

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



千里碩融資有限公司

本公司謹訂於二零二四年十二月二日（星期一）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及EGM-2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。

二零二四年十一月十四日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	17
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-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
「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信號或「黑色暴雨警告信號」或「極端情況信號」之任何日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「A級船位」	指	位於俱樂部內供船隻停泊的固定泊位，每個泊位均限制船隻的長度，詳情載於本通函董事會函件內「目標公司之資料」的一節
「A級債券」	指	俱樂部在批准個人或公司提交之申請後，不時向其會員發行之債券，而各份債券為其遊艇會員權益(包括有權使用A級船位及俱樂部其他設施)之先決條件
「B級船位」	指	位於俱樂部內供船隻停泊的非固定泊位，每個泊位均限制船隻長度不超過40英尺
「B級債券」	指	俱樂部在批准個人或公司提交之申請後，不時向其會員發行之債券，而各份債券為其遊艇會員權益(包括有權使用B級船位及俱樂部其他設施)之先決條件
「俱樂部」	指	清水灣鄉村俱樂部

## 釋 義

「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
「條件」	指	買賣協議項下完成之該等先決條件，而「一項條件」可指當中任何一項條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	185,000,000 港元，即出售出售股份之總代價
「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
「債券」	指	A級債券、B級債券及乾泊位債券，而「一項債券」則視情況而定可指A級債券、B級債券及乾泊位債券其中之任何一項
「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
「乾泊位」	指	位於俱樂部之大型多層泊位，用於停放快艇及摩托艇
「乾泊位債券」	指	俱樂部在批准個人或公司提交之申請後，不時向其會員發行之債券，而各份債券為其遊艇會員權益(包括有權使用乾泊位及俱樂部其他設施)之先決條件

## 釋 義

「盈麗」	指	Eartrade 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	將予召開及舉行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董事會獨立委員會，旨在就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	Elstone Capital Limited 千里碩融資有限公司，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財務顧問，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	除吳先生、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	二零二四年十一月八日，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	指二零二四年十二月二日(或買賣協議之訂約方可能書面協定之其他日期)

## 釋 義

「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，為本公司的執行董事
「吳夫人」	指	吳麗琮女士，吳先生的配偶
「張女士」	指	張賽娥女士，為本公司之執行董事及買方之唯一董事
「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
「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
「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、目標公司A、目標公司B及目標公司C於二零二四年十月二十四日就出售事項訂立之買賣協議
「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，「一項出售股份」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的普通股

## 釋 義

「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
「目標公司」	指	目標公司A、目標公司B及目標公司C，而「一間目標公司」可指其中任何一間目標公司
「目標公司A」	指	Poben Consultants Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標公司A出售股份」	指	根據買賣協議將予買賣之目標公司A股本中之一(1)股普通股，佔目標公司A已發行股本之100%
「目標公司B」	指	Pok Lake Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標公司B出售股份」	指	根據買賣協議將予買賣之目標公司B股本中之一(1)股普通股，佔目標公司B已發行股本之100%
「目標公司C」	指	Tripstowe Management Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標公司C出售股份」	指	根據買賣協議將予買賣之目標公司C股本中之一(1)股普通股，佔目標公司C已發行股本之100%
「賣方」	指	Welbeck Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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(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二零二四年十月二十四日之公告，內容有關買賣協議及其項下擬進行之交易。

於二零二四年十月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(本公司關連人士之聯繫人)(作為買方)訂立買賣協議，據

## 董事會函件

此，根據買賣協議的條款及條件及其規限下，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185,000,000港元。目標公司為本公司之間接全資附屬公司，為以下項目之實益擁有人(i)十七(17)張A級債券(兩(2)張公司會員債券及十五(15)張個人會員債券)；(ii)二十三(23)張B級債券(十五(15)張公司會員債券及八(8)張個人會員債券)；以及(iii)五(5)張個人會員乾泊位債券，所有該等項目均用於向公眾出售。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且其財務業績將不再於本集團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載列如下：

#### 日期

二零二四年十月二十四日(於聯交所交易時段後)

#### 訂約方

- (a) 賣方(作為賣方)；
- (b) 買方(作為買方)；
- (c) 目標公司A；
- (d) 目標公司B；及
- (e) 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，而吳先生為本公司之控股股東及董事(即本公司之關連人士)。因此，根據上市規則，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185,000,000港元，應由買方於完成時透過按等額基準抵銷本集團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，當中已考慮多項因素(其中包括)：

- (a) 目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額約63,207,000港元(目標公司A：28,037,000港元；目標公司B：29,720,000港元及目標公司C：5,450,000港元)；
- (b) 本集團自二零二零年起向獨立第三方出售之債券之歷史售價(如下表所示)，這基於真實市場數據為債券之價值提供基準。根據董事會所得之資料，俱樂部共有約300張債券(不包括乾泊位債券)，而本集團於一九九三年購入時擁有78張債券(不包括乾泊位債券)，佔俱樂部債券總數約26%。在一九九三年至今售出之38張債券(不包括乾泊位債券)中，自二零二零年至今共售出29張債券(不包括乾泊位債券)，因此董事會認為，自二零二零年至今之債券歷史銷售記錄具有代表性，且自二零二零年至今之歷史成交價亦能充分反映市場價格；
- (c) A級債券於二零二四年之近期要價介乎5,000,000港元至20,000,000港元之間；B級債券之近期要價介乎2,000,000港元至3,000,000港元之間；及乾泊位債券之近期要價介乎1,500,000港元至2,000,000港元之間，該等要價基於本集團參考過往銷售及市場現有本集團債券存量以及獨立銷售代理的指示性要價而作出的內部估計；及

## 董事會函件

(d) 香港當前經濟狀況。

### 表格一 平均售價

	二零二零年 以來之平均售價 港元
A級債券	
— 公司	9,300,000
— 個人	4,800,000
B級債券	
— 公司	2,300,000
— 個人	1,400,000
乾泊位債券	
— 個人	1,400,000

此外，為供董事會參考及核對，董事會亦已考慮獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司（「瑞豐」）採用市場法對債券於二零二四年九月三十日之估值，即約185,000,000港元。董事會已審閱債券之估值，並就達致債券公允價值時所採用之方法以及所使用之基準及假設與瑞豐進行討論。董事會在討論中了解到已採用直接比較法，包括本集團自二零二零年以來完成之全部三十五(35)宗債券交易之歷史交易價格，並就相關時間因素作出調整。此外，由於債券屬高端產品，其交易信息不公開（獨立銷售代理的指示性要價除外），因此債券並無公開市場，並具有獨特性。同時，由於地點、權益、會員及設施等各不相同，瑞豐無法參考或比較其他俱樂部提供的債券。瑞豐亦已考慮可比較俱樂部所提供的產品，但其與估值無關，可比較交易被視為足以得出估值結論。鑒於以上所述，董事會認為估值所採用之可比資料（即本集團自二零二零年以來完成之全部三十五(35)宗債券交易之歷史交易價格，並就相關時間因素作出調整）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）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；

## 董事會函件

- (b) 獨立股東於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，以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(a)至(d)分段所述之任何條件於最後截止日期下午5時前仍未獲達成或豁免(僅(c)分段所載之條件可予豁免)，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) 倘上文第(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，屆時，賣方及買方於買賣協議項下之所有權利及義務將於終止時即時終止，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

完成將於上述先決條件達成(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，且目標公司之財務業績將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

## 目標公司之資料

目標公司A為一間在英屬維爾京群島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。於本通函日期，目標公司A之已發行股份總數為一(1)股，且目標公司A由本公司全資實益擁有。目標公司A實益擁有十七(17)張A級債券(兩(2)張為公司會員債券及十五(15)張為個人會員債券)，其中，(i)十(10)張A級債券允許其持有人使用長度不超過45英呎船隻之A級船位；(ii)三(3)張A級債券允許其持有人使用長度不超過50英呎船隻之A級船位；(iii)兩(2)張A級債券允許其持有人使用長度不超過60英呎船隻之A級船位；及(iv)兩(2)張A級債券允許其持有人使用長度不超過70英呎船隻之A級船位。除上述A級債券外，目標公司A於最後實際可行日期並不持有任何資產。

目標公司B為一間在英屬維爾京群島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。於本通函日期，目標公司B之已發行股份總數為一(1)股，且目標公司B由本公司全資實益擁有。目標公司B實益擁有二十三(23)張B級債券(十五(15)張公司會員債券及八(8)張個人會員債券)。除上述B級債券外，目標公司B於最後實際可行日期並不持有任何資產。

目標公司C為一間在英屬維爾京群島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。於本通函日期，目標公司C之已發行股份總數為一(1)股，且目標公司C由本公司全資實益擁有。目標公司C實益擁有五(5)張乾泊位債券(均為個人會員債券)。除上述乾泊位債券外，目標公司C於最後實際可行日期並不持有任何資產。

## 董事會函件

### 目標公司之財務資料

下文分別載列目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度與截至二零二四年九月三十日止九個月之未經審核財務資料摘要：

#### 目標公司A

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日止 九個月
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 九個月
	概約千港元	概約千港元	概約千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
除稅及非經常性項目前 及後之溢利／(虧損)	31,448	(9)	5,280

#### 目標公司B

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日止 九個月
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 九個月
	概約千港元	概約千港元	概約千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
除稅及非經常性項目前 及後之溢利／(虧損)	2,449	1,709	(10)

#### 目標公司C

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日止 九個月
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 九個月
	概約千港元	概約千港元	概約千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
除稅及非經常性項目前 及後之溢利／(虧損)	547	(9)	412

目標公司A、目標公司B及目標公司C於二零二四年九月三十日之未經審核總資產／淨資產分別約為28,037,000港元、29,720,000港元及5,450,000港元。

## 本公司之資料

本公司為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。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數約68.80%。

## 賣方之資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，賣方為本公司之間接全資附屬公司。吳先生及其聯繫人為賣方之最終實益擁有人。

## 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，主要從事投資控股。買方由吳先生全資擁有。於最後實際可行日期，吳先生為買方之最終實益擁有人。

## 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且各目標公司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。

經考慮代價及目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額，估計於完成後本集團之資產總值將減少約63,207,000港元。本集團之負債總值將減少約185,000,000港元。估計本集團之資產淨值將會增加約121,793,000港元，即本集團資產總值及負債總值變動之淨影響。估計本集團將錄得出售事項之收益約121,793,000港元，此乃根據代價及目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額計算，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公司於交易完成時之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。

於二零二四年九月三十日，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及利息)約為409,221,000港元。僅供說明用途，假設完成於二零二四年九月三十日落實，則結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款(包括本金及利息)將減少至約224,221,000港元。

## 董事會函件

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本集團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，本集團因結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款而產生之負擔將得到緩解，因此，本集團之整體財務狀況將得以改善。

### 出售事項之理由及裨益

自一九九三年二月起，目標公司擁有債券之實益所有權。於最後實際可行日期，本集團保留八(8)張乾泊位債券，並不擬將其出售。

本集團預計，由於中美關係緊張、俄烏戰爭以及中東戰爭等因素，全球經濟在較長時期內仍存在不確定性。此外，香港市民之消費模式亦已發生很大變化，從在本港消費轉向本港周邊之中國大陸城市消費，加重了對香港經濟之影響。除上述不可避免之經濟因素外，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款應付之利息亦構成本集團之財務負擔，其持續影響本集團之盈利能力。此外，出售債券並非本集團之核心業務，且持有債券對本集團之長遠發展並不重要。出售事項不會影響到本集團之核心業務運營／分部。透過出售事項，本集團可將其資源(包括時間及人力)部署及調配至盈利能力強之核心業務。因此，為了本集團之利益，吳先生作為本公司之控股股東，已有條件地同意透過收購出售股份減輕本集團因結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款而產生之負擔。

經考慮上述因素後，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權益，故不發表意見；及(2)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之函件後發表意見)認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鑑於吳先生為買方之最終實益擁有人，而張女士為本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之交易之董事會決議案投票。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關買賣協議項下擬進行出售事項之一個或多個適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項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68.80%；及(2)買方為吳先生之全資附屬公司，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.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)張女士為買方之唯一董事，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、吳旭茱女士、吳旭洋先生、Fung Shing、Parkfield、Bannock、盈麗、Crystal Hub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69.11%，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

本公司謹訂於二零二四年十二月二日(星期一)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。召開大會的通告載於本通函第EGM-1及EGM-2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

## 董事會函件

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

本公司將由二零二四年十一月二十七日(星期三)至二零二四年十二月二日(星期一)(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，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議及推薦意見。千里碩融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，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

二零二四年十一月十四日

## 獨立董事委員會函件

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二零二四年十一月十四日之通函(「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19至31頁所載之千里碩融資有限公司(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6至16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)千里碩融資有限公司之意見及買賣協議之條款後,吾等認為(i)雖然出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行,但是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

二零二四年十一月十四日

## 獨立財務顧問函件

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意見函件全文。



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的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月十四日的致股東通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年十月二十四日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議的條款及條件及在其規限下，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185,000,000港元。

出售事項構成 貴公司之主要及關連交易，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。

由甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮出售事項的條款。吾等(即千里碩融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 吾等的獨立性

除就出售事項獲委聘外，吾等自最後實際可行日期起計過去兩年內概無與 貴集團有任何可合理視為妨礙吾等獨立性的業務關係。因此，吾等被認為合資格就此提供獨立意見。

## 吾等意見的基準

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。

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。

## 所考慮的主要因素及理由

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。

## 獨立財務顧問函件

### 1. 有關 貴集團的資料

貴集團主要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。

下文載列 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報)及截至二零二四年六月三十日止六個月(摘錄自 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二四年中報」))的綜合財務資料摘要。

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (千港元) (經審核)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (千港元) (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (千港元) (未經審核)
收入	3,813,722	2,887,385	1,137,892	1,168,503
— 貿易及製造	3,539,515	2,644,312	1,040,784	1,061,505
— 物業投資及發展	273,504	240,851	96,410	106,936
— 農林業務	703	2,222	698	62
毛利	571,265	479,357	124,861	152,076
年/期內(虧損)/ 溢利	65,644	(42,439)	(84,315)	(80,876)

誠如上表所示，貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)錄得總收入約2,887,400,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)下降約926,300,000港元或24.3%。該下降主要由於貿易及製造分部收入減少約895,200,000港元，主要由於自主要客戶接獲的玩具產品採購訂單大幅減少所致。鑒於玩具產品的整體需求受到持續高通脹環境的不利影響，該等客戶收緊下達訂單。貴集團於二零二三財年錄得年度虧損約42,400,000港元，而二零二二財年則錄得年度溢利約65,600,000港元。該虧損主要歸因於(i)收入減少(如上文所述)；(ii)財務費用增加約61,500,000港元或30%，主要由於香港銀行同業拆息上升；及(iii)出售債券之收益減少34,900,000港元；而二零二三財年的虧損被於二零二三財年確認的出售附屬公司之收益增加48,400,000港元所部分抵銷。

## 獨立財務顧問函件

貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)的收入約為1,168,500,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)小幅增加約30,600,000港元或2.7%。於二零二四年上半年，貴集團主要客戶繼續採取審慎策略，持續抑制玩具產品的整體需求。然而，由於貴集團在二零二四年上半年透過改善貿易及製造分部的生產效率及有效控制措施，整體毛利提升約21.8%。與二零二三年上半年相比，二零二四年上半年的期內虧損減少約3,400,000港元或4.1%至約80,900,000港元。該虧損主要由於(i)貿易及製造分部的收入增加約20,700,000港元；及(ii)於二零二三年上半年確認出售附屬公司的收益約78,200,000港元，而於二零二四年上半年並無錄得出售附屬公司的收益。

下文載列摘錄自二零二四年中報之 貴集團於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表摘要。

	於 二零二三年 十二月三十一日 (千港元) (經審核)	於 二零二四年 六月三十日 (千港元) (未經審核)
總資產	13,255,285	13,253,295
負債總額	6,965,470	7,179,115
資產淨值	6,289,815	6,074,180

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，貴集團的總資產分別約為13,255,300,000港元及13,253,300,000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六月三十日，貴集團的主要資產包括投資物業分別約9,427,900,000港元及9,322,700,000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六月三十日，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六月三十日，貴集團的負債總額分別約為6,965,500,000港元及7,179,100,000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六月三十日分別約為3,773,200,000港元及3,903,900,000港元。貴集團於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十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六月三十日的資本負債比率分別穩定在26.8%及28.2%。資本負債比率乃以貴集團長期銀行借貸除以貴集團股本權益計算。儘管受COVID-19疫情影響，貴集團的財務狀況依然保持健康，貴集團的綜合資產淨值由二零二三年十二月三十一日約6,289,800,000港元略微下降約3.4%至二零二四年六月三十日約6,074,200,000港元。

## 2. 有關目標公司的資料

目標公司包括目標公司A、目標公司B及目標公司C，均為 貴集團的全資附屬公司。

目標公司A實益擁有十七(17)張A級債券(兩(2)張為公司會員債券及十五(15)張為個人會員債券)，其中，(i)十(10)張A級債券允許其持有人使用長度不超過45英尺船隻之A級船位；(ii)三(3)張A級債券允許其持有人使用長度不超過50英尺船隻之A級船位；(iii)兩(2)張A級債券允許其持有人使用長度不超過60英尺船隻之A級船位；及(iv)兩(2)張A級債券允許其持有人使用長度不超過70英尺船隻之A級船位。

目標公司B實益擁有二十三(23)張B級債券(十五(15)張公司會員債券及八(8)張個人會員債券)。

目標公司C實益擁有五(5)張乾泊位債券(均為個人會員債券)。

A級債券、B級債券及乾泊位債券乃指俱樂部在批准個人或公司提交之申請後，不時向其會員發行之債券，而各份債券為其遊艇會員權益(包括有權使用A級船位、B級船位及乾泊位(視情況而定)及俱樂部其他設施)之先決條件。有關債券說明的詳情載於董事會函件及通函的「釋義」一節。

除上述債券外，目標公司於最後實際可行日期並不持有任何資產。

## 獨立財務顧問函件

經參考董事會函件，下文分別載列目標公司截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年九月三十日止九個月之未經審核財務資料摘要：

	截至 二零二二年 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 九月三十日 止九個月 (概約千港元) (未經審核)
<b>目標公司A</b>			
除稅及非經常性項目前及後之 溢利／(虧損)	31,448	(9)	5,280
<b>目標公司B</b>			
除稅及非經常性項目前及後之 溢利／(虧損)	2,449	1,709	(10)
<b>目標公司C</b>			
除稅及非經常性項目前及後之 溢利／(虧損)	547	(9)	412

經與 貴集團管理層討論，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年九月三十日止九個月，目標公司並無產生任何營業收入。目標公司的除稅及非經常性項目前及後之溢利主要來自出售債券的收益(於各自的管理賬目內分類列作「其他收入」)。目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額約為63,207,000港元。目標公司A、目標公司B及目標公司C於二零二四年九月三十日之未經審核總資產及淨資產均分別約為28,037,000港元、29,720,000港元及5,450,000港元。

### 3. 出售事項之理由及裨益

貴集團主要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。

自一九九三年起，目標公司擁有債券之實益所有權。目標公司一直在出售債券，以期以合理價格變現價值，並利用所得款項改善 貴集團的財務狀況及增加一般營運資金。吾等從 貴集團管理層獲悉，出售債券並非 貴集團的日常業務。出售事項不會影響到 貴集團之核心業務運營／分部。

## 獨立財務顧問函件

經參考董事會函件，貴集團預計，由於中美關係緊張、俄烏戰爭以及中東戰爭等因素，全球經濟在較長時期內仍存在不確定性。此外，香港市民之消費模式亦已發生很大變化，從在本港消費轉向本港周邊的中國大陸城市消費，加重了對香港經濟之影響。此外，結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款應付之利息構成貴集團之財務負擔，其持續影響貴集團之盈利能力。此外，出售債券並非貴集團之核心業務，且持有債券對貴集團之長遠發展並不重要。透過出售事項，貴集團可將其資源(包括時間及人力)部署及調配至盈利能力強之核心業務。

誠如上文「有關貴集團的資料」一段所分析，貴集團於二零二三財年及二零二四年上半年錄得虧損，主要由於自主要客戶接獲的玩具產品採購訂單減少導致玩具製造分部所得收入下降。貴集團主要客戶採取審慎下單策略，持續抑制對貴集團玩具產品的整體需求。經參考二零二四年中報，貴集團預期，於二零二四年下半年，貴集團將繼續面臨重大經濟逆境，可能會影響其表現。據貴集團管理層告知，為加強貴集團的財務基礎，貴集團一直在整合資源，優化現有設施，以求維持效率及成本效益，同時探索新的機遇及業務。

據貴集團管理層告知，於二零二四年九月三十日，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409,200,000港元。股東貸款為無抵押，按每年港元最優惠利率計息及須按要求償還。於二零二三年十二月十五日，貴集團收到吳先生聯繫人的函件，同意在二零二四年十二月三十一日之前不對未償還本金及其所有應計利息行使要求償還的權利。僅供說明用途，假設完成於二零二四年九月三十日落實，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224,200,000港元。

經考慮(i) 貴集團的核心業務近年來受到經濟不確定性及地緣政治緊張局勢等因素的影響；(ii) 出售事項所得款項淨額將用於抵銷結欠吳先生或其聯繫人的股東貸款，從而減輕貴集團的財務負擔；(iii) 出售債券並非貴集團的核心業務，而持有債券對貴集團的長期發展並不重要，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，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載於董事會函件。

##### 代價

根據買賣協議，代價為185,000,000港元，應由於完成時透過按等額基準抵銷 貴集團結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款之方式償付。

經參考董事會函件，代價乃賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中已考慮多項因素(其中包括)：

- (a) 目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額約63,207,000港元；
- (b) 貴集團自二零二零年起向獨立第三方出售之債券之歷史售價(自二零二零年以來，公司會員及個人會員A級債券的平均售價分別為9,300,000港元及4,800,000港元，公司會員及個人會員B級債券的平均售價分別為2,300,000港元及1,400,000港元，及個人會員乾泊位債券的平均售價為1,400,000港元)，這基於真實市場數據為債券之價值提供基準；
- (c) A級債券於二零二四年之近期要價介乎5,000,000港元至20,000,000港元之間；B級債券之近期要價介乎2,000,000港元至3,000,000港元之間；及乾泊位債券之近期要價介乎1,500,000港元至2,000,000港元之間，該等要價基於 貴集團參考過往銷售及市場現有 貴集團債券存量以及獨立銷售代理的指示性要價而作出的內部估計；及
- (d) 香港當前經濟狀況。

此外，為供董事會參考及核對，董事會亦已考慮獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司採用市場法對債券於二零二四年九月三十日之估值，即約185,000,000港元。

## 獨立財務顧問函件

就吾等之盡職審查而言，吾等獲悉，俱樂部共有約300張債券(不包括乾泊位債券)，而貴集團於一九九三年購入時擁有78張債券(不包括乾泊位債券)，佔俱樂部債券總數約26%，並且於一九九三年以來售出之合共38張債券(不包括乾泊位債券)中，自二零二零年以來共售出29張債券(不包括乾泊位債券)及自二零二零年以來售出6張乾泊位債券。貴集團一直為債券的主要供應方／出售方之一。貴集團自二零二零年以來作出的債券成交價格具有代表性，並可為當時市場上債券的銷售價格提供有意義的參考。

吾等已審閱貴集團自二零二零年以來向獨立第三方出售債券的交易清單以及貴集團發佈的相關公告。吾等注意到，自二零二零年直至最後實際可行日期期間，貴集團與獨立第三方共完成35項出售交易。吾等注意到，各級別及種類的債券(即A級債券(公司會員)、A級債券(個人會員)、B級債券(公司會員)、B級債券(個人會員)及乾泊位債券(個人會員))的代價乃根據有關級別／種類債券的最近期成交價及估計價(如適用)釐定，這可公平地反映市價，並意味著代價屬公平合理，且符合貴公司及股東(包括獨立股東)的整體利益。

根據吾等與貴公司的討論，吾等獲悉，買賣債券並不存在官方的公開市場，且由於位置(在該地區的確切位置)、類型(長期租賃或短期租賃)及性質(個人或公司)各異，因此債券具有獨特性。就此而言，吾等已盡力在互聯網上進行獨立搜索，以查看是否有債券的成交價格，但在公共領域並未發現相關資料。

關於近期的要價，吾等注意到董事會還考慮了債券於二零二四年的要價，要價的範圍廣泛。

A級債券的要價介乎5,000,000港元至20,000,000港元不等，原因是每張A級債券有權使用固定A級船位，可停泊長度不超過45英呎、50英呎、60英呎及70英呎(視情況而定)的船隻，而且船位的位置在該地區也不盡相同。根據俱樂部網站上日期為二零二二年七月的遊艇會概況介紹(此為俱樂部在其網站上提供的最新資料)，公司會員及個人會員的A級債券價格分別為1,950,000港元及1,300,000港元。吾等明白，上述價格並不包括使用船位的價格，申請人需要等待俱樂部提供該等債券，而等待期可能為數月或數年。因此，上文討論的各種來源所報的要價僅可作為評估貴集團A級債券價格的一般參考。

## 獨立財務顧問函件

關於B級債券與乾泊位債券的要價，如該概況介紹所述，公司會員及個人會員的B級債券及乾泊位債券的要價分別為1,950,000港元及1,300,000港元。貴集團的歷史平均售價及近期要價範圍高於俱樂部概況介紹中所述的價格。

此外，要價因各債券的獨特性而異，獨立代理所報的價格僅供潛在買方參考，以供瞭解債券的一般價格並作議價之用。各債券的成交價會由買賣雙方按個別情況進行磋商。就此而言，吾等認為公開可得的要價僅供參考，而相關債券的成交價方可為評估代價的合理性提供更為堅實的基礎。貴集團一般通過獨立代理或貴集團自身的渠道出售債券，歷史銷售交易的代價乃參考當時相關的市場情緒、市場信息以及俱樂部會籍債券的成交價格，按個別基準與買方公平磋商後確定。因此，貴集團與獨立第三方進行的成交價格為釐定代價提供合理的參考。

鑑於(i) 貴集團擁有一大部分債券，且近年來一直為活躍的市場參與者及在相關銷售方面具有代表性，(ii)債券並無公開市場，且具獨特性，(iii) 貴集團的歷史交易價格乃按公平原則磋商，並由互為獨立第三方的自願賣家與自願買家協定，(iv)各級別／種類債券的代價乃根據有關級別／種類債券的最近期成交價及估計價(如適用)釐定，吾等同意董事會的意見，認為自二零二零年以來債券的歷史銷售記錄可合理地作為釐定代價的參考。

吾等注意到，董事會於釐定代價時亦已考慮債券於二零二四年九月三十日之估值，以供核對之用。估值，即約185,000,000港元(「估值」)乃由獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「估值師」)進行。就此而言，吾等已審閱及查詢(i)估值師之委聘條款；(ii)估值師編製估值之資格；(iii)估值師為進行估值所採取之步驟及盡職調查措施。根據吾等的審閱及與估值師的面談，吾等信納委聘條款及估值師編製估值的資格。估值師亦確認彼等獨立於貴集團、買方及彼等各自之聯繫人。

估值乃由估值師採用市場法進行。吾等明白，常用的估值方法有市場法、收益法及成本法。經與估值師確認，收益法高度依賴對預期貼現未來收入及／或現金流入的預測，而債券並無產生經常性收入，故採用收益法可能並不合適。另一方面，採用成本法亦不合適，因為其無法反映出對新的重置或替換成本進行調整以反映適當的物理損耗、功能及經濟陳舊。估值師已採用市場法估算債券的市值。根據市場法，估值師已採用直接比較法，經考慮 貴集團自二零二零年至最後實際可行日期進行的全部35宗債券交易(估值師認為交易數量就估值而言具代表性)中各級別／種類債券的平均價格以及債券的估計價格(如適用)，並採用自二零二零年起每年的消費者物價指數變動，就相關時間因素作出調整。

吾等自估值師獲悉，由於債券屬高端產品，其交易信息不公開(獨立銷售代理的指示性要價除外)，因此債券並無公開市場，並具有獨特性，以及由於地點、會員利益／權益、會員及設施等各不相同，估值師無法參考或比較其他俱樂部提供的債券。就此而言，除上述吾等在互聯網上作出的獨立搜索(在公共領域並無發現任何有關債券交易價格的信息)外，吾等還向提供俱樂部會籍買賣服務的代理機構進行獨立查詢，並獲悉不同俱樂部的債券因地點、債券類型／性質、會員權益及設施不同而各異，而彼等並無向吾等披露債券的成交價。就此而言，吾等認為，估值師編製估值時作為足夠的樣本規模參考全部35宗交易屬合理。至於估值師就時間因素所作出的調整，吾等從估值師處得悉，估值師在估值過程中根據有關期間的消費者物價指數，將資產的過往成交價調整至現時的估值屬慣常的做法。因此，吾等認為估值用作 貴公司釐定代價的參考屬公平合理。

總體而言，鑒於(i)目標公司的主要資產為持有債券的實益擁有權；(ii) 貴集團擁有一大部分債券，在出售債券方面一直為活躍的市場參與者，並具有在最近四年與獨立第三方完成35宗出售交易的可靠業務記錄，從獨立財務顧問的觀點來看，該等業務記錄構成公平及具代表性的樣本數目，以及如上文所闡述，歷史成交價格(即當時的自願賣家與自願買家協定的出售價格)能夠公平地反映市場價格；及(iii) 貴公司於釐定代價時使用估值作參考及核對之用屬合理，吾等認為代價總體而言屬公平合理。

## 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，於完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，且各目標公司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

估計 貴集團將錄得出售事項的一次性收益約121,793,000港元，此乃根據代價及目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額計算，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公司於交易完成時之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。

### 資產及負債

經考慮代價及目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核淨資產總額，估計於完成後 貴集團之資產總值將減少約63,207,000港元。 貴集團之負債總值將減少約185,000,000港元。估計 貴集團之資產淨值將會增加約121,793,000港元，即 貴集團資產總值及負債總值變動之淨影響。

### 流動資金及營運資金

貴集團擬將出售事項所得款項淨額用於清償債務，即透過抵銷 貴集團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， 貴集團因結欠吳先生或其聯繫人之股東貸款而產生之負擔將得到緩解，並且其將減輕股東貸款應付利息的財務負擔，因此， 貴集團之整體財務狀況將得以改善。

謹請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在表示 貴集團於出售事項完成後的財務狀況。

## 意見及推薦建議

經考慮上文所述，特別是(i)出售事項符合 貴集團專注於主要業務及更好地利用財務資源的整體戰略，(ii)代價屬公平合理，及(iii)出售事項將會對 貴集團產生正面財務影響，因此，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但是出售事項乃按一般商業條款訂立，買賣協議及出售事項的條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。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的決議案，以批准買賣協議及出售事項，並就此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  
千里碩融資有限公司  
董事總經理  
李崢嶸  
謹啟

二零二四年十一月十四日

李崢嶸女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之千里碩融資有限公司負責人員，並於企業融資行業擁有逾25年經驗。

## 本集團之財務資料

本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之未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](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.scholding.com](http://www.scholding.com)) 刊載。請參閱下列超連結：

- 於二零二二年四月二十五日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第76至193頁  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500872\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500872_c.pdf))
- 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](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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300566_c.pdf))
- 於二零二四年九月十二日刊發之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告第1至13頁  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0912/2024091200478\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0912/2024091200478_c.pdf))

## 債項聲明

於二零二四年九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)	3,474,884
無抵押銀行借貸	(iii)	508,830
應付關連方款項	(iv)	630,191
應付本公司附屬公司之非控股股東款項	(v)	10,801
租賃負債	(vi)	306,108
		<hr/>
總計		<u>4,930,814</u>

- (i) 於二零二四年九月三十日，本集團之有抵押銀行借貸包括：
- (a) 有抵押銀行借貸約2,968,088,000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302,066,000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157,142,000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47,588,000港元，由本集團之銀行存款作抵押。
- (ii) 於二零二四年九月三十日，本集團之有抵押銀行借貸包括約3,409,614,000港元為有擔保及約65,270,000港元為無擔保。
- (iii) 於二零二四年九月三十日，本集團之無抵押銀行借貸約508,830,000港元為有擔保。
- (iv) 應付關連方款項
- 應付關連方款項約630,191,000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10,801,000港元為無抵押及無擔保。
- (vi) 租賃負債
- 於二零二四年九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306,108,000港元。約190,535,000港元之若干租賃負債以租金按金作抵押且無擔保，約115,573,000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二零二四年九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191,429,000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，於二零二四年九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，外幣金額已按二零二四年九月三十日之概約匯率折算為港元。

## 充足之營運資金

董事認為，經計及本集團現有內部資源及可用銀行信貸，本集團在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

自二零二三年十二月三十一日(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。

在高利率、通脹壓力和貨幣政策緊縮等眾多國際因素影響下，全球經濟環境變得難以預測。中美關係、俄烏戰爭及巴以衝突等地緣政治緊張局勢，繼續給營商環境帶來不確定性。近期美國減息及中國大陸對市場推出經濟刺激方案，均有助紓緩經濟放緩的壓力，促進經濟復甦。本集團將秉承審慎的方針，密切留意經濟及貨幣環境的變化，積極把握商機。

就貿易及製造分部而言，本集團繼續積極探尋潛在新客戶，致力透過精簡供應鏈以控制成本，以及提高其中國廣西和越南的產能，從而加強本集團可持續增長及韌性的基礎。位於越南海陽的新廠房已於二零二四年第三季度投產，預計自二零二五年初起開始貢獻收入。本集團作好準備在充滿挑戰的營商環境中贏得優於競爭對手的競爭優勢。

就物業投資及發展分部而言，本集團將繼續採取多元化租戶組合的租賃策略，以配合不斷轉變的環境及預期的市場復甦。預計中央政府推出的經濟和貨幣政策將有助於刺激家庭消費和零售支出，從而改善商業氛圍。與租賃市場相比，中國大陸房地產市場將繼續充滿競爭和挑戰。本集團對其銷售及租金貢獻持審慎樂觀態度，尤其是中央政府近期推出的政策，為中國大陸消費者建立信心。

在農林業務方面，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。

展望未來，本集團將集中資源於盈利能力強的核心業務，奮力增強盈利能力，務求實現持續穩定的增長。另一方面，本集團將根據發展規劃的進展情況，重新審視業務計劃，積極應對。

## 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：

#### 本公司普通股之好倉

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 普通股之 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	—	—	170,000,000	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 普通股 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二零二三年十二月三十一日(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華人民共和國(「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)。

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提出上訴。中國最高人民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，江蘇高院判決三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。現正等待法院安排開庭審理。

### 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(「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。由於各方都向最高人民法院提出再審，最高人民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。江蘇高院於二零一九年六月十三日受理了該案。繼二零二零年五月二十一日開庭聆訊後，江蘇高院於二零二一年四月一日組織雙方進行調解未果，目前等待判決。

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，即辛穎梅女士、汪曉剛先生、張虹先生及南京擎天需向南華擎天支付損害賠償合共約人民幣28,000,000元。

**(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，駁回本公司的訴訟請求，本公司隨即提出上訴。上訴庭已於二零二四年七月十八日開庭審理，現正等待上訴庭作出裁決。

**(iii) 南沙土地仲裁案**

二零二一年三月，輝漢投資有限公司(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(「大塘村委」)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，本公司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

除買賣協議外，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)。

## 8. 重大不利變動

除本公司於二零二四年九月份刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告所披露者外，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二零二三年十二月三十一日(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
千里碩融資有限公司	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

於最後實際可行日期，上述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)，自二零二三年十二月三十一日(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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.scholding.com](http://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6至16頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第17及18頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第19至31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」)謹訂於二零二四年十二月二日(星期一)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**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認本公司日期為二零二四年十一月十四日之通函中披露之由Welbeck Holdings Limited(「賣方」)(作為賣方)；Splendid Enterprises Limited(「買方」)(作為買方)；Poben Consultants Limited(「目標公司A」)；Pok Lake Profits Limited(「目標公司B」)；及Tripstowe Management Limited(「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」)所訂立日期為二零二四年十月二十四日之買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)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條件及在其規限下，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185,000,000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，二零二四年十一月十四日

## 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. 本公司將於二零二四年十一月二十七日(星期三)至二零二四年十二月二日(星期一)(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二零二四年十一月二十六日(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「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](http://www.scholding.com)及香港聯合交易所有限公司披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排之大會日期、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。
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