

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聯合公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本聯合公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**SOUTH CHINA ASSETS
HOLDINGS LIMITED**
南華資產控股有限公司
(於開曼群島成立之有限公司)
(股份代號：08155)



**SOUTH CHINA HOLDINGS
COMPANY LIMITED**
南華集團控股有限公司
(於開曼群島成立之有限公司)
(股份代號：00413)

聯合公告

持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



該等委聘協議

南華資產控股董事會及南華集團控股董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月三十一日(交易時段後)，南京電機(南華集團控股的間接全資附屬公司)與滄州房地產(南華資產控股的間接全資附屬公司)訂立：

- (1) 委聘協議I，據此，南京電機已有條件同意委聘滄州房地產代其就該項目提供前期開發管理服務，而滄州房地產已有條件同意獲委聘就該項目提供前期開發管理服務，自生效日期起計為期合共十二(12)個月(或南京電機與滄州房地產共同協定的其他較長期間，惟有關期限不得超過十八(18)個月)；及
- (2) 委聘協議II，據此，南京電機已有條件同意委聘滄州房地產代其就該項目提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建築)，而滄州房地產已有條件同意獲委聘就該項目提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建築)，自取得土地證日期起計固定期限為三十六(36)個月。

上市規則或GEM上市規則(如適用)的涵義

於本聯合公告日期，吳先生及其聯繫人持有南華資產控股已發行股本總額約64.92%及南華集團控股已發行股本總額約61.22%。因此，南華資產控股及南華集團控股各自為吳先生的聯繫人。鑒於委聘I為提供前期開發管理服務所進行持續十二(12)個月(最多十八(18)個月)期間的交易；而委聘II為提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建設)與南華資產控股及南華集團控股各自關連人士的聯繫人所進行連續三十六(36)個月期間的交易(須取得土地證)，故根據GEM上市規則第20章及上市規則第14A章，委聘I及委聘II各自構成南華資產控股及南華集團控股各自的持續關連交易。

就南華資產控股而言，鑒於該等委聘與過去十二(12)個月的泗村店項目合計的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，故委聘I及委聘II各自須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

就南華集團控股而言，由於該等委聘與過去十二(12)個月的泗村店項目合計的適用百分比率(定義見上市規則)少於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，委聘I及委聘II各自須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮及酌情通過批准各委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的決議案。一份載有(其中包括)(i)委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於二零二一年一月二十二日或之前寄發予南華資產控股股東。

警告：委聘I及委聘II各自須待委聘協議I及委聘協議II所載的先決條件獲達成後方可作實，因此，委聘I及／或委聘II未必會進行。南華資產控股及南華集團控股各自的股東及潛在投資者於買賣南華資產控股及南華集團控股的股份時務請審慎行事，彼等如對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

緒言

南華資產控股董事會及南華集團控股董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月三十一日(交易時段後)，南京電機(南華集團控股的間接全資附屬公司)與滄州房地產(南華資產控股的間接全資附屬公司)訂立：

- (1) 委聘協議I，據此，南京電機已有條件同意委聘滄州房地產代其就該項目提供前期開發管理服務，而滄州房地產已有條件同意獲委聘就該項目提供前期開發管理服務，自生效日期起計為期合共十二(12)個月(或南京電機與滄州房地產共同協定的其他較長期間，惟有關期限不得超過十八(18)個月)；及
- (2) 委聘協議II，據此，南京電機已有條件同意委聘滄州房地產代其就該項目提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建築)，而滄州房地產已有條件同意獲委聘就該項目提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建築)，自取得土地證日期起計固定期限為三十六(36)個月。

委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的詳情分別載列如下：

委聘協議I的主要條款

日期 二零二零年十二月三十一日

訂約方 (1) 南京電機；及
(2) 滄州房地產

委聘

滄州房地產將提供前期開發管理服務，以(i)申請及處理有關開發該項目的所有必要牌照、許可證及批准(包括但不限於就該項目所在土地申請「低效用地再開發」(即更改土地用途)及取得申請的正式批准)；(ii)與相關政府機關協調(包括但不限於與國土資源部協調，以評估更改土地用途的額外地價)；及(iii)該項目的整體定位、實施及規劃。

期限

委聘協議I的期限為自生效日期起計合共十二(12)個月(或南京電機與滄州房地產共同協定的其他較長期間，惟有關期限不得超過十八(18)個月)。

委聘費用

委聘I的委聘費用將由南京電機按以下方式每月以現金預先支付予滄州房地產：

總費用為人民幣12百萬元(相當於約14.12百萬港元)，即每月費用將為人民幣1百萬元(相當於約1.18百萬港元)。為免生疑問，倘12個月期間將延長至最多十八(18)個月期間，總費用將維持不變，惟須經南京電機與滄州房地產共同協定。

委聘費用乃經南京電機與滄州房地產公平磋商後釐定，當中已考慮(i)滄州房地產就泗村店項目提供類似服務所收取的委聘費用；(ii)類似服務的現行市價；(iii)滄州房地產的即時可用資源；及(iv)滄州房地產於物業開發方面的豐富經驗。南華集團控股集團擬透過銀行建築貸款、其內部資源及／或股東貸款為委聘費用提供資金。

先決條件

委聘I須待以下兩項條件達成後，方可作實：

- (i) 南京電機及滄州房地產各自的董事會已批准彼等各自的授權代表簽立委聘協議I；及
- (ii) 於股東特別大會上就委聘協議I及其項下擬進行交易取得獨立股東批准。

上述條件不可由委聘協議I的任何一方豁免。倘上文所載條件於最後截止日期下午五時正前未獲達成，則委聘協議I將自動失效，其後委聘協議I將告失效及無效，且不再具有任何效力(為免生疑問，各訂約方不得向另一方提出任何性質的進一步申索)。

委聘協議II的主要條款

日期 二零二零年十二月三十一日

訂約方 (1) 南京電機；及
(2) 滄州房地產

委聘

滄州房地產將就該項目提供項目開發管理服務：

- (i) 規劃及設計服務 — 甄選設計單位；
- (ii) 管理進度及控制產出質量；
- (iii) 成本控制 — 制定成本控制政策以監控該項目成本；
- (iv) 建築支援服務 — 組織不同承包商的各類建築工程招標；
- (v) 甄選、協調及管理承包商及項目經理；
- (vi) 該項目質量及完成進度的整體管理(包括基本及公共配套設施的建設)；
- (vii) 設施及公共設施報告備案服務 — 向相關機關報告消防、質量保證、安全保障、供水、燃氣供應、供電及電訊等設施及公共設施；
- (viii) 竣工驗收及付款服務 — 與相關機關組織各類工程的檢查(包括建築工程、消防及所有其他工程的檢查)；
- (ix) 向相關機關提交完成檢查的報告以及安排向各承包商及機關支付費用及開支；
- (x) 記錄服務 — 記錄有關該項目的所有資料及文件，並不時將有關記錄副本送交南京電機；
- (xi) 合約強制執行服務 — 管理各種合約(包括編製及初步審閱)；
- (xii) 履行及遵守南京電機集團每份合約的所有義務及行使所有權利；
- (xiii) 解決南京電機集團有關合約產生的所有糾紛；及
- (xiv) 財務服務 — 制定財務控制政策、為該項目開立銀行賬戶，並就該項目作出付款。

期限

委聘協議II的期限為自取得土地證日期起計三十六(36)個月。為免生疑問，倘南京電機未能於委聘II生效日期後二十四(24)個月內取得土地證，則滄州房地產將有權終止委聘協議II，且毋須據此提供服務。

委聘費用

委聘II的委聘費用將由南京電機按以下方式每月以現金預先支付予滄州房地產：

36個月期間的總費用為人民幣50.4百萬元(相當於約59.29百萬港元)，即每月費用將為人民幣1.4百萬元(相當於約1.65百萬港元)。

委聘費用乃經南京電機與滄州房地產公平磋商後釐定，當中已考慮(i)滄州房地產就泗村店項目提供類似服務所收取的委聘費用；(ii)類似服務的現行市價；(iii)滄州房地產的即時可用資源；及(iv)滄州房地產於物業開發方面的豐富經驗。南華集團控股集團擬透過銀行項目開發貸款、其內部資源及／或股東貸款為委聘費用提供資金。

先決條件

委聘II須待以下兩項條件達成後，方可作實：

- (i) 南京電機及滄州房地產各自的董事會已批准彼等各自的授權代表簽立委聘協議II；及
- (ii) 於股東特別大會上就委聘協議II及其項下擬進行交易取得獨立股東批准。

上述條件不可由委聘協議II的任何一方豁免。倘上文所載條件於最後截止日期下午五時正前未獲達成，則委聘協議II將自動失效，其後委聘協議II將告失效及無效，且不再具有任何效力(為免生疑問，各訂約方不得向另一方提出任何性質的進一步申索)。

年度上限基準

(1) 委聘I：

自生效日期起計為期十二(12)個月(或南京電機與滄州房地產共同協定的其他較長期間，惟有關期限合共不得超過十八(18)個月)。假設生效日期與最後截止日期相同，委聘協議I項下擬進行交易於截至二零二二年十二月三十一日止兩(2)個財政年度各年的最高建議年度上限如下：

期間	年度上限 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止財政年度	11,000
截至二零二二年十二月三十一日止財政年度	1,000 ^{附註1}

附註1： 假設生效日期為二零二二年一月一日，則截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的最高建議年度上限將為人民幣12,000,000元。

(2) 委聘II：

自取得土地證日期起計固定期限為三十六(36)個月。假設(1)生效日期與最後截止日期相同；及(2)取得土地證日期為緊隨委聘I的第十二(12)個月最後一日後之日期，委聘協議II項下擬進行交易於截至二零二五年十二月三十一日止四(4)個財政年度各年的最高建議年度上限如下：

期間	年度上限 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止財政年度	15,400
截至二零二三年十二月三十一日止財政年度	16,800
截至二零二四年十二月三十一日止財政年度	16,800
截至二零二五年十二月三十一日止財政年度	1,400 ^{附註2}

附註2： 假設於二零二三年一月一日已取得土地證，則截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的最高建議年度上限將為人民幣16,800,000元。

有關南華資產控股集團、南華集團控股集團、南京電機及滄州房地產的資料

南華資產控股集團

南華資產控股集團主要(i)在中國從事物業開發；(ii)於香港從事金融服務(南華資產控股的附屬公司持有從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1、2、4及9類受規管活動的牌照，並根據香港法例第163章放債人條例提供放債服務)；及(iii)製造及銷售醫療口罩及相關產品。

南華集團控股集團

南華集團控股集團主要從事玩具、電子玩具、鞋類及皮革製品的製造及貿易、物業投資及發展以及農林業務。

南京電機

南京電機為中國一間工業公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司。該項目由南京電機擁有100%權益。

滄州房地產

滄州房地產為中國一間物業管理公司，為南華資產控股的間接全資附屬公司。

進行該等委聘的理由及裨益

該項目位於南京，有待開發。南華集團控股集團於南京並無其物業開發專業團隊。另一方面，南華資產控股集團在管理(包括但不限於前期開發、設計及規劃)中小型物業項目方面擁有豐富經驗(包括擁有其自身的專業團隊)。例如，南華資產控股集團已開展中捷項目第3座的主要建設工程，並於二零二零年十二月二十四日取得有關機關的預售許可證後開始預售。此外，南華資產控股集團已開始河北省另一個物業開發項目的規劃及設計階段，預期有關項目將於二零二一年初完成。該項目的地盤面積約為9,499.2平方米，被視為南華資產控股集團擁有經驗豐富的小型物業項目。

南華集團控股董事會(包括南華集團控股獨立非執行董事)認為，該等委聘為規劃及發展該項目最具成本效益及效率的方法，且該等委聘將不會損害南華集團控股集團於該項目的擁有權及未來由此產生的物業銷售所得款項。

南華資產控股董事會(不包括獨立董事委員會,其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後作出並載入將寄發予南華資產控股股東的通函內)認為,該等委聘將於委聘協議I及委聘協議II各自的期限內為南華資產控股集團提供穩定的正現金流量來源,而毋須承擔重大商業風險。南華資產控股董事會(不包括獨立董事委員會,其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後作出並載入將寄發予南華資產控股股東的通函內)認為,此乃南華資產控股集團擴展其物業開發組合至中國京津冀城市群及長三角地區的良機,從而提升其於物業開發領域的可持續性,且由於南華資產控股集團已於京津冀城市群擁有專業的物業開發團隊,故其能夠於該等委聘中享有規模經濟優勢。

南華集團控股董事會(包括南華集團控股獨立非執行董事)及南華資產控股董事會(不包括獨立董事委員會,其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後作出並載入將寄發予南華資產控股股東的通函內)均認為,該等委聘將為南華集團控股及南華資產控股帶來「雙贏」局面,乃按一般商業條款訂立,且委聘協議I及委聘協議II各自的條款屬公平合理,並符合南華集團控股及南華資產控股以及彼等各自股東的整體利益。

上市規則或GEM上市規則(如適用)的涵義

於本聯合公告日期,吳先生及其聯繫人持有南華資產控股已發行股本總額約64.92%及南華集團控股已發行股本總額約61.22%。因此,南華資產控股及南華集團控股各自為吳先生的聯繫人。鑒於委聘I為提供前期開發管理服務所進行持續十二(12)個月(最多十八(18)個月)期間的交易;而委聘II為提供項目開發管理服務與南華資產控股及南華集團控股各自關連人士的聯繫人所進行連續三十六(36)個月期間的交易(須取得土地證),故根據GEM上市規則第20章及上市規則第14A章,委聘I及委聘II各自構成南華資產控股及南華集團控股各自的持續關連交易。

鑒於該等委聘為南華資產控股及南華集團控股各自的持續關連交易,南華資產控股及南華集團控股的共同董事(即吳先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生、吳旭棻女士、吳旭洋先生及龐愛蘭女士,BBS·太平紳士)已就南華資產控股及南華集團控股各自有關委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外,概無南華資產控股及南華集團控股各自的其他董事已就上述相關董事會決議案放棄投票。

就南華資產控股而言，鑒於該等委聘與過去十二(12)個月的泗村店項目合計的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，故委聘I及委聘II各自須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

就南華集團控股而言，由於該等委聘與過去十二(12)個月的泗村店項目合計的適用百分比率(定義見上市規則)少於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，委聘I及委聘II各自須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

南華資產控股已成立獨立董事委員會(由南華資產控股的兩名獨立非執行董事組成)，以就將於股東特別大會上提呈通過批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的相關決議案向獨立股東提供意見。

南華資產控股已委任第一上海融資有限公司為獨立財務顧問，以就委聘協議I及委聘協議II各自的條款及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮及酌情通過批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的決議案。

一份載有(其中包括)(i)委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於二零二一年一月二十二日或之前寄發予南華資產控股股東。

於本聯合公告日期，吳先生及其聯繫人持有南華集團控股已發行股本約61.22%及南華資產控股已發行股本總額約64.92%。因此，根據吳先生於南華集團控股及南華資產控股各自的權益，彼被視為於委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易中擁有重大權益，且彼及其聯繫人將於股東特別大會上就批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

警告：委聘I及委聘II各自須待委聘協議I及委聘協議II所載的先決條件獲達成後方可作實，因此，委聘I及／或委聘II未必會進行。南華資產控股及南華集團控股各自的股東及潛在投資者於買賣南華資產控股及南華集團控股的股份時務請審慎行事，彼等如對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

釋義

除文義另有所指外，本聯合公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則或GEM上市規則(如適用)賦予的涵義
「滄州房地產」	指	滄州南華房地產開發有限公司，為南華資產控股的間接全資附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則或GEM上市規則(如適用)賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則或GEM上市規則(如適用)賦予的涵義
「生效日期」	指	委聘協議I的生效日期，即委聘協議I所載的所有先決條件獲達成之日
「股東特別大會」	指	將予以召開及舉行的南華資產控股股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准委聘協議I、委聘協議II及其項下擬進行交易
「委聘I」	指	委聘滄州房地產獲代表南京電機為該項目提供前期開發管理服務，自生效日期起計為期十二(12)個月(最多十八(18)個月)
「委聘II」	指	委聘滄州房地產代表南京電機為該項目提供項目開發管理服務，固定年期為南京電機取得土地證日期起計三十六(36)個月

「委聘協議I」	指	南京電機與滄州房地產就委聘I所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的委聘協議
「委聘協議II」	指	南京電機與滄州房地產就委聘II所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的委聘協議
「該等委聘」	指	委聘I及委聘II
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	南華資產控股董事會成立的南華資產控股董事會獨立董事委員會，其由南華資產控股的兩名獨立非執行董事(即鄭康棋先生及楊志恒先生)組成，以就委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易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，一間可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就委聘協議I及委聘協議II以及其項下擬進行交易而言為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	南華資產控股股東，惟吳先生及其聯繫人(根據GEM上市規則彼等須於股東特別大會上放棄投票)除外
「土地證」	指	透過就該項目所在土地申請「低效用地再開發」(即更改土地用途)取得土地證
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年二月十一日或南京電機與滄州房地產可能進一步書面協定的其他日期

「吳先生」	指	吳鴻生先生，南華資產控股董事會及南華集團控股董事會各自的主席兼執行董事，南華資產控股及南華集團控股各自的最終控股股東
「南京電機」	指	南京電機有限公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司
「南京電機集團」	指	南京電機及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，但就本聯合公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	位於中國南京雨花西路262號的物業開發項目，面積約為9,499.2平方米，用作商業、辦公室及住宅開發
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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有限公司，其普通股於GEM上市及買賣(股份代號：08155)
「南華資產控股董事會」	指	南華資產控股董事會
「南華資產控股集團」	指	南華資產控股及其附屬公司
「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有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：00413)
「南華集團控股董事會」	指	南華集團控股董事會
「南華集團控股集團」	指	南華集團控股及其附屬公司
「泗村店項目」	指	南華集團控股的間接全資附屬公司委聘滄州房地產就位於天津武清區泗村店鎮的物業開發項目提供全面管理服務，有關詳情載於南華資產控股日期為二零二零年十月六日的公告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「中捷項目」	指	位於中國河北省滄州市中捷產業園區的住宅物業項目。項目有4座，總建築面積約為17,300平方米。
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本聯合公告內，僅供參考，港元兌人民幣的匯率為100港元 = 人民幣85元。

承南華資產控股董事會命	承南華集團控股董事會命
South China Assets Holdings Limited	South China Holdings Company Limited
南華資產控股有限公司	南華集團控股有限公司
執行董事	執行董事
吳旭茱	張賽娥

香港，二零二零年十二月三十一日

於本聯合公告日期，南華資產控股董事會由(1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生及吳旭茱女士；(2)非執行董事：吳旭洋先生；及(3)獨立非執行董事：鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS·太平紳士及楊志恒先生組成。

於本聯合公告日期，南華集團控股董事會由(1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生及吳旭洋先生；(2)非執行董事：吳旭茱女士、吳旭峰先生、David Michael Norman先生及李遠瑜女士；及(3)獨立非執行董事：趙善真先生、甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS·太平紳士及謝黃小燕女士組成。

本聯合公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關南華資產控股的資料；南華資產控股之董事願就本聯合公告的資料共同及個別地承擔全部責任。南華資產控股之各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本聯合公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本聯合公告或其所載任何陳述產生誤導。

本聯合公告將於GEM之網站www.hkgem.com內「最新公司公告」一頁(於刊發日期起計最少保存七日)及本公司網站www.scassets.com內刊發。