

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00413)

聯合公告

須予披露及關連交易

獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問



FIRST SHANGHAI GROUP
FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海融資有限公司

南華資產控股董事會及南華集團控股董事會欣然宣佈，於二零二零年五月二十一日（交易時段後），買方（南華資產控股的間接全資附屬公司）與賣方（南華集團控股的間接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份（佔目標公司全部已發行股本的100%），總代價為17,500,000港元。於完成後，目標公司將不再為南華集團控股的間接全資附屬公司，惟將成為南華資產控股的間接全資附屬公司。目標公司間接擁有該用地的100%權益，可於該用地開發工業園區及配套辦公室以供租賃及出售。

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。鑒於收購事項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的交易，根據GEM上市規則第20章及上市規則第14A章，收購事項分別構成南華資產控股及南華集團控股各自的關連交易。

就南華資產控股而言，由於收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則第19.07條）高於5%但低於25%，故收購事項構成GEM上市規則第19.08條項下的須予披露交易。鑒於收購事項構成關連交易，南華資產控股須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

就南華集團控股而言，由於收購事項的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，因此收購事項不受上市規則第14.08條項下的申報或公告規定所限。鑒於收購事項構成關連交易，南華集團控股須遵守上市規則第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）及股東批准規定。

股東特別大會將會召開及舉行，以考慮及酌情通過批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案。一份載有（其中包括）(1)買賣協議的進一步詳情；(2)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(3)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(4)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於二零二零年六月十一日或之前寄發予南華資產控股的股東。

警告：收購事項須待多項條件（包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行的交易）達成後，方告作實。因此，買賣協議項下擬進行的交易未必進行。

南華資產控股及南華集團控股的股東以及潛在投資者在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，於二零二零年五月二十一日（交易時段後），買方（南華資產控股的間接全資附屬公司）與賣方（南華集團控股的間接全資附屬公司）就收購事項訂立買賣協議，總代價為17,500,000港元。

買賣協議的主要條款

日期 二零二零年五月二十一日(交易時段後)

訂約方 (1) 賣方(作為賣方)
(2) 買方(作為買方)

收購事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(佔目標公司全部已發行股本的100%)。於完成後，目標公司將不再為南華集團控股的間接全資附屬公司，惟將成為南華資產控股的間接全資附屬公司。

代價

收購事項的代價為17,500,000港元，由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (a) 7,400,000港元(相當於約人民幣6,700,000元，即直接持有該用地的目標公司的間接全資附屬公司已付的初始收購成本)須於完成日期後的五(5)個營業日內支付；及
- (b) 10,100,000港元須於該用地進行主要建築工程開始後的五(5)個營業日(不得遲於自買賣協議日期起計二十四(24)個月或買賣協議的訂約方相互協定的有關其他日期)內支付。

代價乃由賣方與買方經考慮(1)目標集團於二零二零年四月三十日的賬面淨值；及(2)獨立專業估值師就目標集團於二零二零年四月三十日的公平值編製的初步估值約人民幣15,800,000元(相當於約17,500,000港元)。南華資產控股集團擬透過(i)內部資源出資7,400,000港元；及(ii)內部資源及／或銀行借款及／或股東貸款出資10,100,000港元為代價提供資金。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上取得獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行交易的批准；
- (b) 買方已對目標集團及該用地完成盡職調查，且買方信納盡職調查的結果；

- (c) 完成重組；
- (d) 自買賣協議當日起直至完成日期(包括當日)，並無違反賣方擔保；及
- (e) 自買賣協議日期起直至完成日期，目標集團的營運並無重大不利變動。

倘若上文所載的任何條件(倘適用)於最後截止日期下午五時正前尚未獲達成，買賣協議將自動失效，因此買賣協議及當中所載內容將告無效，且不再具有任何效力(為免生疑問，訂約方各自均不得進一步對另一方提出任何性質的索償)。

完成

待達成上述條件後，完成將於完成日期作實。

有關南華資產控股集團、南華集團控股集團、賣方、買方及目標集團的資料

南華資產控股集團

南華資產控股集團主要在中國從事物業開發及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律第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，並根據香港法律第163章放債人條例提供放債服務)。

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。

賣方

賣方為一間投資控股公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司。

買方

買方為一間投資控股公司，為南華資產控股的間接全資附屬公司。

目標集團

於本聯合公告日期，目標公司為賣方的直接全資附屬公司，而賣方為一間投資控股公司。目標公司透過其間接全資附屬公司持有該用地，可於該用地開發工業園

區及配套辦公室以供租賃及出售。除將開發的該用地外，目標集團並無其他營運及從獨立第三方獲得收入。

下文載列目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的若干財務資料的概要。

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一八年 (千港元) (未經審核)	二零一九年 (千港元) (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利 (附註)	(280)	341
除稅後(虧損)/溢利 (附註)	(280)	341

目標集團於二零二零年四月三十日的經調整未經審核綜合負債淨額約為1,522,000港元 (附註)。

根據賣方所提供的資料，直接持有該用地的目標公司的間接全資附屬公司已付的初始收購成本約為人民幣6,700,000元(相等於約7,400,000港元)。

附註：

目標公司於二零二零年四月被賣方收購，而目標公司的其中一間附屬公司(為投資控股公司)於二零二零年五月被目標公司收購。目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料(1)指目標集團於相關期間應佔的有關金額及(2)已就重組的影響進行調整，猶如重組已於相關期間完成。

進行收購事項的理由

南華資產控股集團一直從事小型物業開發，於本聯合公告日期，南華資產控股於天津有兩個地產項目。南華資產控股的策略乃不時尋求投資，以擴大南華資產控股集團的投資組合。由於南華集團控股集團的業務策略為主要集中資源於大型物業開發、玩具製造及農林行業方面，因此，目標集團自二零一一年四月十三日起收購該用地，惟於本聯合公告日期該用地尚未開發。收購事項為南華資產控股集團提供一個於小型物業開發方面擴展投資組合的良機。小型物業開發的優點為(i)投資金額相對較小；及(ii)開發及完成時間相對較短(從計劃到竣工一般需12到30個月內)，從而將產生更快的現金流量，並減輕開發商的財務負擔。南華資產控股董事會認為，收購事項(1)將為南華資產控股集團擴大其物業投資組合、增強其可持續發展能力提供機會；及(2)將與天津的其他兩個物業項目產生協同效應，例如為後勤辦公室提供節省成本的機會。於收購事項後，南華資產控股計劃分兩個發展階段開發該用地。該用地的開發預計將為南華資產控股集團帶來收入及正現金流量。

南華集團控股集團的業務策略為主要集中資源於大型物業開發、玩具製造及農林行業方面，自收購該用地以來，於本聯合公告日期該用地尚未開發。收購事項為南華集團控股集團提供良機會，以(1)收回直接持有該用地的目標公司的間接全資附屬公司已付的初始收購成本；及(2)變現該用地的土地增值收益。收購事項所得款項可加強南華集團控股集團的現金狀況，預計將用作一般營運資金。

南華集團控股董事會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股東的通函內)認為收購事項乃按一般商業條款訂立，且買賣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及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

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。鑒於收購事項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的交易，根據GEM上市規則第20章及上市規則第14A章，收購事項分別構成南華資產控股及南華集團控股各自的關連交易。

鑒於南華資產控股及南華集團控股各自的關連交易，吳先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生、吳旭茱女士及吳旭洋先生為南華資產控股及南華集團控股的董事，彼等均分別在南華資產控股及南華集團控股的董事會決議案上，就批准收購事項放棄投票。

就南華資產控股而言，由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)高於5%但低於25%，故收購事項構成GEM上市規則第19.08條項下的須予披露交易。鑒於收購事項構成關連交易，南華資產控股須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

就南華集團控股而言，由於收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均低於5%，因此收購事項不受上市規則第14.08條項下申報及公告規定所限。鑒於收購事項構成關連交易，南華集團控股須遵守上市規則第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)及股東批准規定。

獨立董事委員會(由南華資產控股的全體獨立非執行董事組成)將會成立，以就通過將於股東特別大會上提呈有關買賣協議及其項下擬進行的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，以就買賣協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)(1)買賣協議的進一步詳情；(2)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(3)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(4)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於二零二零年六月十一日或之前寄發予南華資產控股的股東。

警告：收購事項須待多項條件(包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行的交易)達成後，方告作實。因此，買賣協議項下擬進行的交易未必進行。

南華資產控股及南華集團控股的股東以及潛在投資者在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：

「收購事項」	指	買方擬根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「聯繫人」	指	具上市規則或GEM上市規則賦予的涵義(如適用)
「營業日」	指	香港銀行開門辦理日常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午9時正至下午5時正的期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)，而「營業日」應指多於一個營業日
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項

「完成日期」	指	完成的日期，其應為根據買賣協議達成所有先決條件後五(5)個營業日內的日期，或賣方與買方可能進一步書面協定的有關其他日期
「代價」	指	銷售股份的代價(即17,500,000港元)
「股東特別大會」	指	南華資產控股將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「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的獨立董事委員會，其由南華資產控股的全體獨立非執行董事(即鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS·太平紳士及楊志恒先生)組成，以就買賣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，為受委任就買賣協議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的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	南華資產控股的股東，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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年七月十五日或賣方與買方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

「資產淨值」	指	資產淨值，即總資產減總負債
「中國」	指	中華人民共和國，但就本聯合公告而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「買方」	指	Proper Mark International Limited，為南華資產控股的間接全資附屬公司
「重組」	指	目標集團的內部重組，其後目標公司的兩(2)間間接附屬公司，即世豐(天津)物業管理有限公司及南京世豐物業管理有限公司須自目標集團剔除
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零二零年五月二十一日的買賣協議
「銷售股份」	指	根據買賣協議將予購入及出售目標公司股本中面值1.00美元的一(1)股股份，佔全部已發行股本的100%
「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	南華資產控股的董事會
「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
「該用地」	指	位於天津市武清區下朱莊街的發展用地，總面積約為53,333.8平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Silver Giant Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「賣方」	指	南華工業(中國)有限公司，為南華集團控股的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本聯合公告內，僅供參考，港元乃按匯率100港元=人民幣90元換算為人民幣。

承董事會命	承董事會命
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，二零二零年五月二十一日

於本聯合公告日期，南華資產控股之董事為(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。

於本聯合公告日期，南華集團控股之董事為(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、謝黃小燕女士及葉廸奇先生•太平紳士。

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)及南華資產控股之網站www.scassets.com內刊發。