

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) 有關出售

GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的

須予披露及關連交易

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



金融有限公司
OCTAL Capital Limited

南華集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年一月十一日(星期三)上午十一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其任何續會，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。

股東特別大會的預防措施

為保障股東的健康及安全以及防止新型冠狀病毒病疫情的傳播，股東特別大會將採取以下預防措施：(i) 強制溫度篩選／檢查；(ii) 佩戴外科口罩；及(iii) 不設茶點或飲品招待，且並無紀念品。根據法律允許，在本公司全權酌情決定下，不遵守上文第(i)及(ii)項所述預防措施的與會者可被拒絕進入股東特別大會場地。任何人士如不遵守預防措施或須接受任何香港政府規定的檢疫，均可能被拒絕進入股東特別大會場地。為了股東的健康及安全，本公司謹此鼓勵股東於股東特別大會上行使彼等的投票權，委任股東特別大會主席為其受委代表並於上述指定時間前交回彼等的代表委任表格，而非親身出席股東特別大會。

二零二二年十二月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 估值報告	39
附錄二 — 一般資料	46
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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子(星期六、星期日、公眾假期及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信號或「黑色暴雨警告信號」的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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的獲豁免公司，其普通股於聯交所上市及買賣(股份代號：00413)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及在其條件規限下完成買賣Genius Year股份
「完成日期」	指	完成日期，即買賣協議所訂明所有先決條件獲達成後三(3)個營業日內(或賣方與買方相互協定的有關其他較後期間)的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就Genius Year股份應付賣方的總代價89,840,000港元
「換股價」	指	初步換股價每股換股股份0.32港元，可根據可換股債券的條款及條件予以調整

釋 義

「換股股份」	指	南華金融控股於可換股債券附帶的換股權獲行使後將予配發及發行的股份
「可換股債券」	指	南華金融控股將向賣方發行本金總額為89,840,000港元的可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「Crystal Hub」	指	Crystal Hub Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為南華資產控股的全資附屬公司
「盈麗」	指	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	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)
「Fung Shing」	指	Fung Shing Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由吳先生全資實益擁有
「港洋」	指	武漢港洋林業發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期為Genius Year的全資附屬公司
「港洋林場」	指	主要位於中國湖北省咸寧市崇陽縣的16個林場，總面積約80,006畝(約53,000,000平方米)，業權持有人為港洋
「Genius Year」	指	Genius Year Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，於最後實際可行日期為賣方的全資附屬公司
「Genius Year集團」	指	Genius Year及其附屬公司
「Genius Year股份」	指	Genius Year股本中一(1)股面值1.00美元的股份，相當於其全部已發行股本的100%
「Genius Year林場」	指	港洋林場及華峰林場

釋 義

「Green Orient」	指	Green Orient Investments Limited，一間於英屬處女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
「華峰」	指	武漢華峰農林發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期為Genius Year的全資附屬公司
「華峰林場」	指	主要位於中國湖北省咸寧市崇陽縣的12個林場，總面積約59,209畝(約39,000,000平方米)，業權持有人為華峰
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立的董事會的獨立董事委員會，由獨立非執行董事(即甘耀成先生、龐愛蘭女士、BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士)組成，以就買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券條款及條件)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	本公司股東(根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票的吳先生、張女士、吳旭洋先生、吳旭萊女士及吳旭峰先生以及彼等各自的聯繫人除外)

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月九日，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
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年一月十三日或賣方與買方可能進一步書面協定的其他日期
「吳先生」	指	吳鴻生先生，為本公司的董事會主席兼執行董事以及本公司及南華金融控股各自的主要股東
「吳旭洋先生」	指	吳旭洋先生，吳先生的兒子，為本公司的執行董事及南華金融控股若干附屬公司的董事
「吳旭峰先生」	指	吳旭峰先生，吳先生的兒子，為本公司的非執行董事
「張女士」	指	張賽娥女士，為本公司及南華金融控股各自的執行董事
「吳旭茉女士」	指	吳旭茉女士，吳先生的女兒，為本公司的非執行董事及南華金融控股的執行董事
「吳女士」	指	吳麗琼女士，吳先生的配偶
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「栢安」	指	栢安投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「廣環球」	指	廣環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為南華金融控股的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「買方」	指	廣環球
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「買賣協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二二年九月十三日的買賣協議，內容有關(其中包括)買賣Genius Year股份
「南華資產控股」	指	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
「南華金融控股」	指	南華金融控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：00619)
「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的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「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
「Thousand China」	指	Thousand China Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「寰輝」	指	寰輝投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由吳先生全資及實益擁有
「估值報告」	指	瑞豐環球評估諮詢有限公司就Genius Year林場出具的估值報告
「賣方」	指	Thousand China

釋 義

「富曼」	指	富曼有限公司，一間於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

為方便參考，除非本通函另有指明，否則港元兌人民幣的匯率定為人民幣0.88元兌換1.00港元。此並不表示上述貨幣已經、原可或可能按該匯率兌換。

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



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(主席)
張賽娥女士(副主席及聯席行政總裁)
吳旭洋先生(執行副主席及聯席行政總裁)

非執行董事：

吳旭棻女士
吳旭峰先生
David Michael Norman 先生
李遠瑜女士

獨立非執行董事：

謝黃小燕女士
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)有關出售
GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的
須予披露及關連交易
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司與南華金融控股日期為二零二二年九月十三日的聯合公告及本公司日期為二零二二年九月二十八日、二零二二年十月三十一日及二零二二年

董事會函件

十一月二十五日的公告，內容有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)。

董事會宣佈，於二零二二年九月十三日(交易時段後)，Thousand China(本公司的間接全資附屬公司)與廣環球(南華金融控股的全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，Thousand China已有條件同意向廣環球出售Genius Year股份，而廣環球已有條件同意購買Genius Year股份，總代價為89,840,000港元，將於完成時以南華金融控股將發行的可換股債券償付。買賣協議的詳情載於下文「買賣協議」一節。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)的詳情；(ii)獨立董事委員會就(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)Genius Year林場的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。

買賣協議

日期：二零二二年九月十三日

賣方：Thousand China

買方：廣環球

於最後實際可行日期，吳先生(本公司及南華金融控股各自的董事會主席、執行董事兼主要股東)於南華金融控股的全資附屬公司廣環球中擁有權益。

買賣Genius Year股份

根據買賣協議，賣方及買方已同意按照所載條款及在其條件規限下出售及購買Genius Year股份。

代價

Genius Year股份的總代價為89,840,000港元，將於完成時以南華金融控股將予發行的可換股債券償付。

可換股債券的詳情載於下文「可換股債券」一節。

代價基準

Genius Year股份之代價89,840,000港元由賣方與買方經參考(包括但不限於) Genius Year集團於二零二二年六月三十日之經調整資產淨值約12,280,000港元(即(i) Genius Year集團於二零二二年六月三十日之資產淨值約11,790,000港元；及(ii) 抵銷因將於二零二二年第四季度轉讓同系附屬公司若干農地之土地使用權而產生約3,660,000港元之資產使用權及約4,150,000港元之租賃負債)及Genius Year林場於二零二二年八月三十一日之初步土地估值約為人民幣78,400,000元(相當於約89,090,000港元)後公平磋商釐定。代價相等於Genius Year集團之經調整資產淨值，即(i) Genius Year集團於二零二二年六月三十日之資產淨值約11,790,000港元；(ii) 抵銷因將於二零二二年第四季度轉讓同系附屬公司若干農地之土地使用權而產生約3,660,000港元之資產使用權及約4,150,000港元之租賃負債；及(iii) Genius Year林場增值約77,560,000港元(相當於Genius Year林場於二零二二年八月三十一日之初步土地估值約89,090,000港元與Genius Year林場於二零二二年六月三十日之賬面值約11,530,000港元之差額)。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為，代價屬公平合理。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方已完成對Genius Year集團及Genius Year林場的盡職審查，且買方信納盡職審查結果；
- (b) 自買賣協議日期起至完成日期(包括該日)，並無嚴重違反買賣協議所載的賣方保證；
- (c) 自買賣協議日期起直至完成日期(包括該日)，Genius Year集團的營運並無重大不利變動；

董事會函件

- (d) 上市委員會批准換股股份上市及買賣(不論是否受條件規限)；及
- (e) 獨立股東於股東特別大會上批准簽立及履行買賣協議及其他交易文件(包括可換股債券的條款及條件)及其項下擬進行的交易。

任何一方概不得豁免上文所載條件。倘上述任何條件於最後截止日期下午五時正前未獲達成(如適用)，則買賣協議將自動失效，其後買賣協議及當中所載一切事項將告無效及失效，且不再具有任何效力(為免生疑問，賣方及買方各自不得向另一方提出任何性質的進一步申索)。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

完成

完成將於完成日期上午十時正(或賣方與買方可能協定之其他地點或其他時間)在買方的主要營業地點落實。

於完成後，Genius Year集團將不再為本公司的附屬公司。

可換股債券

根據買賣協議，Genius Year股份的代價將透過南華金融控股向賣方發行可換股債券償付。

可換股債券的主要條款如下：

發行人：	南華金融控股
本金額：	89,840,000港元
發行價：	可換股債券本金額的100%
利息：	每年1%

董事會函件

- 換股價： 每股換股股份0.32港元，可就(其中包括)南華金融控股股份合併、削減或拆細、溢利或儲備資本化、供股或發行附帶權利可認購南華金融控股股份的可換股證券、認股權證或購股權作出調整，惟不得就(其中包括)發行可換股債券作出調整；因可換股債券附帶的換股權獲行使而發行及配發任何換股股份；授出任何購股權或因根據南華金融控股購股權計劃授出的任何購股權獲行使而發行及配發任何南華金融控股股份；及向公眾人士及／或南華金融控股任何股東發行及配發南華金融控股股份以籌集資金。
- 到期日： 可換股債券發行日期起計滿三(3)年當日。
- 贖回： 南華金融控股可於到期日下午五時正前(香港時間)任何時間按本金額贖回任何尚未行使的可換股債券。
- 換股權： 受可換股債券的條款及條件所限，債券持有人有權於可換股債券發行日期起直至到期日前第五(5)個營業日下午五時正(香港時間)止期間內任何時間，透過遵守可換股債券的條款及條件所載的相關程序，將可換股債券轉換為南華金融控股股份，惟須受債券持有人與南華金融控股的共同書面協定所限。
- 可轉讓性： 可換股債券可轉讓予任何其他人士，惟可換股債券不可轉讓予南華金融控股之關連人士(定義見上市規則)而有關轉讓須遵守上市規則的規定及／或聯交所強制實施的任何其他規定(如有)。

董事會函件

地位：可換股債券構成南華金融控股的直接、無條件、非後償及無抵押責任，彼此之間於任何時間均享有同地位，並無任何優先次序或優先權，而除適用法律的強制性條文可能規定的有關例外情況外，南華金融控股的付款責任將於任何時間至少與南華金融控股所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同地位。

投票權：可換股債券並無賦予債券持有人出席南華金融控股任何股東大會或於會上投票的任何權利。

換股股份

合共280,750,000股換股股份將於可換股債券按初步換股價每股換股股份0.32港元獲悉數轉換後發行予債券持有人。各換股股份一經配發及發行，將於所有方面與於轉換可換股債券(定義見可換股債券的條款及條件)生效日期已發行的南華金融控股股份享有同地位，猶如轉換時發行的換股股份已於該日發行。根據可換股債券的條款及條件，債券持有人於有關轉換日期前無權享有其附帶的任何權利。

初步換股價每股換股股份0.32港元(可視乎可換股債券的條款及條件調整)代表：

- (a) 南華金融控股股份於二零二二年九月十三日(即買賣協議日期)在聯交所報收市價0.32港元；
- (b) 南華金融控股股份於買賣協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所報的平均收市價約0.318港元溢價約0.63%；
- (c) 南華金融控股股份於最後實際可行日期在聯交所報的收市價0.28港元溢價約14.29%；及
- (d) 南華金融控股每股未經審核綜合資產淨值約1.356港元折讓約76.4%(根據南華金融控股於二零二二年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及南華金融控股於最後實際可行日期已發行的股份數目計算)。

換股價乃由本公司與賣方公平磋商後達致，相等於南華金融控股股份於買賣協議日期在聯交所報的收市價。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為換股價屬公平合理。

對南華金融控股股權架構的影響

假設南華金融控股股份自最後實際可行日期起並無任何變動，南華金融控股(i)於最後實際可行日期；及(ii)於完成後及假設可換股債券按換股價悉數轉換後的股權架構將如下：

	於最後實際可行日期		於完成後及假設可換股債券按換股價悉數轉換	
	南華金融控股 股份數目	%	南華金融控股 股份數目	%
寰輝	7,178,761	2.38%	7,178,761	1.23%
Fung Shing	23,526,030	7.81%	23,526,030	4.04%
Parkfield	44,623,680	14.81%	44,623,680	7.67%
Ronastar	1,999,872	0.67%	1,999,872	0.34%
吳先生	11,609,264	3.85%	11,609,264	1.99%
賣方	—	0.00%	280,750,000	48.24%
吳先生及其緊密聯繫人	88,937,607	29.52%	369,687,607	63.51%
吳旭洋先生	12,198,000	4.05%	12,198,000	2.10%
張女士	13,598,311	4.51%	13,598,311	2.34%
Richard Howard Gorges 先生	5,000,000	1.66%	5,000,000	0.86%
一致行動人士 (吳先生及其緊密聯繫人、 吳旭洋先生、張女士及 Richard Howard Gorges 先生)	119,733,918	39.74%	400,483,918	68.81%
Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.	53,000	0.02%	53,000	0.01%
公眾股東	181,490,152	60.24%	181,490,152	31.18%
合計	301,277,070	100.00%	582,027,070	100.00%

預期南華金融控股將能在可換股債券悉數轉換後維持其公眾持股量。

僅供說明用途，假設賣方並無根據收購守則觸發強制性全面要約，可換股債券換股權獲行使時將發行的換股股份最高數目約為2,042,000股。

獨立股東應注意，根據有關轉換將發行的換股股份數目應以南華金融控股可發行股份的最高數目為限，而有關數目不會導致(i)違反上市規則項下公眾持股量規定；及(ii)根據收購守則觸發強制性全面要約，以及可換股債券隨附的餘數換股股份不得發行，直至發生以下情況為止：(i)南華金融控股能符合上述有關公眾持股量及強制全面要約的事宜；或(ii)倘觸發強制性要約，則該債券持有人及與其一致行動人士分別提出全面要約；或(iii)倘觸發強制性要約，則證監會批准並授出清洗豁免(視情況而定)。

買賣GENIUS YEAR股份的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要附屬公司從事貿易及製造(包括玩具產品OEM生產、鞋類產品貿易及品牌球類產品銷售)、物業投資及發展與農林業務。於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約68.80%。

Genius Year由本公司於二零零八年成立，直至最後實際可行日期，Genius Year的投資成本(包括港洋林場及華峰林場的土地使用權的收購成本約人民幣10,880,000元)約為36,538,000港元。Genius Year林場原有計劃為增加本集團土地儲備，以應付其農林業務。然而，過去10年農林業務對本集團的整體貢獻(以收入計)極低，因此Genius Year林場(原計劃作為土地儲備但無具體發展計劃)截至最後實際可行日期尚未動用。在過去10年，(1)貿易及製造業務以及(2)物業發展及投資業務的財務業績強勁，因此本集團的業務策略為將資源集中於此兩個分部，使本集團能把握全球經濟優勢。於最後實際可行日期，本集團業務策略維持不變，農林業務亦無具體發展計劃。鑒於(i) Genius Year集團於過往10年並無產生收入；及(ii)董事相信，由於本集團將專注於物業發展及玩具生產，Genius Year集團不大可能於中短期內為本公司的盈利能力作出積極貢獻，本公司認為出售Genius Year股份對本公司而言為良機，可透過出售Genius Year股份變現收益，為其股東釋放公平值。

董事會函件

鑑於(1)在目前經濟惡化的情況下，並無其他準買方願意以現金或其他工具收購Genius Year林場；(2)買方乃唯一表示有意收購Genius Year林場的準買方；(3)基於南華金融控股的財務狀況或對南華金融控股股東的直接攤薄影響，以其他方式支付代價(如以現金或透過發行南華金融控股新股份)就賣方而言並不可行；(4)出售Genius Year股份可透過出售時變現收益，釋放Genius Year林場的公平值；(5)假設無法再獲分配資源，可換股債券將產生利息收入，而Genius Year集團不會產生收入；(6)可換股債券可讓本公司靈活(i)持有可換股債券至到期；或(ii)轉換為南華金融控股股份以在南華金融控股股份市價上漲時把握上行空間，董事認為，透過發行可換股債券支付代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

南華金融控股及其主要附屬公司從事經紀、孖展融資及信貸借款、資產及財富管理、企業諮詢及包銷、買賣及投資、媒體出版及金融公關服務、物業投資及銷售珠寶產品。鑑於近年南華金融控股股份呈下跌趨勢，董事認為(1)倘南華金融控股股份的市價跌破換股價，則本公司可持有可換股債券至到期；或(2)可換股債券將使本公司有機會自南華金融控股及其附屬公司的未來增長中獲益，此乃本公司以合理價格收購南華金融控股重大權益的寶貴機會。基於上述原因，董事認為可換股債券公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

經考慮上述出售Genius Year股份所帶來利益，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為，買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

倘南華金融控股根據可換股債券條款及條件贖回可換股債券，則本公司擬將所得款項用作一般營運資金。

吳先生及其聯繫人因其於本公司及南華金融控股的主要股東身份以及於本公司及南華金融控股的共同董事身份，彼等為買方及賣方的最終實益擁有人，故吳先生被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，吳先生已就批准買賣協議的董事會決議案放棄投票。張女士、吳旭茱女士及謝黃小燕女士均為本公司及南華金融控股的董事，故彼等因其共同董事職務而被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，張女士、吳旭茱女士及謝黃小燕女士已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關南華金融控股的資料

南華金融控股為投資控股公司。其主要附屬公司從事經紀、孖展融資及信貸借款、資產及財富管理、企業諮詢及包銷、買賣及投資、媒體出版及金融公關服務、物業投資及銷售珠寶產品。於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人(包括吳旭洋先生)持有南華金融控股已發行股本總額約33.57%。

有關買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，買方為南華金融控股的全資附屬公司，因此，吳先生及其聯繫人為買方的最終實益擁有人。

有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，賣方為本公司的間接全資附屬公司，因此，吳先生及其聯繫人為賣方的最終實益擁有人。

有關GENIUS YEAR集團的資料

Genius Year為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，其為賣方的全資附屬公司。

富曼為一間於香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，其為Genius Year的全資附屬公司。

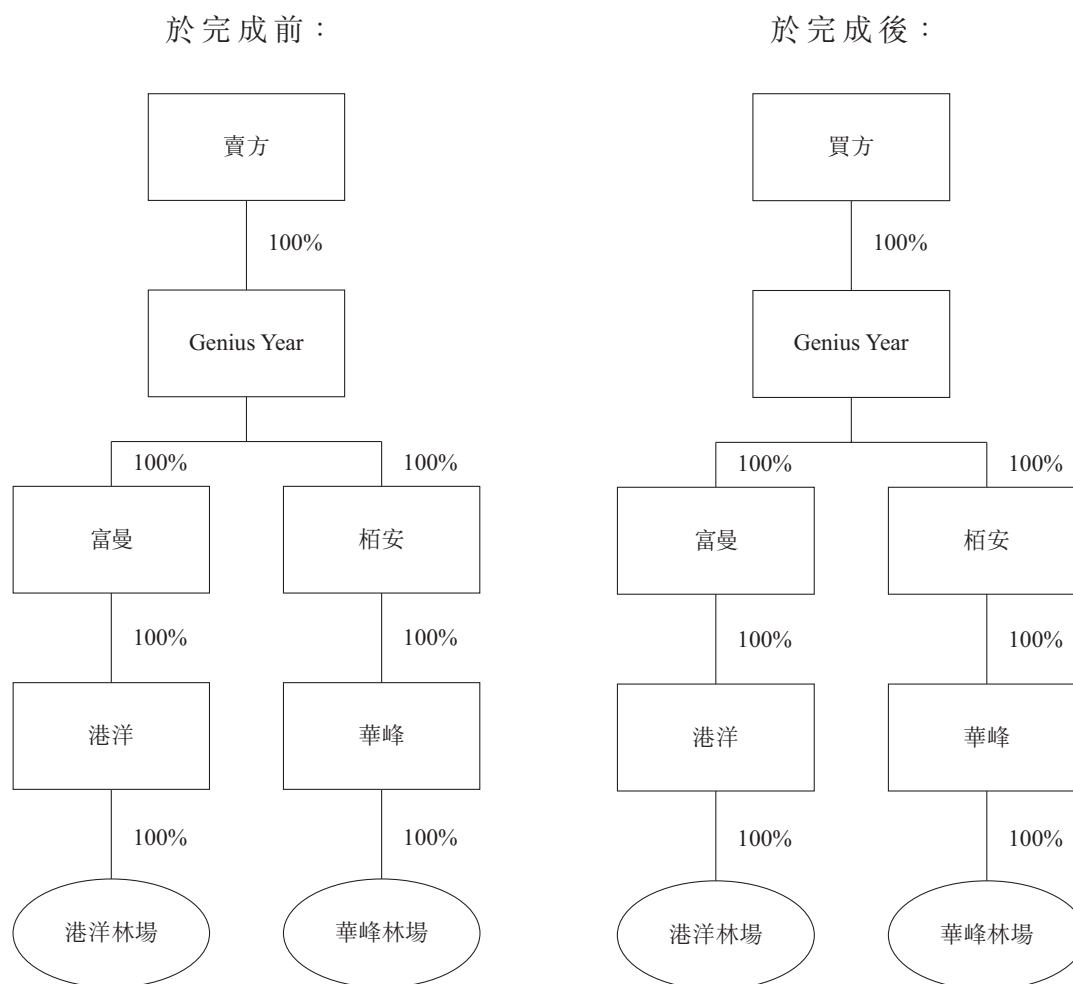
港洋為一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期為富曼的全資附屬公司。港洋目前持有港洋林場。

栢安為一間於香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，其為Genius Year的全資附屬公司。

華峰為一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期為栢安的全資附屬公司。華峰目前持有華峰林場。

Genius Year集團的集團架構

Genius Year集團於(a)完成前；及(b)完成後的股權架構如下：



港洋林場的基本資料如下：

林場總數： 16個

總面積： 80,006畝(約53,000,000平方米)

港洋林場為木林，主要位於中國湖北省咸寧市崇陽縣。港洋持有各港洋林場的業權。

董事會函件

華峰林場的基本資料如下：

林場總數： 12個

總面積： 59,209畝(約39,000,000平方米)

華峰林場為木林，主要位於中國湖北省咸寧市崇陽縣。華峰持有各華峰林場的業權。

Genius Year集團的財務資料

根據Genius Year集團於二零二二年六月三十日的綜合財務賬目，總資產約為15,990,000港元及資產淨值約為11,790,000港元。

截至二零二一年十二月三十一日止兩(2)個年度(即最後實際可行日期前兩(2)個財政年度)的綜合除稅前及除稅後虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
	(概約)	(概約)
綜合除稅前虧損	1,142	1,190
綜合除稅後虧損	1,142	1,190

出售GENIUS YEAR股份的財務影響

估計因出售Genius Year股份，本公司將確認估計收益約78,050,000港元，金額乃基於代價89,840,000港元與Genius Year集團於二零二二年六月三十日的資產淨額約11,790,000港元之間的差額計算得出。將於本集團綜合財務報表入賬的Genius Year股份確切收益金額將根據Genius Year集團於完成時的賬面淨值扣除任何附帶開支後計算，因此可能有別於上述估計收益金額。

於完成後，Genius Year集團將不再為本公司的附屬公司。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約68.80%及南華金融控股已發行股本總額約33.57%，因此，本公司及南華金融控股各自為吳先生的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關根據買賣協議出售Genius Year股份的其中一項最高適用百分比率超過5%但低於25%，故其構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定；及(ii)本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

鑒於買賣協議項下擬進行的交易構成本公司及南華金融控股的關連交易，吳先生及其聯繫人(即吳女士、吳旭茱女士、吳旭峰先生、吳旭洋先生、Fung Shing、Parkfield、盈麗、Bannock、Crystal Hub及Green Orient)與張女士(本公司及南華金融控股的共同董事)於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約69.12%，於該等交易中擁有重大權益，須於股東特別大會上就批准交易之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年一月十一日(星期三)上午十一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，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)。

隨函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快且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)小時前交回本公司的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。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會(由四名獨立非執行董事中的三人(即甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士)組成，而另一名獨立非執行董事謝黃小燕女士亦為南華金融控股的獨立非執行董事，為維持獨立性，彼未獲選為獨立董事委員會成員)，以於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就(其中包括)買賣協議的條款及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)是否公平合理以及如何於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)提呈的決議案投票向獨立股東提供建議。務請股東垂注載於本通函第21及22頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會上有關買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)的投票事宜而向獨立股東提供的推薦建議。

務請股東垂注載於本通函第23至38頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)建議獨立股東投票贊成批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)的建議決議案。

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

二零二二年十二月十六日

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所有交易向獨立股東提供之推薦建議，以供載入本通函。



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：

有關出售

**GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的
須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為二零二二年十二月十六日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」。

八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

獨立財務顧問之意見詳情及提供有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函「獨立財務顧問函件」。謹提請閣下垂注通函「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮通函「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問之意見後，吾等認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括南華金融控股於完成後將發行以償付代價的可換股債券的條款及條件)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議閣下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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
甘耀成先生

獨立非執行董事
龐愛蘭女士，BBS•太平紳士

獨立非執行董事
黃進達先生，太平紳士

謹啟

二零二二年十二月十六日

以下乃八方金融有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出日期為二零二二年十二月十六日的意見函全文，內容有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易，就載入本通函而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

**有關出售
GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的
須予披露及關連交易**

緒言

吾等提述吾等獲委聘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意見的工作，詳情載於日期為二零二二年十二月十六日致股東通函(「通函」)的董事會函件(「董事會函件」)，其中轉載本函件。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零二二年九月十三日，Thousand China(貴公司的間接全資附屬公司)與Power Path(南華金融控股的全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，Thousand China已有條件同意向廣環球出售Genius Year股份，而廣環球已有條件同意購買Genius Year股份，總代價為89,840,000港元，將於完成時以南華金融控股將發行的可換股債券償付(「建議出售事項」)。

於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人持有 貴公司已發行股本總額約68.80%及南華金融控股已發行股本總額約33.57%，因此， 貴公司及南華金融控股各自為吳先生的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

吾等與 貴公司董事、高級行政人員及主要股東、吳先生及南華金融控股或彼等各自的任何附屬公司或彼等各自的聯繫人並無任何關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，本公司或吳先生或南華金融控股與吾等之間並無訂立其他委聘工作。除就此項委任應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排以致吾等可向 貴集團或董事、貴公司高級行政人員及主要股東、吳先生及南華金融控股或其任何附屬公司或其各自的聯繫人收取任何費用或利益。

於發表意見時，吾等倚賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設通函所提供或提述的一切資料及陳述於發表時均屬真實，且於最後實際可行日期仍然真實。吾等亦依賴與董事及 貴公司管理層就 貴集團及買賣協議(包括通函所載資料及陳述)討論的內容。吾等亦假設董事及 貴公司於通函內就所信之事、意見及意向發表的所有陳述均經適當查詢後合理得出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以得出知情意見，為吾等依賴通函所載資料的準確性提供理由，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或表達的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團、南華金融控股及其各自聯繫人的業務及事務，吾等亦無獨立核實獲提供的資料。

就建議出售事項考慮的主要因素及理由

在就建議出售事項向獨立董事委員會和獨立股東提出意見和建議時，吾等已考慮以下主要因素和原因：

I. 進行建議出售事項的背景及理由

1. 貴集團的主要活動及業務

貴集團主要從事貿易及製造(包括OEM玩具生產、鞋類產品貿易及品牌球類產品銷售)、物業投資及發展以及農林業務。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度(「二零一九財政年度」、「二零二零財政年度」及「二零二一財政年度」)以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」及「二零二二年上半年」)的綜合財務資料摘要，分別摘自 貴公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零財政年度年報」及「二零二一財政年度年報」)以及 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)：

	二零一九 財政年度 千港元 (經審核)	二零二零 財政年度 千港元 (經審核)	二零二一 財政年度 千港元 (經審核)	二零二一年 上半年 千港元 (未經審核)	二零二二年 上半年 千港元 (未經審核)
— 貿易及製造	4,176,217	3,223,868	4,314,040	1,551,503	2,014,946
— 物業投資及發展	220,104	848,954	408,213	186,089	184,657
— 農林	14,117	13,423	2,656	414	77
總收入	4,410,438	4,086,245	4,724,909	1,738,006	2,199,680
毛利	707,537	530,913	535,415	189,475	303,644
年/期內溢利/(虧損)	556,463	65,382	33,076	(109,216)	37,731

資料來源：二零二零財政年度年報、二零二一財政年度年報及中期報告

貴集團的收入來自三個分部(即貿易及製造分部、物業投資及發展分部以及農林分部)。本集團於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度分別錄得收入約4,410,400,000港元、約4,086,200,000港元及約4,724,900,000港元。二零二零財政年度收入減少約324,200,000港元，主要由於新型冠狀病毒病疫情爆發，導致 貴集團客戶訂單減少，因此貿易及製造分部收入減少約952,300,000港元。二零二零財政年度的收入減幅部分因 貴集團於中國大陸竣工物業的銷售額增加而抵銷，有關增幅約為633,000,000港元，計入物業投資及發展分部。

二零二一財政年度收入增加約638,700,000港元，主要由於有關市場的經濟及市場消費在二零二一財政年度逐漸改善，導致 貴集團於美國及其他國家的主要客戶玩具訂單已恢復二零一九財政年度的水平，因此貿易及製造分部的收入貢獻增加約1,090,200,000港元。二零二一財政年度收入增加，部分因 貴集團在中國大陸的竣工物業銷售額減少約458,400,000港元而抵銷。

貴集團於二零二二年上半年的收入持續改善，收入由二零二一年上半年的1,738,000,000港元增加約461,700,000港元至二零二二年上半年的2,199,700,000港元，主要由於美國及其他國家經濟及市場消費改善，導致貿易及製造分部收入增加。截至二零二一年十二月三十一日止三個年度以及於二零二一年上半年及二零二二年上半年，貴集團農林分部貢獻的收入微乎其微，佔貴集團在相應年度及期間收入不足1%。

股東應佔純利由二零一九財政年度約556,500,000港元減少至二零二零財政年度約65,400,000港元，主要由於貴集團將中國大陸瀋陽物業發展項目的投資物業部分由發展中物業轉為投資物業後，於二零一九財政年度錄得一次性重大公平值收益約773,700,000港元，導致貴集團物業發展項目的物業轉讓及投資物業的公平值淨收益減少約711,000,000港元，而二零二零財政年度並無有關公平值收益。對股東應佔純利構成的影響因貴集團行政費用減少約171,900,000港元而部分抵銷，原因乃在新型冠狀病毒病疫情重大影響下薪金及工資減少。

股東應佔本年度純利由二零二零財政年度約65,400,000港元進一步減少至二零二一財政年度約33,100,000港元。其減少主要由於(i)投資物業的公平值淨收益減少約25,500,000港元；及(ii)行政費用增加約77,100,000港元，主要原因乃薪金及工資增加；部分因其他收入及收益增加約48,600,000港元而抵銷，有關增幅主要由於撥回其他應付款項所致。

貴集團就二零二二年上半年錄得股東應佔純利約37,700,000港元，而二零二一年上半年錄得虧損淨額約109,200,000港元。轉虧為盈主要由於生產成本降低以及行政費用減少約32,400,000港元，致使利潤率有所改善，因此毛利增加約114,200,000港元。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及於二零二二年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表摘要，摘自二零二一財政年度年報及中期報告：

	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
物業、機器及設備	648,292	582,303
投資物業	10,231,393	9,933,919
其他非流動資產	175,401	162,289
非流動資產	11,055,086	10,678,511
現金及現金等值	622,497	653,918
其他流動資產	3,937,407	4,018,304
流動資產	4,559,904	4,672,222
資產總額	15,614,990	15,350,733
付息銀行借貸	2,040,470	2,195,614
其他流動負債	1,917,405	1,968,036
流動負債	3,957,875	4,163,650
付息銀行借貸	2,482,400	2,380,309
其他非流動負債	2,277,120	2,177,776
非流動負債	4,759,520	4,558,085
負債總額	8,717,395	8,721,735
流動資產淨值	602,029	508,572
資產淨值	6,897,595	6,628,998
貴公司權益股東應佔股本權益	6,553,631	6,315,983
資本負債比率(附註)	36.0%	35.9%

附註：資本負債比率按 貴集團長期銀行借貸總額除以 貴集團股本權益總額計算

資料來源：二零二一財政年度年報及中期報告

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團的資產總額分別約為15,615,000,000港元及15,350,700,000港元。資產總額維持穩定，而貴集團的主要資產包括於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日分別為10,231,400,000港元及9,933,900,000港元的投資物業，涉及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。貴集團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，於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日維持相對穩定。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團的負債總額分別約為8,717,400,000港元及8,721,000,000港元，而貴集團的主要負債包括付息銀行借貸，於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日分別約為4,522,900,000港元及4,575,900,000港元。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團的負債總額維持穩定，而貴集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的資本負債比率維持穩定，分別為36.0%及35.9%。在新型冠狀病毒病疫情影響下，貴集團的財務狀況保持穩健，而貴集團的綜合資產淨值由二零二一年十二月三十一日約6,897,600,000港元輕微減少約3.9%至二零二二年六月三十日約6,629,000,000港元。

2. Genius Year集團的主要活動及業務

Genius Year為於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。Genius Year集團的主要資產為其於中國兩幅林地(即港洋林場及華峰林場)的投資，由Genius Year透過其全資附屬公司擁有100%權益。港洋林場乃主要位於中國湖北省咸寧市崇陽縣的林木，包括16個林場，佔地80,006畝(約53,000,000平方米)。華峰林場乃位於湖北省咸寧市崇陽縣的林木，包括12個林場，佔地59,209畝(約39,000,000平方米)。

根據Genius Year集團於二零二二年六月三十日的經審核綜合財務報表，Genius Year集團的綜合資產總額及資產淨值分別約為16,000,000港元及約11,800,000港元，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度分別錄得綜合除稅後虧損淨額約1,100,000港元及1,200,000港元。

3. 建議出售事項的理由及裨益

貴集團主要從事貿易及製造(包括OEM玩具生產、鞋類產品貿易及品牌球類產品銷售)、物業投資及發展與農林業務。

誠如董事會函件所載，Genius Year由 貴公司於二零零八年成立，直至最後實際可行日期，Genius Year的投資成本(包括港洋林場及華峰林場的土地使用權的收購成本約人民幣10,880,000元)約為36,538,000港元。Genius Year林場原計劃為增加 貴集團土地儲備，以應付其農林業務。然而，過去10年農林業務對 貴集團的整體貢獻(以收入計)極低，因此Genius Year林場(原計劃作為土地儲備但無具體發展計劃)截至最後實際可行日期尚未動用。在過去10年，(i)貿易及製造業務以及(ii)物業發展及投資業務的財務業績強勁，因此 貴集團的業務策略為將資源集中於此兩個分部，使 貴集團能把握全球經濟優勢。於最後實際可行日期， 貴集團業務策略維持不變，農林業務亦無具體發展計劃。因此，Genius Year集團在過去10年並無產生任何收入。

誠如上文所述， 貴集團一直專注投放資源於玩具製造及物業發展業務，該兩個分部於二零二一財政年度及二零二二年上半年產生可觀的收入及純利，尤其是二零二一財政年度玩具製造業務的收入有所改善，恢復受新型冠狀病毒病疫情影響前於二零一九財政年度的收入水平。此外，誠如二零二一財政年度年報所述， 貴集團繼續專注於瀋陽旗艦物業項目中環廣場的發展，而 貴集團對來年中環廣場住宅單位的銷售額持謹慎樂觀態度。

基於上文所述， 貴集團認為，由於(i) Genius Year集團在過去10年並無產生任何收入；及(ii) 貴集團將其目前的業務策略集中於物業發展及玩具製造業務，故Genius Year集團不大可能在中短期為 貴集團的盈利能力積極貢獻，建議出售事項為 貴公司提供良機透過按代價89,840,000港元出售Genius Year股份，釋放Genius Year及Genius Year林場的潛在價值，產生估計出售收益約78,050,000港元。

建議出售事項完成後，Genius Year股份將轉讓予南華金融控股，而貴集團將收取可換股債券以支付代價。鑑於(i)在目前經濟惡化的情況下，並無其他準買方願意以現金或其他工具收購Genius Year林場；(ii)買方乃唯一表示有意收購Genius Year林場的準買方；(iii)基於南華金融控股的財務狀況或對南華金融控股股東的直接攤薄影響，以其他方式支付代價(如以現金或透過發行南華金融控股新股份)就賣方而言並不可行；(iv)出售Genius Year股份可透過出售時變現收益，釋放Genius Year林場的公平值；(v)假設Genius Year林場無法再獲分配資源，可換股債券將產生利息收入，而Genius Year集團不會產生收入；(vi)可換股債券可讓貴公司靈活(1)持有可換股債券至到期；或(2)轉換為南華金融控股股份以在南華金融控股股份市價上漲時把握上行空間，董事認為，透過發行可換股債券支付代價屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

經考慮(i)可換股債券的期限為三年，按年利率1%計息，可為貴集團提供穩定利息收入；(ii) Genius Year林場的未來發展以及南華金融控股實行其規劃商業用途可提升南華金融控股的價值，有關價值將增加南華金融控股可換股債券相關股份的價值，從而增加可換股債券的價值；(iii)持有可換股債券可讓貴集團靈活投資南華金融控股，原因乃貴集團可自可換股債券發行日期起行使換股權，而倘日後其股份價值上升，則貴集團可選擇投資南華金融控股；及(iv)即使南華金融控股股份的股價於近年有下降的趨勢，貴集團可保留可換股債券直至到期為止，亦可於有關年期內贖回本金並賺取利息收入，吾等與董事一致認為，以發行可換股債券的方式支付代價屬公平合理，並符合貴公司及其股東的整體利益。

經考慮上述因素，吾等認為建議出售事項符合貴集團的整體策略，亦符合貴公司及股東的整體利益。

II. 建議出售事項的主要條款

1. 代價

根據買賣協議，Genius Year股份的代價為89,840,000港元，將由南華金融控股於完成時發行可換股債券支付。誠如董事會函件所載，代價乃Genius Year與 貴公司公平磋商釐定，並已考慮Genius Year集團於二零二二年六月三十日之資產淨值及Genius Year集團的主要資產Genius Year林場於二零二二年八月三十一日之初步土地估值約人民幣78,400,000元(相當於約89,090,000港元) (「土地估值」) (根據瑞豐環球評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)採用直接比較法編製的估值報告所載)。

代價相等於Genius Year集團於二零二二年六月三十日之經調整資產淨值約89,840,000港元(「經調整資產淨值」)，為Genius Year於二零二二年六月三十日之綜合資產淨值約11,790,000港元，當中已調整(i) Genius Year林場之土地增值約77,560,000港元(相當於土地估值及Genius Year林場於二零二二年六月三十日的賬面值之差額約11,530,000港元)及(ii)資產淨值增加淨額約490,000港元，當中已撇除資產使用權約3,660,000港元及於二零二二年第四季度轉讓予Genius Year集團之同系附屬公司之若干農地土地使用權所產生之相應租賃負債約4,150,000港元。

吾等已審閱獨立估值師編製的估值報告，並已與獨立估值師就Genius Year林場估值所採用方法以及主要基準及假設進行討論。吾等了解，常見的估值方法有市場法、收益法及成本法。吾等進一步自獨立估值師一方了解，採納嚴重依賴預期折現未來收入及／或現金流入預測的收益法可能並不合適，原因乃Genius Year集團於過去10年並無產生收入。另一方面，吾等自獨立估值師一方了解，採用成本法亦不合適，原因乃其無法反映收入產生或成本節約潛力。

獨立估值師已應用市場法估計Genius Year林場的市值(即賣方可在市場上合理取得的最佳價格及買方可在市場上合理取得的最有利價格)。吾等採納直接比較法，並假設於空置情況下以現況出售物業，並參考相關市場內可供參考來自土地銷售代理網站的三個可資比較報價。由於該估值方法符合香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及應用指引第12項所載一切規定，故吾等信納估值報告採用的方法。

根據上市規則第13.80條的規定，吾等已與獨立估值師面談，並知悉獨立估值師在對與Genius Year林場相若的中國及香港上市公司資產估值方面擁有足夠的資格及多年經驗。同時，吾等已審閱根據獨立估值師委聘工作提供的服務範圍，吾等亦知悉工作範圍就所提供意見而言屬適合，且在查詢時經獨立估值師確認，有關工作範圍並無限制。吾等亦已查詢獨立估值師與 貴集團、吳先生、南華金融控股及彼等各自附屬公司或彼等各自聯繫人之間任何現時或過往關係，而獨立估值師已確認其獨立性。因此，吾等認為獨立估值師具備足夠的專業知識且可獨立對Genius Year林場進行估值。

根據吾等對估值報告所作審閱，吾等認為所採用的估值方法為評估該類資產的常用估值方法，而獨立估值師採納的基準及假設屬公平合理。吾等亦認為代價89,840,000港元的水平相等於經計及因土地估值而產生的土地增值後的經調整資產淨值，屬公平合理。

2. 可換股債券條款

根據買賣協議，代價將於完成時由南華金融控股發行可換股債券支付。可換股債券主要條款載於董事會函件。尤其，可換股債券年期為三年，年利率為1%，且不會上市。債券持有人有權於可換股債券發行日期起計一段時間內將可換股債券轉換為南華金融控股股份。

假設可換股債券按換股價每股換股股份0.32港元悉數轉換，將發行合共280,750,000股南華金融控股股份(相當於南華金融控股完成後經擴大已發行股份約48.24%)。

換股價

為評估每股換股股份0.32港元的換股價是否公平合理，吾等載列以下分析：

- (i) 於二零二二年九月十三日(即買賣協議日期)在聯交所所報南華金融控股股份收市價為0.32港元；
- (ii) 較買賣協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報南華金融控股股份平均收市價約0.318港元溢價約0.63%；
- (iii) 較緊接買賣協議日期前最後連續10個交易日在聯交所所報南華金融控股股份平均收市價約0.324港元折讓約1.23%；及
- (iv) 較最後實際可行日期在聯交所所報南華金融控股股份收市價約0.28港元溢價約14.29%。

為評估可換股債券主要條款在近期市況下是否公平合理，吾等透過識別聯交所上市公司進行比較分析，該等公司(i)已宣佈在二零二二年三月十三日至買賣協議日期期間(即買賣協議日期前六個月期間)發行可換股債券(「可換股債券發行」)；(ii)可換股債券年期為三年或以上；及(iii)可換股債券發行並無於買賣協議日期或之前失

獨立財務顧問函件

效或取消。根據上述標準，吾等已識別有關6項交易(「可資比較交易」)的詳盡清單，有關交易為吾等分析展示公平以及具代表性的樣本。下文載列可資比較交易的詳情：

編號	公告日期	公司名稱(股份代號)	年期 (年)	年利率 (%)	換股價較	換股價較於緊接	換股價較於緊接
					於相關協議 日期前最後 一個交易日之 相關股份收市價 溢價/(折讓) (%)	相關協議/公告 日期前最後五個 交易日前之收市 價溢價/(折讓)	相關協議/公告 日期前最後十個 交易日前之收市價 溢價/(折讓)
1	二零二二年 四月十二日	旭輝控股(集團)有限公司 (884.HK) ⁽¹⁾	3.0	6.95%	23.94%	21.89%	27.88%
2	二零二二年 七月十一日	康健國際醫療集團有限公司 (3886 HK)	1.0至3.0 ⁽²⁾	0.00%	53.54%	54.31%	64.20%
3	二零二二年 八月一日	阜博集團有限公司 (3738.HK)	3.0	4.00%	32.67%	31.81%	30.23%
4	二零二二年 八月一日	中國寶力科技控股有限公司 (164.HK)	3.0	4.00%	50.00%	(10.98%)	(10.18%)
5	二零二二年 八月十七日	聯想集團有限公司 (992.HK)	7.0	2.50%	42.50%	40.06%	39.78%
6	二零二二年 八月十九日	中發展控股有限公司 (475 HK)	3.0	0.00%	0.00%	1.09%	(0.13%)
		最高		6.95%	53.54%	54.31%	64.20%
		最低		0.00%	0.00%	(10.98%)	(10.18%)
		平均		2.91%	33.77%	23.03%	25.30%
		中位數		3.25%	37.58%	26.85%	29.06%
		於二零二二年九月十三日公佈發行可換股債券 以支付代價	3.0	1.00%	0.00%	0.63%	(1.23%)

附註：

- 旭輝控股(集團)有限公司已於二零二二年四月十二日宣佈額外發行588,000,000港元的可換股債券，該等債券將與二零二二年四月八日發行之可換股債券合併。由於相關可換股債券相同，吾等於分析中剔除於二零二二年四月八日發行的可換股債券。
- 可換股債券分為三批，屆滿期分別為一年、兩年及三年。

吾等於可資比較交易中注意到，與於相關協議日期前於最後交易日期的可換股債券發行相關股份的股價相比(「最後交易日期比較」)，各可換股債券發行的換股價介乎0.00%至溢價53.54%，平均約為33.77%及中位數約為37.58%。經比較，換股價(與於最後交易日的股份收市價相同)低於最後交易日期比較的平均及中位數。

此外，吾等注意到，與於訂立相關協議前於最後五個交易日的可換股債券發行相關股份的平均收市價相比(「五日平均比較」)，各可換股債券發行的換股價為折讓10.98%至溢價54.31%，平均約為23.03%及中位數約為26.85%。經比較，換股價(較訂立買賣協議前的股份五日平均收市價有溢價0.63%)遠低於五日平均比較的平均及中位數。

此外，吾等注意到，與於訂立相關協議前於最後十個交易日的可換股債券發行相關股份的平均收市價相比(「十日平均比較」)，各可換股債券發行的換股價為折讓10.18%至溢價64.20%，平均約為25.30%及中位數約為29.06%。經比較，換股價(較訂立買賣協議前的股份十日平均收市價有折讓1.23%)亦遠低於十日平均比較的平均及中位數。

經考慮換股價遠低於最後交易日期比較、五日平均比較及十日平均比較的平均及中位數(為 貴集團行使可換股債券換股權的有利條件)後，吾等認為換股價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

利率

吾等注意到，可資比較交易的年利率介乎0%至6.95%，平均約為3.49%。經比較後，可換股債券之年利率1%介乎於可資比較交易之年利率範圍內，惟低於可資比較交易之年利率平均及中位數。於可資比較交易中，1號可資比較交易的年利率均為6.95%。有關可換股債券發行的利率較高乃由於該等可換股債券發行的目的為重組

相關上市發行人的債務，原因為相關可換股債券發行所得款項淨額用作贖回先前已發行票面利率為6.70%的優先票據。3號可資比較交易的年利率均為4%。誠如相關上市發行人截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所披露，其先前於二零一九年與若干投資者的帶息貸款利率為倫敦銀行同業拆借利率加百分之八至九，其亦已與若干投資者發行兩輪可換股債券，年利率為5%。因此，經考慮相關上市發行人的情況後，3號可資比較交易的相關可換股債券發行(所得款項淨額用作一般營運資金)指相關上市發行人通常的債務融資安排，年利率4%與過往可換股債券發行類似。此外，3號可資比較交易的換股價為較於訂立相關協議前最後交易日的相關上市發行人股份收市價有溢價32.67%。較高利率4%可鼓勵投資者補償特別高的換股價。4號可資比較交易的年利率均為4%，吾等從相關上市發行人截至二零二二年三月三十一日止年度之年報注意到，上市發行人負重債，並有負債淨額狀況，其亦已進行若干借款，年利率為5%至16%。因此，4號可資比較交易的較高利率應已考慮相關上市發行人的情況。除上述1號、3號及4號可資比較交易外，餘下可資比較交易的利率為0%至2.5%，與可換股債券年利率1.0%為可資比較。

可轉讓性

吾等注意到，可換股債券可自由轉讓或轉移至任何獨立第三方。吾等認為，自由的可轉讓性向 貴集團提供靈活性，在 貴集團選擇提早於可換股債券清算其部分投資的情況下撤銷其於南華金融控股的投資，有關特點符合 貴公司及股東的整體利益。

儘管可換股債券的年利率低於可資比較交易的平均值及中位數且屬於可資比較交易範圍的下限，但 貴集團行使可換股債券換股權所用換股價優惠，好處多於可換股債券的較低利率。經考慮上述因素，吾等認為，可換股債券的條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

III. 建議出售事項之財務影響

誠如董事會函件所載，Genius Year集團之財務業績於完成後將不再綜合計入 貴公司之財務報表，而建議出售事項之財務影響概述及載列如下。

1. 盈利

於完成後，貴集團將並無擁有Genius Year集團之任何權益，而Genius Year集團之財務表現及狀況將終止綜合計入 貴集團之賬目。貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得綜合經審核股東應佔淨利潤約33,100,000港元。Genius Year集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度一直處於虧損狀態。於完成後，貴集團將終止承擔Genius Year集團的虧損。

此外，貴公司將於完成後確認出售事項的估計收益約77,560,000港元，而 貴公司擁有人應佔利潤將增加一次性淨利潤約77,560,000港元。因此，預期 貴集團的盈利將改善。

2. 資產淨值

誠如中期報告所述，貴集團於二零二二年六月三十日的綜合未經審核資產淨值約為6,629,000,000港元。於完成後，經考慮出售事項的估計收益約77,600,000港元後，預期 貴集團的資產淨值將增加。吾等認為，建議出售事項將全面改善 貴集團的資產淨值狀況。

3. 現金流量

貴集團於二零二二年六月三十日的綜合未經審核現金及現金等值項目約為653,900,000港元。於完成後，貴集團的現金及現金等值項目於南華金融控股發行產生自可換股債券利息的可換股債券後將略為增加。

4. 資本負債比率

貴集團於二零二二年六月三十日的資本負債比率(經除以長期債務總額除以 貴集團的權益計量)約為35.9%。於完成後，經考慮出售事項的估計收益約77,600,000港元後，預期 貴集團的權益總額將增加。因此，假設 貴集團的債務總額維持在相同水平，預期 貴集團的資本負債比率將減少。

推薦建議

經考慮上述因素，吾等認為買賣協議的條款乃按一般商業條款進行，並對獨立股東而言屬公平合理以及符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等推薦建議獨立股東及建議獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

董事總經理 董事
馮智明 陳和莊
謹啟

二零二二年十二月十六日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾28年經驗，並曾參與及完成有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則交易的多項顧問交易。

陳和莊先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則交易的多項顧問交易。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對Genius Year林場於二零二二年九月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，乃為供載入本通函而編製。



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：

關於：位於中華人民共和國湖北省咸寧市崇陽縣之65塊林地(「土地」)之土地估值

吾等謹遵照閣下指示，對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」)位於中華人民共和國(「中國」)的土地進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等關於土地於二零二二年九月三十日(「估值日期」)的市值的意見，以載入貴公司日期為二零二二年十二月十六日之通函。

1. 估值基準

吾等對土地所作估值指吾等關於相關土地之市值的意見，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

吾等已採用直接比較法估算土地之價值，假設土地權益以其現有狀況及在可即時交吉之情況下出售，並參考有關市場上之可資比較銷售交易。

3. 業權調查

就土地而言，吾等已獲提供多份業權文件摘要副本。然而，由於現行中國土地註冊系統的性質，吾等無法查閱文件正本以核實擁有權或確認有否任何修訂文件並無列於交予吾等的副本內。因此，於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團及 貴集團之中國獨立法律顧問江蘇永潤律師事務所就土地業權所提供的意見及資料。

吾等亦依賴 貴集團作出的意見，即 貴集團對可自由轉讓的土地擁有有效及強制性業權，且待每年地稅／土地使用費用及所有必需土地溢價／購買代價已全數結清之後，於授出的全部未到期期間，擁有自由及不間斷權利使用有關土地。

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土地，且並無憑藉任何可影響土地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土地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土地作出撥備。吾等已依照 貴集團的指示假設有關於地塊屬空置，而估值僅反映土地使用權的市值。

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的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、佔地面積及可影響土地價值的所有其他有關事宜的意見。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，以核實土地的位置及面積，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

吾等已視察土地，然而，吾等並未進行實地調查，以確定土壤情況的適宜性或任何可能影響未來使用的潛在污染或危害。吾等的估值乃假設有關方面令人滿意且不會為未來使用的連續性而產生額外費用的前提下進行。

吾等的估值中並無就土地任何抵押、按揭或拖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，吾等假設土地並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

評估土地時，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(二零二零年版)所載的規定。

7. 備註

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人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

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 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)
謹啟

二零二二年十二月十六日

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、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16年估值經驗。

估值證書

貴集團於中國為業主自用而持有的土地

土地	概況及年期	佔用情況	於二零二二年 九月三十日 現況下之市值
位於中國 湖北省咸寧市 崇陽縣之65塊 林地	土地包括65塊林地，總佔地面積約為139,216畝(或約92,811,000平方米)。 林地主要位於湖北省南部邊界，湖南、湖北及江西省交界。 林地使用權根據各項國用林權證持有，為期70年，各項土地使用權到期日介乎二零七九年七月三十一日至二零八三年四月三十日。	誠如 貴集團告知，土地於估價日期屬植被空置及閑置。	人民幣 78,400,000元

附註：

- 根據36項國用林權證，地塊的總佔地面積為139,216畝(或約92,811,000平方米)，其林地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢華峰農林發展有限公司(「華峰」)及武漢港洋林業發展有限公司(「港洋」)，為期70年，各項土地使用權到期日介乎二零七九年七月三十一日至二零八三年四月三十日，詳情如下：

證書編號	林權擁有人	佔地面積 (畝)	年期 土地使用權到期日 (年)
崇政林証字(2009) 第000422號	華峰	3,691	70 二零七九年九月三十日
崇政林証字(2009) 第000423號	華峰	2,517	70 二零七九年九月三十日
崇政林証字(2009) 第000424號	華峰	838	70 二零七九年九月三十日
	華峰	2,842	70 二零七九年九月三十日
	華峰	615	70 二零七九年七月三十一日
	華峰	1,182	70 二零七九年七月三十一日
	華峰	1,535	70 二零七九年七月三十一日

證書編號	林權擁有人	佔地面積 (畝)	年期 土地使用權到期日 (年)
崇政林証字(2009) 第000425號	華峰	3,178	70 二零七九年九月三十日
	華峰	2,853	70 二零七九年九月三十日
	華峰	628	70 二零七九年九月三十日
	華峰	3,289	70 二零七九年九月三十日
	華峰	4,361	70 二零七九年九月三十日
崇政林証字(2009) 第000426號	華峰	1,050	70 二零七九年八月三十一日
	華峰	695	70 二零七九年八月三十一日
	華峰	4,307	70 二零七九年八月三十一日
崇政林証字(2010) 第000001號	華峰	2,345	70 二零七九年十二月三十一日
崇政林証字(2010) 第000002號	華峰	1,764	70 二零七九年十二月三十一日
崇政林証字(2010) 第000003號	華峰	1,349	70 二零七九年十二月三十一日
崇政林証字(2010) 第000004號	華峰	5,180	70 二零七九年十二月三十一日
崇政林証字(2010) 第000005號	華峰	4,093	70 二零七九年十二月三十一日
	華峰	5,408	70 二零七九年十二月三十一日
	華峰	796	70 二零七九年十二月三十一日
崇政林証字(2010) 第000007號	華峰	3,375	70 二零八零年四月二日
崇政林証字(2012) 第000033號	港洋	1,857	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	844	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	1,234	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	1,897	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	3,476	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	697	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	650	70 二零八一年十月三十一日
崇政林証字(2012) 第000034號	港洋	134	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	1,263	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	1,880	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	3,190	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	1,475	70 二零八二年六月二日
	港洋	889	70 二零八一年十月三十一日
崇政林証字(2012) 第000035號	港洋	2,673	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	727	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	1,190	70 二零八一年十月三十一日
	港洋	926	70 二零八一年十月二十六日
	港洋	1,043	70 二零八一年十月二十六日

證書編號	林權擁有人	佔地面積 (畝)	年期 土地使用權到期日 (年)
崇政林証字(2010) 第000221號	港洋	1,068	70 二零八零年七月三十一日
崇政林証字(2010) 第000250號	華峰	857	70 二零八零年四月三十日
崇政林証字(2011) 第000138號	華峰	461	70 二零八零年四月三十日
	港洋	1,996	70 二零八一年七月三十日
崇政林証字(2011) 第000026號	港洋	1,455	70 二零八一年七月三十日
	港洋	1,233	70 二零八一年七月三十日
	港洋	232	70 二零八零年五月三十一日
崇政林証字(2011) 第000025號	港洋	3,051	70 二零八零年五月三十一日
崇政林証字(2011) 第000027號	港洋	5,213	70 二零八零年五月三十一日
崇政林証字(2011) 第000024號	港洋	3,202	70 二零八零年五月三十一日
崇政林証字(2010) 第000249號	港洋	1,621	70 二零八零年七月三十一日
崇政林証字(2010) 第000309號	港洋	1,216	70 二零八零年十月三十一日
崇政林証字(2010) 第000225號	港洋	1,625	70 二零八零年四月三十日
崇政林証字(2010) 第000224號	港洋	4,371	70 二零八零年四月三十日
崇政林証字(2011) 第000131號	港洋	2,547	70 二零八一年八月三十一日
崇政林証字(2010) 第000308號	港洋	1,278	70 二零八零年五月三十一日
崇政林証字(2011) 第000023號	港洋	727	70 二零八一年一月十八日
崇政林証字(2012) 第000077號	港洋	4,545	70 二零八一年七月三十一日
崇政林証字(2013) 第000093號	港洋	7,729	70 二零八三年四月三十日
崇政林証字(2013) 第000094號	港洋	3,727	70 二零八三年四月三十日
崇政林証字(2014) 第000068號	港洋	2,615	70 二零八三年四月三十日
崇政林証字(2013) 第000091號	港洋	405	70 二零八零年十一月三十日
崇政林証字(2013) 第000090號	港洋	1,068	70 二零八零年十一月三十日
崇政林証字(2013) 第000089號	港洋	3,038	70 二零八零年十一月三十日

總計：139,216

2. 吾等已獲 貴集團的中國獨立法律顧問就土地權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 華峰及港洋合法有效管有林地的土地使用權，並經有關政府機關同意，於獲授年期內有權佔用、出租、使用或轉讓(如向 貴公司於當地地區或縣市成立的任何聯屬公司轉讓則毋須徵得同意)；及
 - ii. 土地並無受限於按揭及扣押等任何產權負擔。
3. 吾等的檢查乃由J.R. Zhang先生在二零二二年十月進行，彼於中國擁有逾15年估值經驗。

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、最高行政人員以及彼等之聯繫人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、相關股份或債權證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上市規則附錄十所載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：

董事姓名	所持有股份數目			所持 股份總數	持股量佔 已發行股份 總數之概約 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	—	—	4,100,000	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%

相聯法團普通股之好倉

姓名	相聯法團之名稱	受控制法團 所持股份數目	持股量佔 已發行 普通股總數 之概約 百分比
吳先生	盈景豐有限公司(「盈景豐」) (附註4)	30	30%

附註：

- 該等百分比乃按於最後實際可行日期已發行之13,221,302,172股普通股基準計算。
- 吳先生之配偶為實益股東。
- 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均由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生、Richard Howard Gorges先生及張女士擁有60%、20%及20%權益。Crystal Hub為南華資產控股有限公司之直接全資附屬公司，而南華資產控股有限公司則由吳先生實益擁有69.33%權益。Green Orient為本公司之間接全資附屬公司。故此，吳先生被視為擁有上述由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%權益之附屬公司。

除上文所述外，於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員、彼等配偶或十八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記載，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(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：

姓名	所持有股份數目			所持 股份總數	持股量佔 已發行股份 總數之 概約百分比 (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 Sang	2,124,792,202	—	—	2,124,792,202	16.07%
Parkfield	2,020,984,246	—	—	2,020,984,246	15.29%
吳女士	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. 吳女士為吳先生之配偶，直接持有613,214,065股股份。根據證券及期貨條例，吳女士被視作擁有於上文「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)盈麗、Bannock、Fung Shing及Parkfield的董事吳先生；及(ii)盈麗及Bannock的董事張女士外，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，就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）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二零二一年十二月三十一日（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

鑑於(1)在最後實際可行日期，本公司並無持有湖北省任何林地，亦無進行任何與碳信用額度交易相關的業務；及(2)據南華金融控股告知，Genius Year林場全部林地均位於湖北省咸寧市崇陽縣，其乃唯一南華金融控股將於完成後持有的林地項目，董事會認為，本公司與南華金融控股的業務重心（按項目的位置及規模計）不同，因此本公司與南華金融控股的業務之間的競爭視為相對低微。

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年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

6. 訴訟

除分別於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所披露本公司若干附屬公司作為索賠人涉及訴訟及仲裁程序外，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) 買賣協議；
- (b) 本公司間接全資附屬公司南京電機有限公司（「南京電機」）與南華資產控股有限公司間接全資附屬公司滄州南華房地產開發有限公司（「滄州房地產」）所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的委聘協議（「委聘協議I」），內容有關委聘滄州房地產代南京電機就位於中國南京雨花西路262號面積約9,499.2平方米用作商業、辦公室及住宅開發的物業開發項目（「該項目」）提供前期開發管理服務，自生效日期起計為期合共十二（12）個月（最多為十八（18）個月）。誠如本公司日期分別為二零二零年十二月三十一日及二零二二年三月十一日的公告所述，委聘協議I自二零二二年三月十八日起終止；及
- (c) 南京電機與滄州房地產所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的委聘協議（「委聘協議II」），內容有關委聘滄州房地產代南京電機就該項目提供項目開發管理服務，自南京電機取得土地證日期起計固定期限為三十六（36）個月。誠如本公司日期分別為二零二零年十二月三十一日及二零二二年三月十一日的公告所述，委聘協議II自二零二二年三月十八日起終止。

8. 重大不利變動

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二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

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
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第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，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)，自二零二一年十二月三十一日(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，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) 本公司之經修訂及重列組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄「9.專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第7至20頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第21及22頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第23至38頁；及
- (g) 本通函。



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」)謹訂於二零二三年一月十一日(星期三)上午十一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(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認Thousand China Investments Limited(作為賣方)與廣環球有限公司(作為買方)就有關(其中包括)建議出售Genius Year Limited股本中一(1)股面值1.00美元之股份(相當於Genius Year Limited之全部已發行股本)所訂立日期為二零二二年九月十三日之買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易(包括南華金融控股有限公司將發行之可換股債券之條款及條件)，詳情於本公司日期為二零二二年十二月十六日之通函中披露；及
- (b) 受限於及待買賣協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券之條款及條件)之條件獲達成後，授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)為及代表本公司簽立一切有關文件、文據及協議，並採取彼／彼等可能全權酌情決定認為必要、適當、適宜或權宜之有關行動、作出一切有關行動或事宜，以實施或落實或完成與買賣協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券之條款及條件)有關之任何事宜。」

股東特別大會通告

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，二零二二年十二月十六日

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. 本公司將於二零二三年一月六日(星期五)至二零二三年一月十一日(星期三)(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二零二三年一月五日(星期四)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。

股東特別大會通告

5. 倘於股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。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 刊登公告，以通知本公司之股東有關重新安排舉行的會議日期、時間及地點。
6. 本通告之中英文本如有歧義，概以英文本為準。
7. 為保障本公司之股東的健康及安全以及預防新型冠狀病毒病疫情的蔓延，股東特別大會上將實施若干預防措施，當中包括(i)強制體溫篩查／檢查；(ii)佩戴醫用外科口罩；及(iii)不設茶點或紀念品。本公司可依法全權酌情拒絕未遵守上述第(i)及(ii)項所述預防措施的與會人員進入股東特別大會會場。凡未遵守預防措施或須接受香港政府隔離規定的人士，均拒絕進入股東特別大會會場。出於對股東的健康及安全考慮，本公司鼓勵本公司之股東委任股東特別大會主席擔任其受委派代表，代其於股東特別大會上行使其投票權，並按上述規定時間交回其代表委任表格，以替代其親身出席股東特別大會。
8. 於本通告日期，董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士及吳旭洋先生；(2)非執行董事：吳旭榮女士、吳旭峰先生、David Michael Norman先生及李遠瑜女士；及(3)獨立非執行董事：謝黃小燕女士、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。