

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公佈之內容概不負責，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公佈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。



JIANGSU NANDASOFT TECHNOLOGY COMPANY LIMITED*

江蘇南大蘇富特科技股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股票代號：8045)

主要交易

出售事項

於二零一九年一月二十九日(交易時段後)，本公司分別與各買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買，而本公司已有條件同意出售物業，總代價介乎最高總轉讓價及最低總轉讓價分別約人民幣154,180,000元及人民幣139,500,000元(或約192,730,000港元及174,380,000港元)之間。出售事項須待下文「出售事項及代理事項之先決條件」一節所載之條件獲達成後，方可作實。

代理事項

於二零一九年一月二十九日(交易時段後)，本公司與代理人訂立代理協議，據此，本公司已有條件同意委任及批准委任代理人作為獨家代理人為及代表本公司就出售事項與各買方就各自買賣協議之條款及條件進行磋商，並根據相關法律法規辦理出售事項之完成手續，應付代理人之佣金為各買賣協議項下之轉讓價之2%。代理事項須待下文「出售事項及代理事項之先決條件」一節所載之條件獲達成後，方可作實。

GEM上市規則之涵義

根據GEM上市規則第19.07條，由於經參考最高總轉讓價計算之有關出售事項之代價比率超過25%但低於75%，且經參考相同標準計算之所有其他比率均低於25%，因此，買賣協議及代理協議項下擬進行之交易(與出售事項密切相關)構成本公司之重大交易，須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公佈及股東批准規定。

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理人以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，且概無股東於買賣協議及代理協議中擁有不同於其他股東之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及代理協議以及彼等各自項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於需要更多時間編製根據GEM上市規則規定將載入通函內之相關財務及其他資料，一份載有(其中包括)有關出售事項及代理事項之進一步詳情、召開股東特別大會之通告及GEM上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零一九年二月底前寄發予股東。

由於出售事項須待本公佈「出售事項及代理事項之先決條件」一節所載之所有條件獲達成後方可作實，且可能會或可能不會完成，故股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項及代理事項

買賣協議

日期

二零一九年一月二十九日(交易時段後)

訂約方

賣方： 本公司

買方： 原買方及佔用人

代理協議

日期

二零一九年一月二十九日(交易時段後)

訂約方

委託人： 本公司

代理人： 代理人，即蘇州澄湖君安房地產有限公司

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，買方及代理人以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之物業

物業指位於中國南京市鼓樓區清江南路19號南大蘇富特科技創新園園區之南大蘇富特科技創新園1號樓及2號樓(「該場所」)之十個單位(「單位」)，連同建設單位之土地使用權(「土地使用權」)。截至本公佈日期，單位之估計總建築面積約為14,788.70平方米，可按不超過5%之比率(「調整比率」)予以上調或下調且須待土地測量完成後方可釐定，調整後的最大總建築面積約為15,528.14平方米(「經調整最大面積」)及最小總建築面積約為14,049.27平方米(「經調整最小面積」)。

本公司已獲授土地使用權，期限於二零五七年六月二十五日屆滿，作研發用途。單位包括已簽約單位及已佔用單位，目前分別由原買方及佔用人用作辦公物業。

代理事項之範圍

根據代理協議，本公司已有條件同意委任及批准委任代理人作為獨家代理人為及代表本公司就出售事項與各買方就各自買賣協議之條款及條件(包括但不限於轉讓價)進行磋商，並根據相關法律法規辦理出售事項之完成手續。

轉讓價之範圍可由代理人為及代表本公司與相關買方協定，介乎每平方米人民幣7,000元至每平方米人民幣13,000元之間。

代理人將自各買方收取轉讓價(不包括該買方已付之任何部分款項)，並於代理人收取轉讓價日期後二十天內每次以現金一次性向本公司支付有關餘款。

倘代理人為及代表本公司根據相關法律法規完成有關向買方轉讓物業之所有手續，則代理協議將自動終止。

出售事項之代價

鑑於單位之總建築面積可按調整比率予以上調或下調，故買方根據買賣協議應付本公司之總代價(即總轉讓價，乃根據單位之建築面積平方米計算得出)，亦可能就出售事項之完成做出相應調整。

經參考單位之現時估計總建築面積約14,788.70平方米，買方根據買賣協議就出售事項應付本公司之估計總代價約為人民幣146,840,000元(或約183,550,000港元)(「**估計總轉讓價**」)。

經參考經調整最大面積，買方根據買賣協議就出售事項應付本公司之最高總代價約為人民幣154,180,000元(或約192,730,000港元)(「**最高總轉讓價**」)。

經參考經調整最小面積，買方根據買賣協議就出售事項應付本公司之最低總代價約為人民幣139,500,000元(或約174,380,000港元)(「**最低總轉讓價**」)。

本公司之前已自若干買方以現金形式收取轉讓價的部分款項(「**部分款項**」)。

總轉讓價之餘款(根據經土地測量釐定之單位建築面積計算得出)將由買方於所有條件獲達成日期後第五天屆滿時(「**付款日期**」)或之前，分別根據買賣協議之條款及條件一次性支付予代理人。

根據中國或其他國家或地區之相關法律法規，本公司及買方各自須承擔與出售事項相關之稅務及交易成本。

各買賣協議項下之每平方米轉讓價，乃由代理人為及代表本公司經計及(其中包括)各原買方，相關原賣協議項下的有關價格、保留意見、初步估值、與相關單位類似物業之現行市場租金價值、相關單位周邊地區物業之近期交易價及代理人及/或本公司所收到相關買方之報價後，與相關買方按願買願賣基準及最佳利益基準磋商達致。

出售事項之完成

待所有條件獲達成及於買方悉數支付總轉讓價(根據經土地測量釐定之單位建築面積計算得出)後，物業將由本公司於所有條件獲達成日期後第六十天屆滿時(「**完成日期**」)或之前向買方完成轉讓，據此，代理人為及代表本公司與買方將根據相關法律法規，辦理必要手續將買方登記為物業之持有人。

買賣協議項下之違約金

根據買賣協議之條款：

- (i) 倘任何買方未能於付款日期前向代理人支付其應付之轉讓價(不包括其已付之任何部分款項)，則有關買方須於付款日期後每天按相關轉讓價0.05%的比率向本公司支付每日違約金，直至有關買方悉數償付轉讓價(不包括其已付之任何部分款項)及應計違約金的日期(不包括該日)為止；及
- (ii) 倘本公司未能於完成日期前根據買賣協議以交吉形式向任何買方交付相關單位，則本公司須於完成日期後每天按相關轉讓價0.05%的比率向相關買方支付每日違約金，直至以交吉形式向相關買方交付相關單位的日期(不包括該日)為止，惟本公司毋須以交吉形式交付已佔用單位則除外，原因為於本公佈日期，佔用人已佔用相關已佔用單位。

出售事項及代理事項之先決條件

出售事項之完成以及代理協議之條款及條件之生效須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 本公司已就出售事項及代理事項取得相關法律及法規項下規定之所有同意及批文(倘適用)，包括(尤其是)就本公司向買方轉讓物業取得江東軟件城管委會以無異議函形式發出的無條件同意；及
- (ii) 董事會及股東於股東特別大會上分別通過決議案批准買賣協議及代理協議以及各自項下擬進行之交易

(統稱，「**條件**」)。

於本公佈日期，就上文所載之條件(i)而言，誠如本公佈「進行出售事項及代理事項之理由及裨益」一節進一步闡述，本公司已就出售事項取得江東軟件城管委會之口頭同意，及就上文所載之條件(ii)而言，董事會已於二零一九年一月二十九日通過批准買賣協議及代理協議以及彼等各自項下擬進行之交易之決議案。

代理人佣金

待所有條件獲達成後，本公司須每次於代理人支付相等於轉讓價減本公司向一名買方收取的部分款項(如有)之款項當日後十天內，按有關轉讓價2%的比率向代理人支付一筆佣金。根據買賣協議之條款，應付代理人之佣金總額約為(i)人民幣2,940,000元(或約3,670,000港元)，乃參考估計總轉讓價作出；(ii)人民幣3,080,000元(或約3,860,000港元)，乃參考最高總轉讓價作出；或(iii)人民幣2,790,000元(或約3,490,000港元)，乃參考最低總轉讓價作出。

有關出售事項及代理事項訂約方之資料

本公司為一家於中國註冊成立之有限公司，其H股於GEM上市並以港元認購及買賣(股票代號：8045)。本集團主要從事計算機硬件及軟件產品的銷售、資訊科技相關產品及設備之貿易業務、提供資訊科技培訓服務、開發、製造及營銷網絡安全軟件、互聯網應用軟件、教學軟件及商業應用軟件、提供系統集成服

務、醫療材料及醫療器械產品的研發、提供建築安裝類與信息系統集成服務及物業投資。

買方主要從事(其中包括)提供資訊科技相關服務及/或其研發業務。

代理人為一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發及營運、土地物業建造及提供有關上述業務的配套服務業務。

進行出售事項及代理事項之理由及裨益

出售事項

茲分別提述本公司日期為二零一八年六月一日及二十二日以及二零一八年八月二日之公佈，本公司先前已(i)與各原買方分別就出售已簽約單位訂立買賣協議(「原買賣協議」)；及(ii)與若干佔用人就出售已佔用單位進行積極磋商。同樣，本公司先前已(i)與第三方分別就出售該場所內估計總建築面積約8,292.63平方米的其他單位(「餘下已簽約單位」)訂立買賣協議；及(ii)與其他佔用人就出售該場所內估計總建築面積約6,148.68平方米的其他已佔用單位(「餘下已佔用單位」)進行積極磋商。然而，由於根據相關中國法律法規，將單位及餘下單位(分類作研發用途)出售予買方以及上述第三方及佔用人存在若干限制(「限制」)，本公司及相關買方未能完成出售已簽約單位及餘下已簽約單位，且本公司並無與相關佔用人就出售已佔用單位及餘下已佔用單位訂立買賣協議。由於出售單位及餘下單位之完成存在不明朗因素，本公司核數師已於相關時間就本集團截至二零一四年至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表分別發表保留意見(「保留意見」)。

儘管本公司將物業轉讓予買方存在限制，惟本公司已於二零一八年十二月初取得負責(其中包括)有關該場所城鎮規劃的江東軟件城管委會之口頭同意。本公司預期，江東軟件城管委會將根據有關口頭同意就於出售事項完成時按相關法律法規辦理登記買方為物業之持有人所需的手續向其他相關中國政府機關發出無異議函。本公司預期於接獲有關何時可自江東軟件城管委會取得

其預期就有關轉讓及辦理完成手續發出之類似無異議函的指示後，於不久將來根據適用法律、法規及規則(包括但不限於GEM上市規則)的規定出售餘下單位，及將於適當時候刊發有關任何更新資料之進一步公佈。

隨著條件獲達成後(由於出售餘下單位須達成類似於條件的完成先決條件)出售單位及餘下單位涉及之不明朗因素得以解決，保留意見可能會從本集團之經審核綜合財務報表內移除。

除上文所述外，董事認為，出售事項有助於籌集資本以通過償還本集團之貸款及債務改善本集團之現金流量狀況及其資產負債比率，藉此發展本集團之現有業務並做好準備於未來以充足可用資金把握投資機會，而無需增加融資成本或產生債務。

代理事項

本公司訂立代理協議的原因是，董事會認為，由本公司委聘及指示代理人代其與眾多不同買方磋商更為有效及便利，且於物業出售交易中委聘代理人符合一般市場慣例。

因此，董事認為，買賣協議及代理協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及其所得款項之用途

根據本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，單位之總賬面值約為人民幣178,100,000元(或約222,630,000港元)。根據初步估值，單位之市值約為人民幣176,000,000元(或約220,000,000港元)。

本集團預期將就出售事項產生除稅前虧損約(i)人民幣18,220,000元(或約22,770,000港元)，乃根據估計總轉讓價計算得出；(ii)人民幣11,370,000元(或約14,220,000港元)，乃根據最高總轉讓價計算得出；或(iii)人民幣25,060,000元(或約31,330,000港元)，乃根據最低總轉讓價計算得出，並須於分別扣除單位於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內所反映的賬面值及有關出售事項之相關估計直接成本、交易成本及專業費(包括但不限於根據代理協議作出之代理人佣金)後作出最終審核。

截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度各年，單位並無產生任何純利，原因是原買方及佔用人主要將其用作辦公物業。

經扣除分別根據估計總轉讓價、最高總轉讓價及最低總轉讓價計算得出之有關出售事項之稅項、相關直接成本、交易成本及專業費(包括但不限於根據代理協議作出之代理人佣金)估計約(i)人民幣95,170,000元(或約118,970,000港元)；(ii)人民幣102,020,000元(或約127,530,000港元)；或(iii)人民幣88,330,000元(或約110,410,000港元)後，分別根據估計總轉讓價、最高總轉讓價及最低總轉讓價計算得出之出售事項之所得款項淨額估計將約為(i)人民幣146,840,000元(或約183,550,000港元)；(ii)人民幣154,180,000元(或約192,730,000港元)；或(iii)人民幣139,500,000元(或約174,370,000港元)。

本公司擬按下列方式動用出售事項之所得款項淨額：

- (i) 約73,460,000港元、73,460,000港元或73,460,000港元(分別根據估計總轉讓價、最高總轉讓價及最低總轉讓價計算得出)將用於償還本集團之貸款及債務；及
- (ii) 約45,510,000港元、54,070,000港元或36,950,000港元(分別根據估計總轉讓價、最高總轉讓價及最低總轉讓價計算得出)將用於日後投資於與資訊科技有關的潛在業務。

GEM上市規則之涵義

根據GEM上市規則第19.07條，由於經參考最高總轉讓價計算之有關出售事項之代價比率超過25%但低於75%，且經參考相同標準計算之所有其他比率均低於25%，因此，買賣協議及代理協議項下擬進行之交易(與出售事項密切相關)構成本公司之重大交易，須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及代理協議以及彼等各自項下擬進行之交易。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理人以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，且概無股東於買賣協議及代理協議中擁有不同於其他股東之重大權益。因

此，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及代理協議以及彼等各自項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

由於需要更多時間編製根據GEM上市規則規定將載入通函內之相關財務及其他資料，一份載有(其中包括)有關出售事項及代理事項之進一步詳情、召開股東特別大會之通告及GEM上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零一九年二月底前寄發予股東。

由於出售事項須待所有條件獲達成後方可作實，且可能會或可能不會完成，故股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------|
| 「經調整最大面積」 | 指 | 具有本公佈「將予出售之物業」一節所界定的相同涵義 |
| 「經調整最小面積」 | 指 | 具有本公佈「將予出售之物業」一節所界定的相同涵義 |
| 「調整比率」 | 指 | 具有本公佈「將予出售之物業」一節所界定的相同涵義 |
| 「代理事項」 | 指 | 本公司根據代理協議之條款就出售事項建議委任及批准委任代理人為其獨家代理人 |
| 「代理協議」 | 指 | 本公司與代理人就代理事項於二零一九年一月二十九日訂立之有條件代理協議 |
| 「代理人」 | 指 | 蘇州澄湖君安房地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「本公司」 | 指 | 江蘇南大蘇富特科技股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於GEM上市(股票代號：8045) |
| 「完成日期」 | 指 | 具有本公佈「出售事項之完成」一節所界定的相同涵義 |
| 「條件」 | 指 | 具有本公佈「出售事項及代理事項之先決條件」一節所界定的相同涵義 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則賦予的涵義 |
| 「已簽約單位」 | 指 | 單位中已根據原買賣協議簽約將予出售之估計總建築面積約為7,039.70平方米之部分 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 本公司擬根據買賣協議之條款向買方出售物業 |
| 「內資股」 | 指 | 本公司註冊股本中每股面值人民幣0.10元並以人民幣認購的普通內資股 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及代理協議以及彼等各自項下擬進行之交易 |
| 「估計總轉讓價」 | 指 | 具有本公佈「出售事項之代價」一節所界定的相同涵義 |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司的統稱 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「H股」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣0.10元之境外上市外資股，於GEM上市並以港元認購及買賣 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本集團關連人士，且獨立於本集團及其關連人士的第三方 |
| 「土地測量」 | 指 | 合資格測量師對物業進行的土地測量，預期將於二零一九年六月底前完成 |
| 「土地使用權」 | 指 | 具有本公佈「將予出售之物業」一節所界定的相同涵義 |
| 「最高總轉讓價」 | 指 | 具有本公佈「出售事項之代價」一節所界定的相同涵義 |
| 「最低總轉讓價」 | 指 | 具有本公佈「出售事項之代價」一節所界定的相同涵義 |
| 「佔用人」 | 指 | 從事信息技術業務及／或其研發之有限公司及機構 |
| 「已佔用單位」 | 指 | 單位中已由佔用人無償佔用之估計總建築面積約為7,749.00平方米之部分 |
| 「原買方」 | 指 | 從事信息技術業務及／或其研發之有限公司及機構 |
| 「原買賣協議」 | 指 | 具有本公佈「進行出售事項及代理事項之理由及裨益」一節所界定的相同涵義 |
| 「部分款項」 | 指 | 具有本公佈「出售事項之代價」一節所界定的相同涵義 |
| 「付款日期」 | 指 | 具有本公佈「出售事項之代價」一節所界定的相同涵義 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門特別行政區 |
| 「初步估值」 | 指 | 獨立第三方中源評估有限公司於本公佈日期對物業進行之初步估值 |
| 「物業」 | 指 | 本公司根據買賣協議將轉讓予買方之單位及土地使用權(就各買方而言，根據相關買賣協議將予轉讓之有關單位及相應土地使用權為一項「物業」) |
| 「買方」 | 指 | 物業之買方，包括原買方及佔用人 |
| 「保留意見」 | 指 | 具有本公佈「進行出售事項及代理事項之理由及裨益」一節所界定的相同涵義 |
| 「餘下已簽約單位」 | 指 | 具有本公佈「進行出售事項及代理事項之理由及裨益」一節所界定的相同涵義 |
| 「餘下已佔用單位」 | 指 | 具有本公佈「進行出售事項及代理事項之理由及裨益」一節所界定的相同涵義 |
| 「餘下單位」 | 指 | 估計總建築面積約14,441.31平方米的餘下已簽約單位及餘下已佔用單位 |
| 「限制」 | 指 | 具有本公佈「進行出售事項及代理事項之理由及裨益」一節所界定的相同涵義 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股份」 | 指 | 內資股及／或H股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「該場所」 | 指 | 具有本公佈「將予出售之物業」一節所界定的相同涵義 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「買賣協議」 | 指 | 本公司於二零一九年一月二十九日分別與各買方就出售事項訂立之有條件協議(統稱為「買賣協議」)及各自為一項「買賣協議」 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「轉讓價」 | 指 | 各買方根據相關買賣協議就轉讓物業應付的總購買價 |
| 「單位」 | 指 | 具有本公佈「將予出售之物業」一節所界定的相同涵義 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公佈而言，所有港元金額乃按1.00港元兌約人民幣0.80元之匯率計算，以作說明用途。

承董事會命

Jiangsu NandaSoft Technology Company Limited*

江蘇南大蘇富特科技股份有限公司

主席

朱永寧

中國南京，二零一九年一月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括九名董事，其中兩名為執行董事朱永寧先生(主席)及吳清安先生，四名為非執行董事印壽榮先生、徐志斌先生、沙敏先生及徐浩先生，三名為獨立非執行董事謝滿林先生、徐小琴女士及施中華先生。

本公佈載有遵照GEM上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i)本公佈所載資料在所有重大方面均屬準確、完整及並無誤導或欺詐成份；(ii)本公佈並無遺漏任何其他事項，致使其中任何陳述或本公佈有所誤導；及(iii)所有在本公佈內表達之意見(如有)乃經過審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準及假設為基礎。

本公佈將由其刊登之日起計最少一連七日刊載在GEM網頁www.hkgem.com之「最新公司公告」一欄及本公司網頁www.nandasoft.com內。

* 僅供識別