

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



SOUTH CHINA FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

南華金融控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00619)

**(1)有關收購GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的
主要及關連交易
及
發行可換股債券
及
(2)股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



南華金融控股有限公司(「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.....	6
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 — GENIUS YEAR 集團之財務資料	II-1
附錄三 — GENIUS YEAR 集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-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
「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 Financial Holdings Limited 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)
「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
「換股股份」	指	本公司於可換股債券附帶的換股權獲行使後將予配發及發行的本公司股份
「可換股債券」	指	本公司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

釋 義

「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(包括發行可換股債券及上市規則可能規定的有關其他事項)
「經擴大集團」	指	藉收購Genius Year全部已發行股本擴大的本集團
「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
「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，由董事(即Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.及董煥樟先生)組成，以就買賣協議及其項下擬進行的交易(包括將予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	第一上海融資有限公司，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，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(包括發行可換股債券以償付代價)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、吳旭洋先生、張女士及Richard Howard Gorges先生以及彼等各自的聯繫人除外)
「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
「張女士」	指	張賽娥女士，為本公司及南華集團控股各自的執行董事
「吳旭茱女士」	指	吳旭茱女士，吳先生的女兒、本公司執行董事兼南華集團控股非執行董事
「吳先生」	指	吳鴻生先生，本公司及南華集團控股各自的董事會主席、執行董事兼主要股東

釋 義

「吳旭洋先生」	指	吳旭洋先生，吳先生的兒子、本公司若干附屬公司董事兼南華集團控股執行董事
「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南華集團控股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，為本公司的全資附屬公司
「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
「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
「南華集團控股」	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)
「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

釋 義

「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「Thousand China」	指	Thousand China Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司
「Total Grace」	指	Total Grace 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
「寰輝」	指	寰輝投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由吳先生全資實益擁有
「估值報告」	指	瑞豐環球評估諮詢有限公司就港洋林場及Genius Year林場出具的估值報告
「賣方」	指	Thousand China
「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南華集團控股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 FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

南華金融控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00619)

執行董事：

吳鴻生先生

張賽娥女士

吳旭茱女士

註冊辦事處：

香港

中環

花園道1號

中銀大廈28樓

獨立非執行董事：

Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.

謝黃小燕女士

董煥樟先生

敬啟者：

**(1)有關收購GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的
主要及關連交易
及
發行可換股債券
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司與南華集團控股日期為二零二二年九月十三日的聯合公告以及本公司日期為二零二二年十月三十一日及二零二二年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(南華集團控股的間接全資附屬公司)與廣環球(本公司的全資附屬公司)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

董事會函件

有條件同意購買Genius Year股份，總代價為89,840,000港元，將於完成時以本公司將予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)本集團的財務資料；(v)Genius Year集團的財務資料；(vi)經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表(假設完成於二零二二年六月三十日經已發生)；(vii)Genius Year林場的估值報告；及(viii)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(本公司及南華集團控股各自的董事會主席、執行董事兼主要股東)於南華集團控股的間接全資附屬公司Thousand China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，將於完成時以本公司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)。

根據賣方提供的資料，(1)截至最後實際可行日期，Genius Year的投資成本(包括Genius Year林場的土地使用權原收購成本約人民幣10,880,000元(相當於約12,360,000港元))約為36,538,000港元；及(2) Genius Year林場於二零二二年六月三十日的賬面值約為11,530,000港元，包括逾10年前獲取港洋林場及華峰林場相關土地使用權時產生的成本，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，代價已考慮Genius Year集團的最近期財務狀況及Genius Year林場的現行市值(其可充分反映Genius Year集團的公平值)，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；

- (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) 本公司的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。

上文所載條件概不得獲任何一方豁免。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(i)將成為本公司的間接附屬公司，而本公司將間接持有Genius Year林場的100%權益；及(ii)將不再為南華集團控股的附屬公司。

可換股債券

根據買賣協議，Genius Year股份的代價將透過本公司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：	本公司
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)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本公司購股權計劃授出的任何購股權獲行使而發行及配發任何股份；及向公眾人士及／或任何股東發行及配發股份以籌集資金。
- 到期日： 可換股債券發行日期起計滿三(3)年當日。
- 贖回： 本公司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股份，惟須受債券持有人與本公司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本公司之關連人士(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)。

- 地位：可換股債券構成本公司的直接、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等地位，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，本公司的付款責任將於任何時間至少與本公司所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位。
- 投票權：可換股債券並無賦予債券持有人出席本公司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)生效日期已發行的股份享有同等地位，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) 股份於二零二二年九月十三日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價0.32港元；
- (b) 股份於買賣協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約0.318港元溢價約0.63%；
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.28港元溢價約14.29%；及
- (d) 每股未經審核綜合資產淨值約1.356港元折讓約76.4%(根據本公司於二零二二年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及於最後實際可行日期已發行的股份數目)。

董事會函件

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

多年來，股份一直按較每股資產淨值大幅折讓的市場價格交易，因此，換股價較每股資產淨值的折讓與股份市價及其資產淨值之間的折讓走勢一致。

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。

因行使可換股債券附帶的換股權而將予配發及發行的換股股份，將須受於股東特別大會上尋求的特別授權所規限。

280,750,000股換股股份佔本公司現有已發行股本約93.19%，並將佔經配發及發行換股股份擴大後的本公司已發行股本約48.24%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。於最後實際可行日期，鑒於吳先生及其聯繫人持有南華集團控股已發行股本總額約68.80%，於行使可換股債券所附帶的換股權後向賣方配發及發行換股股份不會導致本公司最終控制權發生變動。

本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

董事會函件

對股權架構的影響

假設股份自最後實際可行日期起並無任何變動，本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)於完成後及假設可換股債券按換股價悉數轉換後；及(iii)根據本公司日期為二零二二年六月二日的通函於完成後並假設可換股債券按換股價悉數轉換以及假設本公司向吳先生全資擁有的公司Total Grace Investments Limited (「Total Grace」)發行的可換股債券悉數轉換；及(iv)於完成後並假設可換股債券按換股價悉數轉換以及假設根據本公司日期為二零二二年六月二日的通函將本公司向Total Grace發行的可換股債券轉換後將發行最高數目的換股股份以符合上市規則規定的公眾持股量要求的股權架構將如下：

	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		根據本公司日期為二零二二年六月二日的通函於完成後並假設可換股債券按換股價悉數轉換以及假設本公司發行的可換股債券悉數轉換		於完成後並假設可換股債券按換股價悉數轉換以及假設根據本公司日期為二零二二年六月二日的通函將本公司向Total Grace發行的可換股債券轉換後將發行最高數目的換股股份以符合上市規則規定的公眾持股量	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
寰輝	7,178,761	2.38%	7,178,761	1.23%	7,178,761	0.89%	7,178,761	0.99%
Fung Shing	23,526,030	7.81%	23,526,030	4.04%	23,526,030	2.91%	23,526,030	3.24%
Parkfield	44,623,680	14.81%	44,623,680	7.67%	44,623,680	5.51%	44,623,680	6.15%
Ronastar	1,999,872	0.67%	1,999,872	0.34%	1,999,872	0.25%	1,999,872	0.28%
Total Grace	—	0.00%	—	0.00%	227,272,727	28.08%	143,900,000	19.82%
吳先生	11,609,264	3.85%	11,609,264	1.99%	11,609,264	1.43%	11,609,264	1.60%
賣方	—	0.00%	280,750,000	48.24%	280,750,000	34.69%	280,750,000	38.67%
吳先生及其緊密聯繫人	88,937,607	29.52%	369,687,607	63.51%	596,960,334	73.76%	513,587,607	70.75%
吳旭洋先生	12,198,000	4.05%	12,198,000	2.10%	12,198,000	1.50%	12,198,000	1.68%
張女士	13,598,311	4.51%	13,598,311	2.34%	13,598,311	1.68%	13,598,311	1.87%
Richard Howard Gorges先生	5,000,000	1.66%	5,000,000	0.86%	5,000,000	0.62%	5,000,000	0.69%
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%	627,756,645	77.56%	544,383,918	74.99%
Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.	53,000	0.02%	53,000	0.01%	53,000	0.01%	53,000	0.01%
公眾股東	181,490,152	60.24%	181,490,152	31.18%	181,490,152	22.43%	181,490,152	25.00%
合計	301,277,070	100.00%	582,027,070	100.00%	809,299,797	100.00%	725,927,070	100.00%

預期於可換股債券悉數轉換後，本公司將能夠維持公眾持股量。

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本公司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)本公司能符合上述有關公眾持股量及強制全面要約的事宜；或(ii)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)證監會批准並授出清洗豁免(視情況而定)。

此外，獨立股東應注意，根據有關轉換(按照本公司日期為二零二二年六月二日的通函)將發行的換股股份數目應以本公司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)本公司能符合上述有關公眾持股量及強制全面要約的事宜；或(ii)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)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

本公司為投資控股公司。本集團的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、媒體出版及金融相關服務、物業投資及銷售珠寶產品。

鑑於兩名董事(即吳先生及張女士)在林業及租賃業務方面(當中吳先生及張女士管理超過1,000,000畝農林用地的土地組合，有關組合過去三年平均年收入超過10,000,000港元)擁有超過10年經驗，且自二零二二年七月起已成立團隊(目前有兩名團隊成員，而團隊負責人在中國擁有超過10年的碳信用額度交易及相關業務經驗)專注碳信用額度交易相關事宜，董事認為，(i)本公司具有足夠知識及專長經營農林及相關業務；及(ii)投資於Genius Year集團將為本公司帶來良機，可將其業務拓展至林業，與全球環境、社會及管治主題(「環境、社會及管治」)以及中國就經濟及社會發展於第十四個五年規劃(二零二零年至二零二五年)(「五年規劃」)中頒佈碳減排的趨勢一致。董事會認為Genius Year林場將進行的具潛力商業活動(即直接租賃及碳信用額度交易)實際上可配合環境、社會及管治主

題及五年規劃，因此投資Genius Year集團有利本公司履行本公司的環境、社會及管治責任，提升本公司的公司形象，並吸引環境、社會及管治投資者。董事亦認為，投資於Genius Year集團將令本公司減少對競爭激烈的金融服務業務及媒體出版業務的依賴，並改善其盈利基礎。

本公司已初步評估Genius Year集團旗下業務發展的可行性。根據中國法律意見，Genius Year林場可用作商業用途。此外，根據中國獨立顧問雲財(北京)財務顧問有限公司於二零二二年九月初對Genius Year林場發展進行的可行性研究，Genius Year林場可用於各種商業活動，例如家禽飼養、農業旅遊、直接租賃及碳信用額度交易。在並無進一步對Genius Year集團進行大量投資的情況下，本公司預期，港洋林場及華峰林場將適合用於多種商業用途，例如租賃予其他人士作碳信用額度交易。此外，於二零二二年九月前後，本公司已自三名獨立人士獲得三份意向書，內容涉及租用總面積約100,000畝的Genius Year林場。將於完成後開始與該等獨立人士進一步深入磋商(包括但不限於實際面積以及租約條款及租金)。預期直接租賃可為本集團產生即時現金流入，從而能改善盈利基礎。同時，經本公司經驗豐富員工初步評估，約40,000畝Genius Year林場將合資格獲得中國認證減排(China Certified Emission Reduction,「中國認證減排」)認證，而初始認可成本預期低於人民幣1,000,000元。中國認證減排計劃於二零一七年擱置，預期二零二三年前後重新推出，鑑於肯定環境、社會及管治的重要性以及根據五年規劃進行碳減排工作，本公司(i)將會展開籌備工作，以於在完成後申請獲得中國認證減排認證，藉此在中國認證減排計劃重新推出時快速獲取自該計劃所得利益；及(ii)將會在計劃重新推出以及頒佈有關中國認證減排市場之新規則及法規後執行詳盡發展計劃。

Genius Year集團之全資附屬公司栢安於二零二二年十一月十日與南華集團控股之間接全資附屬公司Wise Express Investment Limited(「Wise Express」)訂立承諾契據及備忘錄，據此，栢安同意轉讓而Wise Express同意接受轉讓有關若干農地租賃合約(「租約」，有關農地位於中國，總面積約為772.92畝)之所有權利及義務，租期介乎19年至20年，將截至二零二八年十二月三十一日為止，並於同日生效(「租約轉讓」)。上述轉讓租約並無代價。於二零二二年六月三十日，目標

* 僅供識別

集團與租賃相關的使用權資產及租賃負債分別為3,654,000港元及4,150,000港元，於租約轉讓完成後終止確認。鑑於(1)租約轉讓為南華集團控股附屬公司間在完成前的內部轉讓；及(2)租約轉讓的財務影響已計入代價(即抵銷資產使用權約3,660,000港元及租賃負債約4,150,000港元)，董事認為租約轉讓屬公平合理。

發行可換股債券讓本公司在新型冠狀病毒病為香港帶來重重挑戰的營商環境下，保留其現金資源，並為獨立股東提供保護，以致於發行新股份以償付代價的情況下，彼等的股權不會被即時攤薄。董事認為，發行可換股債券為償付代價的最有效方法，乃由於可換股債券為三(3)年期及每年按百分之一(1)計息，而本公司可利用此三(3)年時間發展此項新業務，而不會因收購此項業務而對現金流造成重大影響。

經考慮上述購買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。

吳先生及其聯繫人因其於本公司及南華集團控股的主要股東身份以及於本公司及南華集團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集團控股的董事，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。

有關本公司的資料

本公司為投資控股公司。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)持有本公司已發行股本總額約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，買方為本公司的全資附屬公司，因此，吳先生及其聯繫人為買方的最終實益擁有人。

有關南華集團控股的資料

南華集團控股為一間於開曼群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。其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南華集團控股已發行股本總額約68.80%。

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，賣方為南華集團控股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。

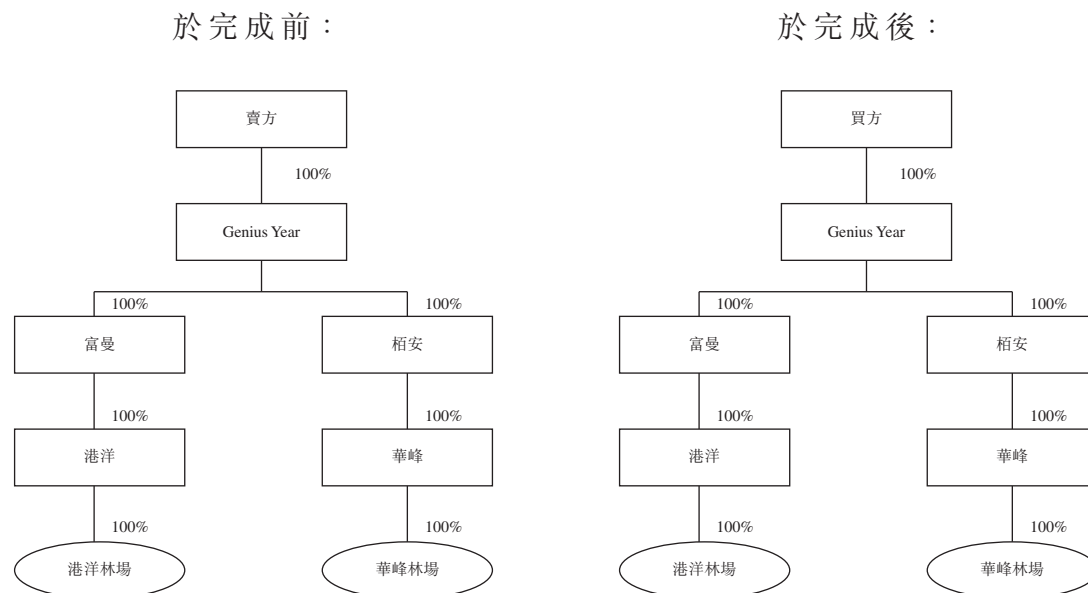
港洋為一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期為富曼的全資附屬公司。港洋目前持有港洋林場。

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。根據港洋林場的可行性報告，其可用作多種商業用途，例如租賃予其他人士及作碳信用額度交易。

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。根據華峰林場的可行性報告，其可用作多種商業用途，例如租賃予其他人士及作碳信用額度交易。

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11,787,000港元。

董事會函件

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 千港元 (概約)	二零二一年 千港元 (概約)
綜合除稅前虧損	1,142	1,190
綜合除稅後虧損	1,142	1,190

購買GENIUS YEAR股份的財務影響

於完成後，Genius Year集團將成為買方的附屬公司，而Genius Year集團的業績將於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。

(i) 資產及負債

本集團於二零二二年六月三十日的未經審核綜合總資產及總負債(摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六(6)個月的中期報告)分別約為1,400,704,000港元及992,081,000港元。按本通函附錄四所載，假設完成於二零二二年六月三十日經已發生，經擴大集團的未經審核備考綜合總資產及總負債應分別增加至約1,494,747,000港元及約1,087,324,000港元。

(ii) 資本負債比率

本集團於二零二二年六月三十日的資本負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)約52.0%。於二零二二年六月三十日，債務淨額包括銀行及其他借款約423,058,000港元、可換股債券約51,364,000港元，減去現金及銀行結餘約32,530,000港元。資本相當於總股本約408,623,000港元。於二零二二年六月三十日，Genius Year集團有現金及銀行結餘約91,000港元及其他借款約4,150,000港元。鑒於本集團將以發行可換股債券的方式為代價提供資金，購買Genius Year集團將令經擴大集團的借款總額增加89,840,000港元。根據本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料，假設完成於二零二二年六月三十日發生，資本負債比率將增至約56.8%。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人(即吳旭洋先生、Fung Shing、Parkfield、Ronastar及寰輝)持有本公司已發行股本總額約33.57%及南華集團控股已發行股本總額約68.80%，因此，本公司及南華集團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購買 Genius Year股份多於一項最高適用百分比率超過25%但低於100%，故其構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14及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集團控股的關連交易，吳先生及其聯繫人(即吳旭洋先生、Fung Shing、Parkfield、Ronastar及寰輝)與張女士(本公司與南華集團控股之共同董事)於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約38.08%，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(由兩名獨立非執行董事組成，即Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.及董煥樟先生，而另一名獨立非執行董事謝黃小燕女士亦為南華集團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

董事會函件

括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22及23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24至46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 Financial Holdings Limited
南華金融控股有限公司
執行董事
吳旭榮
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交易(包括將予發行以償付代價之可換股債券之條款及條件)向獨立股東提供之推薦建議：



SOUTH CHINA FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

南華金融控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00619)

敬啟者：

有關收購 GENIUS YEAR LIMITED 全部已發行股本及發行可換股債券的主要及關連交易

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(包括可換股債券之條款及條件)向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」。

第一上海融資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作出之交易(包括可換股債券之條款及條件)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。

獨立董事委員會函件

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作出之交易(包括可換股債券之條款及條件)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，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成有關買賣協議及其項下擬作出之交易(包括可換股債券之條款及條件)之決議案。

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
Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.

獨立非執行董事
董渙樟

謹啟

二零二二年十二月十六日

以下為載入本通函的獨立財務顧問之意見函件全文，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以償付代價)致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

**有關收購GENIUS YEAR LIMITED全部已發行股本的
主要及關連交易
及
發行可換股債券**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以償付代價)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年十二月十六日致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。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。

於二零二二年九月十三日(交易時段後)，Thousand China(南華集團控股的間接全資附屬公司)(作為賣方)與廣環球(貴公司的全資附屬公司)(作為買方)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，根據其所載條款及在其條件規限下，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 貴公司將予發行的可換股債券償付。Genius Year間接透過港洋及華峰分別持有於中國的港洋林場及華峰林場的100%權益。於完成後，Genius Year集團(i)將成為 貴公司的間接附屬公司，而 貴公司將間接持有Genius Year林場的100%權益；及(ii)將不再為南華集團控股的附屬公司。

於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人持有南華集團控股已發行股本總額約68.80%及 貴公司已發行股本總額約33.57%，因此，南華集團控股及 貴公司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(其中包括)上市規則第14A章項下獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准規定。

貴公司已成立獨立董事委員會(由三名獨立非執行董事其中的兩名組成，即Hon. Raymond Arthur William Sears K.C.及董煥樟先生，而謝黃小燕女士(亦為南華集團控股的獨立非執行董事)除外)，以就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以償付代價)向獨立股東提供建議。吾等(第一上海融資有限公司)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。

吾等之獨立性

獨立股東應注意，於最後實際可行日期前過去兩年內：

- 吾等就 貴公司日期為二零二二年六月二日的通函所披露有關建議延長若干可換股債券到期日的關連交易獲委聘為 貴公司獨立財務顧問；及
- 吾等就：(i) South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司(先前股份代號：8155 HK)(聯交所GEM於二零二二年三月七日取消其上市地位)(「南華資產」)日期為二零二零年十一月十六日的通函所披露有關管理服務的持續關連交易；及(ii)南華資產日期為二零二一年二月三日的通函所披露有關管理服務的若干持續關連交易獲南華資產委聘為獨立財務顧問，而吳先生為南華資產的董事兼控股股東(統稱為「過往委聘」)。

除就過往委任向吾等已付或應付之正常專業費用外，吾等於最後實際可行日期過去兩年內與 貴公司並無任何其他關係或利益。鑑於(i)吾等於過往委任的獨立角色；(ii)並無任何母公司的成員公司為買賣協議的直接訂約方；及(iii)

連同過往委任的費用，貴公司目前委聘的費用(佔吾等母公司收入的百分比並不重大)，吾等認為，過往委任並不影響吾等之獨立性，吾等認為吾等為獨立，以就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以償付代價)提供建議及形成意見。

吾等意見之基準

在擬訂吾等之意見及推薦意見時，吾等信賴通函所載及貴集團管理層(「**管理層**」)提供之資料及聲明之準確性，並假設於作出該等資料及聲明當日直至最後實際可行日期，所作出或通函所述及吾等獲管理層提供之有關資料及聲明屬真實。吾等已審閱(其中包括)買賣協議、貴集團及Genius Year集團之財務報表以及於本函件將進一步詳述之估值報告。吾等亦已假設，通函所載就其看法、意見及意向所作之一切陳述，乃經合理查詢後作出。吾等並無理由懷疑吾等獲管理層提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，並獲通知並無所獲提供及通函所述資料中有任何重大事實遭隱瞞或遺漏。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就通函所載及獲管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦並無就貴集團及Genius Year集團之業務、事務或未來前景進行任何形式之獨立調查。吾等認為，吾等已採取充分必要之步驟形成合理基準及知情意見，以符合上市規則第13.80條附註1。

所考慮之主要因素及理由

就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以償付代價)達致吾等之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1.1. 有關 貴集團之背景資料

貴集團主要從事經紀、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、物業投資以及珠寶產品銷售。根據貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二一年年報**」)，截至二零二一年十二月三十一日止年度，(i) 貴集團總收入的約41%產生自金融業務分部(包括經紀、買賣及投資、孖展融資及信貸借款、企業諮詢及包銷以及資產及財富管理)(「**金融業務**」)；及(ii) 貴集

團總收入的約28%、22%及9%分別產生自珠寶業務分部、媒體出版及金融公關服務分部以及物業投資分部。

1.2. 貴集團之過往財務表現

下表概述 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各個年度(參考 貴公司已發表之年報)以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月(參考 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二二年中期報告」))之綜合損益表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	204	89	107	64	27
經營業務之(虧損)/溢利	(54)	(242)	(70)	10	(68)
貴公司權益持有人應佔持續					
經營業務之期內(虧損)/溢利	(78)	(268)	(77)	6	(72)

(a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比

茲提述 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報，二零二零年為極其困難的一年，全球經濟因COVID-19疫情而受到嚴重阻礙。 貴集團總收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約204,000,000港元下跌至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約89,000,000港元，相當於減少約56%，主要由於金融業務產生的收入減少約82,000,000港元，主要原因為買賣及投資分部收入減少約53,000,000港元。因此， 貴公司權益持有人應佔持續經營業務之年度虧損亦由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約78,000,000港元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約268,000,000港元。

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比

貴集團總收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約89,000,000港元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約107,000,000港元，相當於增加約20%，主要由於金融業務產生的收入增

加約14,000,000港元，主要原因為買賣及投資分部收入之轉虧為盈。經營業務之虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約242,000,000港元縮小至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約70,000,000港元，主要由於(i)投資物業、金融資產及可換股債券的公平值虧損減少總額約58,000,000港元；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度並無商譽減值，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則約為39,000,000港元；及(iii)媒體出版及金融公關服務成本減少約28,000,000港元。因此，貴公司權益持有人應佔持續經營業務之年度虧損亦由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約268,000,000港元縮小至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約77,000,000港元。

(c) 截至二零二二年六月三十日止六個月與截至二零二一年六月三十日止六個月相比

貴集團總收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的約64,000,000港元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約27,000,000港元，相當於減少約58%，主要由於金融業務產生的收入減少約34,000,000港元，主要原因為截至二零二二年六月三十日止六個月買賣及投資分部出售投資之收入虧損淨額約為15,000,000港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月之收入收益淨額則約為11,000,000港元。貴集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得經營業務之溢利約10,000,000港元，但惡化至截至二零二二年六月三十日止六個月之經營業務之虧損約68,000,000港元。除上述收入減少約37,000,000港元外，經營表現的有關惡化乃由於貴集團由截至二零二一年六月三十日止六個月錄得按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產公平值收益約16,000,000港元惡化至截至二零二二年六月三十日止六個月錄得按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產公平值虧損約24,000,000港元。因此，貴集團由截至二零二一年六月三十日止六個月錄得貴公司權益持有人應佔期內溢利約6,000,000港元惡化至截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損約72,000,000港元。

1.3. 貴集團的過往財務狀況

下表概述 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綜合資產負債表，並參考二零二二年中期報告：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元 (經審核)	於二零二二年 六月三十日 百萬港元 (未經審核)
非流動資產	619	597
流動資產	993	804
資產總值	1,612	1,401
流動負債	945	866
非流動負債	180	126
負債總額	1,125	992
貴公司權益持有人應佔資產淨值	485	407
非控股權益	2	2
資產淨值	487	409

於二零二二年六月三十日，(i) 貴集團的主要資產為約529,000,000港元的投資物業及約379,000,000港元的客戶信託存款；及(ii) 貴集團的主要負債為約423,000,000港元的計息銀行及其他借款(包括流動部分約379,000,000港元及非流動部分約44,000,000港元)。於二零二二年六月三十日，貴公司權益持有人應佔資產淨值約為407,000,000港元。

有關 貴集團財務資料的進一步詳情，請參閱 貴公司刊發的財務報告。

1.4. 貴集團的前景

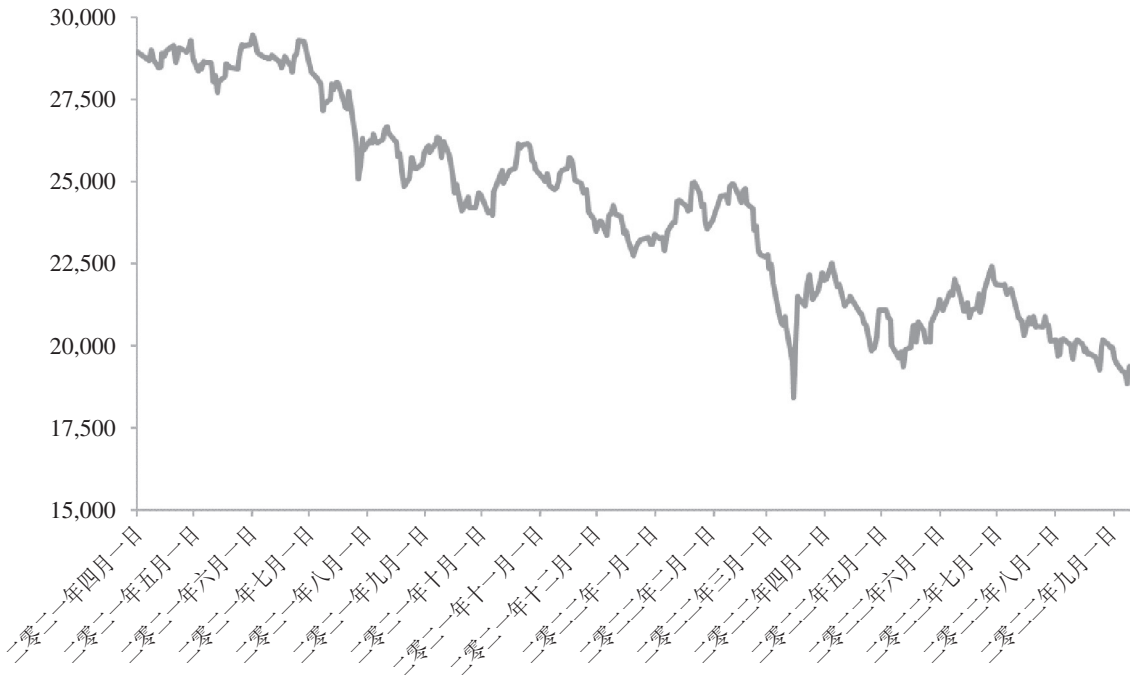
正如二零二一年年報所述，(i)鑒於出現Omicron變異病毒株及隨後可能出現冠狀病毒(亦稱為COVID-19)的變異病毒株，預計二零二二年年會充滿挑戰及不確定性；及(ii)除COVID-19疫情外，全球政治及經濟格局不斷變化、俄烏衝突引發地緣政治緊張局勢、中美貿易戰、通脹加劇及加息必要性，令外部金融及商業環境更加複雜及具不確定性。吾等亦從二零二一

年年報中留意到，可能對 貴集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(其中包括)以下各項：(i)金融資產、外匯及投資物業的公平值收益或虧損或會引起起伏波動；(ii)市場利率變動或會令 貴集團面臨與浮息淨債務責任有關的高利息支出風險；及(iii)財政、政治和貨幣政策發展的不確定性將部分導致全球市場的高度波動，這可能直接或間接影響 貴集團的業績。

正如二零二二年中期報告所述，隨著美聯儲加息、各國中央銀行收緊貨幣政策、中美爭端持續、俄烏沖突導致美國及歐洲對俄羅斯實施制裁等國際因素的持續影響，金融市場可能會持續波動，導致全球經濟發展的不確定性增加。

就上述者而言，吾等已審閱香港金融管理局網站近幾個月刊發的資料，吾等從中留意到(其中包括)，於二零二二年第二季度，歷經風霜的市場再次遭受風暴打擊，乃多個因素的結果，包括(i)揮之不去的地緣政治緊張局勢擾亂能源及食品供應；(ii)隨著多個主要經濟體的價格以40年來最快的速度上漲，引起對通脹的高度關注；(iii)中央銀行對收緊貨幣政策採取堅定立場；(iv)對經濟衰退的關注抑制投資者情緒；及(v)為遏制中國疫情爆發而採取的封鎖措施以及市場不明朗因素急劇上升，投資者紛紛拋售資產，導致股票及債券價格以及兌美元外幣匯率同時下跌，而資產價格跌幅較二零二二年第一季度更為嚴重。

吾等已審閱恒生指數的過往價格表現。下圖說明恒生指數自二零二一年第二季度(即買賣協議日期前約18個月，直至買賣協議日期(包括該日)為止(「回顧期」))以來的收市價。鑑於回顧期的期限(i)在不斷變化的市場環境下，可充分反映股份定價的近期市場趨勢，而久遠的定價與目前現行環境下的定價可比較性較低；及(ii)符合大約一年的市場定價審閱的一般市場慣例，吾等認為該期限屬公平及具有代表性。



經參考上圖，吾等注意到恒生指數於回顧期內呈下跌趨勢，最高於二零二一年六月二日錄得約29,491點，最低則於二零二二年三月十五日錄得約18,235點。恒生指數於買賣協議日期(即二零二二年九月十三日)收市約19,327點。吾等明白香港金融市場表現欠佳。

基於上述者，吾等明白宏觀經濟環境未必對 貴集團有利，且鑑於 貴集團過去幾年的財務表現持續欠佳，吾等認為 貴集團的前景被不明朗因素所籠罩。

2.1. 有關Genius Year集團的背景資料

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。Genius Year間接(透過其全資附屬公司港洋及華峰)持有位於中國之Genius Year林場(即港洋林場及華峰林場)的100%權益。

Genius Year林場為木林，主要位於中國湖北省咸寧市崇陽縣。港洋林場覆蓋16個林場，總面積約為53,000,000平方米，而華峰林場覆蓋12個林場，總面積約為39,000,000平方米。Genius Year林場可用作多種商業用途，例如租賃予其他人士及作碳信用額度交易。

吾等獲管理層告知，Genius Year林場屬閑置未用。吾等亦瞭解，Genius Year集團於過去10年並無產生收入。

2.2. Genius Year集團的歷史財務表現

下表參照通函附錄二概述Genius Year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各年度以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止各六個月的綜合損益及其他全面收益表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收益	—	—	—	—	—
除稅前虧損	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)
期間虧損	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)

由於並無業務營運，Genius Year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各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月並無錄得任何收益。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各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損主要由於一般及行政開支所致。

2.3. Genius Year集團的歷史財務狀況

下表參照通函附錄二概述Genius Year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綜合財務狀況表：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元 (經審核)	於二零二二年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
非流動資產	16	15
流動資產	4	1
資產總值	20	16
流動負債	40	1
非流動負債	4	3
負債總額	44	4
(負債淨額)／資產淨值	(24)	12

於二零二一年十二月三十一日，(i)據管理層告知，Genius Year集團的主要資產為約16,000,000港元且主要與Genius Year林場的林地有關的使用權資產；及(ii) Genius Year集團的主要負債為約40,000,000港元的應付同系附屬公司款項。於二零二一年十二月三十一日，Genius Year集團錄得負債淨額約24,000,000港元。誠如通函附錄二所詳述，合共約36,000,000港元的應付同系附屬公司款項已轉移至Genius Year的直接控股公司(「債務轉移」)，而Genius Year集團獲解除有關應付同系附屬公司款項的付款責任。債務轉移約36,000,000港元後，Genius Year集團於二零二二年六月三十日錄得資產淨值約12,000,000港元。

有關Genius Year集團財務資料的進一步詳情，請參閱通函附錄二。

3.1. 進行買賣協議的背景及理由

誠如上文所述，香港金融業務乃 貴集團最近一個財政年度最大的業務分部，惟 貴集團表現未如理想， 貴集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月錄得營運虧損。參照 貴集團的歷史表現及現行經濟環境， 貴集團現有業務的前景充斥不明朗因素。

於二零二二年九月十三日(交易時段後)，南華集團控股的間接全資附屬公司Thousand China(作為賣方)與 貴公司的全資附屬公司廣環球(作為買方)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；及廣環球已有條件同意購買Genius Year股份，而Genius Year間接持有Genius Year林場的100%權益。在並無進一步對Genius Year集團進行大量投資的情況下， 貴集團預期，Genius Year林場適合用作多種商業用途，例如租賃予其他人士作碳信用額度交易(「碳交易業務」)。吾等已審閱通函所載之董事會函件(「董事會函件」)提及的Genius Year林場可行性研究，吾等亦了解Genius Year林場可用作各商業用途，當中包括家禽飼養、農業旅遊、直接租賃及碳信用額度交易。此外，吾等亦注意到，(i) 貴公司已獲得三份有關租賃合共約100,000畝Genius Year林場的意向書，當中租賃條款有待進一步協商；及(ii)約40,000畝Genius Year林場可用於碳交易業務，而中國認證減排認證的初始認可成本預期低於人民幣1,000,000元，就 貴集團而言並不重大。吾等獲管理層告知，投資於Genius Year集團為 貴集團帶來機會，可將其業務拓展至林業(特別是碳交易業務)，與全球環境、社會及管治主題的趨勢一致，旨在擴闊 貴集團的收入來源及改善 貴集團過往不佳的

財務表現。此外，誠如董事會函件所述，(i)兩名董事(即吳先生及張女士)在農林及租賃業務方面擁有逾10年經驗，管理超過200,000畝農林用地的土地組合；及(ii)貴公司已成立團隊專注碳交易業務，而團隊負責人在中國碳交易業務方面擁有超過10年豐富工作經驗。

就碳交易業務而言，吾等已審閱(i)國際能源署(由31個成員國及8個聯盟國組成處理全球能源事務的國際組織，(「國際能源署」)；及(ii)Refinitiv(即倫敦證券交易所集團旗下業務，為全球最大金融市場數據及基礎設施供應商之一，「Refinitiv」)所發表的行業資料。

基於吾等對國際能源署於二零二二年五月所發表題為「加強中國碳市場助力實現碳中和：聚焦電力部門(Enhancing China's ETS for Carbon Neutrality: Focus on Power Sector)」報告的審閱(https://iea.blob.core.windows.net/assets/17fc0c1d-7fff-4ca6-af39-7f6e6f1c33fc/EnhancingChinasETSforCarbonNeutrality_FocusonPowerSector.pdf)，吾等知悉(i)根據習近平主席於二零二零年九月作出聲明，中國將「二氧化碳排放力爭於二零三零年前達到峰值，努力爭取二零六零年前實現碳中和」(「雙碳目標」)，為國家社會經濟發展進行深刻變革制定明確的願景及時間表；及(ii)中國的排放交易體系(「排放交易體系」)於二零二一年投入運作，並為世界上最大的排放交易體系，涵蓋每年約4.5吉噸二氧化碳的電力行業排放量。

基於吾等對Refinitiv於二零二二年七月二十五日所發表題為「一年間：中國全國排放交易體系(One year in: China's national emission trading system)」文章的審閱(<https://www.refinitiv.com/perspectives/market-insights/one-year-in-chinas-national-emission-trading-system/>)，吾等知悉(i)於二零二一年七月十六日，中國全國排放交易體系在上海環境能源交易所掛牌交易滿一年；(ii)自掛牌交易以來，國家碳排放配額的價格飆升約20%；及(iii)二零二二年乃中國邁向雙碳目標的第二年，市場正將擴張視為新時代開端。

吾等注意到，Genius Year股份的代價將透過貴公司向賣方發行可換股債券悉數償付。誠如董事會函件所述，發行可換股債券讓貴集團在新型冠狀病毒病為香港帶來重重挑戰的營商環境下，保留其現金資源，並為獨立股東提供保護，以致於發行貴公司新股份以償付代價的情況下，彼等的股權不會被即時攤薄。董事認為，發行三年期的可換股債券為償付代價的最有效方法，乃由於貴集團可利用此三年時間發展此項新業務，而不會因收購此項業務而對現金流造成重大影響。

吾等已審閱二零二二年中期報告，而吾等注意到(i) 貴集團於二零二二年六月三十日有現金及銀行結餘約33,000,000港元以及流動負債淨額約62,000,000港元，而代價則約為90,000,000港元；及(ii)於二零二二年六月三十日計息銀行及其他借款佔 貴集團權益總額的比率約為104%（「**負債比率**」）。鑑於上述情況及 貴集團過去數年錄得虧損的財務表現，吾等已與管理層討論 貴集團所考慮發行可換股債券以外的替代方案，吾等知悉(i) 鑑於 貴集團的現金狀況及流動負債淨額狀況，以內部現金資源償付代價並不可行；(ii)鑑於 貴集團的負債率已經偏高，以銀行借款償付代價並不可行，且參考下文「買賣協議的主要條款」一節進一步詳述的 貴集團現行借款利率，以低於可換股債券的利率籌集大筆銀行借款的可能性不大；及(iii)透過股本集資活動(例如配售新股、供股或公開發售)為代價融資將對未參與有關行動的所有股東(包括獨立股東)造成即時及重大攤薄，而 貴集團不確定有關行動能否吸引足夠投資者籌集足夠資金以償付全部代價。另一方面，與優先購買的其他籌資方式(如供股及公開發售)相比，發行可換股債券(i)不會對獨立股東造成即時的攤薄，而攤薄影響僅於可換股債券轉換時方會出現；及(ii)在可換股債券由賣方轉換的情況下，該轉換將增加吳先生及其緊密聯繫人於 貴公司的股權，可進一步使吳先生及其緊密聯繫人(作為主要股東)的利益與 貴公司的利益一致。因此，吾等認同管理層的觀點，發行可換股債券為償付代價的適當方法。

尤其考慮到(i) 貴集團現有業務於過去幾年的財務表現欠佳，而對Genius Year集團的投資為 貴集團提供多元化業務的機會，以擴大 貴集團的收益來源及改善 貴集團過往不利的財務表現；(ii)Genius Year林場的潛在商業目的；(iii)發行可換股債券為支付代價的適當方式，主要是由於 貴集團並無足夠的內部現金資源，且鑑於現行市場環境及 貴集團不利的財務狀況，不太可能以低於可換股債券的利率籌集銀行借款；及(iv)下文所討論買賣協議的條款及其項下擬進行的交易(包括發行可換股債券)屬公平合理，吾等認為買賣協議及其項下擬進行的交易(包括發行可換股債券以支付代價)符合 貴公司及股東的整體利益。

3.2. 買賣協議的主要條款

根據買賣協議，依照其條款及在其條件規限下，賣方已同意出售而買方已同意購買Genius Year股份。Genius Year股份的總代價將為89,840,000港元，並以 貴公司於完成時發行的可換股債券支付。

(i) 代價

Genius Year股份之代價89,840,000港元按公平基準釐定，相當於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Genius Year集團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(「農地轉讓」)，導致Genius Year集團之資產淨值淨增加約490,000港元；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)。吾等獲管理層告知，農地轉讓之理由是主體農地並不構成Genius Year林場的林地一部分，而 貴集團無意收購該等農地。此外，鑑於(i)農地轉讓為南華集團控股附屬公司間在完成前的內部轉讓；及(ii)與目標農地相關的資產使用權及租賃負債金額將因應農地轉讓按其賬面值終止確認，吾等認為對農地轉讓進行的處理方法屬適當、公平與合理。

吾等已審閱通函附錄五所載由瑞豐環球評估諮詢有限公司(「估值師」)編製有關Genius Year林場估值的估值報告(「該估值」)，且吾等已與估值師就該估值所採用的方法以及主要基準及假設進行討論。吾等了解到常見估值方法為市場法、資產基礎法及收入法。吾等獲估值師告知，採用市場法乃由於估值師能識別市場上可與收購Genius Year林場進行比較的交易，而(i)收入法並不合適，原因是Genius Year集團並無使用Genius Year林場，故並無歷史財務表現資料可用於編製可靠的財務預測；及(ii)成本法亦不合適，原因是其無法掌握Genius Year林場的盈利潛力，而估值對象主要為土地而非涉及建築成本的建築物。吾等已根據估值師向吾等提供的資料，獨立審閱可資比較林場的市場單價(按單位面積計)，且吾等注意到，Genius Year林場經評估單價與上述可資比較林場

的平均單價相若。吾等亦就Genius Year林場所在地區的可資比較林場單價獨立進行互聯網搜索，且吾等亦注意到Genius Year Sites林場經評估單價就 貴集團而言不遜於該等可資比較林場的單價。吾等已就估值師的專業知識與其進行面談，且吾等知悉估值師的資格及經驗。吾等注意到多間香港上市公司的招股章程及通函中均引用估值師的估值。吾等信納估值師具備執行其專業資產評估工作所需的資格、專業知識及經驗。根據吾等與估值師以及管理層的討論，(i)吾等了解到，除獨立估值工作外，估值師與 貴公司、其他買賣協議訂約方或其任何核心關連人士現時或過往並無其他關係；及(ii)吾等並不知悉 貴公司或其他買賣協議訂約方曾向估值師作出吾等不知情之任何正式或非正式聲明。在吾等與估值師討論及審閱該估值的過程中，吾等並無發現任何導致吾等質疑該估值的公平性及合理性的主要因素。

為進一步評估代價，吾等曾考慮進行價格比率分析(即市盈率及市賬率)。儘管如此，吾等認為有關分析並無意義，原因是(i)Genius Year集團於最近財政年度錄得淨虧損且並無收益；及(ii)收購Genius Year集團本質上是收購其固定資產(即Genius Year林場)，而有關分析中的可比較公司為具有持續發展業務營運的上市公司，而非僅為非經營性固定資產。吾等亦認為並認同估值師的意見，誠如上一段所述，其他分析(包括收益法及成本法)概不合適。吾等注意到Genius Year林場的估值及Genius Year林場的賬面值均顯示可觀的土地增值。儘管如此，鑑於(i)Genius Year林場在超過10年前由Genius Year集團收購，而鑑於持續時間十分長，原成本無法直接與現行價值進行比較；(ii)林場的價值(繼而土地增值)取決於特定林場的各種因素，當中包括林場位置、林場性質及當時的市況；及(iii)Genius Year林場目前市值(而非土地增值額)為代價是否公平合理的主要考慮因素，吾等認為估值師進行的估值(吾等已按上一段所述進行審閱)足以讓吾等評估代價，原因乃該估值反映Genius Year林場目前市值。

尤其考慮到，(i)代價相當於Genius Year集團之經調整資產淨值，其中主要調整乃基於Genius Year林場的升值並參考該估值而計算得出；(ii)吾等對該估值的審閱，吾等並無發現任何導致吾等質疑該估值採用的主要基準及假設的公平性及合理性的主要因素；及(iii)上述買賣協議的理由及裨益，吾等認為買賣協議的代價按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 可換股債券

Genius Year股份的總代價將為89,840,000港元，並將以 貴公司於完成時發行的可換股債券支付。下文載列可換股債券的主要條款。有關條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

本金額： 89,840,000 港元

換股價： 每股換股股份0.32港元

換股權： 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，將可換股債券轉換為 貴公司股份，惟須受債券持有人與 貴公司的共同書面協定所限。

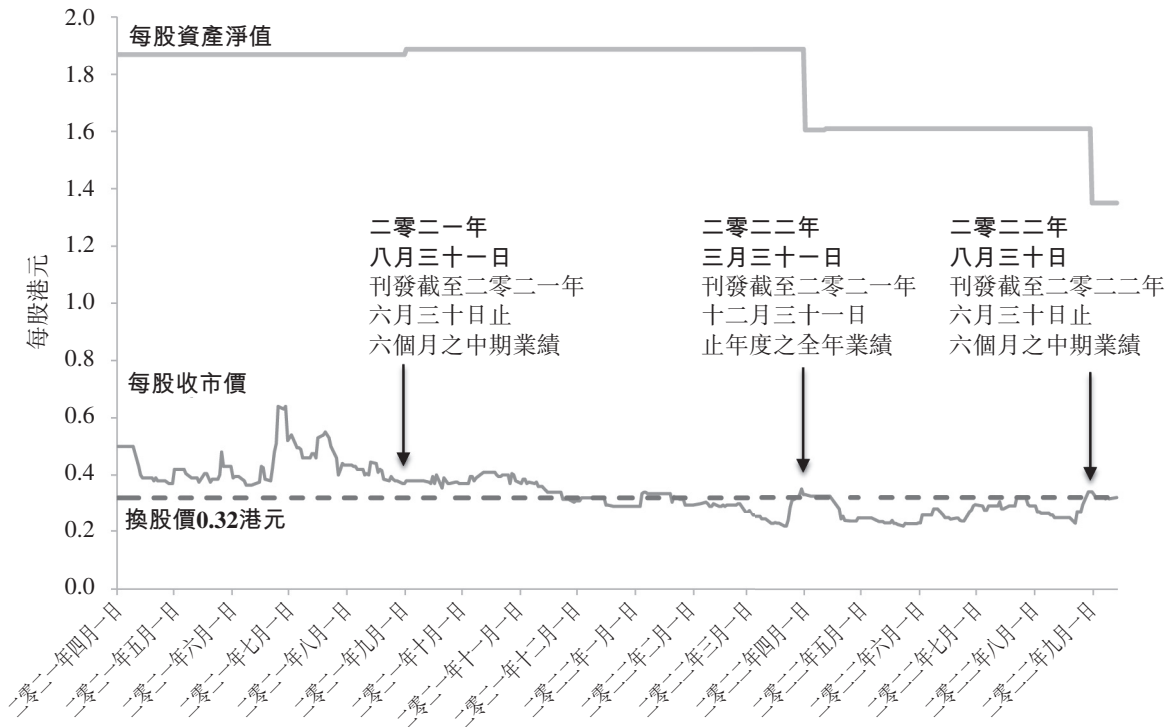
利率： 每年1%

到期日： 可換股債券發行日期起計滿三(3)年當日。

贖回： 貴公司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。

股份價格表現

吾等已審閱過往股份價格表現。下表描述回顧期間每股股份收市價及每股資產淨值(根據有關日期最近期公佈 貴公司權益持有人應佔資產淨值及已發行股份總數計算)。



參照以上有關回顧期間之圖表，二零二一年四月初股份收市價約為每股0.50港元，二零二一年五月及六月則約為每股0.40港元，並於二零二一年六月底飆升至最高價每股0.64港元。自此，收市價呈下跌趨勢約九個月，並於二零二二年三月二十一日及二零二二年三月二十二日觸及最低價每股0.22港元。其後，收市價於二零二二年三月三十日（即 貴公司刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績公告前一個交易日）反彈至每股0.35港元，惟隨後收市價呈下跌趨勢。二零二二年五月二十三日再次觸及低點每股0.22港元，並於二零二二年八月二十九日（即 貴公司刊發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告前一個交易日）回升至每股0.34港元，惟其後收市價再次呈下跌趨勢。於買賣協議日期，收市價為每股0.32港元。

吾等注意到(i)股份收市價於回顧期間整體呈下跌趨勢，而二零二一年六月錄得最高收市價以及二零二二年三月錄得最低收市價，即跌幅約為66%；(ii)換股價0.32港元與回顧期間收市價中位數0.325港元相若；及(iii)換股價0.32港元相等於股份於買賣協議日期之收市價，據吾等了解，換股價與股份近期市場成交價一致。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到換股價較 貴公司每股未經審核綜合資產淨值折讓約76%。儘管如此，吾等了解股份市場成交價一直較上文所示每股資產淨值大幅折讓，因此換股價較每股資產淨值折讓符合股份市場成交價及其資產淨值之間呈現之折讓趨勢。

股份流動性

吾等亦已審閱過往股份流動性。下表載列回顧期間每月之股份平均每日成交量：

	該月份內 股份平均 每日成交量	股份平均 每日成交量 佔已發行股份 總數之百分比
二零二一年		
四月	108,318	0.04%
五月	47,429	0.02%
六月	315,663	0.10%
七月	50,968	0.02%
八月	53,864	0.02%
九月	27,943	0.01%
十月	29,556	0.01%
十一月	84,227	0.03%
十二月	11,750	0.00%
二零二二年		
一月	82,075	0.03%
二月	35,298	0.01%
三月	25,733	0.01%
四月	111,845	0.04%
五月	30,571	0.00%
六月	37,410	0.01%
七月	17,536	0.01%
八月	14,772	0.00%
九月(直至買賣協議日期)	233,850	0.08%

吾等從上表注意到，於回顧期間，股份成交量相當薄弱，而股份平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比主要低於0.05%。吾等亦注意到，於可換股債券項下換股權獲悉數行使後，合共280,750,000股新股份(即換股股份)可配發及發行予債券持有人，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約93.19%及經擴大已發行股份總數約48.24%。因此，債券持有人可能會難以在不對股份價格造成重大下行壓力下於短時間內在公開市場出售大量股份(如絕大部分或全部換股股份)。有關潛在攤薄影響之進一步詳情，請參閱下文「買賣協議可能產生之財務及攤薄影響」一節。

可資比較分析

此外，吾等已盡力識別一份可資比較發行清單(「可資比較發行」)，其(i)涉及發行可轉換為聯交所主板上市公司普通股之可換股債券；(ii)可換股債券由上市公司向賣方發行，用於直接支付公司收購代價；及(iii)該等發行於買賣協議日期前六個月內公佈。鑒於上述標準，吾等認為就進行可資比較分析以供參考而言，可資比較發行屬公平及具代表性。可資比較發行之詳情載於下表。

公告日期	公司名稱(股份代號)	屆滿期 (年)	年利率 (%)	換股價較於相關 協議訂立前之股份 最近期收市價溢價 (%)
二零二二年 四月二十一日	艾伯科技股份有限公司(2708 HK)	2	無	4%
二零二二年 五月二十三日	永勤集團(控股)有限公司(8275 HK)	2	2.5%	33%
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至3 ⁽¹⁾	無	54%
二零二二年 八月四日	十方控股有限公司(1831 HK)	少於1 ⁽²⁾	無	0%
二零二二年 八月十九日	中發展控股有限公司(475 HK)	3	無	0%
		最高	2.5%	54%
		平均	0.5%	18%
		中位數	0.0%	4%
		最低	0.0%	0%
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	1.0%	0%

附註：

1. 可換股債券分為三批，屆滿期分別為一年、兩年及三年。
2. 可換股債券分為三批，屆滿期分別為兩個月、四個月及七個月。

分析

吾等注意到可資比較發行之屆滿期介乎數月至三年，而可換股債券之屆滿期為三年，屬於此範圍，因此符合市場慣例。吾等亦了解，較長之屆滿期延長還款時限，並可為業務發展預留現金，對貴集團有利。

吾等注意到，可資比較發行之利率介乎免息至2.5%，而可換股債券利率為1%，屬於此範圍，因此符合市場慣例。吾等已審閱二零二一年年報，吾等亦了解(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團之浮息銀行貸款之實際利率介乎香港銀行同業拆息+1.25%至香港銀行同業拆息+3.75%；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團之定息已抵押銀行貸款之實際年利率介乎約5.2%至5.7%；及(iii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團之其他無抵押貸款之實際年利率介乎約6.5%至7.0%。我們亦了解，繼美國二零二二年加息後，市場利率呈上升趨勢。例如，買賣協議訂立後不久，香港五間主要銀行於二零二二年九月二十三日上調最優惠利率，為四年來首次上調最優惠利率。因此，吾等認為可換股債券利率1%可予接納。

吾等注意到，換股價為股份於買賣協議日期之收市價，五次可資比較發行中，有三次與其一致(參照上表，即兩次按當時最近期收市價，一次按不超過5%之溢價)。

儘管可換股債券發行規模較大，惟經初步考慮(i)上述買賣協議之背景及原因，尤其鑒於現有業務之財務表現欠佳，貴集團需要多元化發展業務，而發行可換股債券為支付代價之合適方法，主要原因乃貴集團並無足夠內部現金資源；(ii)可換股債券之屆滿期為三年，屬於可資比較發行屆滿期上限，而較長之屆滿期對貴集團有利；(iii)可換股債券利率為1%，屬於可資比較發行利率範圍，低於貴集團之借款利率；(iv)換股價為股份於買賣協議日期之收市

價，五次可資比較發行中，有三次與其一一致；及(v)換股價較每股資產淨值折讓，符合股份市價及其資產淨值之間呈現之折讓趨勢，吾等認為可換股債券條款為一般商業條款，就有關獨立股東而言屬公平合理。

根據上述吾等對代價及可換股債券進行之分析，吾等認為買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以支付代價)條款屬一般商業條款，就有關獨立股東而言屬公平合理。

4.1. 買賣協議可能產生之財務及攤薄影響

(a) 盈利

完成後，Genius Year集團將成為 貴公司之間接附屬公司，而Genius Year集團之財務業績將綜合計入 貴集團之賬目。 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月分別錄得 貴公司權益持有人應佔淨虧損約77,000,000港元及約72,000,000港元。獨立股東應注意，鑒於過去數年 貴集團現有業務之財務表現欠佳，投資Genius Year集團為 貴集團提供機會多元化發展業務，以拓展 貴集團收入來源以及改善 貴集團過往不利之財務表現。獨立股東應注意，儘管買賣協議不會對 貴集團之盈利產生即時影響，惟可換股債券之利息開支每年少於1,000,000港元(即898,400港元)，與 貴集團歷史虧損相比並不重大。

(b) 資產淨值

由於Genius Year集團將成為 貴公司之間接附屬公司，故Genius Year集團之資產及負債將於完成後綜合計入 貴集團賬目。於二零二二年六月三十日， 貴公司權益持有人應佔資產總值、負債總額及資產淨值分別約為1,401,000,000港元、992,000,000港元及407,000,000港元。根據通函附錄四所載經擴大集團備考財務報表(「備考報表」)，假設收購Genius Year集團於二零二二年六月三十日完成，經擴大集團將於二零二二年

六月三十日錄得資產總值、負債總額及 貴公司權益持有人應佔資產淨值分別約1,495,000,000港元、1,087,000,000港元及405,000,000港元。

(c) 營運資金

於二零二二年六月三十日，貴集團擁有現金及銀行結餘約33,000,000港元以及流動負債淨值約62,000,000港元，而代價約為90,000,000港元。鑒於代價悉數透過發行三年期可換股債券支付，買賣協議項下擬進行交易預期不會對 貴集團營運資金造成即時重大不利影響。根據備考報表，假設於二零二二年六月三十日完成收購Genius Year集團，經擴大集團將繼續擁有現金及銀行結餘約33,000,000港元以及流動負債淨值約63,000,000港元。

(d) 資本負債比率

根據二零二二年中期報告，貴集團之資本負債比率(即債務淨額除以總權益加債務淨額，而債務淨額包括計息銀行借款及可換股債券並扣除現金及銀行結餘)於二零二一年十二月三十一日約為47%，於二零二二年六月三十日則約為52%。參照備考報表，經擴大集團於二零二二年六月三十日之資本負債比率約為57%。儘管如此，獨立股東應注意，可換股債券利率遠低於 貴集團一般其他借款利率。

(e) 股權及攤薄

假設 貴公司已發行股本自最後實際可行日期起並無其他變動，下表說明 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)於完成後及假設可換股債券按換股價悉數轉換後；(iii)於完成後並假設可換股債券按換股價悉數轉換以及根據 貴公司日期為二零二二年六月二日之通函由 貴公司發行之可換股債券(「先前可換股債券」)悉數轉換；及(iv)於完成後並假設可換股債券獲悉數轉換以及假設轉換先前可換股債券以符合上市規則規定的公眾持股量要求之股權架構。有關 貴公司股權結構之進一步詳情，請參閱董事會函件。

獨立財務顧問函件

	於最後實際可行日期		可換股債券悉數轉換後		於可換股債券 及先前可換股債券 悉數轉換後		於可換股債券獲悉數 轉換以及轉換先前 可換股債券以符合 公眾持股量要求後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
與吳先生一致行動人士 (賣方除外)	119,733,918	39.74	119,733,918	20.57	347,006,645	42.87	263,633,918	36.32
賣方 ⁽¹⁾	—	—	280,750,000	48.24	280,750,000	34.69	280,750,000	38.67
小計	119,733,918	39.74	400,483,918	68.81	627,756,645	77.56	544,383,918	74.99
Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C. ⁽²⁾	53,000	0.02	53,000	0.01	53,000	0.01	53,000	0.01
其他公眾股東	181,490,152	60.24	181,490,152	31.18	181,490,152	22.43	181,490,152	25.00
合計	301,277,070	100.00	582,027,070	100.00	809,299,797	100.00	725,927,070	100.00

附註：

- 賣方為南華集團控股之間接全資附屬公司。吳先生及其聯繫人持有南華集團控股全部已發行股本約68.80%。
- Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C. 為獨立非執行董事。

獨立股東應注意，根據該轉換將發行之換股股份數目應以 貴公司可發行股份之最大數目為限，而不會導致根據收購守則觸發強制性全面要約，惟已提出全面要約或已申請並獲准進行清洗豁免則除外。

吾等注意到，在可換股債券獲悉數轉換之極端情況下，上表所示其他公眾股東之股權理論上將由約60.24%攤薄至31.18%。主要經考慮(i)上述買賣協議之背景及原因，尤其鑒於現有業務之財務表現欠佳，貴集團需要多元化發展業務，而發行可換股債券為支付代價之合適方法，主要原因乃 貴集團並無足夠內部現金資源；(ii)可換股債券之屆滿期為三年，可讓 貴集團為業務發展預留現金；(iii)貴公司可自發行日期起至到期日止期間隨時贖回全部或部分尚未贖回之可換股債券；(iv)可換股債券之轉換範圍須遵守收購守則，例如觸發全面要約或申請清洗

豁免，有關情況需要獨立股東個別批准；(v)誠如董事會函件所述，將發行之換股股份數目不得導致違反上市規則項下公眾持股量規定；及(vi)買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以支付代價)條款屬一般商業條款，如上文所述屬公平合理，吾等認為買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以支付代價)可能產生之財務及攤薄影響可予接納。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以支付代價)符合貴公司及股東整體利益；及(ii)買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以支付代價)條款按一般商業條款訂立，就有關獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券以支付代價)。

此 致

南華金融控股有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第一上海融資有限公司

董事總經理
關文傑

副總裁
鄧逸暉

謹啟

二零二二年十二月十六日

附註：關文傑先生與鄧逸暉先生一直分別為進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人及代表。彼等於企業融資行業均擁有豐富經驗，並曾參與及完成就涉及香港上市公司的多項關連交易提供獨立財務顧問服務。

本集團之財務資料

本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本公司截至二零二二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)載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第61至180頁、本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第59至174頁、本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第60至172頁及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告第1至16頁。以下為上述文件的超連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092200542_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700590_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700762_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042400991_c.pdf

債務聲明

於二零二二年十月三十一日(即本通函付印前就此債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團(並且經計及收購Genius Year Limited及其附屬公司(統稱「目標集團」)全部股權(「目標集團收購事項」))有以下債務：

債務

		本集團 千港元	目標集團 千港元	經擴大集團 千港元
銀行及其他借款				
銀行貸款				
— 已抵押	(i)	354,664	—	354,664
— 無抵押	(ii)	3,000	—	3,000
銀行透支 — 無抵押及無擔保	(iii)	1,510	—	1,510
其他借款 — 無抵押及無擔保		55,385	—	55,385
租賃負債 — 無抵押及無擔保		2,161	3,669	5,830
		<u>416,720</u>	<u>3,669</u>	<u>420,389</u>
可換股債券 — 無抵押及無擔保	(iv)	51,364	—	51,364
		<u>51,364</u>	<u>—</u>	<u>51,364</u>
總計		<u>468,084</u>	<u>3,669</u>	<u>471,753</u>

(i) 於二零二二年十月三十一日，本集團之已抵押銀行貸款包括：

- (a) 已抵押銀行貸款244,726,000港元，由本集團於香港之投資物業作抵押；
- (b) 已抵押銀行貸款104,550,000港元，由本集團及本集團附屬公司之客戶所持上市股權投資作抵押；及
- (c) 已抵押銀行貸款5,388,000港元，由本集團之存貨浮動抵押。

於二零二二年十月三十一日，(a)及(b)項所指已抵押銀行貸款由本公司作擔保，而(c)項所指已抵押銀行貸款則由第三方Nanjing Minxing Credit Guarantee Co., Ltd作擔保。

(ii) 於二零二二年十月三十一日，本集團之無抵押銀行貸款由本集團之董事作擔保。

(iii) 於二零二二年十月三十一日，本集團之銀行透支1,510,000港元屬無抵押。

(iv) 於二零二零年四月七日，本公司與Total Grace訂立有條件認購協議，內容有關(其中包括)按換股價每股0.22港元發行本金總額50,000,000港元之可換股債券。本公司於二零二零年六月三十日向Total Grace發行本金總額50,000,000港元之可換股債券。可換股債券之到期日為自發行日期起計滿三(3)年當日(即二零二三年六月二十九日)，且該等債券免息。可換股債券附帶權利按每股0.22港元之換股價兌換最多227,272,727股本公司股份。除非先前已兌換或購買或贖回，本公司可於到期日贖回可換股債券，贖回金額為當時未付之可換股債券本金額100%。於二零二二年五月十六日，本公司與Total Grace訂立補充協議，據此本公司及Total Grace有條件同意透過以簽立修訂契據之方式將到期日由二零二三年六月三十日延長三(3)年至二零二六年六月三十日。

除以上所述或本通函其他部分披露者及集團內公司間負債外，於二零二二年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無成員公司有(a)任何已發行但未償還的債務證券，以及已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券；(b)任何定期貸款；(c)任何借款或借款性質的債務(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)任何債權證、按揭或押記；或(e)任何擔保或其他重大或然負債。

營運資金充足性

董事經適當謹慎查詢後認為，於完成後，經計及目標集團收購事項之影響後，經擴大集團可動用之財務資源(包括可動用銀行融資以及主要股東及本公司董事提供之信貸融資、經擴大集團經營活動內部產生之資金、資產出售所得款項以及現金及銀行結餘)，經擴大集團有足夠營運資金滿足其自本通函刊發日期起計至少12個月之需要。

貿易及財務前景

隨著美聯儲加息、各國中央銀行收緊貨幣政策、中美爭端持續、俄烏沖突導致美國及歐洲對俄羅斯實施制裁等國際因素的持續影響，金融市場可能會持續波動，導致全球經濟發展的不確定性增加。

另一方面，特殊目的收購公司及海外發行人的新上市制度，以及香港交易及結算所有限公司的其他舉措，香港在全球資本市場的領導地位將得到加強。香港仍是進軍中國市場的重要通道，金融服務行業將繼續發展，前景可期。大灣區周邊城市協同發展將創造巨大商機，亦將為香港發展創造廣闊空間。

預計市場將繼續波動，本集團將在其經紀及融資業務方面堅守審慎方針，以降低違約風險。本集團亦將加強財富管理業務的發展，通過提供更多獨特、優質的投資產品及服務，旨於擴大高淨值客戶的基礎。

就媒體出版及金融公關服務板塊而言，本集團順應時代發展趨勢，積極求變及持續創新，於期內加快推進新媒體業務發展。本集團將不斷推進傳統媒體加新媒體的「雙驅並行」模式，開拓及把握市場機遇，促進綜合營銷服務產業發展。本集團採用「線下結合線上」策略，將印刷及數碼平台的內容及廣告聯結，傳統及新媒體業務得以相輔相成地共同提升市場地位及拓展商機。

在嚴峻的業務環境下，本集團將嚴格控制經營成本，並採取適當策略，於抓住機遇的同時減低下行風險，並將致力維持穩定的業務發展。

收購Genius Year集團將使經擴大集團可(i)將其業務拓展至林業，與全球環境、社會及管治主題的趨勢一致；及(ii)減少依賴競爭激烈的金融服務業務及媒體出版業務。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place,
979 King's Road,
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

就 GENIUS YEAR LIMITED 及其附屬公司(「目標集團」)之歷史財務資料致南華金融控股有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-37頁所載之Genius Year Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，包括目標集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日之綜合財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-37頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，擬備以供收錄於南華金融控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年十二月十六日有關收購目標公司全部股權(「收購事項」)之通函(「通函」)。

目標公司董事就歷史財務資料承擔之責任

目標公司董事(「目標公司董事」)須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選定程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關該實體根據載於歷史財務資料附註2.1的編製基準編製真實公平的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟目的並非對該實體內部監控之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據載於歷史財務資料附註2.1的編製基準真實公平地反映目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日之財務狀況及目標集團於各有關期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標集團之中期比較歷史財務資料，其包括截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(統稱「**中期比較財務資料**」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製及呈列中期比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對中期比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行審閱。此審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢以及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審核中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言中期比較財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準予以編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及《公司(清盤及雜項條文)條例》須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，目標公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年十二月十六日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

目標集團於相關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)列報，港元亦為目標公司的功能貨幣，除另有說明外，所有數值已約整至最接近的千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
					(未經審核)	
其他收入及收益	5	743	717	774	385	401
一般及行政開支		(1,940)	(1,538)	(1,620)	(794)	(858)
融資成本	6	(358)	(321)	(344)	(171)	(156)
除稅前虧損	7	(1,555)	(1,142)	(1,190)	(580)	(613)
所得稅	8	—	—	—	—	—
年度／期間虧損		<u>(1,555)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(1,190)</u>	<u>(580)</u>	<u>(613)</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
年度／期間虧損	(1,555)	(1,142)	(1,190)	(580)	(613)
其他全面虧損					
其後可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：					
海外業務換算產生匯兌差額	(183)	516	219	76	(288)
年度／期間全面虧損總額	<u>(1,738)</u>	<u>(626)</u>	<u>(971)</u>	<u>(504)</u>	<u>(901)</u>
以下各方應佔年度／期間虧損：					
母公司擁有人	<u>(1,555)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(1,190)</u>	<u>(580)</u>	<u>(613)</u>
以下各方應佔年度／期間 全面虧損總額：					
母公司擁有人	<u>(1,738)</u>	<u>(626)</u>	<u>(971)</u>	<u>(504)</u>	<u>(901)</u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
		千港元	千港元	千港元	六月三十日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	—	—	—	6
使用權資產	11(a)	16,324	16,655	16,282	15,184
非流動資產總值		16,324	16,655	16,282	15,190
流動資產					
預付款項、按金及					
其他應收款項	12	677	698	705	709
應收同系附屬公司款項	15	3,471	3,819	3,487	—
現金及現金等值物	13	158	69	136	91
流動資產總值		4,306	4,586	4,328	800
流動負債					
其他應付款項及應計費用	14	62	111	68	53
應付同系附屬公司款項	15	37,775	39,040	39,755	—
租賃負債	11(b)	391	451	524	517
流動負債總額		38,228	39,602	40,347	570
流動資產／(負債)淨值		(33,922)	(35,016)	(36,019)	230
總資產減流動負債		(17,598)	(18,361)	(19,737)	15,420
非流動負債					
租賃負債	11(b)	4,607	4,470	4,065	3,633
資產淨值／(負債淨額)		(22,205)	(22,831)	(23,802)	11,787
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	16	—	—	—	—
儲備		(22,205)	(22,831)	(23,802)	11,787
權益總值		(22,205)	(22,831)	(23,802)	11,787

綜合權益變動表

	已發行 股本 千港元	資本儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總值 千港元
於二零一九年一月一日	—	—	(33)	(20,434)	(20,467)
年度虧損	—	—	—	(1,555)	(1,555)
年度其他全面虧損：					
海外業務換算產生匯兌差額	—	—	(183)	—	(183)
年度全面虧損總額	—	—	(183)	(1,555)	(1,738)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	—*	—^	(216)^	(21,989)^	(22,205)
年度虧損	—	—	—	(1,142)	(1,142)
年度其他全面收益：					
海外業務換算產生匯兌差額	—	—	516	—	516
年度全面虧損總額	—	—	516	(1,142)	(626)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	—*	—^	300^	(23,131)^	(22,831)
年度虧損	—	—	—	(1,190)	(1,190)
年度其他全面收益：					
海外業務換算產生匯兌差額	—	—	219	—	219
年度全面虧損總額	—	—	219	(1,190)	(971)

	已發行 股本 千港元	資本儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總值 千港元
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	—*	— [^]	519 [^]	(24,321) [^]	(23,802)
期間虧損	—	—	—	(613)	(613)
期間其他全面虧損：					
海外業務換算產生匯兌差額	—	—	(288)	—	(288)
期間全面虧損總額	—	—	(288)	(613)	(901)
資本儲備 [#]	—	36,490	—	—	36,490
於二零二二年六月三十日	—*	36,490 [^]	231 [^]	(24,934) [^]	11,787
(未經審核)					
於二零二一年一月一日	—	—	300	(23,131)	(22,831)
期間虧損	—	—	—	(580)	(580)
期間其他全面收益：					
海外業務換算產生匯兌差額	—	—	76	—	76
期間全面虧損總額	—	—	76	(580)	(504)
於二零二一年六月三十日	—	—	376	(23,711)	(23,335)

* 於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，已發行股本為1美元。

[#] 於二零二二年六月三十日，目標公司、目標公司之直接控股公司Thousand China Investment Limited (「Thousand China」) 及目標公司之中介控股公司South China Industries (BVI) Limited (「SC Industries」) 訂立承諾契據(「承諾」)，據此(i) Thousand China同意承購目標集團結欠SC Industries若干附屬公司(「債權人」)於二零二二年六月之所有淨額人民幣4,876,802元及30,784,597港元(合共36,490,000港元，「債務」)；(ii) SC Industries同意Thousand China自承諾當日起接管債務，並促使債權人根據承諾條款解除目標集團所有債務付款責任。目標公司董事認為，目標集團對債務及相關負債承擔之責任自承諾當

日(即二零二二年六月三十日)起轉移至Thousand China，並於其後解除目標集團任何付款責任。經轉移債務於截至二零二二年六月三十日止六個月以股東注資方式列賬，並計入資本儲備。

- ^ 該等儲備賬項包括分別於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日計入綜合財務狀況表之綜合虧損儲備22,205,000港元、22,831,000港元及23,802,000港元，以及於二零二二年六月三十日計入綜合財務狀況表之綜合儲備11,787,000港元。

綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	附註	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
經營活動之現金流量						
除稅前虧損		(1,555)	(1,142)	(1,190)	(580)	(613)
調整：						
融資成本	6	358	321	344	171	156
豁免應付同系附屬 公司款項淨額	5	(743)	(715)	(774)	(385)	(401)
物業、廠房及設備 折舊	7	—	—	—	—	5
使用權資產折舊	7	769	738	803	399	400
		(1,171)	(798)	(817)	(395)	(453)
預付款項、按金及 其他應收款項 減少／(增加)		13	23	11	5	(35)
其他應付款項及應計 費用增加／(減少)		(119)	42	(45)	(56)	(12)
應收同系附屬公司款項 減少／(增加)		163	(105)	428	(30)	570
應付同系附屬公司款項 增加		1,978	1,460	1,290	877	302
經營活動所得現金流量 淨額		864	622	867	401	372

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	附註	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
投資活動所得現金流量						
購入物業、廠房及 設備項目		—	—	—	—	(11)
投資活動所用現金流量		—	—	—	—	(11)
融資活動所得現金流量						
租賃款項之本金部分	17(b)	(385)	(394)	(457)	(227)	(245)
租賃款項之利息部分	17(b)	(358)	(321)	(344)	(171)	(156)
融資活動所用現金流量		(743)	(715)	(801)	(398)	(401)
現金及現金等值物						
增加／(減少)淨額		121	(93)	66	3	(40)
年／期初之現金及 現金等值物		39	158	69	69	136
外匯匯率變動之 影響淨額		(2)	4	1	—	(5)
年／期末之現金及 現金等值物		158	69	136	72	91

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處為Vistra Corporation Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110。

目標公司為投資控股公司。於相關期間，目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要從事投資位於中華人民共和國(「中國」)之若干塊林地。於相關期間，目標集團之主要業務並無重大變動。

目標公司董事認為，於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司Thousand China Investments Limited為目標公司之直接控股公司，而於開曼群島註冊成立之有限公司南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)為目標公司之最終控股公司。

南華集團控股之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

於本報告日期，目標公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有附屬公司均為私營有限責任公司(或如於香港以外地點註冊成立，則與於香港註冊成立之私營公司之性質基本類同)，詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點及 日期及業務地點	已發行 普通／ 繳足股本	目標公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Power On Investments Limited (附註(a))	香港 二零零七年 十二月三日	1 港元	100	—	投資控股
Wealthy Key Limited (附註(a))	香港 二零一零年 三月八日	1 港元	100	—	投資控股
武漢港洋林業發展有限公司 (附註(b))	中國 二零一零年 六月二日	人民幣 1,000,000 元	—	100	資產持有
武漢華峰農林發展有限公司 (附註(b))	中國 二零零八年 十月十五日	人民幣 8,010,330 元	—	100	資產持有

附註：

- (a) 該等實體根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。
- (b) 由於該等公司不受其註冊成立的司法權區相關規則及規例項下法定審核規定限制，因此於相關期間(或自註冊成立日期起，倘較相關期間開始為遲)並無編製經審核財務報表。

2.1 編製基準

歷史財務資料已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。於二零二二年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，連同相關過渡條文，均已由目標集團在整段相關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間在編製歷史財務資料時一致提前採納。

歷史財務資料以港元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位。

歷史財務資料根據歷史成本記賬法編製。

目標公司董事認為，歷史財務資料適合按持續經營基準編製，乃由於目標集團之最終控股公司同意為目標集團而提供持續財務支持及充足資金，以在負債到期時償還負債。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並未於歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營或合營公司之間的資產 出售或注資 ²
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第17號(修訂) 香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 ¹ 保險合約 ^{1,4} 首次採用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料 ¹
香港會計準則第1號(修訂) 香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂)	負債分類為流動或非流動 ^{1,3} 會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂) 香港會計準則12號(修訂)	會計估算之定義 ¹ 與單一交易產生之資產及負債有關之 遞延所得稅 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後回租之租賃負債 ⁵

1 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 尚未釐定強制生效日期，但可提早採用

3 由於香港會計準則第1號修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈報—借款人對載有
按要求償還條款的定期貸款的分類」已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措
詞保持一致而結論不變

4 由於於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂)，香港財務報告準
則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始
的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

5 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

目標集團正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則在首次應用時之影響。迄今，目標集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能會導致會計政策變動，且不大可能對目標集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘目標公司對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即目標公司獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報，則取得控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則目標公司於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，當中包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 目標公司的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表就與目標公司相同的報告期編製，並已採用一致的會計政策。附屬公司的業績計入目標公司損益，並以已收及應收股息為限。目標公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則目標集團會重估是否仍然控制投資對象。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益的變動，以股權交易入賬。

非金融資產減值

倘資產(金融資產除外)出現減值跡象或有需要進行年度減值測檢，則資產的可收回金額需要進行評估。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售費用兩者中之較高者。可收回金額應就個別資產確定，除非該資產持續使用產生的現金流入不能基本上獨立於其他資產或資產組合所產生的現金流入。如果是這樣，就要確定資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在測試現金產生單位減值時，倘能在合理一致之基礎上進行分配，則會將公司資產部分賬面值分配至個別現金產生單位，否則分配至最小組別之現金產生單位。

減值損失只有在資產賬面值超出其可收回金額時確認。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值及特定資產風險的評估之除稅前折算率，將估計日後現金流量折讓至現值。減值損失乃在產生期間自損益表中扣除。

本集團於各報告期末評估是否有跡象顯示以往確認之減值損失不再存在或可能已減少。倘出現上述跡象，則會重新估計可收回金額。僅當用於確定資產可收回金額的估計在上次確認減值損失後發生了變化，才應轉回以前年度確認的資產的減值損失。由此而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去折舊)。撥回的減值損失乃於產生期間計入損益。

關連人士

以下人士被視為與目標集團有關連：

(a) 有關人士或與其關係密切的家庭成員而該人士

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 可對目標集團施加重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或其母公司的關鍵管理人員；

或

(b) 有關人士為一企業並符合下列任何情況：

- (i) 該企業與目標集團為同一集團之成員；
- (ii) 一企業為另一企業之聯營或合營公司(或另一企業之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該企業與目標集團均為相同第三方之合營公司；
- (iv) 該企業為第三方之合營公司，且另一企業為該第三方之聯營公司；
- (v) 該企業為目標集團或與目標集團有關聯之任何企業為僱員福利而設立之僱傭後福利計劃成員；
- (vi) 該企業為(a)項所列舉之人士所控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所列舉之人士對該企業有重大影響或為該企業(或該企業之母公司)的關鍵管理人員；及
- (viii) 該企業或其所屬集團之任何成員公司提供主要管理人員服務予目標集團或目標集團的母公司。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點所須直接支付之費用。

物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用，如維修及保養費等，一般按費用產生之時間，列入損益。若能明確顯示費用能使物業、廠房及設備在日後使用時帶來額外經濟效益，而該項目之成本能可靠地計算，則是項費用則予以資本化並作為資產之額外成本。倘物業、廠房及設備的重要部件需每隔一段時期被替換一次，則目標集團應將此組成部分作為一項單獨資產，分別確定其使用壽命和計提折舊。

折舊乃按個別物業、廠房與設備項目以直線法按估計可使用年期撇銷其成本值至剩餘價值計算。就此而言，主要折舊率如下：

傢俬及租賃物業裝修	33%
固定裝置及設備	33%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備的各部份有不同的可使用年期，該項目各部份的成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於每個財政年度日進行檢討和修正。

一項物業和設備當出售或經其使用或出售而估計不再有經濟效益時，將不再被確認為資產。於年度不再被確認的資產因其出售或報廢並在損益被確認的任何收益或虧損乃有關資產的賬面值與淨售賣收入的差額。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃，即倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

目標集團作為承租人

目標集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。目標集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累積折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款，扣減任何已收租賃優惠。使用權資產於資產的租期與以下資產估計使用年期的較短者按直線法折舊：

批租土地	租賃年期
租賃物業	租賃年期

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租賃期內作出租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括目標集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映目標集團行使終止租賃選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或狀況發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，故目標集團使用在租賃開始日期的增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將就反映利息累計作出調增及就所作出的租賃付款作出調減。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款變化(例如指數或比率變動導致未來租賃付款發生變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃

目標集團對其短期租賃(即自開始日期起計之租期不超過十二個月且不包括購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。短期租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及目標集團管理彼等的業務模式。目標集團初步按公平值加交易成本計量金融資產。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「SPPI」)現金流量。

目標集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣乃於交易日(即目標集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。資產終止確認、修訂或耗蝕時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況被終止確認(即自目標集團的綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或

- 目標集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所得現金流量悉數付予第三方；及目標集團(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓亦無保留該項資產絕大部分風險及回報，惟已轉讓該項資產的控制權。

倘目標集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉付安排，則會評估是否及何種程度上已保留該項資產的風險及回報。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則目標集團繼續按目標集團持續涉及資產的程度確認轉讓資產。在此情況下，目標集團亦會確認相關的負債。轉讓資產及相關負債按反映目標集團保留之權利與義務基礎計量。

持續參與之形式乃就轉讓資產作出保證，並以該項資產之原賬面值與目標集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

金融資產減值

目標集團確認對並非按公平值列賬及在損益賬處理的一切所持債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提的撥備。預期信貸虧損基於根據合約到期的合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並按原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款部分的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)提供。就自初步確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(年限內預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標集團評估金融工具自初始確認起信貸風險是否顯著增加。在進行評估時，目標集團將於報告日期金融工具產生之違約風險與於初步確認日期金融工具產生之違約風險比較，並會考慮無需付出不必要的成本或努力便可得之合理及可支持之資料，包括歷史經驗及前瞻性資料。

目標集團認為，倘合約已逾期還款90日，則金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收回未償還合約款項，則目標集團亦可視金融資產為已違約。

倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法計提減值，並分為以下階段，以計量預期信貸虧損。

- | | | |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 自初步確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備金額按十二個月預期信貸虧損等值計量 |
| 第二階段 | — | 自初步確認以來信貸風險顯著增加惟並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備金額按年限內預期信貸虧損等值計量 |
| 第三階段 | — | 於報告日期信貸減值的金融資產(但並無購買或原始信貸減值)，其虧損撥備金額按年限內預期信貸虧損等值計量 |

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時，分類為貸款以及借款及應付款項。

所有金融負債初步按公平值確認，而貸款以及借款及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

其後計量按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款以及借款及應付款項其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益確認，以及在實際利率攤銷過程中確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價及組成實際利率部分之各項費用或成本後計算。實際利率攤銷於損益確認。

終止確認金融負債

金融負債在該負債項下之責任獲履行或被取消或到期時被終止確認。

同一借貸方以另一項具重大分別條款之金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款被大幅修改，則該等取代或修改被視為終止確認原來負債並確認新的負債，有關賬面值之差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產以及償付負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括存放於銀行之現金，價值變動風險甚微，並於短期內到期（一般於購入後三個月內），扣除須於要求時償還並構成目標集團之現金管理一部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值物包括存放於銀行之現金（包括定期存款）及與現金性質相若的資產而其用途不受限制。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關之所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期完結日已經頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），並考慮目標集團營運所在國家／司法管轄區通行之詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向其支付之金額釐定。

遞延稅項乃就資產及負債之稅基及其作財務申報用途之賬面值於報告期完結日之所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債是因首次確認商譽，或不屬業務合併之交易中之資產或負債而引起，而於交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對涉及附屬公司投資之應課稅暫時差額而言，倘可對撥回暫時差額之時間作出控制，以及暫時差額不甚可能在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損而確認。確認遞延稅項資產以可用作抵銷可扣減暫時差額、結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的未來應課稅溢利為限，惟下列情況除外：

- 惟就可扣減暫時差額所得之遞延稅項資產是於不屬業務合併之交易進行時因初次確認之資產或負債而引起，且對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於涉及附屬公司投資之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額有可能在可見將來撥回及未來應課稅溢利有可能出現以動用該等暫時差額時，方會確認。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末予以審閱，並於可能並無足夠應課稅溢利抵銷所有或部分遞延稅項資產時撇減。未確認之遞延稅項資產於各個報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償之期間適用之稅率計算，並以報告期完結日已經制定或大致上制定之稅率(及稅務法例)為基準。

當且僅當目標集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收之所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可收回期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該等資產及清償該等負債，即遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

僱員福利

退休金計劃

目標集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府所運作中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本比例向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須支付時計入損益。

外幣

外幣交易

歷史財務資料以港元，即目標公司之功能貨幣呈列。目標集團內每一個實體各自決定其功能貨幣，而該等實體呈列於財務報表中之項目以該等實體之功能貨幣計算。目標集團內各實體錄得之外幣交易首先按交易日期適用的各個相關功能貨幣匯率入賬。於報告期完結時以外幣為單位的貨幣資產與負債按適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目交收或匯兌差額於損益確認。按歷史成本法列賬並以外幣為單位的非貨幣項目按首次交易當日的匯率換算。

在確定用於非貨幣性資產或非貨幣性負債終止確認時產生的開支或收入或於同時產生相關資產的初始確認時，關於預收代價之匯率，初步交易日期為目標集團初步確認由預收代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多個預付或預收款項，則目標集團須釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

海外業務

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期完結時之適用匯率折算為港元，該等實體之收益表按與交易日期適用匯率相若之匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之其他全面收益組成部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司在整年經常產生之現金流量按本年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製目標集團的歷史財務資料時，須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估設及假設。然而，由於有關假設和估計的不確定因素，可導致管理層須就未來受影響的資產或負債賬面金額作出重大調整。

估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期間結算日其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

非金融資產之減值

目標集團評估是否有表明於各個報告期末所有非金融資產(包括使用權資產)出現減值之跡象。非金融資產於有跡象表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回價值(即資產的公平值減出售費用或使用價值，以較高者為準)，減值方予確認。公平值減出售費用的計算，從具約束力之銷售公平交易中的資料可見的市場價格減去任何直接與出售有關資產的額外成本。當進行可用價值計算時，管理層必須估計自該資產或現金來源單位之預期未來現金流量作出估計，並選擇適當之折讓率，以計算該等現金流量之現金。

4. 經營分部資料

目標集團主要從事投資位於中國之若干塊林地。就資源分配及表現評估而言，目標公司董事識別為主要經營決策者，並認為投資土地業務為單一經營分部。因此，並無呈報分部資料。於相關期間，並無獲得相關收入，且目標集團非流動資產均位於中國。

5. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
豁免應付同系附屬公司					
款項淨額	743	715	774	385	401
其他	—	2	—	—	—
	<u>743</u>	<u>717</u>	<u>774</u>	<u>385</u>	<u>401</u>

根據目標集團與若干同系附屬公司所訂立日期為於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日之豁免協議，同系附屬公司同意豁免目標集團應付之款項淨額，有關淨額於相關報告年／期末分別為743,000港元、715,000港元、774,000港元、385,000港元及401,000港元。同系附屬公司豁免之金額計入截至該等日期止相關年度／期間之損益。

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
租賃負債利息	<u>358</u>	<u>321</u>	<u>344</u>	<u>171</u>	<u>156</u>

7. 除稅前虧損

目標集團之除稅前虧損已扣除：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
物業、廠房及設備折舊	10	—	—	—	—	5
使用權資產折舊	11(a)	769	738	803	399	400
未計入租賃負債計量之租賃款項	11(c)	6	6	6	6	39
僱員福利開支(不包括董事之酬金)：						
工資、薪金、津貼及實物利益		791	621	633	318	311
公積金計劃供款(界定供款計劃)		<u>65</u>	<u>32</u>	<u>86</u>	<u>40</u>	<u>44</u>
		<u>856</u>	<u>653</u>	<u>719</u>	<u>358</u>	<u>355</u>

8. 所得稅

由於目標集團於相關期間概無在香港或中國產生應課稅溢利，故並無就香港或中國利得稅作出撥備。

9. 董事酬金

於相關期間，概無董事就彼等向目標集團提供服務收取任何袍金或酬金。

10. 物業、廠房及設備

	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一九年十二月三十一日				
於二零一九年一月一日：				
成本	17	182	138	337
累計折舊	(17)	(182)	(138)	(337)
賬面淨值	—	—	—	—
於二零一九年一月一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日：				
成本	17	182	138	337
累計折舊	(17)	(182)	(138)	(337)
賬面淨值	—	—	—	—

	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零二零年十二月三十一日				
於二零二零年一月一日：				
成本	17	182	138	337
累計折舊	(17)	(182)	(138)	(337)
賬面淨值	—	—	—	—
於二零二零年一月一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日：				
成本	18	187	144	349
累計折舊	(18)	(187)	(144)	(349)
賬面淨值	—	—	—	—
二零二一年十二月三十一日				
於二零二一年一月一日：				
成本	18	187	144	349
累計折舊	(18)	(187)	(144)	(349)
賬面淨值	—	—	—	—
於二零二一年一月一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日：				
成本	19	192	148	359
累計折舊	(19)	(192)	(148)	(359)
賬面淨值	—	—	—	—

	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零二二年六月三十日				
於二零二二年一月一日：				
成本	19	192	148	359
累計折舊	(19)	(192)	(148)	(359)
賬面淨值	—	—	—	—
於二零二二年一月一日，				
扣除累計折舊	—	—	—	—
添置	—	11	—	11
期內折舊撥備	—	(5)	—	(5)
匯兌調整	—	—	—	—
於二零二二年六月三十日，				
扣除累計折舊	—	6	—	6
於二零二二年六月三十日：				
成本	18	195	141	354
累計折舊	(18)	(189)	(141)	(348)
賬面淨值	—	6	—	6

11. 租賃

目標集團作為承租人

目標集團就其業務所用各種批租土地及物業訂有租賃合約。已預先支付一筆過款項，以向業主收購租期70年之租賃土地，且根據該等土地租約條款，將不會持續支付款項。物業租約租期一般為19至20年。一般而言，目標集團不得將租賃土地轉讓與分租出目標集團。共有數份租賃合約包含延期選擇權，有關選擇權於下文進一步討論。

(a) 使用權資產

於相關期間，目標集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	批租土地 千港元	租賃物業 (附註11(b)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	11,947	—	11,947
採納香港財務報告準則 第16號的影響	—	5,474	5,474
折舊開支	(207)	(562)	(769)
匯兌調整	(240)	(88)	(328)
於二零一九年十二月三十一日及 於二零二零年一月一日	11,500	4,824	16,324
折舊開支	(198)	(540)	(738)
匯兌調整	772	297	1,069
於二零二零年十二月三十一日及 於二零二一年一月一日	12,074	4,581	16,655
折舊開支	(223)	(580)	(803)
匯兌調整	317	113	430
於二零二一年十二月三十一日及 於二零二二年一月一日	12,168	4,114	16,282
折舊開支	(111)	(289)	(400)
匯兌調整	(527)	(171)	(698)
於二零二二年六月三十日	11,530	3,654	15,184

目標集團之批租土地指位於中國湖北省咸寧市崇陽縣之若干塊土地之林地使用權，並持有國家林業局(The State Forestry Administration)頒發之林權證，年期為70年，於二零七九年七月三十一日至二零八三年四月三十日期間屆滿。

目標集團之租賃物業為湖北省農業用地租賃，原租期約為20年。

(b) 租賃負債

於相關期間，租賃負債賬面值及變動如下：

	於十二月三十一日			於 二零二二年 六月三十日
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	千港元
年／期初	—	4,998	4,921	4,589
採納香港財務報告準則 第16號的影響	5,474	—	—	—
年／期內已確認利息增加	358	321	344	156
付款	(743)	(715)	(801)	(401)
匯兌調整	(91)	317	125	(194)
於年／期末	<u>4,998</u>	<u>4,921</u>	<u>4,589</u>	<u>4,150</u>
分析如下：				
流動部分	391	451	524	517
非流動部分	<u>4,607</u>	<u>4,470</u>	<u>4,065</u>	<u>3,633</u>

租賃負債之到期分析於歷史財務資料附註21披露。

二零二二年六月三十日後，於二零二二年十一月十日，目標集團與最終控股公司之間接全資附屬公司Wise Express Investment Limited (「Wise Express」)同意將租賃物業之權利及義務轉讓予Wise Express。其後，目標集團之相關使用權資產及租賃負債將由目標集團終止確認。其他詳情載於歷史財務資料附註22。

(c) 於損益中確認之租賃相關款項如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
				(未經審核)	
租賃負債利息	(358)	(321)	(344)	(171)	156
使用權資產折舊	(769)	(738)	(803)	(399)	(400)
與短期租賃有關的開支	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>	<u>(39)</u>
於損益中確認的總金額	<u>(1,133)</u>	<u>(1,065)</u>	<u>(1,153)</u>	<u>(576)</u>	<u>(283)</u>

(d) 租賃之現金流出總額於歷史財務資料附註17(c)披露。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
預付款項	677	698	705	702
按金	—	—	—	7
	<u>677</u>	<u>698</u>	<u>705</u>	<u>709</u>

上述結餘所計及金融資產與近期並無違約記錄及逾期金額的按金及應收款項有關。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，損失撥備評估為甚微。

13. 現金及現金等值物

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
現金及銀行結餘	<u>158</u>	<u>69</u>	<u>136</u>	<u>91</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，目標集團以人民幣為單位之現金及現金等值物分別為132,000港元、43,000港元、110,000港元及91,000港元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國大陸外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准通過授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

若干存放於銀行之現金按根據相關短期存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於有信貸聲譽且近期並無拖欠記錄的銀行。

14. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
其他應付款項	5	15	17	4
應計費用	<u>57</u>	<u>96</u>	<u>51</u>	<u>49</u>
	<u>62</u>	<u>111</u>	<u>68</u>	<u>53</u>

其他應付款項為免息以及其平均年期為三個月。

15. 與同系附屬公司之間結餘

與同系附屬公司之間結餘無抵押、免息以及須於要求時償還。由於應收同系附屬公司款項並未逾期，故預期信貸虧損評估為甚微。

16. 股本

於十二月三十一日			於
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
千港元	千港元	千港元	六月三十日
			千港元

已發行及繳足：

1股每股面值1美元之普通股

—	—	—	—
---	---	---	---

目標公司為二零零八年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立之獲豁免有限公司。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，目標公司已發行股本為1美元。

17. 綜合現金流量表附註**(a) 主要非現金交易**

目標集團於相關期間及截至二零二一年六月三十日止六個月之主要非現金交易如下：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團的使用權資產及租賃負債之非現金增加金額為5,474,000港元。
- (ii) 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，目標集團若干同系附屬公司分別豁免743,000港元、715,000港元、774,000港元、385,000港元及401,000港元之款項。

(b) 融資活動產生之負債變動

	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	—
融資現金流量變動	
租賃款項之本金部分	(385)
租賃款項之利息部分	(358)
採納香港財務報告準則第16號的影響	5,474
利息開支	358
匯兌調整	(91)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	4,998
融資現金流量變動	
租賃款項之本金部分	(394)
租賃款項之利息部分	(321)
利息開支	321
匯兌調整	317
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	4,921
融資現金流量變動	
租賃款項之本金部分	(457)
租賃款項之利息部分	(344)
利息開支	344
匯兌調整	125
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	4,589
融資現金流量變動	
租賃款項之本金部分	(245)
租賃款項之利息部分	(156)
利息開支	156
匯兌調整	(194)
於二零二二年六月三十日	4,150
(未經審核)	
於二零二一年一月一日	4,921
融資現金流量變動	
租賃款項之本金部分	(227)
租賃款項之利息部分	(171)
利息開支	171
外匯變動	39
於二零二一年六月三十日	4,733

(c) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
計入融資活動	<u>743</u>	<u>715</u>	<u>801</u>	<u>398</u>	<u>401</u>

18. 關聯方交易

- (a) 除詳載於歷史財務資料其他部分之結餘、安排及交易外，於相關期間及截至二零二一年六月三十日止六個月，目標集團與關聯方有以下重大交易：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
豁免應付同系附屬公司 款項淨額	5	<u>743</u>	<u>715</u>	<u>774</u>	<u>385</u>	<u>401</u>

- (b) 目標公司董事認為，目標集團主要管理層指於相關期間並無收取任何酬金之目標公司董事。

19. 按類別劃分金融工具

各個類別的金融工具於各相關期間完結時的賬面值如下：

金融資產

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本列賬之金融資產：				
應收同系附屬公司款項	3,471	3,819	3,487	—
現金及現金等值物	<u>158</u>	<u>69</u>	<u>136</u>	<u>91</u>
	<u>3,629</u>	<u>3,888</u>	<u>3,623</u>	<u>91</u>

金融負債

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本列賬之金融負債：				
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債	62	111	68	53
應付同系附屬公司款項	37,775	39,040	39,755	—
租賃負債	4,998	4,921	4,589	4,150
	<u>42,835</u>	<u>44,072</u>	<u>44,412</u>	<u>4,203</u>

20. 金融工具之公平值及公平值等級架構

經管理層評估，現金及現金等值物、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收同系附屬公司款項、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應付同系附屬公司款項以及租賃負債之公平值主要因有關工具於短期內到期而與彼等之賬面值相若。

金融資產及負債之公平值按該工具於自願訂約各方現時進行之交易(強迫或清算銷售除外)中可交換之金額入賬。

21. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等值物。持有該等金融工具之目的主要為就目標集團的業務籌措資金。目標集團有多項其他金融資產及負債，例如計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收同系附屬公司款項、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應付同系附屬公司款項以及租賃負債，主要直接來自其業務。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並協定管理各項風險的政策，有關政策概述如下。

信貸風險

目標集團主要與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。應收結餘持續受監控。

最高風險及年終階段

下表載列基於本集團信貸政策(此乃主要以逾期資料為基準,惟毋需付出過多成本或精力即可獲得之其他資料除外)之信貸質素及最高信貸風險以及各相關期間完結時之年末階段分類。所呈列款項為金融資產之賬面總值。

於二零一九年十二月三十一日

	十二個月 預期 信貸虧損	年限內預期信貸虧損			
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元	總計 千港元
應收同系附屬公司款項					
— 正常*	3,471	—	—	—	3,471
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	158	—	—	—	158
	<u>3,629</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,629</u>

於二零二零年十二月三十一日

	十二個月 預期 信貸虧損	年限內預期信貸虧損			
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元	總計 千港元
應收同系附屬公司款項					
— 正常*	3,819	—	—	—	3,819
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	69	—	—	—	69
	<u>3,888</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,888</u>

於二零二一年十二月三十一日

	十二個月 預期 信貸虧損	年限內預期信貸虧損			
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元	總計 千港元
應收同系附屬公司款項					
— 正常*	3,487	—	—	—	3,487
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	136	—	—	—	136
	<u>3,623</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,623</u>

於二零二二年六月三十日

	十二個月 預期 信貸虧損	年限內預期信貸虧損			
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元	總計 千港元
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	91	—	—	—	91

* 金融資產之信貸質素包括於預付款項、按金及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項並無逾期時視作「正常」之有關款項，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認起信貸風險有重大增加。否則，金融資產之信貸質素視作「有疑」。

流動資金風險

流動資金風險為目標集團因資金短缺而難以履行財務責任之風險。目標集團面臨之流動資金風險主要來自金融資產及負債到期日錯配。目標集團通過考慮金融負債及金融資產之到期日，監控其資金短缺風險。

目標集團旨在維持足夠現金及現金等值物，以滿足其流動資金需要。

下列為目標集團根據已訂約未貼現賬款於各相關期間完結時的金融負債到期日情況：

	二零一九年十二月三十一日				總計 千港元
	按要求 千港元	少於一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融 負債	62	—	—	—	62
應付同系附屬 公司款項	37,775	—	—	—	37,775
租賃負債	—	709	2,950	3,096	6,755
	<u>37,837</u>	<u>709</u>	<u>2,950</u>	<u>3,096</u>	<u>44,592</u>
	二零二零年十二月三十一日				總計 千港元
	按要求 千港元	少於一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融 負債	111	—	—	—	111
應付同系附屬 公司款項	39,040	—	—	—	39,040
租賃負債	—	765	3,189	2,504	6,458
	<u>39,151</u>	<u>765</u>	<u>3,189</u>	<u>2,504</u>	<u>45,609</u>

	二零二一年十二月三十一日				總計 千港元
	按要求 千港元	少於一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融 負債	68	—	—	—	68
應付同系附屬公司 款項	39,755	—	—	—	39,755
租賃負債	—	816	3,315	1,714	5,845
	<u>39,823</u>	<u>816</u>	<u>3,315</u>	<u>7,714</u>	<u>45,668</u>
	二零二二年六月三十日				總計 千港元
	按要求 千港元	少於一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融 負債	53	—	—	—	53
租賃負債	—	816	3,335	1,285	5,436
	<u>53</u>	<u>816</u>	<u>3,335</u>	<u>1,285</u>	<u>5,489</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了確保目標集團持續經營之能力和健康之資本比率以支持其業務以及盡量提高股東價值。

目標集團管理資本結構以及根據經濟狀況之轉變及相關資產之風險特徵作出調整。目標集團可調整對股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股以保持或調整資本結構。於相關期間，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

目標集團資本包括股東權益所有組成部分。

22. 重大後續事件

- (a) 於二零二二年十一月十日，目標公司之全資附屬公司栢安與南華集團控股之間接全資附屬公司Wise Express訂立承諾契據及備忘錄，據此，栢安同意轉讓而Wise Express同意接受轉讓有關若干農地租賃合約(「租約」，有關農地位於中國，總面積約為772.92畝)之所有權利及義務，租期介乎19年至20年，將於二零二八年十二月三十一日結束，並於同日生效(統稱「租約轉讓」)。上述轉讓租約並無代價。於二零二二年六月三十日，目標集團有關租約之使用權資產及租賃負債分別為3,654,000港元及4,150,000港元，於租約轉讓完成後終止確認。
- (b) 除上文所披露外，目標公司董事認為，目標集團於二零二二年六月三十日後並無發生任何重大事件。

23. 後續財務報表

目標公司、目標集團或其附屬公司並無就二零二二年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

下文所載討論及分析應與Genius Year於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料一併閱讀，有關財務資料載於本通函附錄二。

業務及財務回顧

於有關期間，Genius Year集團並無任何實質業務。Genius Year集團之主要資產為Genius Year林場。

下表載列Genius Year集團於有關期間之綜合財務表現，乃摘錄自本通函附錄二之會計師報告。

	截至十二月三十一日			截至
	止年度			六月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	—	—	—	—
年度／期間虧損	(1,555)	(1,142)	(1,190)	(613)

收益

於有關期間並無錄得收益。

年度／期間虧損

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財政年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月，Genius Year錄得虧損淨額分別約1,555,000港元、1,142,000港元、1,190,000港元及613,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，虧損淨額主要包括行政開支。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，虧損淨額主要包括行政開支。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，虧損淨額主要包括行政開支。

截至二零二二年六月三十日止六個月，虧損淨額主要包括行政開支。

資產及負債

下表載列Genius Year集團於有關期間之財務狀況。

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	16,324	16,655	16,282	15,190
流動資產	4,306	4,586	4,328	800
資產總值	20,630	21,241	20,610	15,990
非流動負債	4,607	4,470	4,065	3,633
流動負債	38,228	39,602	40,347	570
負債總額	42,835	44,072	44,412	4,203
(負債淨額)/資產淨值	(22,205)	(22,831)	(23,802)	11,787

分部資料

於有關期間，Genius Year集團僅有一個可報告分部。因此，並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團之負債淨額分別約為22,200,000港元、22,800,000港元及23,800,000港元，而於二零二二年六月三十日，資產淨值約為11,800,000港元。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，Genius Year集團之現金及現金等值物分別約為158,000港元、69,000港元、136,000港元及91,000港元，主要以人民幣及港元計值。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，Genius Year集團並無銀行借款。

重大投資

於有關期間，Genius Year集團並無重大投資。

承擔

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，Genius Year集團並無重大資本承擔。

附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售

於有關期間，Genius Year集團並無進行任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

或然負債

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

外匯風險

於有關期間，Genius Year集團於中國營運，所有交易以及現金及現金等值物以人民幣計值。就此而言，Genius Year集團並無面臨任何重大外匯風險。

資產抵押

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，Genius Year集團均無任何資產抵押。

僱員

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，Genius Year集團約有5名僱員。

本附錄所載資料不構成本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製之會計師報告一部分，該報告載於本通函附錄二，僅就說明用途載入本通函。

A. 未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團作說明用途之未經審核備考綜合資產及負債表(「**未經審核備考財務資料**」)，該報表已根據下文所載附註編製，以說明收購目標公司全部已發行股本(「**收購事項**」，已於二零二二年六月三十日完成)所構成影響。

已編製未經審核備考財務資料，惟僅作說明用途，而基於其性質使然，其未必能夠真實反映假設收購事項於二零二二年六月三十日或任何未來日期完成時經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於二零二二年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團 千港元 (附註1)	目標集團 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,207	6	5,213	—	5,213
投資物業	528,500	—	528,500	—	528,500
使用權資產	2,873	15,184	18,057	78,053	96,110
商譽	44,895	—	44,895	—	44,895
無形資產	5,069	—	5,069	—	5,069
其他資產	5,812	—	5,812	—	5,812
指定按公平值列賬及在 其他全面收益賬處理之 股權投資	632	—	632	—	632
按公平值列賬及在其他 全面收益賬處理之 債務投資	4,060	—	4,060	—	4,060
長期應收貸款	201	—	201	—	201
長期預付款項及按金	61	—	61	—	61
非流動資產總值	597,310	15,190	612,500	78,053	690,553
流動資產					
存貨	10,855	—	10,855	—	10,855
按公平值列賬及在損益賬 處理之金融資產	171,991	—	171,991	—	171,991
應收貸款	129,133	—	129,133	—	129,133
應收貿易款項	63,700	—	63,700	—	63,700
預付款項、其他應收款項 及其他資產	15,839	709	16,548	—	16,548
可收回稅項	11	—	11	—	11
客戶信託存款	379,335	—	379,335	—	379,335
現金及銀行結餘	32,530	91	32,621	—	32,621
流動資產總值	803,394	800	804,194	—	804,194

	本集團 千港元 (附註1)	目標集團 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 千港元
流動負債					
客戶存款	(374,120)	—	(374,120)	—	(374,120)
應付貿易款項	(76,600)	—	(76,600)	—	(76,600)
其他應付款項及應計費用	(35,662)	(53)	(35,715)	(1,200)	(36,915)
計息銀行及其他借款	(379,324)	(517)	(379,841)	—	(379,841)
流動負債總值	(865,706)	(570)	(866,276)	(1,200)	(867,476)
流動(負債)/資產淨值	(62,312)	230	(62,082)	(1,200)	(63,282)
總資產減流動負債	534,998	15,420	550,418	76,853	627,271
非流動負債					
計息銀行及其他借款	(43,734)	(3,633)	(47,367)	—	(47,367)
可換股債券	(51,364)	—	(51,364)	(89,840)	(141,204)
已收按金	(74)	—	(74)	—	(74)
遞延稅項負債	(31,203)	—	(31,203)	—	(31,203)
非流動負債總額	(126,375)	(3,633)	(130,008)	(89,840)	(219,848)
資產淨值	408,623	11,787	420,410	(12,987)	407,423

附註：

- (1) 有關金額摘自本公司所刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團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。
- (2) 有關金額摘自本通函附錄二所載目標集團於二零二二年六月三十日之經審核綜合財務狀況表。
- (3) 於相關期間及於二零二二年六月三十日，除於Genius Year林場之投資外，目標集團並無任何營運或業務。董事認為，根據香港財務報告準則第3號業務合併，收購事項並不構成業務收購，因此，收購事項入賬列作購買資產。收購事項之代價89,840,000港元將透過本公司於完成時發行可換股債券之方式支付。

該調整指(i) Genius Year林場之指定評估價值，即可換股債券之公平值89,840,000港元與目標集團於二零二二年六月三十日之資產淨值約11,787,000港元之差額。就此等未經審核備考財務資料而言，假設可換股債券之公平值相等於代價；及(ii)有關收購事項及有關編製經擴大集團未經審核備考財務資料之估計專業費用約1,200,000港元。

- (4) 由於目標集團之資產淨值及可換股債券於完成日期之公平值可能與編製未經審核備考財務資料所用相關價值之間存有重大差異，故於完成後經擴大集團之綜合財務報表內記錄之資產及負債實際金額可能與本附錄所示估計金額有重大差異。

- (5) 二零二二年六月三十日後，目標公司之全資附屬公司栢安於二零二二年十一月十日與南華集團控股之間接全資附屬公司Wise Express Investments Limited (「Wise Express」)訂立承諾契據及備忘錄，據此，栢安同意轉讓而Wise Express同意接受轉讓有關若干農地租賃合約(「租約」，有關農地位於中國，總面積約為772.92畝)之所有權利及義務，租期介乎19年至20年，將截至二零二八年十二月三十一日為止，並於同日生效(「租約轉讓」)。

以下說明對經擴大集團財務狀況構成之影響，猶如租約轉讓已於二零二二年六月三十日完成：

	進行備考 調整後之 經擴大集團 千港元	終止確認 租約轉讓之 相關使用權 資產及租賃 負債 千港元	經擴大集團 (猶如租約 轉讓已於 二零二二年 六月三十日 完成) 千港元
使用權資產	96,110	(3,654)	92,456
計息銀行及其他借款	(427,208)	4,150	(423,058)
非流動資產總值	690,553	(3,654)	686,899
流動負債總值	(867,476)	517	(866,959)
流動負債淨值	(63,282)	517	(62,765)
非流動負債總值	(219,848)	3,633	(216,215)
資產淨值	407,423	496	407,919

由於經擴大集團於租約轉讓完成日期之資產淨值以及相關使用權資產及租賃負債之賬面值可能與上述重大不同，故將記入經擴大集團綜合財務報表之資產及負債實際金額可能重大不同。

- (6) 除上述者外，概無作出其他調整以反映本集團或經擴大集團於二零二二年六月三十日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place,
979 King's Road,
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

致南華金融控股有限公司董事

吾等已完成核證工作，以就南華金融控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)、Genius Year Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之未經審核備考財務資料發出報告，惟僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二二年十二月十六日之通函(「通函」)第IV-2至IV-5頁所載於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則載於通函第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購目標公司全部已發行股本(「收購事項」)對 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況構成之影響，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日進行。作為此過程一部分，有關 貴集團財務狀況之資料由董事摘錄自 貴公司日期為二零二二年八月三十日之中期報告所載 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務資料。有關目標集團財務狀況之資料由董事摘錄自目標集團之財務資料，有關會計師報告已刊載於通函附錄二。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》內有關獨立性及其他道德方面之規定，有關守則根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密以及專業行為之基本原則制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質素監控標準(Hong Kong Standard on Quality Control)第1號「對進行財務報表審核及審閱工作以及其他核證及相關服務工作企業進行之質素監控」，並相應維持一個全面之質量監控制度，當中包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下彙報吾等之意見。就與編製未經審核備考財務資料時所用財務資料有關吾等過往發出之報告而言，除於刊發報告當日吾等對該等報告之發出對象所承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則(Hong Kong Standard on Assurance Engagements)第3420號「就彙報編製載於章程之備考財務資料情況進行之核證委聘工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師計劃並實施程序以就董事是否根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於進行委聘工作之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱工作。

通函所載未經審核備考財務資料僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料構成之影響，猶如該交易已於就說明用途選定之較早日期進行。因此，吾等並不保證交易之實際結果與所呈列者相同。

就彙報未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製進行之合理核證委聘工作，涉及進程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用

標準是否提供合理基準，以呈列該交易直接造成之重大影響，並就以下事項獲取充分適當證據：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用對未經調整財務資料作出之調整。

所選程序視乎申報會計師作出之判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料編製有關之交易以及其他相關委聘情況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為吾等取得之證據屬充分適當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二二年十二月十六日

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。



RAVIA GLOBAL
APPRAISAL
ADVISORY LIMITED

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：位於中國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South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)指示，對上述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，以向閣下提供吾等就土地於二零二二年九月三十日(「估值日期」)的市值發表的意見，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就相關土地之市值發表的意見，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

於估算土地之價值時，吾等已採用直接比較法，假設土地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我們的副本內。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物業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物業。

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，亦不許可一次性或向單一購買者出售土地。吾等已依照 貴集團的指示假設有關地塊屬空置，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、土地識別、佔用詳情、面積事宜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，以核實土地的林場面積，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，並未進行實地調查以確定土壤條件是否適宜或可能影響未來用途之任何形式潛在污染或危害。吾等編製估值時，基於有關範疇令人信納且不會為未來連續使用而產生非經常成本之假設。

吾等的估值不許可出現就有關土地的任何抵押、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。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。

吾等就土地進行估值時，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項應用指引的規定，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則(二零二零年版)。

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 Financial Holdings Limited 南華金融控股有限公司 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	該林地包括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，土地於估值日 期屬空置(附帶植 物)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 (年)	土地使用權到期日
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
	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
崇政林証字(2009) 第000424號	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 (年)	土地使用權到期日
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
	港洋	2,673	70	二零八一年十月三十一日
崇政林証字(2012) 第000035號	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
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
	華峰	461	70	二零八零年四月三十日
崇政林証字(2011) 第000138號	港洋	1,996	70	二零八一年七月三十日
	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
崇政林証字(2011) 第000026號	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

證書編號	林權擁有人	佔地面積 (畝)	年期 (年)	土地使用權到期日
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：		<u>139,216</u>		

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，並有權佔用、出租、使用或向本公司於當地地區或縣市成立的任何聯屬公司轉讓；及
 - ii 土地不受限於按揭及扣押等任何產權負擔。
3. J.R. Zhang先生在中國擁有超過15年估值經驗，於二零二二年十月為吾等進行調查。

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，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	權益性質	所持有 股份數目	所持有相關 股份數目	佔本公司 於最後實際 可行日期的 已發行股本 之百分比 (%)
吳先生	受控制法團之權益	77,328,343 (附註1)	227,272,727 (附註2)	101.10
	實益擁有人	11,609,264	—	3.85
張女士	實益擁有人	13,598,311	—	4.51
Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.	配偶權益 (附註3)	53,000	—	0.02

附註：

- 由吳先生透過受控制法團持有之77,328,343股股份包括由Fung Shing持有之23,526,030股股份、由Parkfield持有之44,623,680股股份、由Ronastar持有之1,999,872股股份及由寰輝持有之7,178,761股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生直接全資擁有。寰輝由吳先生間接全資擁有。

2. Total Grace為一間由吳先生全資擁有的公司，而該公司持有本公司所發行本金額為50,000,000港元之可換股債券。假設(i)可換股債券項下換股權獲悉數行使；及(ii)已發行股份總數並無其他變動，合共227,272,727股新股份將獲配發及發行予Total Grace，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約75.44%以及經配發及發行換股股份擴大之已發行股份總數約43.00%。
3. 根據證券及期貨條例，Hon. Raymond Arthur William Sears, K.C.被視為於53,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及其各自之聯繫人概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有(i)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 於相關股份購股權之好倉

根據本公司於二零二二年八月九日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事及僱員以及購股權計劃所界定之若干合資格參與者可獲授購股權以認購股份。於最後實際可行日期，以下董事於下列根據購股權計劃可認購股份之購股權擁有個人權益：

董事姓名	身份	所持有相關 股份數目	佔已發行股份 總數總權益 概約百分比
吳旭茱女士	實益擁有人	3,012,770 (附註1)	1.00%
	配偶權益	3,012,770 (附註2)	1.00%

附註：

1. 吳旭茱女士持有之相關股份乃根據購股權計劃於二零二二年九月二十九日向其授出之購股權。
2. 根據證券及期貨條例，吳旭茱女士被視為於3,012,770股相關股份中擁有權益。

(c) 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／名稱	權益性質	所持有 股份數目	所持有相關 股份數目	佔本公司 於最後實際 可行日期的 已發行股本 之百分比 (%)
吳麗琼女士(附註1)	配偶權益	88,937,607	227,272,727	104.95%
Parkfield(附註2)	實益擁有人	44,623,680	—	14.81%
Fung Shing(附註3)	實益擁有人	23,526,030	—	7.81%
Total Grace(附註4)	實益擁有人	—	227,272,727	75.44%

附註：

1. 吳麗琼女士為吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳麗琼女士被視為於吳先生擁有權益之88,937,607股股份及227,272,727股相關股份中擁有權益。
2. Parkfield是一間由吳先生全資擁有的公司。
3. Fung Shing是一間由吳先生全資擁有的公司。
4. Total Grace是一間由吳先生全資擁有的公司，而該公司持有本公司已發行本金額為50,000,000港元之可換股債券。假設(i)可換股債券項下換股權獲悉數行使；及(ii)已發行股份總數並無其他變動，合共227,272,727股新股份將獲配發及發行予Total Grace，相當於最後實際可行日期之已發行股份總數約75.44%及經配發及發行換股股份擴大之已發行股份總數約43.00%。

於最後實際可行日期，除Fung Shing、Parkfield及Total Grace的董事吳先生外，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

根據南華集團控股提供的資料，(1)於最後實際可行日期，南華集團控股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)鑑於Genius Year林場全部林地均位於湖北省咸寧市崇陽縣，其乃唯一本公司將於完成後持有的林地項目，董事會認為，本公司與南華集團控股的業務重心（按項目的位置及規模計）不同，因此本公司與南華集團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

於最後實際可行日期，據董事所知及所信，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，據董事所知，亦無任何針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或索償待決或構成威脅而對本集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

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本通函日期前兩(2)年內直至最後實際可行日期訂立屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常營運中訂立之合約)：

- (a) 本公司(作為發行人)與Total Grace(作為債券持有人)於二零二二年五月十六日訂立之補充協議，內容有關將認購未償還之50,000,000港元可換股債券之到期日由二零二三年六月三十日延至二零二六年六月三十日；及
- (b) 買賣協議。

8. 重大不利變動

除本公司於二零二二年九月二十二日刊發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告披露者外，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的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
第一上海融資有限公司	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
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立評估師

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.sctrade.com)刊載以及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (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21頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第22及23頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第24至46頁；及
- (g) 本通函。



SOUTH CHINA FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

南華金融控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00619)

股東特別大會通告

茲通告 South China Financial Holdings Limited 南華金融控股有限公司(「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) 藉此批准、追認及確認 Thousand China Investments Limited (作為賣方，「賣方」) 與廣環球有限公司 (作為買方) 就有關 (其中包括) 建議收購 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簡簽以資識別) 及其項下擬進行之交易 (包括認購本公司將發行本金總額 89,840,000 港元之可換股債券 (「可換股債券」) 之條款及條件)；
- (b) 受限於及待香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 批准換股股份 (定義見下文) 上市及買賣後，藉此授權本公司董事 (「董事」)：(i) 向賣方發行可換股債券；及 (ii) 根據可換股債券之條款及在其條件規限下，配發及發行於可換股債券附帶之換股權獲行使時可能須予發行之本公司有關股份 (「換股股份」)；
- (c) 藉此確認及批准授予董事無條件特別授權，以行使權力以配發、發行及處理根據可換股債券之條款於可換股債券所附帶之換股權獲行使時可能須予配發及發行之有關數目之換股股份；及

股東特別大會通告

- (d) 受限於及待買賣協議所載條件及其項下擬進行之交易(包括可換股債券之條款及條件)獲達成後，藉此授權任何一名或多名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)有關之任何事宜以及其附帶之所有事宜。」

承董事會命
South China Financial Holdings Limited
南華金融控股有限公司
執行董事
吳旭榮

香港，二零二二年十二月十六日

註冊辦事處：

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。

股東特別大會通告

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。
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.sctrade.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. 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：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。