議及出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及出售事項之決議案，吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
昇世資本有限公司
執行董事
李崢嶸
謹啟

二零二五年六月十日

李崢嶸女士為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人，並為昇世資本有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，且在機構融資行業擁有超過25年經驗。

本集團之財務資料

本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表連同相關附註，已於下列文件披露，並已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.scholding.com)刊載。請參閱下列超連結：

- 於二零二三年四月二十四日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第81至199頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400887_c.pdf)
- 於二零二四年四月二十三日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第81至195頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300566_c.pdf)
- 於二零二五年四月十五日刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第85至199頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0415/2025041500451_c.pdf)

債項聲明

於二零二五年四月三十日營業時間結束時，本集團之債項如下：

債項

		千港元
銀行及其他借貸		
有抵押銀行借貸	(i) 及 (ii)	3,088,775
無抵押銀行借貸	(iii)	234,590
應付關連方款項	(iv)	572,580
應付本公司附屬公司之非控股股東款項	(v)	10,366
租賃負債	(vi)	305,002
總計		<u>4,211,313</u>

(i) 於二零二五年四月三十日，本集團之有抵押銀行借貸包括：

- (a) 有抵押銀行借貸約2,558,378,000港元，由本集團位於香港及中國大陸之投資物業作抵押；
- (b) 有抵押銀行借貸約282,978,000港元，由本集團之租賃土地及樓宇所有權權益作抵押；
- (c) 有抵押銀行借貸約152,178,000港元，由本集團之竣工待售物業作抵押；及
- (d) 有抵押銀行借貸約95,241,000港元，由本集團之銀行存款作抵押。

(ii) 於二零二五年四月三十日，本集團之有抵押銀行借貸包括約2,982,071,000港元為有擔保及約106,704,000港元為無擔保。

(iii) 於二零二五年四月三十日，本集團之無抵押銀行借貸約234,590,000港元為有擔保。

(iv) 應付關連方款項

應付關連方款項約572,580,000港元為無抵押及無擔保。

(v) 應付本公司附屬公司之非控股股東款項

應付本公司附屬公司之非控股股東款項約10,366,000港元為無抵押及無擔保。

(vi) 租賃負債

於二零二五年四月三十日營業時間結束時，本集團之未經審核租賃負債總額約為305,002,000港元。約209,683,000港元之若干租賃負債以租金按金作抵押且無擔保，約95,319,000港元之租賃負債為無抵押且無擔保。

或然負債

本公司於中國的一間附屬公司就於二零二五年四月三十日尚未發出相關房產證之本集團位於中國持作出售物業之獨立買家，向若干金融機構提供總金額約187,176,000港元的擔保。上述擔保將於向該等買家發出房產證時解除。

除上述或本通函另作披露者外，及除集團內公司間負債、一般貿易及其他應付款及合約負債外，於二零二五年四月三十日營業時間結束時，本集團並無(a)任何已發行在外及已授權或以其他方式創設但未發行之債務證券；(b)任何定期貸款；(c)任何借貸或具借貸性質之負債，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(d)任何債券、按揭或押記；或(e)任何擔保或其他重大或有負債。

就本債項聲明而言，外幣金額已按二零二五年四月三十日之適用概約匯率折算為港元。

充足之營運資金

董事認為，經計及本集團可用內部資源以及銀行及其他信貸，本集團自本通函日期起至少十二(12)個月內將擁有充足之營運資金。

重大不利變動

自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日)起直至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況或前景發生任何重大不利變動。

經營及財務前景

本集團之主要業務分部為貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。

於二零二五年，高利率、通貨膨脹壓力、貨幣政策收緊等經濟因素，連同俄烏戰爭、以色列哈馬斯衝突等持續地緣政治緊張局勢，將導致貿易、供應鏈、貨幣及能源市場波動。此外，美國關稅政策將無可避免地損害全球經濟環境。面對有關挑戰，本集團將秉持審慎態度，繼續靈活適應經濟及貨幣環境變動，積極採取行動，掌握商機。

貿易和製造

由於關稅調整等新政策以及聯邦儲備局謹慎降息帶來不確定性，故預計二零二五年美國經濟將放緩。預期消費支出持續，生產力不斷提高，推動經濟增長。儘管中美雙方已達成共識，大幅削減關稅增幅90日，惟中國輸美產品之長期關稅政策仍不確定，將對生產成本上升產生影響，而有關部分升幅可能反映在消費價格上，進而可能對需求產生影響。

為應對有關挑戰，本集團繼續積極全球物色具潛力之新客戶，努力透過精簡供應鏈控制成本，透過採用新技術提高生產效率，並擴大在越南之產能，且擴大產能已獲得忠實客戶支持，而該等客戶能讓本集團實現可持續發展，甚至在充滿挑戰之營商環境中獲得競爭優勢。

主動監察新關稅造成之影響將有助於及時調整定價及供應鏈策略，舒緩可能出現之干擾情況。透過平衡成本控制與以客為主之創新方針，本集團已準備就緒應對二零二五年之不確定性，同時鞏固市場地位並把握行業動態轉變帶來之機會。

物業投資及發展

就物業投資及發展而言，本集團將繼續部署租賃策略，使租戶組合多元化，以應對不斷轉變之環境，並把握預期市場復甦機遇。預期中國大陸中央政府推出之經濟及貨幣政策可刺激家庭消費及零售支出，從而增添營商氣氛。與租賃市場相比，中國大陸房地產市場仍具競爭力、充滿挑戰。本集團對銷售及租金收入持謹慎樂觀態度，尤其中央政府近期推出政策，以增強中國大陸物業市場之消費者信心。

本集團將持續研究將中國大陸部分其他土地儲備資產由工業用途轉為商業用途，以提升有關土地轉換後之土地價值及發展回報。另一方面，中央政府公佈一批發展項目，預期將為本集團在中國大陸之土地儲備資產帶來商機。本集團將重新審視該等開發項目所在地區之土地儲備資產業務計劃，並根據發展計劃進展採取積極主動方針。此外，本集團將繼續探索機會買賣其他土地儲備資產。

農 林 業 務

本集團目前在中國大陸多個主要省份長期承租逾超過290,000畝(約193,000,000平方米)之林地、農地、魚塘及湖面。本集團將繼續發掘種植高利潤率品種的機會，並集中利用各種資源及實行成本控制以改善該分部的經營業績。

於業務展望方面，本集團將致力於維持可持續發展能力以及提升盈利能力，集中資源於有利可圖之核心分部。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就於二零二五年三月三十一日各目標集團所持有物業估值發出之函件、估值摘要及估值證書全文，為載入本通函而編製。



香港灣仔
灣仔道83號17樓。
電話：(852) 2811 1876
傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

吾等謹遵照South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)貴集團持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等就有關物業於二零二五年三月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以載入貴集團日期為二零二五年六月十日之通函。

1. 估值基準

吾等對有關物業所作估值指吾等關於相關物業之市值的意見，而吾等將市值界定為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等採用成本法—折舊重置成本(「折舊重置成本」)法對有關物業進行估值，該方法要求對土地現有用途之市值進行評估，並對現有樓宇及建築物之新重置成本進行估計，從中就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減。實際上，折舊重置成本法可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。折舊重置成本法匯報之市值僅適用於以獨特權益方式出現之整項物業，且不假設就物業進行零碎交易。

在估值過程中，吾等已考慮市場法及收入法，卻認為就有關物業而言不大適合。市場法因缺乏可資比較證據而受到限制，尤其是考慮到有關物業剩餘租賃年期短暫(原租賃年期超過一半已屆滿)，從而降低適銷性及可比性。同時，收入法並不可靠，原因乃 貴集團所告知現有物業的租賃協議(如有)為與關連方訂立之長期安排，租金低於市場租金，因此不能反映真實市場收入潛力。此外，工業用工場的專業性質，特色為混合建築材料及較舊的廠房布置，均限制採用該兩種方法時適用的可資比較項目，原因乃其獨有特色會降低典型市場出售及租金證據的相關性，加上缺乏公開透明的物業資料。因此，吾等確定折舊重置成本法(該方法結合近期核實之土地交易支持之土地價值，估算更換樓宇之折舊成本)在此情況下提供較可靠且為普遍接納之估值基準。

3. 業權調查

吾等已獲提供與中國物業有關之業權文件副本或摘錄，且 貴集團已確認並無其他相關文件。然而，吾等並未調查文件正本以核實業權或核實交予吾等之副本上可能未提及之任何修訂。於吾等進行估值過程中，吾等依賴 貴集團中國法律顧問中倫文德(天津)律師事務所(「中國法律顧問」)提供之法律意見，內容有關位於中國之物業業權。吾等相當依賴 貴集團中國法律顧問就中國物業權益之有效性所提供建議。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響有關物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售有關物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓宇面積、樓齡及可影響物業價值的所有其他有關事宜的建議。吾等獲提供之所有文件僅作參考用途。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實有關物業的位置及面積，故假設吾等所獲文件所示的面積正確無誤。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

6. 估值考慮因素

於二零二五年五月，吾等對若干物業之外部進行實地調查，並在可行情況下對其內部進行調查。黃曉京女士為中國註冊房地產估價師、土地估價師、資產評估師及註冊顧問工程師，擁有超過15年為中國大陸物業估值之經驗，已就該等物業進行實地調查。吾等尚未對有關物業進行結構勘測，惟在調查過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報有關物業並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何屋宇設備。

吾等的估值並無就有關物業之任何抵押、按揭或結欠款項或使出售生效時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，吾等假設有關物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定以及香港測量師學會評估準則所載的規定。

7. 備註

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦向 貴集團尋求確認所提供資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為自身已獲得足夠資料得出知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料經隱瞞。

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅供指定方使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有指明者外，吾等的估值所列的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值摘要及估值證書。

此 致

香港

中環

花園道1號

中銀大廈28樓

South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司

董事會 台照

代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD (BA) MFin BCom (Property)

MHKIS RPS (GP) AAPI CPV CPV (Business)

聯席董事

張漢翹

BSc (Hons) BBA (Hons)

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零二五年六月十日

附註：

李偉健博士為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下註冊專業測量師(產業測量)。彼為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾20年估值經驗。

張漢翹先生為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會專業會員，亦為香港測量師學會產業測量組會員。彼於中國內地及香港擁有逾10年物業估值經驗。

估值摘要

編號 貴集團持作投資物業

於二零二五年
三月三十一日
現況下之市值
人民幣

- | | | |
|----|-----------------------|----------------------|
| 1. | 中國天津市河北區昆緯路116號之工業項目 | 無商業價值
(詳情請參閱估值證書) |
| 2. | 中國天津市南開區渭水道西頭16號之工業項目 | 無商業價值
(詳情請參閱估值證書) |
| 3. | 中國天津市東麗區程林莊工業區之工業項目 | 無商業價值
(詳情請參閱估值證書) |
| 4. | 中國天津市河北區崗緯路18號之工業項目 | 無商業價值
(詳情請參閱估值證書) |
| 5. | 中國天津市河北區崗緯路19號之工業項目 | 無商業價值
(詳情請參閱估值證書) |
| 6. | 中國天津市南開區密雲一支路3號之工業項目 | 無商業價值
(詳情請參閱估值證書) |

貴集團持作投資物業總計：

估值證書

貴集團持作投資物業

於二零二五年
三月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	佔用情況	
1.	中國天津市河北區 昆緯路116號之工業 項目	該物業包括多幢樓宇及建築物，約在 一九五零年代落成，建於佔地面積約 7,278平方米之一塊土地上。 根據房地產權證，該物業之總建築面 積(「 建築面積 」)約為8,869.44平方米。 該物業之土地使用權已劃撥作工業用 途，使用期於二零四六年三月十三日 屆滿。	根據 貴集團提供之資 料，於估值日，該物業已 出租予一名關連方作經營 及分租用途，使用期至二 零三四年十二月三十一 日屆滿，月租約為人民幣 161,859元(含稅及不含相 關公用設施收費)。	無商業價值 (見附註4)

附註：

- 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零一二年六月二十一日之房地產權證一房地證津字第105031215584號，該物業之土地使用權，涉及佔地面積約7,278平方米及總建築面積約8,869.44平方米，已劃撥予天津南華利生體育用品有限公司(「**南華利生**」)作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。
- 據告知，南華利生為一間在中國成立之中外合資企業，為 貴公司間接擁有80%之附屬公司。
- 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業按最高額度按揭抵押予中國農業銀行股份有限公司；
 - 南華利生合法有效管有該物業；及
 - 南華利生有權透過適當向政府申請並悉數支付所需地價，於成功將土地狀況由劃撥土地轉換為受讓土地後轉讓該物業。
- 根據附註3中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，該物業(「**土地**」)之土地使用權已劃撥予南華利生(而非授出)。政府為特定目的而提供的劃撥土地，任何土地轉讓可能均須獲得相關政府機關批准並支付該等機關釐定之地價。因此，吾等認為該物業不具商業價值。僅供參考，假設房地產權證中所述物業在達成法律意見列出之條件後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(包括擁有已解封業權，並無按揭及第三方產權負擔)(例如附註3(c))，則於估值日期現況下之市值為人民幣9,360,000元。

根據上文所述，按 貴集團指示，吾等已計算有關土地及樓宇價值之比例，其中土地部分約為人民幣8,810,000元，樓宇部分約為人民幣550,000元。有關按比例計算之價值僅屬名義性質，不能指有關土地或樓宇部分各自獨立出售時之市值。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於天津市內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約10公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積、位置及配套服務可用性等關鍵因素，並進行適當調整以反映與目標土地相關之差異。有關分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通知	紅橋區光榮道科技產業園區11號東地段	紅橋區西沽街湘潭道11號	河北區聖賢道(張興莊)二期B地段
地址	東至保康東路，西至現有空地，南至竹山路，北至光榮道	西沽街湘潭道11號	東至群賢路、南至聖賢道、西至廣賢路、北至聚賢路
地區	紅橋	紅橋	河北
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	4,007.00	30,276.20	32,466.40
買方	Tianjin Yiyun Technology Co., Ltd.	Tianjin Huirun Electromechanical Equipment Co., Ltd.	Tianjin Junhe Technology Industry Development Co., Ltd.
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	8,200,000	41,084,803	56,000,000
佔地單位價格 (人民幣/平方米)	2,046	1,357	1,725
交易日期	二零二四年第四季度	二零二三年第二季度	二零二三年第三季度

可資比較項目之間的佔地單位價格差異可以源於工業園區的性質及質量差異以及各自交易日期的市場氣氛波動。就每個可資比較物業而言，吾等已詳細審閱交易詳情、佔地特色及市場背景，並作出適當的調整，以反映與目標地盤相關的差異，確保估值結果持平且具支持性。

可資比較項目一位於紅橋區的一個成熟工業園區內，擁有與目標物業相似的佔地面積及分區，並且擁有相同的原土地使用權期限。該地盤受益於園區內可用的綜合工業基建及服務。對優越的附屬設施進行下調，繼而可能導致因工業園區內服務及市容建築改善而產生較高的觀察可得單位價格。此外，吾等已調整與目標地盤相比剩餘土地使用權期限的差異。

可資比較項目二亦位於紅橋區，並且劃分為工業用途，擁有相同的原土地使用權年期。然而，該地盤顯著大於該目標物業。為反映面積差異，已進行上調，因為較大的地盤通常因批量購買折扣而享有較低的單位價格。此外，已納入調整以反映與該目標物業相關的剩餘土地使用權期限的差異。

可資比較項目三位於河北區，與目標物業相近，且擁有更大的佔地面積。該交易涉及一個具有相同工業分區及原土地使用權期限的地盤。對地盤形態的差異作出上調。鑒於其位於同一區，該可資比較項目特別相關，惟亦進行小幅調整，以反映與目標地盤相比，剩餘土地使用權期限的差異。

經過徹底分析並對上述可資比較交易進行相應調整後，吾等得出該加權平均佔地單位價格為每平方米人民幣1,211元。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。在釐定樓宇價值時，吾等已考慮該物業結構之具體特徵(如房地產權證所述)及質量以及與重置過程相關之利息成本。然後，應用適當折舊反映該等樓宇之實際情況及樓齡。基於有關因素，吾等得出有關樓宇部分之單位重置成本為每平方米人民幣62元，即於估值日期更換現有樓宇所需折舊成本。

估值證書
貴集團持作投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二五年 三月三十一日 現況下之市值
2.	中國天津市南開區 渭水道西頭16號之 工業項目	該物業包括多幢樓宇及建築物，在一九六零年代至一九八零年代期間落成，建於佔地面積約6,849.85平方米之一塊土地上。 根據房屋所有權證，該物業之總建築面積(「建築面積」)約為6,556.87平方米。 該物業之土地使用權已劃撥作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。	根據 貴集團提供之資料，於估值日，該物業已出租予一名關連方作經營及分租用途，使用期至二零三四年十二月三十一日屆滿，月租約為人民幣119,647元(含稅及不含相關公用設施收費)。	無商業價值 (見附註5)

附註：

1. 根據天津市人民政府所發出日期為一九九九年八月二十八日之國有土地使用權證津單國用(99)字第049號，該物業之土地使用權佔地面積約6,849.85平方米，已劃撥予天津南華皮革化工有限公司(「**南華皮革化工**」)作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。
2. 根據天津市房地產管理局所發出日期為一九九七年六月十六日之房屋所有權證津合房字第01214號，該物業之樓宇及建築物總建築面積約為6,556.87平方米，均由南華皮革化工合法擁有。
3. 據告知，南華皮革化工為一間在中國成立之中外合資企業，為 貴公司間接擁有80%之附屬公司。
4. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 該物業並無按揭或第三方產權負擔；
 - b. 南華皮革化工合法有效管有該物業；及
 - c. 南華皮革化工有權透過適當向政府申請並悉數支付所需地價，於成功將土地狀況由劃撥土地轉換為受讓土地後轉讓該物業。

5. 根據附註4中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，該物業(「土地」)之土地使用權已劃撥予南華皮革化工(而非授出)。政府為特定目的而提供所劃撥土地，任何土地轉讓可能均須獲得相關政府機關批准並支付該等機關釐定之地價。因此，吾等認為該物業不具商業價值。僅供參考，假設國有土地使用權證及房屋所有權證中所述物業在達成法律意見列出之條件後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(例如附註4(b))，則於估值日期現況下之市值為人民幣7,370,000元。

根據上文所述，按 貴集團指示，吾等已計算有關土地及樓宇價值之比例，其中土地部分約為人民幣7,070,000元，樓宇部分約為人民幣300,000元。有關按比例計算之價值僅屬名義性質，不能指有關土地或樓宇部分各自獨立出售時之市值。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於天津市內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約10公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積、位置及配套服務可用性等關鍵因素，並進行適當調整以反映與目標土地相關之差異。有關分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易情況，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通知	紅橋區光榮道科技產業園區11號東地段	紅橋區西沽街湘潭道11號	紅橋區光榮道南側西入口千里堤內
地址	東至保康東路，西至現有空地，南至竹山路，北至光榮道	西沽街湘潭道11號	紅橋區光榮道南側西入口千里堤內
地區	紅橋	紅橋	紅橋
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	4,007.00	30,276.20	3,589.40
買方	Tianjin Yiyun Technology Co., Ltd.	Tianjin Huirun Electromechanical Equipment Co., Ltd.	Tianjin Hongqiao Wanliyingtuo Construction Engineering Co., Ltd.
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	8,200,000	41,084,803	4,752,366
佔地單位價格(人民幣／平方米)	2,046	1,357	1,324
交易日期	二零二四年第四季度	二零二三年第二季度	二零二三年第一季度

可資比較項目之間的佔地單位價格差異可以源於工業園區的性質及質量差異以及各自交易日期的市場氣氛波動。就每個可資比較物業而言，吾等已詳細審閱交易詳情、佔地特色及市場背景，並作出適當的調整，以反映與目標地盤相關的差異，確保估值結果持平且具支持性。

可資比較項目一位於紅橋區的一個成熟工業園區內，擁有與目標地盤相似的佔地面積及分區，並且擁有相同的原土地使用權期限。該地盤受益於園區內可用的綜合工業基建及服務。對優越的附屬設施作出下調，繼而可能導致因服務及市容建築改善而產生較高的觀察可得單位價格。此外，已作出進一步下調，以反映該可資比較項目相對於南開區的目標地盤之優越位置。最後，已就剩餘土地使用權期限與目標地盤的差異進行調整。

可資比較項目二亦位於紅橋區，並且劃分為工業用途，擁有相同的原土地使用權年期。然而，該地盤顯著大於該目標物業。為解決規模差異，已進行上調，因為較大的地盤通常因批量購買折扣而導致較低的單位價格。與可資比較項目一類似，已進行下調，以反映與目標地盤相比可資比較項目的優越位置。為處理剩餘土地使用權期限的差異，已納入額外調整。

可資比較項目三亦位於紅橋區，擁有相同的工業分區及原土地使用權期限，並且與目標地盤擁有相似的佔地面積。與其他可資比較項目一樣，為反映紅橋區可資比較項目的優越位置，已進行下調。最後，對與該目標物業相關的剩餘土地使用權期限差異進行調整。

經過徹底分析並對可資比較交易進行相應調整後，吾等得出該加權平均佔地單位價格為每平方米人民幣1,032元。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。在釐定樓宇價值時，吾等已考慮該物業結構之具體特徵(如房屋所有權證所述)及質量以及與重置過程相關之利息成本。然後，應用適當折舊反映該等樓宇之實際情況及樓齡。基於有關因素，吾等得出有關樓宇部分之單位重置成本為每平方米人民幣46元，即於估值日期更換現有樓宇所需折舊成本。

估值證書
貴集團持作投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二五年 三月三十一日 現況下之市值
3.	中國天津市東麗區 程林莊工業區之 工業項目	根據房地產權證，該物業包括多幢樓宇及建築物，總建築面積(「 建築面積 」)約為14,862.07平方米，在一九九零年代落成，建於佔地面積約44,118.90平方米之一塊土地上。 該物業之土地使用權已劃撥作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。	誠如 貴集團告知，該物業於估值日期屬空置／閑置。	無商業價值 (見附註3)

附註：

1. 根據天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零一九年五月八日之房地產權證津(2019)東麗區不動產權第1013101號，該物業之土地使用權，涉及佔地面積約44,118.9平方米及總建築面積約14,862.07平方米，已劃撥予天津南華皮革化工有限公司(「**南華皮革化工**」)作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。
2. 據告知，南華皮革化工為一間在中國成立之中外合資企業，為 貴公司間接擁有80%之附屬公司。
3. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 該物業並無受限於按揭或第三方產權負擔；
 - b) 南華皮革化工合法有效管有該物業；及
 - c) 南華皮革化工有權透過適當向政府申請並悉數支付所需地價，於成功將土地狀況由劃撥土地轉換為受讓土地後轉讓該物業。
4. 根據附註4中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，該物業(「**土地**」)之土地使用權已劃撥予南華皮革化工(而非授出)。政府為特定目的而提供所劃撥土地，任何土地轉讓可能均須獲得相關政府機關批准並支付該等機關釐定之地價。因此，吾等認為該物業不具商業價值。

僅供參考，假設房地產權證中所述物業在達成法律意見列出之條件後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(例如附註3(c))，則於估值日期現況下之市值為人民幣37,710,000元。

根據上文所述，按 貴公司指示，吾等已計算有關土地及樓宇價值之比例，其中土地部分約為人民幣28,320,000元，樓宇部分約為人民幣9,390,000元。有關按比例計算之價值僅屬名義性質，不能指有關土地或樓宇部分各自獨立出售時之市值。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於天津市東麗區內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約10公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積及交付狀況等關鍵因素，並進行適當調整以反映與目標土地相關之差異。有關分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易情況，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通知	津麗(掛)G2024-04	津麗(掛)G2024-05	津麗(掛)G2024-03
地址	東至映春路、南至鴻泰路、西至天津愛思達航天科技股份有限公司、北至弘軒道	東至天津市旺盛投資有限公司，南至天津市凱世通閥業科技有限公司，西至華興路，北至天津漢亞機電有限公司	東至聯東U谷，南至趙莊村，西至華豐路，北至弘程道
地區	東麗	東麗	東麗
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	83,271.50	5,480.50	22,761.40
買方	Tianjin Aisida Aerospace Technology Co., Ltd.	Yipei (Tianjin) Culture Co., Ltd.	Jintian (Tianjin) Auto Parts Co., Ltd.
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	66,300,000	5,900,000	18,100,000
佔地單位價格 (人民幣/平方米)	796	1,077	795
交易日期	二零二五年第一季度	二零二五年第一季度	二零二五年第一季度

可資比較項目之間的佔地單位價格差異可反映各自交易日期的市場氣氛波動。就每個可資比較物業而言，吾等已詳細審閱交易詳情、佔地特色及市場背景，並作出適當的調整，以反映與目標地盤相關的差異，確保估值結果持平且具支持性。

可資比較項目一位於東麗區內，擁有與目標地盤相似的佔地面積及分區，並且擁有相同的原土地使用權期限。該可資比較項目位於同一地區，為其增加可比較的相關性。然而，由於目標地盤於估值日期處於閒置狀態，可能產生額外的復原成本，因此已計及此因素作出下調。此外亦應用額外調整，以反映與該目標地盤相關的剩餘土地使用權期限的差異。

可資比較項目二亦位於東麗區，並且劃分為工業用途，擁有相同的原土地使用權年期。儘管與目標物業在地點上有相關性，該地盤顯著較該目標物業小。因此，考慮到規模上的差異對其進行下調，原因乃受惠於批量購買折扣的較大地盤相比，較小的地盤通常具有更高的單位價格。與可資比較項目一相似，已作出下調以反映閒置狀態以及與目標地盤相關的潛在復原成本，以及剩餘土地使用權期限的差異。

可資比較項目三亦位於東麗區，擁有可比較的工業分區及原土地使用權期限，以及與目標地盤相似的佔地面積。位於同一地區進一步支持其作為可資比較項目的合適性。與其他可資比較項目一樣，已作出下調以反映目標地盤的閒置狀態以及剩餘土地使用權年期的差異。

經過徹底分析並對可資比較交易進行相應調整後，吾等得出該加權平均佔地單位價格為每平方米人民幣642元。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。在釐定樓宇價值時，吾等已考慮該物業結構之具體特徵(如房地產權證所述)及質量以及與重置過程相關之利息成本。然後，應用適當折舊反映該等樓宇之實際情況及樓齡。基於有關因素，吾等得出有關樓宇部分之單位重置成本為每平方米人民幣632元，即於估值日期更換現有樓宇所需折舊成本。

估值證書
貴集團持作投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二五年 三月三十一日 現況下之市值
4.	中國天津市河北區 崗緯路18號之工業 項目	該物業包括多幢樓宇及建築物，在一九五六年至一九八七年期間落成，建於佔地面積約13,862平方米之一塊土地上。 根據房地產權證，該物業之樓宇及建築物包括11個製作工場及多幢附屬建築物，總建築面積(「建築面積」)約為19,182.20平方米，不包括一幢3層高工場樓宇，詳情請見附註3。 該物業之土地使用權已劃撥作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。	根據 貴集團提供之資料，於估值日，該物業已出租予一名關連方作自用及分租用途，使用期至二零三五年三月五日屆滿，月租約為人民幣303,417元(含稅及不含相關公用設施收費)。	無商業價值 (見附註5)

附註：

- 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零八年七月九日之房地產權證房地證津字第105030808285號，該物業之土地使用權，涉及佔地面積約13,862平方米及總建築面積約19,182.20平方米，已劃撥予天津南華製鞋有限公司(「**天津南華製鞋**」)作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。
- 據告知，天津南華製鞋為一間在中國成立之中外合資企業，為 貴公司間接擁有80%之附屬公司。
- 誠如 貴集團告知，除附註1匯報之建築面積外，該地塊上亦已興建一幢三層高工場樓宇，總建築面積約為2,700平方米，該樓宇已於二零零六年初竣工並可隨時佔用。然而，由於天津南華製鞋表示申請房地產權證須提供與建築有關之所需文件，惟所有相關資料已遺失且無法複製，故無法取得相關房地產權證。因此，吾等將此工場樓宇排除在本次估值範圍外。

4. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 該物業按一般按揭抵押予天津農村商業銀行股份有限公司；
 - b. 該物業被天津市河北區人民法院、天津市南開區人民法院及天津市濱海新區人民法院查封；
 - c. 天津南華製鞋合法有效管有該物業；及
 - d. 天津南華製鞋有權透過適當向政府申請並悉數支付所需地價，於成功將土地狀況由劃撥土地轉換為受讓土地後轉讓該物業。
5. 根據附註4中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，該物業(「土地」)之土地使用權已劃撥予天津南華製鞋(而非授出)。政府為特定目的而提供所劃撥土地，任何土地轉讓可能均須獲得相關政府機關批准並支付該等機關釐定之地價。因此，吾等認為該物業不具商業價值。僅供參考，假設房地產權證中所述物業在達成法律意見列出之條件後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(包括擁有已解封業權，並無按揭及第三方產權負擔)(例如附註4(d))，則於估值日期現況下之市值為人民幣17,410,000元。

根據上文所述，按 貴集團指示，吾等已計算有關土地及樓宇價值之比例，其中土地部分約為人民幣15,970,000元，樓宇部分約為人民幣1,440,000元。有關按比例計算之價值僅屬名義性質，不能指有關土地或樓宇部分各自獨立出售時之市值。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於天津市內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約10公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積、位置及配套服務可用性等關鍵因素，並進行適當調整以反映與目標土地相關之差異。有關分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易情況，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通知	紅橋區光榮道科技產業園區11號東地段	紅橋區西沽街湘潭道11號	河北區聖賢道(張興莊)二期B地段
地址	東至保康東路，西至現有空地，南至竹山路，北至光榮道	西沽街湘潭道11號	東至群賢路、南至聖賢道、西至廣賢路、北至聚賢路
地區	紅橋	紅橋	河北
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	4,007.00	30,276.20	32,466.40
買方	Tianjin Yiyun Technology Co., Ltd.	Tianjin Huirun Electromechanical Equipment Co., Ltd.	Tianjin Junhe Technology Industry Development Co., Ltd.
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	8,200,000	41,084,803	56,000,000
佔地單位價格 (人民幣/平方米)	2,046	1,357	1,725
交易日期	二零二四年第四季度	二零二三年第二季度	二零二三年第三季度

可資比較項目之間的佔地單位價格差異可以源於工業園區的性質及質量差異以及各自交易日期的市場氣氛波動。就每個可資比較物業而言，吾等已詳細審閱交易詳情、佔地特色及市場背景，並作出適當的調整，以反映與目標地盤相關的差異，確保估值結果持平且具支持性。

可資比較項目一位於紅橋區的一個成熟工業園區內，擁有與目標地盤相同的佔地面積及分區，並且擁有相同的原土地使用權期限。該地盤受益於園區內可用的綜合工業基建及服務。對優越的附屬設施進行下調，繼而可能導致因工業園區內的服務及市容建築改善而產生較高的觀察可得單位價格。此外，該地盤遠較目標物業小，需要進一步下調以反映規模差異，原因乃與受惠於批量購買折扣的較大地盤相比，較小的地盤通常具有更高的單位價格。最後，已就與目標地盤相關的剩餘土地使用權期限的差異進行調整。

可資比較項目二亦位於紅橋區，並劃分為工業用途，擁有相同的原土地使用權期限。整體地盤特色被認為與目標物業相若，且除因剩餘土地使用權期限差異所作的調整外，並未進一步作出調整。

可資比較項目三位於河北區，與目標物業相近。該交易涉及一個具有相同工業分區及原土地使用權期限的地盤。鑒於其位於同一區，該可資比較項目特別相關，惟亦進行小幅調整，以反映與目標地盤相比，剩餘土地使用權期限的差異。

經過徹底分析並對上述可資比較交易進行相應調整後，吾等得出該加權平均佔地單位價格為每平方米人民幣1,152元。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。在釐定樓宇價值時，吾等已考慮該物業結構之具體特徵(如房地產權證所述)及質量以及與重置過程相關之利息成本。然後，應用適當折舊反映該等樓宇之實際情況及樓齡。基於有關因素，吾等得出有關樓宇部分之單位重置成本為每平方米人民幣75元，即於估值日期更換現有樓宇所需折舊成本。

估值證書
貴集團持作投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二五年 三月三十一日 現況下之市值
5.	中國天津市河北區 崗緯路19號之工業 項目	根據房地產權證，該物業包括多幢樓宇及建築物，包括兩間宿舍，在一九五六年至一九七二年期間落成，總建築面積（「建築面積」）約為3,128.90平方米，建於佔地面積約1,696.10平方米之一塊土地上。 該物業之土地使用權已劃撥作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。	根據 貴集團提供之資料，於估值日，該物業已出租予一名關連方作自用及分租用途，使用期至二零三五年三月五日屆滿，月租約為人民幣49,500元（含稅及不含相關公用設施收費）。 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期屬空置／閑置。	無商業價值 (見附註4)

附註：

1. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零八年十二月四日之房地產權證房地證津字第105030813609號，該物業之土地使用權，涉及佔地面積約1,696.1平方米及總建築面積約3,128.9平方米，已劃撥予天津南華製鞋有限公司（「**天津南華製鞋**」）作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。
2. 據告知，天津南華製鞋為一間在中國成立之中外合資企業，為 貴公司間接擁有80%之附屬公司。
3. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 該物業按一般按揭抵押予華夏銀行股份有限公司；
 - b. 該物業被天津市河北區人民法院、天津市寶坻區人民法院、天津市南開區人民法院及天津市濱海新區人民法院查封；
 - c. 天津南華製鞋合法有效管有該物業；及
 - d. 天津南華製鞋有權透過適當向政府申請並悉數支付所需地價，於成功將土地狀況由劃撥土地轉換為受讓土地後轉讓該物業。

4. 根據附註3中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，該物業(「土地」)之土地使用權已劃撥予天津南華製鞋(而非授出)。政府為特定目的而提供所劃撥土地，任何土地轉讓可能均須獲得相關政府機關批准並支付該等機關釐定之地價。因此，吾等認為該物業不具商業價值。僅供參考，假設房地產權證中所述物業在達成法律意見列出之條件後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(包括擁有已解封業權，並無按揭及第三方產權負擔)(例如附註3(d))，則於估值日期現況下之市值為人民幣1,970,000元。

根據上文所述，按 貴集團指示，吾等已計算有關土地及樓宇價值之比例，其中土地部分約為人民幣1,920,000元，樓宇部分約為人民幣50,000元。有關按比例計算之價值僅屬名義性質，不能指有關土地或樓宇部分各自獨立出售時之市值。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於天津市內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約10公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積、位置、交付狀況及配套服務可用性等關鍵因素，並進行適當調整以反映與目標土地相關之差異。有關分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易情況，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通知	紅橋區光榮道科技產業園區11號東地段	紅橋區西沽街湘潭道11號	河北區聖賢道(張興莊)二期B地段
地址	東至保康東路，西至現有空地，南至竹山路，北至光榮道	西沽街湘潭道11號	東至群賢路、南至聖賢道、西至廣賢路、北至聚賢路
地區	紅橋	紅橋	河北
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	4,007.00	30,276.20	32,466.40
買方	Tianjin Yiyun Technology Co., Ltd.	Tianjin Huirun Electromechanical Equipment Co., Ltd.	Tianjin Junhe Technology Industry Development Co., Ltd.
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	8,200,000	41,084,803	56,000,000
佔地單位價格 (人民幣/平方米)	2,046	1,357	1,725
交易日期	二零二四年第四季度	二零二三年第二季度	二零二三年第三季度

可資比較項目之間的佔地單位價格差異可以源於工業園區的性質及質量差異以及各自交易日期的市場氣氛波動。就每個可資比較物業而言，吾等已詳細審閱交易詳情、佔地特色及市場背景，並作出適當的調整，以反映與目標地盤相關的差異，確保估值結果持平且具支持性。

可資比較項目一位於紅橋區的一個成熟工業園區內，擁有與目標地盤相似的佔地面積及分區，並且擁有相同的原土地使用權期限。該地盤受益於園區內可用的綜合工業基建及服務。對優越的附屬設施進行下調，繼而可能導致因服務及市容建築改善而產生較高的觀察可得單位價格。此外，考慮到該目標地盤於估值日期時處於閒置狀態，可能產生額外的復原成本，因此定必進一步下調以反映此情況。最後，已作出調整，以反映與該目標地盤相關的剩餘土地使用權期限的差異。

可資比較項目二亦位於紅橋區，並且劃分為工業用途，擁有相同的原土地使用權年期。然而，該地盤顯著大於該目標地盤。為反映規模差異，已進行上調，因為較大的地盤通常因批量購買折扣而導致較低的單位價格。與可資比較項目一類似，已作出下調，以反映該目標地盤的閒置狀態及相關潛在復原成本。為解決與該目標物業相比，剩餘土地使用權期限的差異，已納入額外調整。

可資比較項目三位於河北區，與目標物業相近。該地盤擁有相似的工業分區及相同的原土地使用權期限。與可資比較項目二相似，該地盤顯著大於目標物業，因此需要進行上調以反映面積規模及典型的批量折扣效應。亦對該目標地盤的閒置狀況及潛在的復原成本進行下調。最後，已作出調整以反映相與該目標地盤有關的剩餘土地使用權期限差異。

經過徹底分析並對上述可資比較交易進行相應調整後，吾等得出該加權平均佔地單位價格為每平方米人民幣1,130元。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。在釐定樓宇價值時，吾等已考慮該物業結構之具體特徵(如房地產權證所述)及質量以及與重置過程相關之利息成本。然後，應用適當折舊反映該等樓宇之實際情況及樓齡。基於有關因素，吾等得出有關樓宇部分之單位重置成本為每平方米人民幣16元，即於估值日期更換現有樓宇所需折舊成本。

估值證書
貴集團持作投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二五年 三月三十一日 現況下之市值
6.	中國天津市南開區 密雲一支路3號之工 業項目	根據房地產權證，該物業包括多幢樓宇及建築物，包括多個工場及倉庫建築物，約在一九六八年落成，總建築面積(「 建築面積 」)約為3,178.26平方米，建於佔地面積約6,702.7平方米之一塊土地上。 該物業之土地使用權已劃撥作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。	根據 貴集團提供之資料，於估值日，該物業已出租予一名關連方作自用及分租用途，使用期至二零三五年三月五日屆滿，月租約為人民幣50,250元(含稅及不含相關公用設施收費)。 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期屬空置／閑置。	無商業價值 (見附註4)

附註：

1. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零九年八月四日之房地產權證房地證津字第104030921169號，該物業之土地使用權，涉及佔地面積約6,702.7平方米及總建築面積3,178.26平方米，已劃撥予天津南華製鞋有限公司(「**天津南華製鞋**」)作工業用途，使用期於二零四六年三月十三日屆滿。
2. 據告知，天津南華製鞋為一間在中國成立之中外合資企業，為 貴公司間接擁有80%之附屬公司。
3. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 該物業按一般按揭抵押予華夏銀行股份有限公司；
 - b. 該物業被天津市河北區人民法院、天津市寶坻區人民法院、天津市南開區人民法院及天津市濱海新區人民法院查封；
 - c. 天津南華製鞋合法有效管有該物業；及
 - d. 天津南華製鞋有權透過適當向政府申請並悉數支付所需地價，於成功將土地狀況由劃撥土地轉換為受讓土地後轉讓該物業。

4. 根據附註3中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，該物業(「土地」)之土地使用權已劃撥予天津南華製鞋(而非授出)。政府為特定目的而提供所劃撥土地，任何土地轉讓可能均須獲得相關政府機關批准並支付該等機關釐定之地價。因此，吾等認為該物業不具商業價值。僅供參考，假設房地產權證中所述物業在達成法律意見列出之條件後，可在市場上自由轉讓，而不受其他限制(包括擁有已解封業權，並無按揭及第三方產權負擔)(例如附註3(d))，則於估值日期現況下之市值為人民幣6,440,000元。

根據上文所述，按 貴集團指示，吾等已計算有關土地及樓宇價值之比例，其中土地部分約為人民幣6,400,000元，樓宇部分約為人民幣40,000元。有關按比例計算之價值僅屬名義性質，不能指有關土地或樓宇部分各自獨立出售時之市值。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於天津市內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約10公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積、位置、交付狀況及配套服務可用性等關鍵因素，並進行適當調整以反映與目標土地相關之差異。有關分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易情況，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通知	紅橋區光榮道科技產業園區11號東地段	紅橋區西沽街湘潭道11號	紅橋區光榮道南側西口千里堤內
地址	東至保康東路，西至現有空地，南至竹山路，北至光榮道	西沽街湘潭道11號	紅橋區光榮道南側西口千里堤內
地區	紅橋	紅橋	紅橋
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	4,007.00	30,276.20	3,589.40
買方	Tianjin Yiyun Technology Co., Ltd.	Tianjin Huirun Electromechanical Equipment Co., Ltd.	Tianjin Hongqiao Wanliyingtuo Construction Engineering Co., Ltd.
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	8,200,000	41,084,803	4,752,366
佔地單位價格 (人民幣/平方米)	2,046	1,357	1,324
交易日期	二零二四年第四季度	二零二三年第二季度	二零二三年第一季度

可資比較項目之間的佔地單位價格差異可以源於工業園區的性質及質量差異以及各自交易日期的市場氣氛波動。就每個可資比較物業而言，吾等已詳細審閱交易詳情、佔地特色及市場背景，並作出適當的調整，以反映與目標地盤相關的差異，確保估值結果持平且具支持性。

可資比較項目一位於紅橋區的一個成熟工業園區內，擁有與目標地盤相似的佔地面積及分區，並且擁有相同的原土地使用權期限。該地盤受益於園區內可用的綜合工業基建及服務。對優越的附屬設施進行下調，繼而可能導致因服務及市容建築改善而產生較高的觀察可得單位價格。此外，已進一步下調，以反映該可資比較項目較南開區目標地盤擁有更優越的位置。由於該目標地盤在估值日期處於閒置狀態，且可能產生額外的復原成本，因此定必額外進行下調以反映有關情況。最後，就剩餘土地使用權期限與目標地盤的差異進行調整。

可資比較項目二亦位於紅橋區，並且劃分為工業用途，擁有相同的原土地使用權年期。然而，該地盤顯著大於該目標物業。已進行上調以解決規模差異，原因乃較大的地盤通常因批量購買折扣而產生較低的單位價格。與可資比較項目一類似，已進行下調，以反映可資比較

項目的優越位置以及該目標地盤的閒置狀況及潛在的復原成本。為解決剩餘土地使用權期限的差異，已納入額外調整。

可資比較項目三亦位於紅橋區，擁有相同的工業分區及原土地使用權期限，並且與目標地盤擁有相似的佔地面積。與其他可資比較項目一樣，已作出下調以反映目標地盤的閒置狀況及紅橋區可資比較項目的優越位置。最後，已對與該目標物業相關的剩餘土地使用權期限差異進行調整。

經過徹底分析並對可資比較交易進行相應調整後，吾等得出該加權平均佔地單位價格為每平方米人民幣956元。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及建築物所需當前成本。在釐定樓宇價值時，吾等已考慮該物業結構之具體特徵(如房地產權證所述)及質量以及與重置過程相關之利息成本。然後，應用適當折舊反映該等樓宇之實際情況及樓齡。基於有關因素，吾等得出有關樓宇部分之單位重置成本為每平方米人民幣13元，即於估值日期更換現有樓宇所需折舊成本。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記在所述登記冊，或根據載於上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

股份之好倉

董事姓名	所持股份數目			所持 股份總數	持股量約佔 總已發行 股份之 百分比 (附註1)
	個人權益	家屬權益	法團權益		
吳先生	1,312,816,324	613,214,065 (附註2)	6,828,729,326 (附註3)	8,754,759,715	66.22%
張女士	41,000,000	—	—	41,000,000	0.31%
吳旭洋先生	171,989,238	—	—	171,989,238	1.30%
吳旭萊女士	170,700,000	—	—	170,700,000	1.29%

相聯法團股份之好倉

姓名	相聯法團之名稱	受控制法團 所持普通股 數目	持股量約佔 總已發行 普通股之 百分比 (附註1)
吳先生	盈景豐有限公司 (「盈景豐」)(附註4)	30	30%

附註：

- 該等百分比乃基於最後實際可行日期已發行之13,221,302,172股股份計算。
- 吳夫人為實益股東。
- 由吳先生透過受控制法團持有之6,828,729,326股股份包括由Fung Shing持有之2,124,792,202股股份、Parkfield持有之2,020,984,246股股份、Ronastar持有之89,410,210股股份、盈麗持有之1,075,765,537股股份、Bannock持有之1,273,122,098股股份、Crystal Hub持有之212,405,565股股份及Green Orient持有之32,249,468股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges先生擁有20%及張女士擁有20%權益。Crystal Hub為南華資產控股之直接全資附屬公司，而其則由吳先生實益擁有69.33%。Green Orient為本公司之間接全資附屬公司。故此，吳先生被視為擁有由Crystal Hub所持有之212,405,565股股份、Green Orient所持有之32,249,468股股份及由Bannock和盈麗合共持有2,348,887,635股股份之權益。
- 盈景豐為本公司擁有70%之附屬公司。

除上文所述外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員、彼等配偶或十八(18)歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所示，以及據董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份中擁有或被視為或當作擁有而根據證券及期

貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及該等人士各自於該等股份之數額如下：

名稱／姓名	所持股份數目			所持 股份總數	持股量約佔 總已發行 股份 之百分比 (附註1)
	實益權益	家屬權益	法團權益		
盈麗	1,075,765,537	—	1,273,122,098	2,348,887,635 (附註2)	17.77%
Bannock	1,273,122,098 (附註2)	—	—	1,273,122,098	9.63%
Fung Shing	2,124,792,202	—	—	2,124,792,202	16.07%
Parkfield	2,020,984,246	—	—	2,020,984,246	15.29%
吳夫人	613,214,065	8,141,545,650 (附註3)	—	8,754,759,715	66.22%

附註：

1. 該等百分比乃按於最後實際可行日期已發行之13,221,302,172股股份基準計算。
2. Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗所持有之2,348,887,635股股份包括由Bannock直接持有之1,273,122,098股股份。
3. 吳夫人為吳先生之配偶，直接持有613,214,065股股份。根據證券及期貨條例，吳夫人被視作擁有於上文「董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之權益」一節所披露之8,141,545,650股股份(包括分別由吳先生直接及間接透過受控制法團持有之1,312,816,324股及6,828,729,326股股份)之權益。

於最後實際可行日期，除(i)吳先生為盈麗、Bannock、Fung Shing及Parkfield的董事；及(ii)張女士為盈麗及Bannock的董事外，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

除上文所披露者外，就董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)被視為或當作於本公司股份及／或相關股份擁有登記於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉(包括購股權權益(如有))。

3. 董事於資產及合約之權益

概無董事於最後實際可行日期於仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 競爭權益

根據上市規則，除本公司董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務			
董事姓名	實體名稱	業務簡介	董事於該實體的權益性質
吳先生	南華資產控股	物業投資及發展	董事
張女士	南華資產控股	物業投資及發展	董事
吳旭洋先生	南華資產控股	物業投資及發展	董事
吳旭茱女士	南華資產控股	物業投資及發展	董事

本公司主要專注於較大型物業投資及發展項目，而南華資產控股則尋求開展中小型物業發展項目。

此外，董事會由八(8)名董事組成，包括三(3)名執行董事、兩(2)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事。在共同董事因潛在利益衝突而須放棄表決之情況下，非共同董事(包括獨立非執行董事)將在董事會決策過程中作出商業判斷(如需)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除董事及彼等緊密聯繫人(具有上市規則賦予之涵義)獲委任代表本公司及／或本集團利益而進行的業務外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務存在競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有權益或與本集團有利益衝突。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立現有或擬訂立僱主不可於一(1)年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

6. 訴訟

(i) 對南京擎天科技有限公司及其他相關人士

著作權侵權案

茲提述本公司日期為二零一六年十二月五日之公告有關在中國訴訟的南京南華擎天資訊科技有限公司(「**南華擎天**」)若干計算機軟件著作權侵權案。

於二零零零年一月三十一日，晉皓有限公司(本公司之間接全資附屬公司)和南京擎天科技有限公司(「**南京擎天**」)簽署了一份合資協議成立南華擎天，主要經營軟件開發、研究、銷售及售後服務，系統集成以及其他相關電子業務。

約在二零零三年，南華擎天之業務惡化且虧損情況嚴重。經調查發現，南京擎天將南華擎天的全部計算機軟件(「**計算機軟件**」)違法轉移作其自用，並將計算機軟件著作權登記到南京擎天或南京擎天軟件科技有限公司(「**擎天軟件**」)名下，導致南華擎天無法繼續經營。相反，南京擎天之資產及利潤卻持續增加，甚至其母公司中國擎天軟件科技集團有限公司(「**中國擎天**」)還於二零一三年在聯交所上市(股份代號：1297)，並於二零二四年三月撤回其股份於聯交所的上市地位。

南華擎天向江蘇省高級人民法院(「**江蘇高院**」)對南京擎天提起了訴訟，其中包括要求江蘇高院確認登記在南京擎天及擎天軟件名下的共31項計算機軟件著作權歸南華擎天所有，並要求南京擎天就計算機軟件著作權侵權行為向南華擎天賠償損失人民幣210,400,000元(暫定)。

於二零一六年十一月二十八日，江蘇高院就相關軟件之權屬作出了一審判決，判定了二零零零年三月至二零零三年三月期間，南京擎天屬於基本無員工的狀態，且於二零零二年之前亦無固定資產，其根本不具備開發任何軟件的相應條件。涉案部分系爭確權計算機軟件的開發主要利用了南華擎天的人員及物質技術條件。江蘇高院更判定南京擎天及擎天軟件將主要利用南華擎天物質技術條件所開發的計算機軟件作品登記在自己名下，顯然不符合著作權歸屬的基本原則。總數為13項計算機軟件的著作權應歸屬南華擎天所有。

有關所有涉侵權案的各方都向中國最高人民法院(「最高法院」)提出上訴。最高法院於二零一八年十月二十六日作出了裁定，撤銷一審判決，並將該案發回江蘇高院重審。

就該案之重審，江蘇高院繼二零一九年七月三十一日召開庭前會議後，於二零一九年十月二十二日進行了開庭審理，南京擎天當庭提出要求主審法官回避的申請。江蘇高院認為南京擎天的申請回避理由不成立，駁回了其申請，並指出在本案確定開庭審理前長達兩個半月多的庭前程序中，雙方已完成多輪質證及辯論意見的書面交換，而南京擎天從未對主審法官提出回避申請，卻在開庭審理時當庭提出回避申請，明顯有違訴訟誠信。

本公司認為，南京擎天一直以來的一系列行為確實嚴重違背誠信，其實際上為一家空殼公司，基本上無人員、無場地及無資金，其根本無任何能力和條件開發任何計算機軟件，本公司認為其餘18項計算機軟件的開發也是利用了南華擎天的人員及物質技術條件，其餘的計算機軟件著作權也應當屬於南華擎天所有，本公司將研究每一個可能的法律訴訟途徑爭取31項計算機軟件的擁有權。

此外，中國擎天在其二零一三年六月二十七日發佈的招股章程中披露了其所謂擁有的計算機軟件。本公司認為，其中的大部分計算機軟件都是從屬於南華擎天的計算機軟件的基礎上發展而來的。本公司將研究每一個可能的法律訴訟途徑向南京擎天和／或中國擎天追究侵權責任，並禁止南京擎天和／或中國擎天繼續銷售和／或使用該等計算機軟件。

二零二三年三月二十七日，江蘇高院判決3項計算機軟件著作權歸南華擎天所有，南華擎天不服判決，於二零二三年四月十五日提出上訴。最高法院先後於二零二四年十一月十九日和二零二四年十二月九日安排開庭審理，現正等待判決。

損害公司利益責任糾紛案

茲提述本公司日期為二零一六年七月二十日之公告有關江蘇高院對南京擎天、辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生(統稱「該等被告」)的終審判決之違反中國公司法競業禁止義務，並應將所得以如下償付給南華擎天：

1. 辛穎梅女士、汪曉剛先生、張虹先生和南京擎天應向南華擎天償付人民幣22,533,377.09元；
2. 辛穎梅女士應向南華擎天償付人民幣4,392,329.95元。汪曉剛先生、張虹先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任；
3. 汪曉剛先生應向南華擎天償付人民幣691,859.56元。辛穎梅女士、張虹先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任；及
4. 張虹先生應向南華擎天償付人民幣288,274.85元。辛穎梅女士、汪曉剛先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任。

江蘇省中級人民法院於二零一七年二月凍結了南京擎天持有的銀行賬戶內總額約人民幣28,000,000元。由於各方都向法院提出再審，最高法院經審查後於二零一九年四月八日指令江蘇高院再審該案。

於二零二四年十月十八日江蘇高院對案件作出終審判決，維持原判，即該等被告需向南華擎天支付損害賠償合共約人民幣28,000,000元。該等被告不服判決，向江蘇省人民檢察院申請監督。

(ii) 天津濱海土地侵權案

於一九九三年四月，環威投資有限公司(「環威」)(本公司之間接全資附屬公司)與天津塘沽房地產開發股份有限公司(現名為濱海投資集團股份有限公司)(「濱海集團」)於中國成立了合資公司名為天津南華房地產開發有限公司(「南華房地產」)。環威持有南華房地產51%的股本權益。

於一九九三年六月，環威與濱海集團簽訂了一份共同合作開發協定(「開發協定」)，其中包括，約定聯合開發一塊位於天津濱海新區面積約50萬平方米土地(「案涉土地」)及環威以現金向南華房地產增資人民幣10,400,000元，環威已正式繳付資本人民幣10,400,000元並用於支付填墊平整案涉土地。及後，濱海集團不履行開發協定及不承認環威與濱海集團共同擁有案涉土地的開發權利，惡意將案涉土地轉讓予其與政府投資設立的天津城投濱海房地產經營有限公司(「城投濱海」)。

二零二三年六月，環威向天津市第三中級人民法院起訴濱海集團及城投濱海，要求解除開發協定，並判令被告賠償損失暫定約人民幣366,000,000元(最終以司法評估金額為準)。

法院於二零二四年五月十七日作出一審判決，駁回環威的訴訟請求，環威隨即提出上訴。上訴庭於二零二四年十二月三十一日作出判決，駁回上訴，維持原判。

(iii) 南沙土地仲裁案

二零二一年三月，輝漢投資有限公司(「輝漢」，本公司之間接全資附屬公司)就廣州市南沙區黃閣鎮大塘村民委員會未依約向其轉讓土地之違約行為向中國國際經濟貿易仲裁委員會提出仲裁，要求大塘村委依法賠償損失。

仲裁庭分別於二零二三年二月二十八日和二零二三年十二月十八日進行開庭審理。

基於策略性考慮，輝漢於二零二四年四月十八日向仲裁庭提出撤回仲裁案件申請。

除上述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，亦無任何針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索償待決或構成威脅。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，亦無任何針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索償待決或構成威脅。

7. 重大合約

除下文所載協議外，本公司或其附屬公司並無於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常營運中訂立之合約)：

(a) 船位及債券買賣協議；及

(b) 買賣協議。

8. 重大不利變動

除本公司於二零二五年四月份刊發之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日)以來出現任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

以下為於本通函所載或所述提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
昇世資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，自二零二四年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日)以來亦無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見、函件、報告及／或其意見概要(視情況而定)及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands及本公司之香港主要營業地點位於香港中環花園道1號中銀大廈28樓。
- (b) 本公司之股份登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (c) 本公司之公司秘書為屈家寶先生，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於十四(14)日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.scholding.com)刊載以及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (b) 本附錄「9.專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第7至21頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第22及23頁；及
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第24至42頁。



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)

股東特別大會通告

茲通告South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年六月二十六日(星期四)上午十時正假座香港中環花園道1號中銀大廈28樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司日期為二零二五年六月十日之通函中所披露由南華工業(中國)有限公司及Sino Pioneer International Limited(統稱「賣方」)(作為賣方)；Splendid Enterprises Limited(「買方」)(作為買方)；宇翹有限公司(「目標公司A」)；航輝有限公司(「目標公司B」)；及浚榮有限公司(「目標公司C」)(目標公司A、目標公司B及目標公司C統稱為「目標公司」)所訂立日期為二零二五年五月六日之買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及買賣協議項下擬進行之交易，據此，根據買賣協議的條款及在其條件規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，總代價為26,960,296港元；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事採取其認為就落實及執行買賣協議及其項下擬進行之交易而言屬必要、適當、合宜或權宜之所有行動及事宜及簽立所有該等文件(包括加蓋印鑒)，並同意其認為符合本公司及其股東整體利益之變更、修訂、豁免或相關事宜。」

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，二零二五年六月十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

中環花園道1號

中銀大廈28樓

附註：

1. 本公司將於二零二五年六月二十五日(星期三)至二零二五年六月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年六月二十四日(星期二)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之認證副本，最遲必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
4. 如屬聯名登記股份持有人，任何一位聯名股東均可根據所持之股份親身或委派代表投票。若多於一位聯名股東親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會，則只有其中排名較前者有權投票，就此而言，排名之先後乃經參照股東名冊上該聯名持股之股東姓名之次序而決定。
5. 倘於股東特別大會當日上午八時正懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告信號又或香港特別行政區政府公佈「超強颱風後極端情況」生效，則股東特別大會將會自動延期或續期。本公司將於本公司網站www.scholding.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排之股東特別大會日期、時間及地點。
6. 本通告的中文譯本僅作參考。如有任何不一致之處，概以英文本為準。

股東特別大會通告

7. 於本通告日期，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