

## 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。

閣下如已將名下之南華資產控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交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。

本通函僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購南華資產控股證券之邀請或要約。



**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)

### 須 予 披 露 及 關 連 交 易 及

### 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



FIRST SHANGHAI GROUP

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

南華資產控股董事會函件載於本通函第5至14頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供推薦意見的函件載於本通函第15至16頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見及意見的函件載於本通函第17至35頁。

謹訂於二零二零年七月十四日(星期二)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或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁內。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回南華資產控股之香港股份過戶登記分處——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，惟無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會並於會上投票。

本通函將於GEM網站www.hkgem.com內「最新上市公司公告」一頁(於刊發日期起計最少保存七天)及南華資產控股之網站www.scassets.com內刊發。

#### 股 東 特 別 大 會 預 防 措 施

為保障股東的健康及預防新型冠狀病毒疫病的蔓延，股東特別大會將實施以下預防措施：

- (1) 強制體溫排查／檢查
- (2) 配戴醫用外科口罩
- (3) 恕未能提供茶點或飲品招待

未遵守預防措施或須接受香港政府隔離規定的人士，均有可能被拒絕進入股東特別大會會場。南華資產控股鼓勵參與者配戴醫用外科口罩，並提醒股東可委任股東特別大會主席擔任其受委派代表以代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替其親身出席股東特別大會。

二零二零年六月二十六日

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後，方作出投資決定。

由於GEM上市公司通常為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量市場。

---

## 目 錄

---

|                         | 頁次    |
|-------------------------|-------|
| 釋義 .....                | 1     |
| 南華資產控股董事會函件 .....       | 5     |
| 獨立董事委員會函件 .....         | 15    |
| 獨立財務顧問函件 .....          | 17    |
| 附錄一 — 目標集團的業務估值報告 ..... | I-1   |
| 附錄二 — 該用地的物業估值報告 .....  | II-1  |
| 附錄三 — 一般資料 .....        | III-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，下列詞彙具備以下涵義：

|            |   |                                                                                                   |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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、公眾假期及於上午九時正至下午五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 |
| 「通函」       | 指 | 本通函及其附錄                                                                                           |
| 「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)                                                                            |
| 「董事」       | 指 | 南華資產控股董事                                                                                          |
| 「股東特別大會」   | 指 | 南華資產控股將召開並謹訂於二零二零年七月十四日(星期二)上午十時正假座香港中環花園道1號中銀大廈28樓舉行的股東特別大會(或如文義需要，該大會之任何續會)，以考慮及酌情批准股東特別大會事項    |
| 「股東特別大會事項」 | 指 | 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                                                                                         |
| 「港元」       | 指 | 香港法定貨幣港元                                                                                          |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                                               |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，以就股東特別大會事項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，為受委任就股東特別大會事項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 | 除吳先生及其聯繫人（根據GEM上市規則彼等須於股東特別大會上放棄投票）以外的股東                                                                      |
| 「合營協議」     | 指 | 南華資產控股與南華集團控股之全資附屬公司訂立日期為二零二零年四月九日的合營協議，內容有關成立合資公司，由南華資產控股及南華集團控股之全資附屬公司分別持有60%及40%的股權，將直接或間接從事生產及銷售醫用口罩及相關產品 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二零年六月二十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期                                                                       |
| 「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                                                    |
| 「吳旭洋先生」    | 指 | 吳先生的兒子吳旭洋先生                                                                                                   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，但就本通函而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區                                                                       |

---

## 釋 義

---

|             |   |                                                                                                |
|-------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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中剔除                             |
| 「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，佔其全部已發行股本的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                                                                                   |
| 「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 | 南華資產控股的股份                                                                                      |
| 「股東」        | 指 | 已發行股份的持有人                                                                                      |

---

## 釋 義

---

|        |   |                                                                             |
|--------|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| 「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 | <b>Silver Giant Limited</b> ，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方的直接全資附屬公司       |
| 「目標集團」 | 指 | 重組完成後的目標公司及其附屬公司                                                            |
| 「天津南華」 | 指 | 天津南華鞋業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其為直接持有該用地的目標公司的間接全資附屬公司                             |
| 「美元」   | 指 | 美利堅合眾國的法定貨幣美元                                                               |
| 「賣方」   | 指 | <b>South China Industries (China) Limited</b> 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 |
| 「世豐」   | 指 | 世豐(天津)國際貿易有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為目標公司的間接全資附屬公司                                  |
| 「%」    | 指 | 百分比                                                                         |



**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)

**執行董事：**

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茉女士(執行副主席)

**非執行董事：**

吳旭洋先生

**獨立非執行董事：**

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

楊志恒先生

**註冊辦事處：**

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港

中環

花園道1號

中銀大廈28樓

**須予披露及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

於二零二零年五月二十一日，南華資產控股董事會及南華集團控股董事會聯合宣佈，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就批准股東特別大會事項的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧

問函件，當中載有就買賣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；及(iv)股東特別大會通告。

### 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)須於完成日期後的首五(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首五(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)獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司就目標集團於二零二零年四月三十日的公平值編製的估值約人民幣15,800,000元(相當於約17,500,000港元)。

就目標集團及該用地的價值而言，本公司已委聘中和邦盟評估有限公司進行有關估值。據南華資產控股董事會所深知及可得資料，中和邦盟評估有限公司(i)乃獨立於南華資產控股；(ii)已獲超過1,000名客戶委聘，且已於中國及香港完成涵蓋不同行業的眾多物業評估工作。根據對中和邦盟評估有限公司的資格及經驗進行的審閱，南華資產控股董事會認為，中和邦盟評估有限公司符合資格進行有關估值。

## 南華資產控股董事會函件

茲提述附錄二所載的物業估值報告，該用地的土地出讓金總額為人民幣13,500,000元(為人民幣2,600,000元及人民幣10,900,000的總和)。根據南華資產控股董事會的所得資料，鑒於天津政府的政策原因，天津南華鞋業有限公司(「天津南華」)支付的實際付款人民幣6,700,000元已悉數結清該用地的初始土地出讓金，而天津南華已於二零一一年四月取得房地產權證，此乃屬雙方(即天津南華及天津市政府)的意向。上述人民幣6,700,000元已就攤銷理由於世豐的財務報表透過「土地使用權」人民幣5,900,000元入賬及列示(進一步詳情，請參閱附錄一)。就南華資產控股董事會所知，南華資產控股董事會認為，由於相關政府機構已於二零一一年妥善授出房地產權證，上述人民幣6,700,000元為該用地的總收購成本。此外，賣方已就(i)倘政府機構就所述款項要求收取人民幣6,800,000元(為合約土地出讓金(即人民幣13,500,000元)與天津南華支付的實際土地出讓金(即人民幣6,700,000元)之間的差額)以及任何其他政府機構要求收取任何其他收費及費用的整筆款項，及(ii)倘任何政府機構於自買賣協議當日起計二十四(24)個月期間就閒置土地的情況處以罰款而產生的全部罰款、收費及費用，向買方作出全額賠償。

目標集團的公平值估值約為人民幣15,800,000元(相當於約17,500,000港元)，包括：(a)目標集團的未經審核負債淨額約為人民幣1,350,000元(相當於約1,500,000港元)；及(b)該用地升值人民幣17,150,000元(相當於約19,000,000港元)。由於該用地為目標集團的唯一核心資產，而代價為該用地於公開市場的公平價格(經計及目標集團的負債淨額狀況)，鑒於(i)目標集團並無其他業務及(ii)目標公司僅為投資控股公司，南華資產控股董事會認為，代價屬公平合理，並符合南華資產控股及股東的整體利益。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。

與南華集團控股進行磋商後的商業決定是，首批付款7,400,000港元(相當於約人民幣6,700,000元)須於完成日期後的首五(5)個營業日內支付，以收回目標集團就該用地已付的初始收購成本付款；及第二批付款10,100,000港元須於該用地進行主要建築工程開始後的首五(5)個營業日(不得遲於自買賣協議日期起計二十四(24)個月)內支付，以向南華資產控股提供有關流動資金需求的靈活性，南華資產控股董事會認為，分兩批結算代價的安排屬公平合理，並符合南華資產控股及股東的整體利益。

預期該用地的第一期建築工程將於二零二一年下半年動工，而整個項目的建築工程預計將於二零二八年年底完成。

就上述目標集團的公平值估值而言，估值乃根據資產基準法進行。對目標集團的股權進行估值所採用的方法、基準及假設概述於通函附錄一所載的業務估值報告。中和邦盟評估有限公司在中國及香港進行大量估值工作方面擁有豐富經驗。就目標集團所持有的唯一資產而言，由於估值師認為資產基礎法為最適當的估值方法，故估值採用資產基礎法。南華資產控股董事會已審閱對目標集團的股權進行估值所採用的方法、基準及假設，並認為(i)由於目標集團於二零二零年四月三十日並無產生任何收入，故並無採用收入法；(ii)由於目標集團於四月三十日並無營運，且目標集團的唯一核心資產為該用地，故並無採用市場法；(iii)由於該用地於二零二零年四月三十日尚未開發，故並無採用成本法；及(iv)由於目標集團擁有甚少資產及負債，且除持有該用地外並無營運，故資產基準法被視為最適當方法，且其能反映該用地的現行市價以及其他資產及負債的賬面值，有關賬面值就該用地的價值而言相對甚微。基於本通函附錄一所載對業務估值的審閱，南華資產控股董事會認為，就對目標集團的股權進行估值所採用的方法、基準及假設屬公平合理。

就該用地的估值而言，有關估值乃由中和邦盟評估有限公司根據比較法進行。對該用地進行估值所採用的方法、基準及假設概述於本通函附錄二所載的物業估值報告中。南華資產控股董事會已審閱對該用地進行估值所採用的方法、基準及假設，並認為比較法乃於中國及香港對物業進行估值的常用方法。基於本通函附錄二所載對物業估值的審閱，南華資產控股董事會認為，對該用地進行估值所採用的方法、基準及假設乃屬公平合理。

### 先決條件

完成須待以下先決條件達成後，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。

任何一方均不得豁免上文所載條件。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)。

於最後實際可行日期，第(c)項條件已獲達成。

## 完成

待達成上述條件後，完成將於完成日期作實。

## 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，於最後實際可行日期，南華資產控股集團於天津擁有兩個地產項目。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。根據南華資產控股董事會可得資料，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已收購該用地，惟於二零二零年五月二十日該用地尚未開發(由於該用地被分類為小型物業開發，南華集團控股集團將其識別為最低開發優先次序，以盡量提高資源分配及動用情況)。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，例如因該用地與天津兩個項目之間的距離更近，故可共用管理層辦公室及後勤辦公室功能(如銷售及營銷、行政及會計功能)。該用地的總佔地面積約為53,333.8平方米，而工業園區及配套辦公室的估計總建築面積(「總建築面積」)約為120,000平方米。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。預期第一期建築工程(總建築面積約為12,000平方米)將於二零二一年下半年動工，需時約24個月方可完成。收益可於工程完成後藉租賃或出售整幢建築物產生。第一期的預期開發成本約為人民幣40,000,000元(包括初步開發、設計及測量以及開發開支)。以上各項取決於(i)工程實際安排(包括工程及材料成本的可能變化)；及(ii)未來實際市況下的可能調整。開發第一期的未來資本承擔將以(i)內部資源；及／或(ii)銀行借款；及／或(iii)股東貸款提供資金。於最後實際可行日期，據南華資產控股董事會所深知，概無與總承包商簽訂任何重大合約。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。

南華資產控股董事會(包括獨立非執行董事)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，並符合南華資產控股及股東的整體利益。

### 南華資產控股董事會的批准

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，彼等全體將放棄投票批准收購事項的南華資產控股董事會決議案。

### 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(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)；及(iii)生產及銷售醫用口罩及相關產品。

#### 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。

#### 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

於最後實際可行日期，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<br>財政年度 |                |
|----------------------------|--------------------|----------------|
|                            | 二零一八年<br>(千港元)     | 二零一九年<br>(千港元) |
|                            | (未經審核)             | (未經審核)         |
| 除稅前(虧損)/溢利 <sup>(附註)</sup> | (280)              | 341            |
| 除稅後(虧損)/溢利 <sup>(附註)</sup> | (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<sup>(附註)</sup>。

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(就出售目標集團的唯一目的而言，其構成內部重組)。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。

## GEM上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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。

由於就南華資產控股而言，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。

### 股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准股東特別大會事項。於股東特別大會上有關買賣協議及其項下擬進行交易的決議案將由獨立股東以投票方式表決。

於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人(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、吳麗琮女士及吳旭洋先生)合共持有已發行股份總數約64.94%，將於將予召開以考慮及酌情批准股東特別大會事項的股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函EGM-1頁至EGM-3頁。

根據GEM上市規則，於股東特別大會事項中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人必須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票。

股東特別大會適用之代表委任表格已隨本通函附上。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回南華資產控股之香港股份過戶登記分處——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，惟無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 暫停辦理股東登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，南華資產控股將於二零二零年七月八日(星期三)至七月十四日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間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最遲須於二零二零年七月七日(星期二)下午四時正前送達南華資產控股之香港股份過戶登記分處——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。

## 以投票方式表決

根據GEM上市規則第17.47(4)條，除股東大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會提呈表決之所有決議案將以投票方式表決，而南華資產控股將根據GEM上市規則第17.47(5)條之方式公佈投票結果。

## 推薦意見

獨立董事委員會(由鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及楊志恒先生組成)已成立，以於考慮獨立財務顧問的意見後就股東特別大會事項向獨立股東提供意見及推薦意見。

第一上海融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會事項是否公平合理、是否於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，以及是否符合南華資產控股及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就該如何投票向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就批准股東特別大會事項的決議案致獨立股東的推薦意見；及(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

南華資產控股董事會(包括獨立董事委員會)於考慮獨立財務顧問的意見後，認為股東特別大會事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合南華資產控股及股東的整體利益，以及推薦獨立股東投票贊成有關股東特別大會事項的決議案。

## 額外資料

謹請閣下垂注分別載於本通函附錄一、附錄二及附錄三的該用地的估值報告及一般資料。

**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。**

---

## 南華資產控股董事會函件

---

南華資產控股的股東以及潛在投資者在買賣南華資產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。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
**South China Assets Holdings Limited**  
南華資產控股有限公司  
執行董事  
吳旭榮  
謹啟

二零二零年六月二十六日

下文為獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦意見，以供載入本通函。



**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)

敬啟者：

### 須予披露交易及關連交易

吾等提述南華資產控股向股東發出日期為二零二零年六月二十六日的通函（「通函」），本函件為構成其中部分。除另有指明者外，通函所界定詞彙與本函件具有相同涵義。

吾等已獲南華資產控股董事會委任為獨立董事委員會的成員，以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「南華資產控股董事會函件」。

第一上海融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)買賣協議的條款及其項下擬進行的交易的條款是否按一般商業條款進行，是否公平合理，以及是否符合南華資產控股及獨立股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問的意見詳情，以及在給予有關意見時已考慮的主要因素及理由載於通函的「獨立財務顧問函件」。亦謹請閣下垂注通函「南華資產控股董事會函件」及其附錄所載的額外資料。

經考慮通函「獨立財務顧問函件」所載的獨立財務顧問的意見後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行的交易的條款乃按一般或更佳商業條款進行，屬公平合理，並於南華資產控股集團日常業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合南華資產控股及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦閣下投票贊成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**

**獨立非執行董事**

**鄭康棋**

**龐愛蘭，BBS・太平紳士**

**獨立非執行董事**

**楊志恒**

謹啟

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，當中載有其就買方根據買賣協議向賣方建議收購銷售股份(「收購事項」)提供的意見，以供載入本通函。



香港中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
19樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就根據買賣協議向賣方進行收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零二零年六月二十六日向股東寄發的通函(「通函」)，而本函件構成通函一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年五月二十一日，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。

## GEM上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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關連人士的聯繫人所進行的交易，根據GEM上市規則第20章，收購事項構成南華資產控股的關連交易。

由於有關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。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，由於吳先生及其聯繫人(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)持有南華資產控股已發行股本總額約64.94%，故彼等須於股東特別大會上就批准收購事項的相關決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會

由南華資產控股三名獨立非執行董事(即鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及楊志恒先生)組成的獨立董事委員會已成立，以考慮收購事項及買賣協議項下擬進行的交易，並就收購事項及其項下擬進行的交易的條款的公平及合理性向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責乃就(i)收購事項項下擬進行的交易是否在南華資產控股集團的一般及日常業務中進行；(ii)買賣協議的條款是否按一般商業條款訂立、符合南華資產控股及股東的整體利益及就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案進行表決，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與南華資產控股並無任何可合理視作與吾等獨立性有關的關係或權益。除就是此次委聘而應支付予吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排讓吾等向南華資產控股或交易的任何其他方收取任何費用或利益。因此，吾等認為有關關係並不會影響吾等的獨立性。

### 吾等意見的基礎

於制定吾等的意見時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、事實、意見及聲明、由南華資產控股董事、南華資產控股及其管理層（「**管理層**」）所提供的資料、事實及聲明以及彼等所表達的意見。吾等假設通函所載或提述的所有陳述、資料、事實、意見及聲明於作出時乃屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整。

吾等認為，吾等已(i)取得南華資產控股所有相關資料及文件，以評估收購事項條款是否公平合理；(ii)調查收購事項定價的相關市場及其他條件以及趨勢；(iii)審閱有關收購事項的任何假設的公平性、合理性及完整性；及(iv)審閱專家(即獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司，「**獨立估值師**」)提供與收購事項相關的意見及估值，包括審閱委聘條款(尤其是關於工作範圍、該工作範圍對須作出的意見是否合適以及是否有可能對分別載於通函附錄一（「**業務估值**」）及附錄二（「**物業估值**」）的專家業務估值報告(統稱為「**估值報告**」、意見或陳述的可信程度構成不利影響的任何工作範圍限制)。基於上文所述，吾等確認吾等已採取GEM上市規則所提述適用於收購事項的一切合理措施。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，就吾等依賴通函所載資料的準確性提供理據，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑南華資產控股董事、南華資產控股及管理層向吾等提供的陳述、資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。南華資產控股董事已向吾等確認，彼等提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實，且吾等並無理由懷疑通函所提供及引述的資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑南華資產控股向吾等所提供的意見及聲明的合理性。南華資產控股全體董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所發表的意見乃經審慎仔細考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載任何內容有誤導成份。吾等依賴該等資料及意見，惟並無

對南華資產控股集團及南華集團控股集團以及賣方的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關根據買賣協議進行的收購事項的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 南華資產控股集團的背景

南華資產控股為一間投資控股公司。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)從事生產及銷售醫用口罩及相關產品。

就分部收入而言，截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「**財政年度**」)，南華資產控股集團的物業開發及金融服務所得收入分別佔其總收入的約88.9%及11.1%。就分部資產而言，於二零一九年十二月三十一日，物業開發及金融服務業務分部應佔的南華資產控股集團資產分別佔其分部總資產的約83.4%及16.6%。基於有關資料，吾等認為物業開發業務為南華資產控股集團的一般及日常業務過程中的相當重要的一部分。

#### 2. 南華資產控股集團的財務資料

##### 概覽

按收益計，南華資產控股集團的營業規模有限，在二零一五年至二零一九年的過去五個財政年度，其經營業績一直出現大幅波動，二零一五財政年度的純利約為48,100,000港元，而二零一六財政年度則錄得巨額虧損約292,600,000港元，主要是由於二零一六財政年度出現因分派可贖回可換股優先股而終止確認可供出售金融資產的虧損所致。在最近的財政年度中，南華資產控股集團一直依靠其控股股東所提供的持續財務資助，而不是以其一般及日常經營活動的經營現金流入支持營運，因此，截至二零一九年十二月三十一日，其於年度截止日期的資產負債水平非常高。儘管南華資產控股集團一直持續虧損，但截至二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團於年度截止日期的營運資金狀況仍處於略為穩健水平。

## 獨立財務顧問函件

### 營運表現回顧

摘錄自南華資產控股於二零一八年至二零一九年兩個財政年度的年度報告(「年報」)，南華資產控股集團於二零一八年至二零一九年三個財政年度的經審核綜合財務資料概要載列如下：

|                       | 財政年度                  |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | 二零一七年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>(經審核)<br>千港元 |
| 收入                    | 1,736                 | 1,121                 | 19,022                |
| 經營溢利／(虧損)             | 33,757                | (9,589)               | (3,768)               |
| 除稅前溢利／(虧損)            | 7,385                 | (30,635)              | (18,725)              |
| 南華資產控股權益持有人<br>應佔(虧損) | (14,819)              | (7,851)               | (18,888)              |

### 二零一九財政年度與二零一八財政年度比較

誠如年報所披露，南華資產控股集團於二零一九財政年度錄得收入約19,000,000港元(二零一八財政年度：約1,100,000港元)。二零一九財政年度的收入增加約17,900,000港元，主要來自位於中國天津市滄州渤海新區中捷產業園區物業開發項目。

於二零一九財政年度，南華資產控股集團擁有人應佔虧損約18,900,000港元(二零一八財政年度：約7,900,000港元)。

### 財務及現金流狀況回顧

摘錄自年報的南華資產控股集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況概要載列如下：

|       | 於十二月三十一日              |                       |                       |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|       | 二零一七年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>(經審核)<br>千港元 |
| 非流動資產 | 358,146               | 219,996               | 235,204               |
| 流動資產  | 512,403               | 357,468               | 180,333               |
| 總資產   | 870,549               | 577,464               | 415,537               |
| 非流動負債 | (465,290)             | (364,020)             | (245,500)             |
| 流動負債  | (229,792)             | (176,185)             | (133,678)             |
| 總負債   | (695,082)             | (540,205)             | (379,178)             |

## 獨立財務顧問函件

|                                                       | 於十二月三十一日              |                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                       | 二零一七年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>(經審核)<br>千港元 |
| 南華資產控股權益持有人<br>應佔權益(亦稱為南華資<br>產控股集團的資產淨值<br>(「資產淨值」)) | 175,467               | 37,259                | 36,359                |
| 現金及銀行結餘                                               | 190,577               | 177,393               | 21,917                |
| 流動資產淨值                                                | 282,611               | 181,283               | 46,655                |
| 流動比率                                                  | 2.2 倍                 | 2.0 倍                 | 1.3 倍                 |
| 計息借款(即銀行借款與<br>股東貸款之和)                                | 469,290               | 368,020               | 248,500               |
| 資產負債比率(按計息借款<br>總額除以南華資產控股<br>集團的資產淨值計算)              | 267.5%                | 987.7%                | 683.5%                |
|                                                       | 財政年度                  |                       |                       |
|                                                       | 二零一七年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>(經審核)<br>千港元 |
| 營運資金變動前的經營<br>現金流入／(流出)                               | 51,134                | (17,920)              | (3,929)               |
| 經營活動所得／(所用)<br>現金淨額                                   | 230,926               | 98,459                | (2,779)               |
| 投資活動所得現金淨額                                            | 11,519                | 17,790                | 10,196                |
| 融資活動所用現金淨額                                            | (85,957)              | (129,232)             | (162,843)             |

二零一九年十二月三十一日與二零一八年十二月三十一日比較

於二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團的流動資產約為180,300,000港元(二零一八年：約357,500,000港元)，而流動負債約為133,700,000港元(二零一八年：約176,200,000港元)，即流動資產淨額及流動比率分別為約46,700,000港元(二零一八年：約181,300,000港元)及1.3倍(二零一八年：約2.0倍)。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團的流動比率略高於1.0倍，顯示南華資產控股集團的流動資金狀況略為穩健。於二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團的現金及銀行結餘約為21,900,000港元(二零一八年：約177,400,000港元)。南華資產控股集團於二零一九財政年度已向其控股股東償還約118,500,000港元，導致於二零一九年十二月三十一日的流動比率顯著惡化以及現金及銀行結餘大幅減少。

於二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團的計息借款總額約為248,500,000港元(二零一八年：約368,000,000港元)，包括銀行借款3,000,000港元(二零一八年：4,000,000港元)及股東貸款約364,000,000港元(二零一八年：約245,500,000港元)，資產負債比率高達約683.5%(二零一八年：約987.7%)。南華資產控股集團於二零一九財政年度已向控股股東償還118,500,000港元，導致二零一九年十二月三十一日的資產負債狀況有明顯改善，但仍處於較高水平。

**前景及最新發展**

誠如年報所披露，由於新冠病毒疾病爆發，宏觀經濟形勢變化莫測，二零二零年對南華資產控股集團而言是備受挑戰之年。管理層認為繼續高度審慎地開展可產生穩定收益之金融服務業務，符合南華資產控股集團的最佳利益。同時，物業發展分部項下的中國河北省滄州市黃驊新城第一期項目(「**黃驊新城第一期項目**」)已於二零一九年底恢復其規劃，惟主要建築工程暫停及延遲至二零二一年第二季度。然而，南華資產控股集團位於中國河北省滄州市滄州中捷產業園區的第二期項目(「**中捷產業園區第二期項目**」)原定於二零二零年第二季度展開。

吾等認為，收購事項及其後續完成配套開發項目能夠在收益、溢利及資產價值方面顯著增強南華資產控股集團於未來的營運規模。控股股東已承諾向南華資產控股集團提供財務支援，猶如收購事項項下並無可得／足夠落實開發項目的內部資源及／或外部銀行借款。基於吾等對年報的獨立審閱，控股股東多年來一直以股東貸款向南華資產控

股集團提供財務支援，且預期於不遠將來將繼續如此行事，猶如南華資產控股集團有資金需要。南華資產控股集團認為，儘管南華資產控股集團於該用地開始施工工程的未來數年處於高資產負債狀況，但當該用地的開發項目將完成以於其後產生可觀收益及溢利後，有關情況最終將有所改善。此外，控股股東於該用地的開發項目完成前就即時償還股東貸款而向南華資產控股集團提出法律訴訟的可能性甚微，故目前預測較高水平的資產負債狀況實際上並沒有對南華資產控股集團的財務穩定性有害。基於有關了解，吾等認為，收購事項屬公平合理，並符合南華資產控股集團及股東的整體利益。

### 結論

經考慮到(i)南華資產控股集團於二零一六年至二零一九年至少最近四個財政年度一直錄得持續淨虧損；(ii)南華資產控股集團的業務營運受收益所限，且於最近財政年度依賴其控股股東持續提供的財務資助而非一般日常業務營運中所得經營現金流入，以致於二零一八年及二零一九年十二月三十一日產生高度資產負債狀況；及(iii)南華資產控股集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的流動比率略為穩健，吾等可得出南華資產控股集團的業務營運尚未穩定但前景光明的結論，故南華資產控股集團有理由探索新機會以實施業務擴展，提升其於不久將來可持續發展的能力，惟其融資要求尚未解決，尤其是當前全球金融市場非常動盪，且經濟環境不利。

### 3. 賣方及買方的背景

#### 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。

### 4. 目標集團的背景

於最後實際可行日期，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。

目標集團於二零一八財政年度錄得除稅前及除稅後淨虧損約280,000港元，而於二零一九財政年度則錄得除稅前及除稅後純利約341,000港元。於二零二零年四月三十日，目標集團的經調整未經審核綜合淨負債約為1,522,000港元。

附註：賣方於二零二零年四月收購目標公司，而目標公司於二零二零年五月收購目標公司其中一間附屬公司(為投資控股公司)，就出售目標集團的唯一目的而言，其構成內部重組。目標集團於二零一八及二零一九財政年度的財務資料(1)指目標集團於相關期間應佔金額；及(2)經就重組影響作出調整，猶如重組已於相關期間完成。

基於賣方提供的資料，已付目標公司的間接全資附屬公司(直接持有該用地)的初始收購成本約為人民幣6,700,000元(相當於約7,400,000港元)。根據上述資料，賣方實際上已於二零一一年四月透過支付人民幣6,700,000元收購該用地，而非於二零二零年四月進行，先前收購事項與是此收購事項的日期相隔九年以上。

### 5. 進行收購事項的理由及裨益

誠如通函「南華資產控股董事會函件」所述，南華資產控股集團一直從事小型物業開發，於最後實際可行日期，南華資產控股於中國天津市擁有兩個地產項目。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。基於南華資產控股董事會可得資料，由於南華資產控股集團的業務策略為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，惟於最後實際可行日期該用地尚未開發(由於該用地被分類為小型物業開發，南華集團控股集團將其識別為最低開發優先次序，以盡量提高資源分配及動用情況)。

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大其投資組合的良機。小型物業開發的優點為(i)投資金額相對較小；及(ii)從開發到完成的時間相對較短(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以增強其可持續發展能力提供機會；及(2)將與中國天津市的其他兩個物業項目產生協同效應，例如因該用地與中國天津市兩個現有項目之間的距離近，故可共用管理層辦公室及後勤辦公室功能(如銷售及營銷、行政及會計功能)。該用地

的總佔地面積約為53,333.8平方米，而工業園區及配套辦公室的估計總建築面積(「**總建築面積**」)約為120,000平方米。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。預期第一期建築工程(總建築面積約為12,000平方米)將於二零二一年下半年動工，需時約24個月方可完成。基於該用地下開發項目的業務預測，南華資產控股集團目前預計中國天津市作商業及工業用途的類似物業的平均售價分別約為每平方米人民幣9,000元及每平方米人民幣3,000元，有關價格乃經參考該地區的公開市場定價資料。收益可於工程完成後藉租賃或出售整幢建築物產生。第一期的預期開發成本約為人民幣40,000,000元(包括初步開發、設計及測量以及開發開支)。以上各項取決於(i)工程實際安排(包括工程及材料成本的可能變化)；及(ii)未來實際市況下的可能調整。開發第一期的未來資本承擔將以(a)內部資源；及／或(b)銀行借款；及／或(c)股東貸款提供資金。於最後實際可行日期，據南華資產控股董事會所深知，概無與總承包商簽訂任何重大合約。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。

南華資產控股董事會認為，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，並符合南華資產控股及股東的整體利益。

根據吾等於中華人民共和國天津市統計局官方網站進行的獨立研究，按照摘錄自該網站的統計資料，天津市於二零一九年十二月三十一日的人口約為15,600,000人，多年來一直經歷穩定的經濟增長。於二零一九年，天津市的實際國內生產總值(「**國內生產總值**」)增長率同比上升約4.8%至約人民幣1,410,400,000,000元，略低於全國平均增長率6.0%。國內生產總值增長主要來自投資及消費行業。於二零一九年，天津市的固定資產投資同比增長約13.9%，而其工業及基礎設施投資則分別大幅增加約17.9%及13.6%。

基於上述情況，吾等同意南華資產控股董事的意見，認為收購事項將(i)能夠把握中國天津市的物業開發機會，以增強其在中國的業務擴展及可持續發展能力；(ii)使南華資產控股集團可於不久將來更好地執行其在中國物業開發方面的策略及規劃，從而於日後獲得潛在利益並擴大南華資產控股集團的收入來源、現金流入及盈利基礎。因此，南華資產控股董事會認為收購事項符合南華資產控股及股東的整體利益。

鑑於上文所述，吾等認為收購事項符合南華資產控股集團啟動物業開發業務分部的業務發展策略，乃為促進其長期業務發展而於南華資產控股集團的一般及日常業務過程中進行，並符合南華資產控股及股東的整體利益。

### 6. 買賣協議的主要條款及條件

#### 買賣協議

於二零二零年五月二十一日，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。

#### 代價釐定基準

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業務估值約人民幣15,800,000元(相當於約17,500,000港元)。

茲提述附錄二所載的物業估值報告，該用地的土地出讓金總額為人民幣13,500,000元(為人民幣2,600,000元及人民幣10,900,000的總和)。根據南華資產控股董事會的所得資料，鑒於天津政府的政策原因，天津南華支付的實際付款人民幣6,700,000元已悉數結清該用地的初始土地出讓金，而天津南華已於二零一一年四月取得房地產權證，此乃屬雙方(即天津南華及天津市政府)的意向。上述人民幣6,700,000元已就攤銷理由於世豐的財務報表透過「土地使用權」人民幣5,900,000元入賬及列示(進一步詳情，請參閱附錄一)。就南華資產控股董事會所知，南華資產控股董事會認為，由於相關政府機構已於二零一一年妥善授出房地產權證，上述人民幣6,700,000元為該用地的總收購成本。此外，賣方

已就(i)倘政府機構就所述款項要求收取人民幣6,800,000元(為合約土地出讓金(即人民幣13,500,000元)與天津南華支付的實際土地出讓金(即人民幣6,700,000元)之間的差額)以及任何其他政府機構要求收取任何其他收費及費用的整筆款項,及(ii)倘任何政府機構於自買賣協議當日起計二十四(24)個月期間就閒置土地的情況處以罰款而產生的全部罰款、收費及費用,向買方作出全額賠償。

目標集團的公平值估值約為人民幣15,800,000元(相當於約17,500,000港元),包括:(a)目標集團的未經審核負債淨額約為人民幣1,350,000元(相當於約1,500,000港元);及(b)該用地升值人民幣17,150,000元(相當於約19,000,000港元)。由於該用地為目標集團的唯一核心資產,而代價為該用地於公開市場的公平價格(經計及目標集團的負債淨額狀況),鑒於(i)目標集團並無其他業務及(ii)目標公司僅為投資控股公司,故南華資產控股董事會認為,代價屬公平合理,並符合南華資產控股及股東的整體利益。吾等就此認同南華資產控股董事會的意見。

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、銀行借款及/或股東貸款出資10,100,000港元為代價提供資金。

與南華集團控股進行磋商後的商業決定是,首批付款7,400,000港元(相當於約人民幣6,700,000元)須於完成日期後在五(5)個營業日內支付,以收回目標集團就該用地於二零一一年四月已付的初始收購成本付款;及第二批付款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)內支付,以向南華資產控股提供有關流動資金需求的靈活性,南華資產控股董事會認為,分兩批結算代價的安排屬公平合理,並符合南華資產控股及股東的整體利益。

預期該用地的第一期建築工程將於二零二一年下半年動工,而整個項目的建築工程預計將於二零二八年年底完成。

### **該用地的物業估值**

吾等已單獨審閱估值報告,並就達致分別載於通函附錄一及二的於二零二零年四月三十日進行的商業估值及物業估值所採納的方法以及所使用的基準及假設向獨立估值師進行查詢。在查詢過程中,吾等了解到獨立估值師已於二零二零年五月對中國天津市的土地進行實地

檢查，以研究釐定收購事項下的該用地市值所需的資料。獨立估值師已告知其已就物業估值採納比較法，當中經參考於中國天津市武清區可得的可資比較銷售證據，亦已考慮於二零二零年四月三十日與建築階段相關的應計建築成本、前期開支及專業費用約人民幣2,460,000元以及預期將於開發完成後產生的餘下費用人民幣37,540,000元，因此估計總建造成本將為約人民幣40,000,000元。吾等已審閱獨立估值師的工作稿及達致物業估值人民幣25,560,000元支持文件，當中獨立估值師已參考自二零二零年二月至三月止過往兩個月期間進行的四項可資比較銷售交易以及當中用於計算／釐定物業估值下的該用地的價值的平均交易單位售價，而我們認為此乃就達致當前物業估值而言所參考／依賴具代表性的樣本。誠如獨立估值師所確認，香港及中國物業估值普遍採納比較法(包括可資比較土地價格及應計建築成本)進行，這亦與正常市場慣例一致。

### 目標集團的業務估值

基於吾等對估值報告的獨立審閱，獨立估值師已考慮收益法、市場法、成本法及資產基準法等多種一般估值方法，惟鑒於目標集團的業務性質及其公司價值乃以資產為基準，最終就對目標集團進行估值採用資產基準法，原因為於估值日期，目標集團主要持有該用地而並無其他業務以及重大資產及負債，故目標集團的市值被假定為幾乎相當於該用地的市值。於達致業務估值時，目標公司的所有資產及負債(該用地除外)於估值日期的市值被假定為與其於二零二零年四月三十日的賬面值相同，且除目標集團於該用地的權益外，其於估值日期並無其他重大資產、負債、或然資產或或然負債。基於有關基準，吾等認為資產基準法為對目標集團進行估值時於業務估值中所用的適當方法，且獨立估值師擁有必要經驗及專業知識以就目標集團進行業務估值。

吾等已完成多項獨立財務顧問委聘，且於過去數年參與若干類似項目，故吾等信納估值報告中為分別釐定目標集團及該用地的價值而將予採納的現有(i)資產基準法(即評估下的目標集團主要資產為歸屬於該用地的土地使用權及在建工程，並存在相關數據及資料作為相關資

產估值時涉及的基準及參考；及(ii)比較法(即相關市場上存在可得的可資比較銷售證據，並進一步計及於估值日期有關施工階段的應計建築成本及專業費用)，有關做法與吾等的過往行業經驗及吾等於過往完成的項目相一致，當中該等專業估值師亦已就釐定及得出估值結果採用類似的估值方法、基準及假設。基於此基準，吾等認為獨立估值師採用的估值方法、基準及假設乃屬公平合理。

作為吾等對獨立估值師能力進行的盡職調查的一部分，吾等已於獨立估值師及聯交所網站就獨立估值師的專業資格、經驗及專業知識進行獨立研究，吾等了解到獨立估值師獲超過1,000名客戶委聘，並曾於中國及香港完成多項物業估值工作，當中涉及範圍廣泛的不同行業，且吾等於過往曾與獨立估值師合作，因此吾等認為其符合資格及具備豐富工作經驗進行與收購事項下的該用地類似的估值工作。此外，吾等亦已檢討獨立估值師的委聘條款，並信納獨立估值師的委聘條款及工作範圍乃屬合適。再者，吾等已向獨立估值師查詢其現時及先前於南華資產控股集團的獨立性，並了解到獨立估值師為南華資產控股、賣方及其關連人士的獨立第三方。

在吾等審閱估值報告及向獨立估值師查詢的過程中，吾等並無識別任何重大因素導致吾等懷疑物業估值及業務估值所採納主要基準及假設的公平性及合理性。

### 代價評估

在評估代價的公平性及合理性時，吾等透過考慮上述業務估值金額17,500,000港元進一步分析目標集團的公平資產淨值，以公平地反映目標集團於二零二零年四月三十日的資產淨值。根據相關財務資料，於二零二零年四月三十日，目標集團擁有人應佔綜合負債淨額約為1,500,000港元。經計及該用地公平市值約人民幣23,100,000元(相當於約25,600,000港元)導致產生該用地公平值變動相關收益約人民幣17,100,000元(相當於約19,000,000港元)後，於調整目標集團全部權益應佔該用地公平市值後的資產淨值將約為17,500,000港元(「**經調整資產淨值**」，為買方及賣方於釐定代價時依賴的基準價值)。

由於目標公司為投資控股公司並間接持有該用地的唯一投資，而收購事項的標的事宜實質上為該用地本身及其未來開發潛力。目標集團自其成立以來尚未開始業務營運，故其過往營運表現十分有限，且於二零一八年及二零一九年過往兩個財政年度的溢利／(虧損)淨額方面出現大幅波動，因此，吾等認為與其他在聯交所上市的物業開發／投資公司(全面開展營運且規模更大)的市盈率及／或市賬率進行直接比較並無意義／不切實際／不可行，且甚至具有誤導成分，原因為目標集團的營運規模十分有限，且該用地僅位於中國天津市武清區一個地區，故吾等認為其不可與其他具有一定規模的物業開發上市公司(具備經常性開發項目及於全國及／或多個地方擁有廣泛物業組合)直接比較。此外，剔除該用地公平值變動收益後，目標集團已於二零一八年及二零一九年兩個財政年度各年分別錄得淨(虧損)／淨利約(280,000)港元及341,000港元，惟這並不能證明／維持其可靠、穩定及具意義的盈利能力。由於目標集團的資產主要由其持有且多年來一直空置的該用地組成，吾等認為考慮經調整資產淨值較參考目標集團過往的財務及經營業績對吾等而言更有意義。因此，經參考業務估值及物業估值後的經調整資產淨值為目標集團的合適估值。

由於經參考分別載於通函附錄一及二的業務估值及物業估值後代價相當於二零二零年四月三十日的經調整資產淨值，故吾等認為代價釐定基準就獨立股東而言屬公平合理，且符合南華資產控股及股東的整體利益。

### 代價付款

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)個月或訂約方相互協定的有關其他日期)內支付。

誠如上文所示，於完成後支付首期付款後，代價大部分的餘下部分(即約57.7%)10,100,000港元將僅於該用地進行主要建築工程開始後(即可能將近24個月後)支付，鑑於目前較為緊縮的營運資金狀況，吾等認為買賣協議項下的付款時間表將有利於南華資產控股集團。在此基礎上，吾等認為收購事項的代價(包括其付款條款)就獨立股東而言屬公平合理，且符合南華資產控股及股東的整體利益。

經考慮上述因素後，吾等認為訂立買賣協議乃以南華資產控股集團為受益人進行，符合南華資產控股及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

### 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) 自買賣協議日期起直至完成日期(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。

任何一方均不得豁免上文所載條件。倘若上文所載的任何條件於最後截止日期下午五時正前尚未獲達成(倘適用)，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，且不再具有任何進一步效力(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)。

於最後實際可行日期，上文第c項條件已獲達成。

**完成**

待達成上述條件後，完成將於完成日期作實。

**7. 進行收購事項對南華資產控股集團造成的可能財務影響**

**盈利**

於完成後，南華資產控股集團的盈利並無即時重大影響，而南華資產控股董事預期收購事項將於不久將來促進南華資產控股集團的業務發展，並進一步為其盈利基礎作出長遠貢獻，惟有關影響的量化將視乎南華資產控股集團於完成及進一步完成該用地的相關開發／建築工程後的未來經營業績而定。

**營運資金**

根據年報，南華資產控股集團於二零一九年十二月三十一日的營運資金(即流動資產總值約180,300,000港元減流動負債總額約133,700,000港元)以及現金及銀行結餘分別約為46,600,000港元及21,900,000港元，流動比率約為1.35倍。

根據買賣協議，代價的首期付款7,400,000港元須於完成日期後的五個營業日內支付；而當中大部分的餘下部分10,100,000港元將僅於該用地進行主要建築工程開始後支付，現時預期有關付款將於二零二一年下半年作出，惟不得超過24個月後。代價將由南華資產控股集團的內部資源、銀行借款及／或股東貸款(如需要)撥付。

吾等從管理層中理解到，鑑於南華資產控股集團目前較為緊縮的營運資金狀況，賣方已同意延遲代價第二期付款10,100,000港元的結算將近兩年，因此南華資產控股集團應有足夠時間安排有關付款。此外，控股股東已承諾向南華資產控股集團提供財務支援，猶如其內部資源及／或外部銀行借款無法／不足以支付其第二期付款一樣。在此基礎上，吾等同意南華資產控股董事的意見，認為這將不會對南華資產控股集團的營運資金施加很大壓力。

### 資產淨值

根據年報，於二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團的經審核資產淨值約為36,400,000港元。由於非流動資產因收購事項應佔該用地價值所產生的增加將被南華資產控股集團的現金及銀行結餘減少及流動／非流動負債增加所抵銷，故目前預期南華資產控股集團於收購事項後的資產淨值將不會產生任何重大影響。南華資產控股集團的收益表及儲備亦無重大影響。

### 資產負債狀況

於二零一九年十二月三十一日，南華資產控股集團的計息借款及資產淨值分別約為248,500,000港元及36,400,000港元，因此其資產負債比率(按南華資產控股集團的計息借款總額除以資產淨值計算得出)極高，約為683.5%。由於代價將由南華資產控股集團的內部資源、銀行借款及／或股東貸款(如需要)撥付，故其資產負債狀況於完成後或會進一步提高。然而，南華資產控股集團的財務穩定性在重大方面將不會受到不利影響，原因為負債增加預期將主要由控股股東(而非第三方債權人)計提撥備／作出支援。

### 總結

鑑於收購事項對南華資產控股集團的盈利、營運資金、資產淨值及資產負債狀況造成上述財務影響，吾等認為收購事項將不會對南華資產控股集團的財務狀況構成重大不利影響，惟現金資源減少及／或負債增加除外。因此，吾等認為儘管南華資產控股集團的現金資源將有所減少，加上負債或會增加，惟收購事項乃透過利用較少即時現金資源擴大南華資產控股集團業務覆蓋範圍的有效途徑，旨在讓南華資產控股集團能夠於日後實現更佳增長及可持續發展，從長遠來看，這預期將使南華資產控股集團及股東整體得益。

## 推薦意見

考慮到上述主要因素及理由，特別是(i)收購事項對南華資產控股集團的裨益；(ii)代價釐定基準；及(iii)收購事項對南華資產控股集團造成的可能財務影響，吾等認為收購事項乃在南華資產控股集團的一般及日常業務過程中進行，以增強其可持續發展能力，且買賣協議的條款按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合南華資產控股及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上就批准收購事項及其項下擬進行交易的普通決議案投票贊成。

此 致

南華資產控股有限公司

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

鄭志光

謹啟

二零二零年六月二十六日

附註：鄭志光先生一直為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員，於企業融資行業擁有豐富經驗。彼曾參與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並完成相關交易。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就目標公司100%股權於二零二零年四月三十日的估值編製的估值報告全文，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室

Tel電話：(852) 2593 9678 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：enquiry@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

**有關：Silver Giant Limited的100%股權的估值**

### 1. 指示

吾等遵照南華資產控股有限公司(「貴公司」)的指示，向閣下提供吾等就Silver Giant Limited(「目標公司」)100%股權的市值的獨立意見。

### 2. 估值日期

估值日期為二零二零年四月三十日。

### 3. 估值基準

吾等乃按市值進行估值。市值的定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

#### 4. 貴公司及目標公司的背景

##### 貴公司的背景

貴公司為一間公開上市有限公司，其於開曼群島註冊成立，並自二零二零年起於聯交所GEM上市(股份代號：08155)。貴公司及其附屬公司主要(i)在中國從事物業開發；(ii)在香港從事金融服務；及(iii)生產及銷售醫用口罩及相關產品。

##### 目標公司及及其附屬公司的背景

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。根據貴公司高級管理層的資料，於估值日期，除於冠年環球有限公司(「冠年」)的100%股權投資外，目標公司並無業務以及其他重大資產及負債。冠年為一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。根據貴公司高級管理層的資料，於估值日期，除於世豐(天津)國際貿易有限公司(「世豐」)的100%股權投資外，冠年並無業務以及其他重大資產及負債。世豐為一間投資控股公司並間接持有該用地(即位於天津市武清區下朱莊街總面積約為53,333.8平方米的發展用地)，可於該用地上開發工業園區及配套辦公室以供租賃及出售。

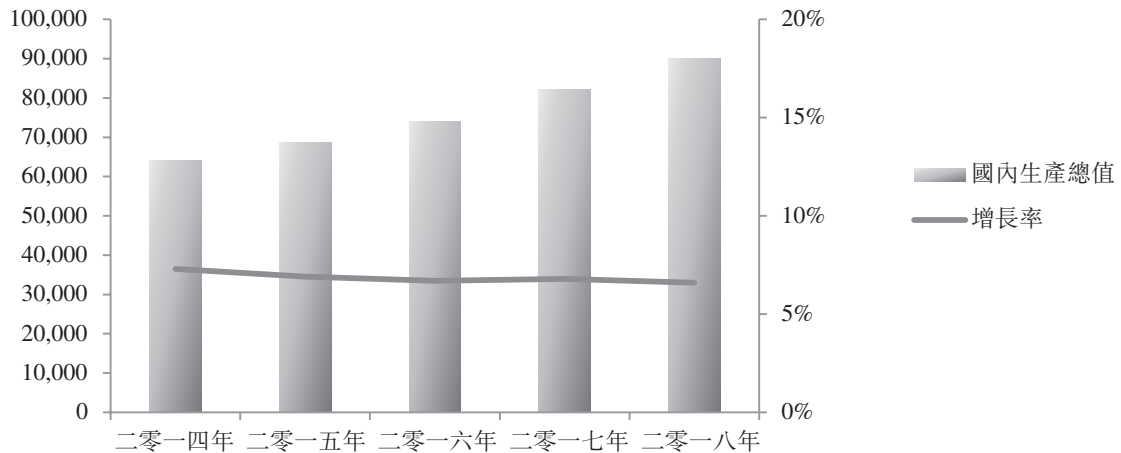
#### 5. 行業概覽

##### 中國經濟

中國國民經濟於二零一八年保持穩定增長。誠如圖表1所述，於二零一八財政年度，國內生產總值(GDP)達人民幣900,309億元，較去年增長6.6%。其中，第一產業的增加值為人民幣64,734億元，增長3.5%；第二產業的增加值為人民幣366,001億元，增長5.8%及第三產業的增加值為人民幣469,575億元，增長7.6%。第一產業、第二產業及第三產業的增加值分別佔國內生產總值的7.2%、40.7%及52.2%。

圖表1：二零一四年至二零一八年國內生產總值

人民幣十億元

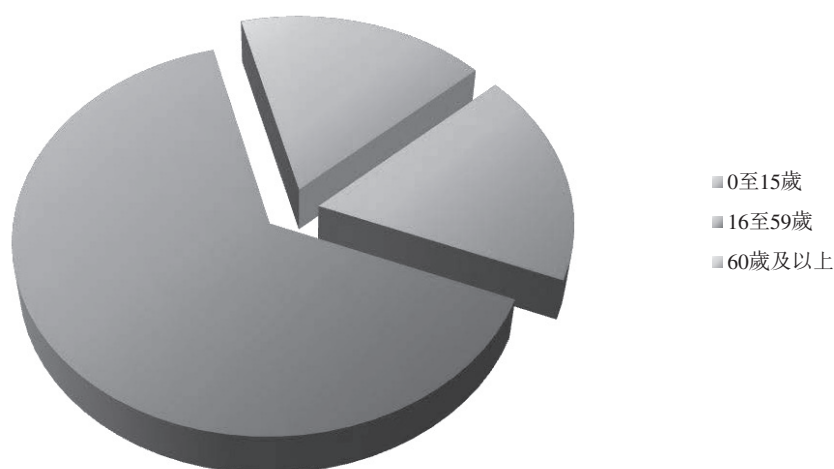


資料來源：中國國家統計局

消費者物價於二零一八年輕微上升，較去年增長2.1%。其中，食品煙酒的價格增長1.9%；固定資產投資的價格增長5.4%；生產者價格及製成品採購價格分別增長3.5%及4.1%，而農產品生產者價格下跌0.9%。

誠如圖表2所述，於二零一八年年底前，中國人口總數達1,395.38百萬人，較二零一七年年底增加5.30百萬人。城鎮常住人口增長1.06%至831.37百萬人，佔人口總數的59.58%。於二零一八年，出生人口為15.23百萬人，粗出生率為每一千人有10.94人。死亡人口為9.93百萬人，粗死亡率為每一千人有7.13人。自然增長率為每一千人有3.81人。全國戶籍登記人戶分離人口達286百萬人，其中241百萬人為流動人口。

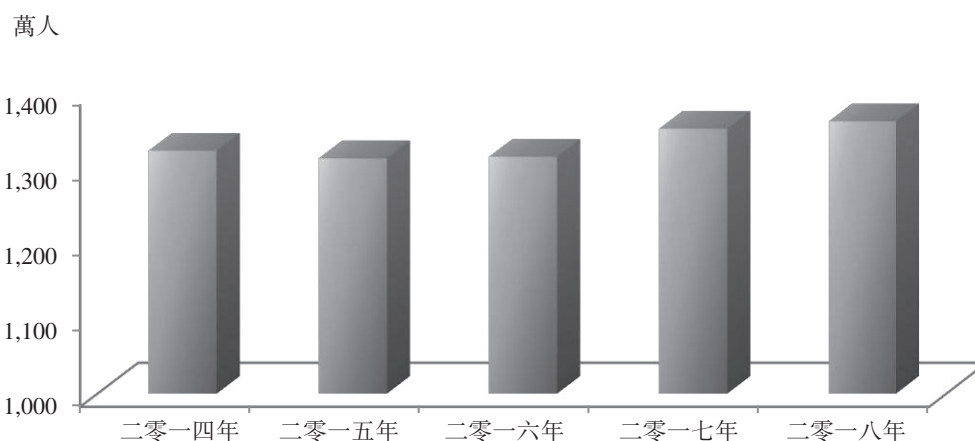
圖表2：二零一八年人口年齡結構



資料來源：中國國家統計局

於二零一八年年底，中國就業人數為775.86百萬人，其中城鎮就業人數為434.19百萬人。誠如圖表3所述，城鎮新增就業人數為13.61百萬人。年底城鎮登記失業率為3.8%。二零一八年農民工總人數為288.36百萬人，較二零一七年增長0.6%。其中，到外地工作的農民工人數為172.66百萬人，增長0.5%；在本地工作的農民工人數為115.70百萬人，增長0.9%。

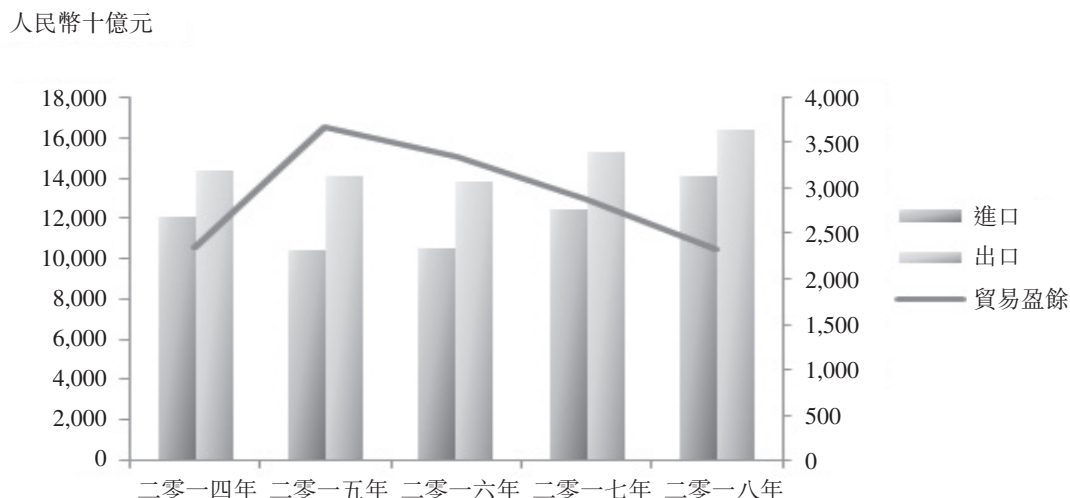
圖表3：二零一四年至二零一八年城鎮新增就業人數



資料來源：中國國家統計局

二零一八年貨物進出口總額達人民幣305,050億元，較去年增長9.7%。根據圖表4，出口貨物價值為人民幣164,177億元，增長7.1%；進口貨物價值為人民幣140,874億元，增長12.9%。淨出口(出口減進口)為人民幣23,303億元，較去年減少人民幣5,217億元。

圖表4：二零一四年至二零一八年貨物進出口



資料來源：中國國家統計局

## 6. 資料來源

就吾等的估值而言，吾等已參照 貴公司高級管理層提供有關目標公司的財務及營運資料。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性，且吾等已獲 貴公司高級管理層確認，吾等獲提供的資料並無遺漏重大事實。

除 貴公司高級管理層提供的資料外，吾等亦從公開可得來源取得市場數據、行業資料及統計數字。

## 7. 工作範圍

以下程序由吾等於吾等的估值過程中進行：

- 與 貴公司高級管理層就目標公司的核心運作進行訪談；
- 向 貴公司高級管理層獲得目標公司相關財務及營運資料；

- 審查 貴公司高級管理層提供目標公司的財務及營運資料的基準及假設；
- 進行適當的研究，從公開來源獲得足夠市場數據、行業資料及統計數字；及
- 按照公認估值程序和做法，編製估值及本報告。

## 8. 估值假設

由於經濟及市場狀況不斷變化，吾等的估值須採納多項假設。吾等估值採納的主要假設如下：

### 一般市場假設

- 目標公司現時或將位處的司法管轄區內的現有政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況將不會有重大變化；
- 目標公司現時或將位處的司法管轄區內的稅務法律法規將不會有重大變化、稅率將維持不變，且所有適用法律及法規將會被遵守；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與現有或預期者有重大差異；
- 目標公司的產品及／或服務或同類型產品及／或服務於國內外的供求將不會與現有或預期者有重大差異；
- 目標公司的產品及／或服務或類似產品及／或服務於國內外的市場價格及有關成本將不會與現有或預期者有重大差異；
- 目標公司的產品及／或服務或類似產品及／或服務有市場及可流通，以及目標公司產品及／或服務或類似產品及／或服務的交易具有活躍市場；及
- 由公開來源獲得的市場數據、行業資料及統計數字為真實準確。

### 公司特定假設

- 所有由任何地方、省級或全國政府或其他認可實體或組織發出並將會影響目標公司運作的牌照、許可證、證書及同意書均已取得或於提出要求時可以非重大成本取得；
- 目標公司的核心業務將不會與目前或預期有重大差異；
- 目標公司的財務及營運資料乃按經 貴公司高級管理層審慎周詳考慮後所達致的合理基準編製；
- 目標公司目前或將來擁有生產及／或提供目標公司的產品及／或服務所需的充足人力資本及能力，及將及時取得所需的人力資本及能力，而將不會影響目標公司的經營；
- 目標公司已獲得或將獲得充足財務資本，以不時投資預期資本開支及營運資金，且將按時支付任何預定利息或償還貸款及應付款項；
- 目標公司高級管理層將僅實施能最大限度提高目標公司營運效率的預期財務及營運戰略；
- 目標公司高級管理層具備經營目標公司的足夠知識及經驗，任何董事、管理層或關鍵人士的交替將不會影響目標公司運作；
- 目標公司高級管理層已採取合理及適當應變措施，以應付任何人為干擾，如欺詐、賄賂及罷工，而任何人為干擾的出現將不會影響目標公司的運作；及
- 目標公司高級管理層已採取合理及適當應變措施，以應付任何自然災害，如火災、洪水及颶風，而任何自然災害的出現將不會影響目標公司的運作。

## 9. 估值方法

### 一般估值方法

以下公認估值方法已在吾等的估值過程中被考慮：(1)收益法；(2)市場法；(3)成本法；及(4)資產基準法。

#### 收益法

收益法乃根據知情買家將支付不超過主體資產所產生的預期未來經濟利益的現值原則，提供價值指標。

折現現金流量(折現現金流量)法為收益法中最基本及最重要的方法。在應用折現現金流量法時，主體資產未來數年的自由現金流量乃根據除稅後收入淨額加折舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支，再減去非現金收入、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

#### 市場法

市場法乃通過比較主體資產及已於市場上出售的同類資產，經對主體資產及被視為可與主體資產相比的資產之間的差異進行適當調整後，提供價值指標。

在市場法下，指引公開買賣可資比較法就被視為可與主體資產相比的公眾上市公司計算出一個價格倍數，然後將結果應用於主體資產基礎。指引交易法利用被視為可與主體資產相比的資產的近期買賣交易計算出一個價格倍數，然後將結果應用於主體資產基礎。

#### 成本法

成本法乃根據知情買家將支付不超過主體資產或與主體資產具有同等實用性的替代資產的生產成本原則，提供價值指標。

在成本法下，歷史成本法計量開發主體資產時所產生的整個開發過程成本。複製成本法計量開發一項與主體資產類似的資產所需的投資額。重置成本法計量開發現存主體資產將會需要的投資額。

### 資產基準法

資產基準法基於各項資產及負債成分總額為實體總價值的原則提供價值指標。該方法的假設為當對營運資金、無形及有形資產的各成分進行單獨評估時，其總額相當於業務企業的價值，並相等於其投資資金(權益及長期債務)的金額。

換而言之，業務企業的價值指購買業務資產所需的已收回款項。有關款項來自購買業務企業股份(權益)的投資者及向業務企業貸款(債務)的投資者。於收回權益及債務的總額後，並就業務企業的營運轉換為不同類型的資產，其總額等於業務企業的價值。

### 所選用的估值方法

選用估值方法是基於(其中包括)獲提供的資料的數量和質量、能否取得適用的數據、有關市場交易的供應、主體資產的類型及性質、估值的作用和目的以及專業判斷及技術專門知識。

收益法主要適用於可對預計未來溢利作出相對合理及可靠估計的公司。應參考過往營運情況、是否可預測未來溢利及是否可取得估值所用的資料適當考慮收益法的適用情況。除於中國持有一幅地塊外，目標公司並無經營業務。因此，吾等並無採納收益法。

由於近期與目標公司具有類似性質(諸如經營業務、產品分部、地理位置及市值)之股權交易不足，故難以取得足夠相關、可靠及準確之可資比較交易。因此，吾等並無採納市場法。

資產基準法通常適用於無法透過使用收益法或市場法進行有效評估的公司或新成立的公司。因此，吾等已選擇資產基準法。目標公司正進行估值的主要資產包括土地使用權及在建工程。於應用資產基準法的過程中，存在相關數據及資料(作為選擇對各項資產進行估值時涉及的經濟及技術參考變數的基準及參考)。

## 10. 估值方法

由於目標公司及冠年為投資控股公司，且於估值日期，除於世豐的股權外並無其他業務以及重大資產及負債，故目標公司的市值被假定為相等於世豐的市值。因此，吾等已透過評估世豐的100%股權價值而對目標公司的100%股權的市值進行評估。

於吾等的估值中，於估值日期，世豐的所有資產及負債(不包括土地使用權)的市值被假定為相等於其於二零二零年四月三十日的賬面值，而除下文於二零二零年四月三十日的財務狀況表中所述於土地使用權以及資產及負債的權益外，於估值日期，世豐並無其他資產、負債、或然資產或或然負債。

根據世豐於二零二零年四月三十日的財務狀況表，世豐的資產淨值如下：

| 世豐於二零二零年四月三十日 | 賬面值<br>(人民幣千元) | 市值<br>(人民幣千元) |
|---------------|----------------|---------------|
| <b>資產</b>     |                |               |
| <b>非流動資產</b>  |                |               |
| 商譽            | 1,068          | 1,068         |
| 固定資產          | 1              | 1             |
| 土地使用權         | 5,914          | 23,100        |
| 在建工程          | 2,462          | 2,460         |
|               | <u>9,445</u>   | <u>26,629</u> |
| <b>流動資產</b>   |                |               |
| 其他應收賬款        | 848            | 848           |
| 銀行現金          | 795            | 795           |
|               | <u>1,643</u>   | <u>1,643</u>  |
| <b>總資產</b>    | <u>11,088</u>  | <u>28,272</u> |

世豐於二零二零年四月三十日

| 賬面值     | 市值      |
|---------|---------|
| (人民幣千元) | (人民幣千元) |

**負債****流動負債**

|          |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| 其他應付賬款   | 1,322         | 1,322         |
| 應付集團公司款項 | 11,134        | 11,134        |
|          | <u>12,456</u> | <u>12,456</u> |

**負債總額**

|               |               |
|---------------|---------------|
| <u>12,456</u> | <u>12,456</u> |
|---------------|---------------|

**資產／(負債)淨額**

|                |               |
|----------------|---------------|
| <u>(1,368)</u> | <u>15,816</u> |
|----------------|---------------|

**11. 獨立性聲明**

吾等謹此證明，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、目標公司或報告的結果中擁有權益。此外，吾等的董事並非 貴公司或目標公司的董事或高級職員。

於吾等估值的過程中，吾等以獨立於所有人士的身份行事。

吾等的收費按一次過基準協定，與吾等的估值結果之間互無關係。

**12. 備註**

就吾等的估值而言，吾等獲 貴公司高級管理層提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求及獲得 貴公司確認所提供的資料中並無遺漏重大事實。

據吾等所悉，本報告所列的所有數據均為真實且準確。雖從可靠來源收集，但並不就制定吾等的分析中所使用、識別為由他人提供的任何資料、意見或估計的準確性提供保證或承擔責任。

### 13. 估值結論

基於本報告所列吾等的分析，吾等的意見為，於二零二零年四月三十日，Silver Giant Limited（即目標公司）的100%股權的市值為人民幣15,816,000元（人民幣壹仟伍佰捌十壹萬陸仟元正）。

此 致

香港  
中環花園道1號  
中銀大廈  
28樓  
**South China Assets Holdings Limited**  
**南華資產控股有限公司**  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司

董事總經理  
鄭澤豪博士

*BSc(Bldg), MUD, MBA(Finance), MSc(Eng), PhD(Econ),  
FSOE, FIPlantE, CEnv, FIPA, FAIA, FRSM, CPA UK, SIFM, FCMA,  
FRSS, MCI Arb, MASCE, MHKIE, MIEEE, MASME, MIE, MASM, MIET*  
謹啟

二零二零年六月二十六日

附註：

鄭澤豪博士擁有多項工程以及會計與財務的資格。彼為皇家統計分析師協會的資深會員、營運工程師學會及廠房工程師學會的資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會的會員。

此外，鄭博士為國際會計師公會的資深會員、公共會計師協會及財務會計師公會的資深會員。彼亦為澳洲註冊管理會計師協會資深會員及委員會成員。彼於香港及中國不同行業的類似資產估值方面具有豐富經驗。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就Silver Giant Limited及／或其附屬公司在中華人民共和國持有的房地產於二零二零年四月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel電話：(852) 2593 9678 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：enquiry@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照南華資產控股有限公司(「貴公司」)的指示，對Silver Giant Limited及／或其附屬公司(統稱「目標集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有的房地產進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就房地產於二零二零年四月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

### 估值基準

吾等乃按市值對房地產進行估值，而香港測量師學會對市值的定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。市值亦理解為一項資產或負債的估計價值，而並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

在對房地產進行估值時，吾等已假設房地產將根據提供予吾等的最新開發方案進行開發及完成。吾等已採納比較法，當中經參考於相關市場上可得的可資比較銷售證據，亦已考慮於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用以及因開發完成而預期產生的餘下成本及費用。

## 業權調查

吾等已獲提供業權及法律文件副本，並已獲 貴公司告知概無編製進一步相關文件。然而，吾等並無查證正本文件以核實擁有權，亦無確定有否任何修訂文件可能並未載入提交予吾等的副本。在吾等的估值過程中，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問江蘇永潤律師事務所就位於中國的房地產業權所提供的意見及資料。所有文件僅供參考用途。

## 估值假設

吾等進行估值時已假設房地產於市場上按其現況出售，且並無附有可能影響房地產價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮有關或影響房地產銷售的任何選擇權或優先購買權，且吾等的估值亦無假設任何形式的強迫出售情況。

在對房地產進行估值時，吾等已依賴目標集團及 貴公司所提供的意見，即目標集團擁有可自由轉讓房地產的有效及可執行業權，並在獲授的整個未屆滿年期內有權自由及不受干預地使用物業，惟須支付年度政府地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已獲全數繳付。

## 估值考慮因素

房地產已於二零二零年五月由余洪銀先生(工程哲學碩士)進行視察。然而，概無進行任何測試或調查以釐定可能延誤房地產開發完成的地面狀況或因素的穩定性或合適性，例如考古文物、污染、生態或環境考慮因素。除另獲通知外，吾等已假設該地盤健全完好及興建時間表將不會因與該地盤有關的考慮因素而發生延誤，且該地盤未受污染。

在吾等的估值過程中，吾等已在很大程度上依賴目標集團及 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、房地產識別及任何其他相關資料等有關事宜提供予吾等的意見。

吾等並無進行詳細實地量度，以核實有關房地產的地盤／樓面面積的正確性，惟已假設提交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積屬正確無誤。除另有說明外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑目標集團及貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性，而吾等依賴閣下確認所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就房地產的任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明外，吾等假設房地產並無附帶屬繁重性質的產權負擔、限制及支銷以致可能影響其價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際評價準則委員會刊發的國際評價準則編製。

吾等的估值乃根據公認估值程序編製，並符合GEM上市規則。

## 備註

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣列值，且並未就任何外匯移轉計提撥備。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
中環花園道1號  
中銀大廈  
28樓  
**South China Assets Holdings Limited**  
**南華資產控股有限公司**

列位董事 台照

代表  
**中和邦盟評估有限公司**

**高級董事**  
**陳詠芬**

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*  
謹啟

二零二零年六月二十六日

附註：

陳詠芬女士乃香港測量師學會會員(產業測量)，在中華人民共和國房地產估值方面擁有超過21年經驗。

估值概要

目標集團於中國持有之在建房地產

房地產

於二零二零年  
四月三十日  
現況下之市值  
人民幣

位於中國天津市武清區  
下朱莊街南北辛莊立交橋西側(1201140022090010001地塊)  
之一幅土地

25,560,000

總計：

25,560,000

## 估值證書

## 目標集團於中國持有之在建房地產

| 房地產                                                                 | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 佔用詳情               | 於二零二零年<br>四月三十日<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 位於中國天津市<br>武清區下朱莊街<br>南北辛莊立交橋西側<br>(1201140022090010001<br>地塊)之一幅土地 | <p>房地產包括一幅土地面積約53,333.8平方米之土地連同已規劃發展正處於初始階段的第一期工程(「第一期工程」)。</p> <p>完成後，第一期工程之規劃總樓面面積(「總樓面面積」)約為12,000平方米。</p> <p>第一期工程的估計總建設成本約為人民幣40,000,000元，直至估值日期，其中前期開支(包括地盤平整、設計、勘測、諮詢及申請費用)約人民幣2,460,000元已結清。第一期工程的主要建設工程計劃將於二零二一年下半年展開及於二零二三年年底前完成，而已規劃發展的第二期工程預定將於二零二八年年底完成。</p> <p>房地產土地使用權已授出，於二零五九年八月十六日到期，供工業用途。</p> | 房地產正處於興<br>建的初始階段。 | 25,560,000                       |

## 附註：

1. 房地產位於天津市武清區，距離天津濱海國際機場約50分鐘車程，毗鄰工業區。
2. 根據天津市國土資源與房屋管理局武清區國土資源分局及天津南華鞋業有限公司(「天津南華」)訂立日期二零零九年七月六日之天津市國有建設用地使用權出讓合同(「出讓合同」)，土地面積約10,262.8平方米之房地產部分之土地使用權依約出讓予天津南華，土地出讓金人民幣2,600,000元，自移交之日起計為期50年，供工業用途。

房地產規劃及設計要求如下：

|         |            |
|---------|------------|
| 地積比率：   | ≥1.0       |
| 建築高度：   | <24米       |
| 建築密度：   | 30%至45%    |
| 綠化比率：   | ≤20%       |
| 工程開始日期： | 二零一零年一月六日前 |
| 工程完成日期： | 二零一二年一月六日前 |
| 許可業務類別： | 文教體育用品製造業  |

3. 根據天津市國土資源與房屋管理局武清區國土資源分局及天津南華鞋業有限公司(「天津南華」)訂立日期二零一零年十二月二十九日之天津市國有建設用地使用權出讓合同(「出讓合同」)，土地面積約43,071.2平方米之房地產餘下部分之土地使用權依約出讓予天津南華，土地出讓金人民幣10,900,000元，自移交之日起計為期50年，供工業用途。

房地產規劃及設計要求如下：

|         |              |
|---------|--------------|
| 地積比率：   | ≥1.0         |
| 建築高度：   | <24米         |
| 建築密度：   | 30%至45%      |
| 工程開始日期： | 二零一一年五月二十九日前 |
| 工程完成日期： | 二零一三年六月二十九日前 |
| 許可業務類別： | 文教體育用品製造業    |

4. 根據日期為二零一一年四月十三日之房地產權證房地證津字第122051100455號，土地面積約53,333.8平方米之房地產之土地使用權已出讓予天津南華，於二零五九年八月十六日到期，供工業用途。
5. 根據日期為二零一六年六月八日的建設用地規劃許可證2016武清地證0040，一幅土地面積約為53,334平方米的地塊獲准由天津南華進行開發作工業用途。
6. 根據日期為二零一六年十二月二十日的建設工程規劃許可證2016武清建證0084，總建築面積約為5,256平方米的房地產獲准由天津南華進行開發。
7. 根據日期為二零一六年十二月二十九日的建築工程施工許可證第1201142016122901111號，總建築面積約為5,256平方米的房地產獲准開始施工。
8. 貴集團中國法律顧問意見包括以下各項：
- (a) 該房地產的土地使用權依法歸屬於天津南華；
  - (b) 天津南華有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及於市場出售該房地產；及
  - (c) 並無因違反土地法例法規而自相關行政及管理機關接獲行政處罰或其他限制性通知文件。
9. 天津南華為目標集團之全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關南華資產控股的資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分；且並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益

### (i) 董事及主要行政人員於南華資產控股或其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事於南華資產控股及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會南華資產控股及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事或南華資產控股主要行政人員被當作或視作擁有之權益)；(ii)須記入南華資產控股根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益；或(iii)根據GEM上市規則標準守則須知會南華資產控股及聯交所之權益如下：

| 董事姓名             | 身份                           | 個人權益        | 持有股份數目      |                          |               | 總權益 | 總權益佔                  |
|------------------|------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|---------------|-----|-----------------------|
|                  |                              |             | 家族權益        | 企業權益                     |               |     | 已發行股份<br>總數之概約<br>百分比 |
| 吳鴻生先生<br>(「吳先生」) | 實益擁有人／<br>配偶之權益／<br>受控制法團之權益 | 363,393,739 | 967,923,774 | 5,925,861,298<br>(附註(a)) | 7,257,178,811 |     | 64.92%                |
| 吳旭洋先生            | 實益擁有人                        | 2,602,667   | —           | —                        | 2,602,667     |     | 0.02%                 |

## (ii) 於相關股份之好倉一購股權

根據南華集團控股之購股權計劃，其董事及僱員，以及南華集團控股之若干合資格參與者(定義見購股權計劃)獲授予購股權以認購股份。於最後實際可行日期，以下董事於向其授予以認購股份之購股權中擁有個人權益：

| 董事姓名             | 身份    | 相關<br>股份數目            | 總權益佔<br>已發行股份<br>總數之概約<br>百分比 |
|------------------|-------|-----------------------|-------------------------------|
| 張賽娥女士<br>(「張女士」) | 實益擁有人 | 55,896,000<br>(附註(b)) | 0.50%                         |
| 吳旭洋先生            | 實益擁有人 | 83,840,000<br>(附註(b)) | 0.75%                         |

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之5,925,861,298股股份包括由Bannock Investment Limited (「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」)持有之76,464,373股股份、Green Orient Investments Limited (「Green Orient」)持有之65,104,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar均由吳先生直接全資擁有。吳先生透過南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)間接持有Green Orient。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生直接擁有60%、Richard Howard Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有20%權益。吳先生持有南華集團控股約61.22%權益。故此，吳先生被視為擁有由Green Orient所持有65,104,000股股份及由Bannock和盈麗合共持有之2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 張女士及吳旭洋先生分別持有之相關股份乃於二零一三年十月一日根據南華資產控股於二零一二年五月八日採納之購股權計劃而向彼等授出之購股權。

### 3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就南華資產控股之任何董事或主要行政人員所知，以下人士於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露及須記入根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊之權益：

| 股東名稱                                      | 身份                 | 實益權益                     | 持有股份數目                   |               | 總權益                      | 總權益佔<br>已發行股份<br>總數之概約 |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|------------------------|
|                                           |                    |                          | 家族權益                     | 企業權益          |                          | 百分比                    |
| 盈麗投資有限公司<br>（「盈麗」）                        | 實益擁有人／<br>受控制法團之權益 | 1,150,004,797            | —                        | 1,088,784,847 | 2,238,789,644<br>(附註(a)) | 20.03%                 |
| Fung Shing Group Limited                  | 實益擁有人              | 1,817,140,364            | —                        | —             | 1,817,140,364            | 16.26%                 |
| Parkfield Holdings Limited                | 實益擁有人              | 1,728,362,917            | —                        | —             | 1,728,362,917            | 15.46%                 |
| Bannock Investment Limited<br>（「Bannock」） | 實益擁有人              | 1,088,784,847<br>(附註(a)) | —                        | —             | 1,088,784,847            | 9.74%                  |
| 吳麗琼女士<br>（「吳女士」）                          | 實益擁有人／<br>配偶之權益    | 967,923,774              | 6,289,255,037<br>(附註(b)) | —             | 7,257,178,811            | 64.92%                 |

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗被視為擁有由Bannock所持有股份之權益。
- (b) 吳女士(直接持有967,923,774股股份)為南華資產控股主席兼執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視為擁有於上文「董事權益」一節所披露，分別由吳先生直接及透過受控制法團間接持有之363,393,739股股份及5,925,861,298股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及就任何董事及南華資產控股主要行政人員所知，概無任何其他人士於南華資產控股的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文而須向南華資產控股披露的權益或淡倉。

### 4. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，除買賣協議外，並無董事擁有重大權益而對南華資產控股集團任何業務有重大影響之合約或安排存續。於最後實際可行日期，

概無董事於自二零一九年十二月三十一日(即南華資產控股最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來南華資產控股集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 5. 競爭權益

南華資產控股、南華集團控股及南華金融控股有限公司(「南華金融控股」)(均於聯交所上市)有若干共同董事，而南華集團控股及南華金融控股的主要業務包括物業投資、發展業務、提供投資顧問、資產管理服務及證券買賣等。

南華資產控股的執行董事吳先生、張女士及Gorges先生亦擔任南華集團控股的執行董事。吳先生及張女士亦為南華金融控股之執行董事。南華資產控股的執行董事吳旭茱女士(「吳旭茱女士」)亦為南華集團控股之非執行董事及南華金融控股之執行董事。南華資產控股的非執行董事吳旭洋先生亦為南華集團控股之執行董事。

南華集團控股的董事會主席兼控股股東吳先生亦為南華金融控股之董事會主席及主要股東。Gorges先生及張女士亦為吳先生一家受控制法團之主要股東，該法團連同其聯繫人持有南華集團控股約61.22%的權益及吳先生持有南華金融控股約29.36%的權益。

張女士持有南華集團控股及南華金融控股之若干股權。Gorges先生持有南華金融控股之若干股權。吳旭茱女士持有南華集團控股之若干股權。吳旭洋先生持有南華集團控股及南華金融控股之若干股權。

南華資產控股集團主要承辦小型物業開發項目並將業務拓展至金融服務業務，而南華集團控股之業務則主要集中於中型至大型物業投資及開發項目。

南華資產控股集團正將業務拓展至金融服務行業，而南華金融控股從事經營規模廣泛且客戶組合穩固之金融服務業務。

上述共同董事已申報彼等於競爭性業務之權益，並已放棄就南華資產控股與南華集團控股或南華金融控股有競爭或可能有競爭之交易作出表決，故就考慮與競爭性業務有關交易時，上述董事皆不能控制南華資產控股、南華集團控股及南華金融控股董事會之意向。因此，南華資產控股董事會乃獨立於南華集團控股或南華金融控股之董事會，且南華資產控股集團有能力按公平原則經營其業務，並獨立於南華集團控股或南華金融控股之業務。鑒於前段所述之主要業務有所不同，南華資產控股與南華集團控股或南華金融控股間之業務競爭相對並不重大。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與南華資產控股或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何不可由僱主於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，南華資產控股集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，南華資產控股集團任何成員公司概無尚未了結或可能面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 重大合約

以下合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)乃由南華資產控股集團成員公司於刊發本通函前兩年之日後至最後實際可行日期所訂立而屬於或可能屬於重大的合約：

(i) 合營協議；及

(ii) 買賣協議。

## 9. 重大不利變動

於二零二零年四月三日，南華資產控股發表一份公告，內容有關聯交所決定，根據GEM上市規則第17.26條，南華資產控股未能維持足夠業務水平及足夠價值的資產支持其業務經營，以保證股份繼續上市，並決定根據GEM上市規則第9.04(3)條暫停股份買賣(「該決定」)。根據GEM上市規則第4.06(1)條及4.08(1)條，南華資產控股有權要求將該決定提交GEM上市委員會以作覆核；於二零二零年四月十五日，南華資產控股發表另一份公告，內容有關向聯交所GEM上市委員會提出覆核該決定的申請。覆核聆訊已定於二零二零年七月十四日。股份尚未暫停買賣，而董事明白，除非GEM上市委員會最終維持該決定，否則股份將不會暫停買賣。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，南華資產控股董事會並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即南華資產控股集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來南華資產控股集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 10. 資格及專家同意書

以下載列於本通函發表其意見或建議的專家的資格：

| 名稱         | 資格                                     |
|------------|----------------------------------------|
| 第一上海融資有限公司 | 一間可從事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 |
| 中和邦盟評估有限公司 | 獨立估值專家                                 |
| 江蘇永潤律師事務所  | 中國法律顧問                                 |

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於南華資產控股集團任何成員公司中擁有任何股權(不論是否可合法強制執行)，以認購或提名他人認購南華資產控股集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無直接或間接於南華資產控股集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即南華資產控股集團最近刊發經審核綜合財務報表編製之日)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

上述專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容載列其函件及／或報告及引述其名稱及其函件及／或報告，且迄今並無撤回同意書。

## 11. 一般事項

- (i) 南華資產控股的註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands，而其總辦事處及香港主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈28樓。
- (ii) 南華資產控股的主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為3rd Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。南華資產控股的股份過戶登記分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。
- (iii) 南華資產控股之公司秘書為屈家寶先生，彼為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (iv) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

下列文件於本通函日期起至股東特別大會日期(包括首尾兩天)止的一般辦公時間內，於南華資產控股總辦事處及香港主要營業地點可供查閱，地址為香港中環花園道1號中銀大廈28樓：

- (i) 南華資產控股的組織章程大綱及細則；
- (ii) 買賣協議；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約(包括買賣協議)；
- (iv) 本附錄「資格及專家同意書」一段所指的同意書；
- (v) 獨立董事委員會函件，載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (vi) 獨立財務顧問函件，載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (vii) 目標集團之業務估值報告，載於本通函附錄一；
- (viii) 該用地的物業估值報告，載於本通函附錄二；
- (ix) 本通函；及
- (x) 日期為二零二零年六月二十三日的彌償保證書。

# 股東特別大會通告



**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)

## 股東特別大會通告

茲通告 South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年七月十四日(星期二)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」)，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准南華工業(中國)有限公司(作為賣方)與 Proper Mark International Limited (作為買方)所訂立日期為二零二零年五月二十一日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關收購 Silver Giant Limited 之100%全部已發行股本及其項下擬進行及有關之所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何董事在其可能全權酌情認為就與買賣協議及其項下擬進行之交易有關或使買賣協議及其項下擬進行之交易實行或生效而屬必需、適切或權宜的情況下，採取一切步驟、作出一切行動及事宜以及簽立一切文件。」

承董事會命

**South China Assets Holdings Limited**

南華資產控股有限公司

公司秘書

屈家寶

香港，二零二零年六月二十六日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

花園道1號

中銀大廈

28樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何股東，均有權委派其他人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東(持有兩股或以上股份)，均有權委派多於一名受委代表為其代表並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處辦事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。
3. 交回委任受委代表之文據後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，委任受委代表之文據將視為已撤銷論。
4. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。倘若超過一位該等聯名持有人出席上述大會，則僅排名首位的持有人方有權投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股的排名次序作準。
5. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年七月八日(星期三)至二零二零年七月十四日(星期二)(包括首尾兩日)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手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文據連同相關股票必須不遲於二零二零年七月七日(星期二)下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分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，以辦理登記手續。
6. 隨本公司寄發予股東之通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
7. 上文所載之普通決議案將以投票方式表決。

---

## 股東特別大會通告

---

8. 為保障本公司股東的健康及安全以及防止新型冠狀病毒肺炎疫情的傳播，股東特別大會將實施一些預防措施，包括(1)強制溫度排查／檢查；(2)佩戴醫用外科口罩；及(3)不設茶點招待，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(1)及(2)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。為了本公司股東的健康及安全，本公司謹此鼓勵本公司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。
9. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生及吳旭茱女士及非執行董事吳旭洋先生以及獨立非執行董事鄭康祺先生、龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士及楊志恒先生組成。