



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

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

(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；

- (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。

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
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	概約千港元	概約千港元	九月三十日止
	(未經審核)	(未經審核)	九個月
			概約千港元
			(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
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	概約千港元	概約千港元	九月三十日止
	(未經審核)	(未經審核)	九個月
			概約千港元
			(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
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	概約千港元	概約千港元	九月三十日止
	(未經審核)	(未經審核)	九個月
			概約千港元
			(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。

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、吳旭洋先生及吳旭萊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

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

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