

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  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：08155)



**SOUTH CHINA HOLDINGS  
COMPANY LIMITED**  
南華集團控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(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



#### 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，於二零二零年十月六日（交易時段後），天津譽基（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）訂立委聘協議，據此，天津譽基已有條件同意委聘滄州房地產代其為該項目提供全面管理服務（包括但不限於設計及規劃），而滄州房地產已有條件同意獲委聘為該項目提供全面管理服務（包括但不限於設計及規劃），自生效日期起計為期二十四(24)個月（或倘該項目的最後建設階段於二十四(24)個月的期限後方完成核實，則天津譽基與滄州房地產共同協定的有關其他較長期間）。

## 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。鑒於該委聘為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持續二十四(24)個月期間的交易，故根據GEM上市規則第20章及上市規則第14A章，該委聘分別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，鑒於有關該委聘的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，故該委聘須遵守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，由於概無有關該委聘的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該委聘須遵守上市規則第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。

南華資產控股將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准委聘協議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，預期將於二零二零年十月二十八日或之前寄發予南華資產控股股東。

**警告：**該委聘須待委聘協議所載的先決條件獲達成後方可作實，因此，該委聘未必會進行。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，如彼等對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，則建議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，於二零二零年十月六日（交易時段後），天津譽基（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）訂立委聘協議，據此，天津譽基已有條件同意委聘滄州房地產代其為該項目提供全面管理服務（包括但不限於設計及規劃），而滄州房地產已有條件同意獲委聘為該項目提供全面管理服務（包括但不限於設計及規劃），自生效日期起計為期二十四(24)個月（或倘該項目的最後建設階段於二十四(24)個月的期限後方完成核實，則天津譽基與滄州房地產共同協定的有關其他較長期間）。

委聘協議及其項下擬進行交易的詳情載列如下：

### 委聘協議的主要條款

日期 二零二零年十月六日

訂約方 (1) 天津譽基；及  
(2) 滄州房地產

### 該委聘

滄州房地產將代表天津譽基管理該項目。滄州房地產提供的管理服務範圍包括：

- (i) 開發前服務 — 該項目的整體狀況、實施及規劃；及就所有必要牌照、許可證及批准與各相關機關協調；
- (ii) 計劃及設計服務 — 甄選設計單位；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；甄選、協調及管理承包商及項目經理；該項目質量及完成進度的整體管理（包括基本及共用配套設施的建設）；
- (v) 核實及交付服務 — 最後核實及驗收多項建築工程的完成情況；向機關提交建築工程各階段的所有必要報告；組織於該項目的物業建設完成後交付該等物業；

- (vi) 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天津譽基；
- (vii) 合約強制執行服務 — 管理各種合約(包括編製及初步審閱)；履行及遵守天津譽基集團每份合約的所有義務及行使所有權利；解決天津譽基集團有關合約產生的所有糾紛；及
- (viii) 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

委聘協議將自生效日期起計為期二十四(24)個月(或倘該項目的最後建設階段於二十四(24)個月的期限後方完成核實，則天津譽基與滄州房地產共同協定的有關其他較長期間)。為免生疑問，委聘協議的期限不得超過三十六(36)個月。

## 委聘費用

有關該委聘的總委聘費用為人民幣30.0百萬元(相當於約34.1百萬港元)(佔該項目估計建設成本總額約10%)。上述服務的委聘費用將由天津譽基每月以現金向滄州房地產支付(即每月人民幣1,250,000元)。為免生疑問，倘該項目的最後建設階段於二十四(24)個月的期限後方告完成，則委聘費用總額將保持不變。

委聘費用乃經天津譽基與滄州房地產公平磋商後釐定，當中已考慮(i)類似服務的當前市價；(ii)滄州房地產可即時動用的資源；(iii)滄州房地產在天津及其鄰近地區物業開發方面的豐富經驗；及(iv)滄州房地產與當地機關相對緊密的合作關係。南華集團控股集團擬透過銀行建設貸款、其內部資源及／或股東貸款為委聘費用提供資金。

## 先決條件

該委聘須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 天津譽基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；及
- (ii) 於股東特別大會上就委聘協議及其項下擬進行交易取得獨立股東批准。

上述條件無法獲委聘協議任何訂約方豁免。倘上文所載條件未能於最後截止日期下午五時正前達成，則委聘協議將自動失效，其後委聘協議將告失效及無效，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)。

## 建議年度上限基準

由於委聘協議將自生效日期起計為期二十四(24)個月，假設生效日期為最後截止日期當日，則截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年委聘協議項下擬進行交易的最高建議年度上限如下：

期間	建議年度上限 人民幣(千元)
截至二零二零年十二月三十一日止財政年度	2,500
截至二零二一年十二月三十一日止財政年度	15,000
截至二零二二年十二月三十一日止財政年度	12,500 <sup>附註</sup>

附註： 假設生效日期為二零二一年一月一日，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15,000,000元。

於本聯合公告日期，鑒於南華集團控股集團與南華資產控股集團過去並無訂立任何類似交易，故並無可用的過往交易金額。

## 有關南華資產控股集團、南華集團控股集團、天津譽基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)在香港從事金融服務(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。

### 天津譽基

天津譽基為中國一間物業開發公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司。該項目由天津譽基擁有。

## 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。

### 進行該委聘的理由及裨益

該項目位於天津，為南華集團控股集團於天津持有及有待開發的唯一物業開發項目。南華集團控股集團於天津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(包括但不限於設計及規劃)天津附近地區中小型物業項目方面擁有豐富經驗(包括擁有自身的專業團隊)。例如，南華資產控股集團已完成中捷項目3座的施工前階段，其主要建築工程預期將於二零二零年十一月初左右進行。此外，南華資產控股集團已開始黃驊項目1A期的規劃及設計階段。該項目的開發面積約為58,000平方米，被視為南華資產控股集團擁有豐富經驗的中型物業項目。

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，該委聘為規劃及開發該項目最具成本效益及效率的方式，且該委聘將不會損害南華集團控股集團於該項目的擁有權，而該等物業於未來產生的銷售所得款項。

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，該委聘將於委聘協議期限內為南華資產控股集團提供穩定的正現金流量來源，而毋須承擔任何重大商業風險。儘管該項目並非由南華資產控股集團擁有，惟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大其物業開發組合的良機—(i)開發其自身的物業開發項目(如中捷、黃驊及下朱莊)；及(ii)獲其他物業開發商委聘或委派於京津冀城市群從事物業開發，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天津附近地區擁有專業的物業開發團隊，故其能夠於該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。鑒於該委聘為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持續二十四(24)個月期間的交易，故根據GEM上市規則第20章及上市規則第14A章，該委聘分別構成南華資產控股及南華集團控股各自的持續關連交易。

鑒於該委聘被視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，鑒於有關該委聘的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，故該委聘須遵守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，由於概無有關該委聘的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該委聘須遵守上市規則第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，以就委聘協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

南華資產控股將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准委聘協議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，預期將於二零二零年十月二十八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及其項下擬進行交易中擁有重大權益，而彼及其聯繫人(即Fung Shing Group Limited、Parkfield Holdings Limited、Ronastar Investments Limited、盈麗投資有限公司、Bannock Investment Limited、Green Orient Investments Limited、吳麗琼女士及吳旭洋先生，於本聯合公告日期持有南華資產控股已發行股本總額約64.94%)將於股東特別大會上就批准委聘協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

**警告：**該委聘須待委聘協議所載的先決條件獲達成後方可作實，因此，該委聘未必會進行。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，如彼等對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，則建議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	具上市規則或GEM上市規則(如適用)賦予的涵義
「關連人士」	指	具上市規則或GEM上市規則(如適用)賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則或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
「生效日期」	指	委聘協議的生效日期，即委聘協議所載的所有先決條件獲達成之日
「股東特別大會」	指	南華資產控股將為獨立股東召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准委聘協議及其項下擬進行交易



「該委聘」	指	委聘滄州房地產代表天津譽基為該項目提供全面管理服務(包括但不限於設計及規劃)，自生效日期起計為期二十四(24)個月
「委聘協議」	指	天津譽基與滄州房地產就該委聘所訂立日期為二零二零年十月六日的委聘協議
「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
「黃驊項目」	指	位於中國河北省黃驊新城的物業項目。項目包括兩(2)塊土地，總面積約為65,257平方米，已規劃用作開發商業街區、公寓及辦公大樓
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年十一月十七日或天津譽基與滄州房地產可能進一步書面協定的有關其他日期

「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
「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	位於中國天津市武清區泗村店鎮的物業開發項目，用作住宅開發的面積約為58,000平方米，鄰近中國北京
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津譽基」	指	天津南華譽基房地產開發有限公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司
「天津譽基集團」	指	天津譽基及其附屬公司
「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

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88元。

承南華資產控股董事會命  
**South China Assets Holdings Limited**  
南華資產控股有限公司  
執行董事  
吳旭茱

承南華集團控股董事會命  
**South China Holdings Company Limited**  
南華集團控股有限公司  
執行董事  
張賽娥

香港，二零二零年十月六日

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](http://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)及南華資產控股之網站[www.scassets.com](http://www.scassets.com)內刊發。