

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。

閣下如已將名下之本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、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

持續關連交易 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 CAPITAL LIMITED
第一上海融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18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19及20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21至39頁。

謹訂於2021年2月23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，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並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，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，閣下仍可按意願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)及本公司之網站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安全以及預防新型冠状病毒疾病的傳播，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) 不設茶點招待或紀念品

任何未遵守預防措施或須接受任何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。本公司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代表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。

2021年2月3日

GEM 之特點

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聯交所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的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 — 一般資料	I-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：

「聯繫人」	指	具上市規則或GEM上市規則賦予的涵義(如適用)
「董事會」	指	董事會
「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任何時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
「滄州房地產」	指	滄州南華房地產開發有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「通函」	指	本通函及其附錄
「本公司」	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，其股份於GEM上市及買賣(股份代號：08155)
「關連人士」	指	具上市規則或GEM上市規則賦予的涵義(如適用)
「控股股東」	指	具上市規則或GEM上市規則賦予的涵義(如適用)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年2月23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樓召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以供獨立股東考慮及酌情批准委聘協議I、委聘協議II及其項下各自擬進行的交易
「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

釋 義

「委聘I」	指	委聘滄州房地產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，自南京電機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」	指	南京電機與滄州房地產就委聘I所訂立日期為2020年12月31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2020年12月31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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	董事會成立的獨立董事委員會，包括兩名獨立非執行董事(即鄭康棋先生及楊志恒先生)，以就委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「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，為獲獨立董事委員會委任以就委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的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	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	本公司與南華集團控股之全資附屬公司訂立日期為2020年4月9日的合營協議，內容有關成立合資公司，本公司及南華集團控股之全資附屬公司分別於合資公司(直接或間接從事生產及銷售醫用口罩及相關產品)持有60%及40%的股權，有關詳情已載於本公司日期為2020年4月9日的公告內
「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
「最後實際可行日期」	指	2021年1月28日，即本通函付印前就確定本通函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	2021年2月11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，於最後實際可行日期，南京電機與滄州房地產協定將最後截止日期修訂為2021年2月26日
「吳先生」	指	吳鴻生先生，董事會及南華集團控股董事會各自的主席兼執行董事，本公司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

釋 義

「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，但就本通函而言，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)
「買賣協議」	指	南華集團控股的間接全資附屬公司南華工業(中國)有限公司(作為賣方)與本公司的間接全資附屬公司Proper Mark International Limited(作為買方)就收購一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司Silver Giant Limited(其間接持有下朱莊項目)股本中面值1.00美元的一(1)股股份訂立日期為2020年5月21日的買賣協議，有關詳情載於本公司日期為2020年5月21日的公告
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人

釋 義

「泗村店委聘協議」	指	天津譽基與滄州房地產就泗村店項目所訂立日期為2020年10月6日的委聘協議，有關詳情已載於本公司日期為2020年10月6日的公告內
「泗村店項目」	指	天津譽基委聘滄州房地產為一個位於中國天津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)提供全面管理服務
「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
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「下朱莊項目」	指	一個位於天津市武清區下朱莊街的物業開發項目，總面積約為53,333.8平方米
「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



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

吳旭萊女士(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

敬啟者：

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2020年12月31日的公告。

於2020年12月31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(本公司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

董事會函件

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)；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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有就委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告。

委聘協議I的主要條款

委聘協議I及其項下擬進行的交易的詳情載列如下：

日期	2020年12月31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)，乃南京電機與滄州房地產經考慮該項目的規模、性質及初步設計後釐定。

滄州房地產已就委聘I制定工作計劃，其披露於「有關本集團、南華集團控股集團、南京電機、滄州房地產及該項目的資料」一節。

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12,000,000元(相當於約14,120,000港元)，即每月費用將為人民幣1,000,000元(相當於約1,180,000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(即滄州房地產就委聘I的估計成本(每月約人民幣600,000元，主要為員工及一般行政成本)溢價40%)；(ii)類似服務的現行市價(參考綠城管理控股有限公司(「綠城」，於聯交所主板上市的公司(股份代號：9979)，根據其日期為2020年6月29日的招股章程，以總收入計，該公司為中國房地產市場的領先項目管理公司)截至2020年6月30日止六個月的中期報告，成本溢價約40%)；(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。

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及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准。

董事會函件

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	2020年12月31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)；

董事會函件

- (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，乃南京電機與滄州房地產經考慮該項目的規模、性質及初步設計後釐定。為免生疑問，倘南京電機未能於委聘協議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。委聘協議II的生效日期為委聘協議II所載全部先決條件獲達成的日期。

滄州房地產已就委聘II制定初步工作計劃，惟須待該項目的最終設計落實後，方可作實。

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50,400,000元(相當於約59,290,000港元)，即每月費用將為人民幣1,400,000元(相當於約1,650,000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(即滄州房地產就委聘II的估計成本(每月約人民幣800,000元，主要為員工及一般行政成本)溢價40%)；(ii)類似服務的現行市價(參考綠城(根據其日期為2020年6月29日的招股章程，以總收入計，該公司為中國房地產市場的領先項目管理公司)截至2020年6月30日止六個月的中期報告，成本溢價約40%)；(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。

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及其項下擬進行的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2022年12月31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2021年12月31日止財政年度	11,000
截至2022年12月31日止財政年度	1,000 ^(附註1)

附註1：假設生效日期為2022年1月1日，則截至2022年12月31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(i)生效日期與最後截止日期相同；及(ii)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2025年12月31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2022年12月31日止財政年度	15,400
截至2023年12月31日止財政年度	16,800
截至2024年12月31日止財政年度	16,800
截至2025年12月31日止財政年度	1,400 ^(附註2)

附註2：假設於2023年1月1日已取得土地證，則截至2025年12月31日止財政年度的最高建議年度上限將為人民幣16,800,000元。

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，本集團在管理(包括但不限於前期開發、設計、規劃及建設)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，本集團已開展中捷項目第3座的主要建設工程，並於2020年12月24日取得有關機關的預售許可證後開始預售。此外，本集團已開始(i)黃驊項目的規劃及設計階段，預期將於2021年第二季度完成；及(ii)泗村店項目的前期開發階段(包括取得建設工程施工許可證)，預期將於2021年上半年完成。該項目佔地面積約9,499.2平方米，被視為本集團擁有經驗豐富的小型物業項目。

滄州房地產已對該項目進行盡職審查。根據滄州房地產可得的資料，(i)更改該項目的土地用途符合日期為2019年5月27日的市政府辦公廳關於深入推進城鎮低效用地再開發工作實施意見所述的當地規劃(「政府意見」)；及(ii)當地政府機關及南京電機已就更改土地用途達成初步諒解，董事會認為，有關就委聘II更改土地用途的申請屬行政事務，儘管滄州房地產在處理土地用途變更的有關新安排方面並無任何過往經驗，惟只要以適當方式完成一切所需程序，就不

董事會函件

會出現太大困難。鑒於以上所述，滄州房地產一名具有與土地機關進行協調經驗的高級管理人員已獲委派與當地機關密切協調，以確保於委聘I後遵守申請程序。

委聘I為規劃及建設的準備工作，被視為項目管理服務的一部分。鑒於委聘I涉及的人力及工作性質與委聘II不同，且委聘II須待委聘I完成後方告落實，滄州房地產與南京電機已達成協議，就委聘I及委聘II提供各自的服務收取不同費用。然而，該等委聘的性質均為項目管理。

董事會相信，進一步擴大本集團物業開發分部的服務範圍符合其最佳利益。項目管理公司提供的項目管理服務一般由傳統物業開發轉型而來。項目管理公司與傳統物業開發商的主要差異為(i)項目管理公司不會擁有自身的項目；及(ii)項目管理公司就其項目管理服務收取服務費作回報，而傳統物業開發商於項目完成後透過處所／單位的銷售及租金收入確認回報。董事會認為，項目管理服務的委聘可透過利用其於物業開發現有經驗及專業知識擴闊商機範圍，且不會於開發新業務時進一步產生重大勞工成本及所需的注資，故預期會為本集團創造額外收入。因此，項目管理服務的委聘將對其股東有利。

根據董事會可得的資料，該項目所在的土地目前出租予租戶作工業用途，而鑒於(i)其大部分租約即將到期；及(ii)政府意見的發佈，南華集團控股集團認為更改土地用途符合當地規劃，且預期商業及住宅發展的收入將大幅高於其現有租賃業務的收入，因此南華集團控股集團認為當前乃開展該項目的適當時機。

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，該等委聘將於委聘協議I及委聘協議II各自的期限(即自生效日期起未來十二個月以及自取得土地證日期起未來三十六個月)內為本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。儘管該項目並非由本集團擁有，惟董事會(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，此乃本集團擴大(i)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；及(ii)項目管理的服務範圍(即更改土

董事會函件

地用途)。由於本集團已擁有專業的物業開發團隊，且後勤職能(包括但不限於工程、法律及財務)可以於項目之間共享，故其能夠於該等委聘中享有規模經濟優勢。本集團於未來將繼續向其他各方尋求提供類似項目管理服務的其他機會以擴大此業務分部。

於最後實際可行日期，滄州房地產有約50名員工。董事會相信，滄州房地產現時的人手及資源足以就中捷項目、黃驊項目、泗村店項目及委聘I履行一般後勤職能(如工程、法律及財務等)。滄州房地產將於必要時為該等委聘招聘若干地盤人員。董事現時在此方面未觀察到任何困難。

鑒於本集團具有管理相對上較小型的物業發展項目的利基行業專業，且該等委聘(委聘I於未來十二(12)個月及委聘II於其後三十六(36)個月)可為本集團提供額外收入、溢利及經營現金流入，同時本公司及南華集團控股的共同董事將全部就該等委聘的本公司董事會決議案放棄投票，而吳先生及其聯繫人於股東特別大會上將放棄就批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的決議案放棄投票。

經考慮上述因素，董事會認為，該等委聘各自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，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團、南華集團控股集團、南京電機、滄州房地產及該項目的資料

本集團

本集團主要(i)在中國從事物業開發；(ii)在香港從事金融服務(本公司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，並根據香港法例第163章放債人條例提供放債服務)；及(iii)製造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。

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，為本公司的間接全資附屬公司。

該項目

一個位於中國南京雨花西路262號的物業開發項目，佔地面積約為9,499.2平方米，規劃建築面積約為83,000平方米，用作商業、辦公室及住宅開發用途。前期開發工程將於生效日期開始，需時約十二(12)個月(最多十八(18)個月)竣工；而開發管理工程將於取得土地證日期後開始，須時不多於三十六(36)個月竣工。

委聘I的預期時間表如下：

工作	估計完成時間
提供初步企劃書	2021年第一季度
提供詳細行動規劃	2021年第二季度
向南京相關政府機關申請更改土地用途	2021年第三季度
評估及確認因更改土地用途而應付的地價金額	2021年第四季度

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本公司已發行股本總額約64.92%及南華集團控股已發行股本總額約61.22%。因此，本公司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本公司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，該等委聘各自構成本公司的持續關連交易。

董事會函件

鑒於該等委聘各自被視為本公司及南華集團控股各自的持續關連交易，本公司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、吳旭茱女士、吳旭洋先生及龐愛蘭女士，BBS•太平紳士)已就本公司有關委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事已就董事會決議案放棄投票。

鑒於有關該等委聘於過去十二(12)個月與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。

股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易。於股東特別大會上有關委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的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，吳先生及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約64.92%及南華集團控股已發行股本約61.22%。因此，根據吳先生於本公司及南華集團控股各自的權益，彼被視為於委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的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，於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本總額約64.94%，將就批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

根據GEM上市規則，於委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易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委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會函件

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，惟無論如何最遲於股東特別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，閣下仍可按意願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，本公司將於2021年2月18日(星期四)至2021年2月23日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。於該等日子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2021年2月17日(星期三)下午四時正前送達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。

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決議案將以投票方式表決，而本公司將根據GEM上市規則第17.47(5)條規定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委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易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，以就委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自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。

董事會函件

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委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的決議案致獨立股東的推薦意見；及(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

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，認為委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，以及推薦獨立股東投票贊成有關委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的決議案。

額外資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄一的一般資料。

警告通知

警告：委聘I及委聘II各自須分別待委聘協議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。股東及本公司潛在投資者於買賣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，則建議諮詢彼等各自的專業顧問。

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
吳旭茱
謹啟

2021年2月3日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就委聘協議I及委聘協議II及其項下各自擬進行的交易致獨立股東的推薦意見。



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：

持續關連交易

吾等提述致股東之通函，本函件構成其中部分。除另有指明者外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立股東及吾等提供意見。

第一上海融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易是否按一般商業條款訂立，是否公平合理，以及是否符合本集團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內的「獨立財務顧問函件」。亦謹請閣下垂注通函「董事會函件」及其附錄所載的額外資料。

經考慮(i)委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的條款；及(ii)通函內「獨立財務顧問函件」所述的因素，吾等認為委聘協議I及委聘協議II

獨立董事委員會函件

以及其項下各自擬進行的交易的條款(i)對股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；及(iii)符合本集團及股東的整體利益。

因此，吾等推薦閣下投票贊成於股東特別大會上提呈有關委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自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
鄭康棋

獨立非執行董事
楊志恒

謹啟

2021年2月3日

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，當中載有其就委聘協議I及委聘協議II項下擬進行的持續關連交易(包括建議年度上限)提供的意見，以供載入本通函。



香港
德輔道中71號
永安集團大廈
19樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等就委聘協議I及委聘協議II(統稱「該等委聘協議」)項下擬進行的持續關連交易(定義見下文)(包括建議年度上限)獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於日期為2021年2月3日的通函，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賦予者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於2020年12月31日，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(貴公司的間接全資附屬公司)訂立以下兩項委聘協議：

1. 根據委聘協議I，南京電機及滄州房地產已有條件同意委聘滄州房地產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，惟有關期限合共不得超過十八(18)個月)；及
2. 根據委聘協議II，南京電機及滄州房地產已有條件同意委聘滄州房地產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。

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貴公司已發行股本總額約64.92%。因此，貴公司為吳先生的聯繫人。

鑒於(i)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；及(ii)委聘II為提供項目開發管理服務與貴公司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，委聘I及委聘II各自構成貴公司的持續關連交易(「**持續關連交易**」)。

鑒於有關該等委聘於過去十二(12)個月與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。

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行交易。

最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人持有貴公司已發行股本總額約64.92%及南華集團控股已發行股本約61.22%。因此，根據吳先生於貴公司及南華集團控股各自的權益，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、

獨立財務顧問函件

Ronastar Investments Limited、盈麗投資有限公司、Bannock Investment Limited、Green Orient Investments Limited、吳麗瓊女士及吳旭洋先生)，於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本總額約64.94%，將就批准該等委聘協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由 貴公司兩名獨立非執行董事(即鄭康棋先生及楊志恒先生)組成的獨立董事委員會已成立，以考慮持續關連交易及該等委聘協議項下各自擬進行的交易，並就持續關連交易及其項下擬進行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)該等委聘協議項下擬進行的持續關連交易是否在 貴集團的一般及日常業務過程中進行；(ii)該等委聘協議各自的條款是否按一般商業條款訂立、符合 貴公司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該等委聘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

獨立股東應注意，於最後實際可行日期起過去兩年，吾等曾獲 貴公司委聘為獨立財務顧問，以就以下兩項事宜向當時的獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見：

1. 貴公司有關收購Silver Grant Limited 100%股權的須予披露及關連交易，詳情載於 貴公司日期為2020年6月26日的通函；及
2. 貴公司有關就泗村店項目提供全面項目開發管理服務的持續關連交易，詳情載於 貴公司日期為2020年11月16日的通函。

鑒於(i)吾等於過往兩次委聘中之獨立角色；(ii)概無吾等之母集團旗下成員公司為該等委聘協議各自之直接方；及(iii)除該兩次過往委聘外，吾等就此目

獨立財務顧問函件

前委聘收取之獨立財務顧問費用佔吾等之母集團收入之百分比甚小，吾等認為，過往委聘並不影響吾等就該等委聘協議項下各自擬進行之持續關連交易達致意見之獨立性。

吾等意見的基準

在達致吾等的推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供的資料及事實，並假設其向吾等作出的任何陳述乃屬真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及陳述。吾等假設於通函內所載或所述的一切資料、陳述及意見以及董事及管理層所提供並承擔全部責任的一切資料、陳述及意見於作出時乃屬真實及準確，並將於通函寄發日期仍屬準確。

董事願對通函內所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函內概無遺漏任何其他事實，致使通函內所載的任何有關聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，並為吾等意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將導致所提供的資料及向吾等作出的陳述及意見屬失實、不正確或具有誤導成份。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，致使通函（包括本函件）內任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就董事及管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團、南京電機集團及南華集團控股集團的業務及事務狀況進行獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關根據該等委聘協議各自進行的持續關連交易（包括建議年度上限）的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴公司為投資控股公司。 貴集團主要(i)在中國從事物業開發；(ii)在香港從事金融服務（貴公司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)製造及銷售醫用口罩及相關產品。

獨立財務顧問函件

就分部收入而言，截至2019年12月31日止財政年度（「**財政年度**」），貴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2019年12月31日，物業開發及金融服務業務分部應佔的貴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貴集團的一般及日常業務過程中相當重要的一部分。

2. 貴集團的財務資料

營運表現回顧

下文載列貴集團於2018年至2019年兩個財政年度及截至2020年6月30日止六個月以及截至2020年9月30日止九個月的經審核／未經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自貴公司於2018年至2019年兩個財政年度的年度報告（「**年報**」）及截至2020年6月30日止六個月以及截至2020年9月30日止九個月的中期報告（「**中期報告**」）：

	財政年度			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	止六個月	止九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	1,736	1,121	19,022	3,049	3,752
經營溢利／(虧損)	33,757	(9,589)	(3,768)	(6,130)	53,062
除所得稅前溢利／(虧損)	7,385	(30,635)	(18,725)	(12,414)	43,884
貴公司權益持有人應佔					
溢利／(虧損)	(14,819)	(7,851)	(18,888)	(12,280)	44,124

2019財政年度與2018財政年度比較

誠如年報所披露，貴集團於2019財政年度錄得收入約19,000,000港元(2018財政年度：約1,100,000港元)。2019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的物業開發項目。於2019財政年度，貴集團錄得擁有人應佔虧損約18,900,000港元(2018財政年度：約7,900,000港元)。

獨立財務顧問函件

截至2020年6月30日止六個月

截至2020年6月30日止六個月，貴集團錄得收入約3,000,000港元，較2019年同期的收入約8,800,000港元減少約65.5%，乃主要由於期內並無確認銷售物業收入。

截至2020年6月30日止六個月，貴集團錄得股權持有人應佔虧損約12,300,000港元(2019年：13,000,000港元)，其中減少700,000港元乃由於竭力控制成本所致。

截至2020年9月30日止九個月

截至2020年9月30日止九個月，貴集團錄得收入約3,800,000港元，較2019年同期的收入約9,100,000港元減少約58.7%，乃主要由於期內並無確認銷售物業收入。

截至2020年9月30日止九個月，貴集團錄得股權持有人應佔溢利約44,100,000港元(2019年：虧損約17,000,000港元)，乃主要由於確認出售金融資產的收益約61,600,000港元(2019年：僅1,800,000港元)。

財務及現金流量狀況回顧

下文載列 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況概要，乃摘錄自年報及中期報告：

	於12月31日			於2020月
	2017年 (經審核) 千港元	2018年 (經審核) 千港元	2019年 (經審核) 千港元	6月30日 (未經審核) 千港元
非流動資產	358,146	219,996	235,204	224,410
流動資產	512,403	357,468	180,333	172,532
總資產	870,549	577,464	415,537	396,942
非流動負債	(465,290)	(364,020)	(245,500)	(245,500)
流動負債	(229,792)	(176,185)	(133,678)	(140,128)
總負債	(695,082)	(540,205)	(379,178)	(385,628)

獨立財務顧問函件

	於12月31日			於2020月
	2017年 (經審核) 千港元	2018年 (經審核) 千港元	2019年 (經審核) 千港元	6月30日 (未經審核) 千港元
貴公司權益持有人應佔權益 (亦稱為 貴集團的資產淨值 (「資產淨值」))	175,467	37,259	36,359	11,314
現金及銀行結餘	190,577	177,393	21,917	21,096
流動資產淨值	282,611	181,283	46,655	32,404
流動比率	2.2倍	2.0倍	1.3倍	1.2倍
計息借款(即銀行借款與 股東貸款之和)	469,290	368,020	248,500	247,500
資產負債比率(按計息借款總額 除以 貴集團的資產淨值計算)	267.5%	987.7%	683.5%	2,187.6%
				截至2020年
		財政年度		6月30日
	2017年 (經審核) 千港元	2018年 (經審核) 千港元	2019年 (經審核) 千港元	止六個月 (未經審核) 千港元
營運資金變動前的經營現金				
流入／(流出)	51,134	(17,920)	(3,929)	不適用
經營活動所得／(所用)現金淨額	230,926	98,459	(2,779)	3,121
投資活動所得現金淨額	11,519	17,790	10,196	3,516
融資活動所用現金淨額	(85,957)	(129,232)	(162,843)	(7,284)

獨立財務顧問函件

於2020年6月30日與2019年12月31日比較

於2020年6月30日，貴集團的流動資產約為172,500,000港元(2019年12月31日：約180,300,000港元)，而流動負債約為140,100,000港元(2019年12月31日：約133,700,000港元)，即流動資產淨值及流動比率分別為約32,400,000港元(2019年12月31日：約46,700,000港元)及1.2倍(2019年12月31日：約1.3倍)。於2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團的流動比率略高於1.0倍，顯示貴集團的流動資金狀況略為穩健。於2020年6月30日，貴集團的現金及銀行結餘約為21,100,000港元(2019年12月31日：約21,900,000港元)。於2020年6月30日，貴集團的流動比率及現金及銀行結餘並無大幅變化。

於2020年6月30日，貴集團的計息借款總額約為247,500,000港元(2019年12月31日：約248,500,000港元)，包括銀行借款2,000,000港元(2019年12月31日：3,000,000港元)及股東貸款約245,500,000港元(2019年12月31日：約245,500,000港元)，資產負債比率極高，約2,187.6%(2018年：約683.5%)。貴集團的資產負債狀況大幅惡化，主要由於資產淨值由2019年12月31日約36,400,000港元大幅減少至2020年6月30日的11,300,000港元，主要受(i)截至2020年6月30日止六個月產生的虧損淨額約12,400,000港元；及(ii)同期的金融資產公平值變動約10,600,000港元的影響，導致其資產負債狀況處於非常高的水平。

於2019年12月31日與2018年12月31日比較

於2019年12月31日，貴集團的流動資產約為180,300,000港元(2018年：約357,500,000港元)，而流動負債約為133,700,000港元(2018年：約176,200,000港元)，即流動資產淨值及流動比率分別為約46,700,000港元(2018年：約181,300,000港元)及1.3倍(2018年：約2.0倍)。於2018年及2019年12月31日，貴集團的流動比率略高於1.0倍，顯示貴集團的流動資金狀況略為穩健。於2019年12月31日，貴集團的現金及銀行結餘約為21,900,000港元(2018年：約177,400,000港元)。貴集團於2019財政年度已向其控股股東償還約118,500,000港元，導致於2019年12月31日的流動比率顯著惡化以及現金及銀行結餘大幅減少。

於2019年12月31日，貴集團的計息借款總額約為248,500,000港元(2018年：約368,000,000港元)，包括銀行借款3,000,000港元(2018年：4,000,000港元)及股東貸款約364,000,000港元(2018年：約245,500,000港元)，資產負債比率極

高，約683.5%（2018年：約987.7%）。貴集團於2019財政年度已向控股股東償還118,500,000港元，導致於2019年12月31日的資產負債狀況有明顯改善，但仍處於相對上較高的水平。

前景及最新發展

中捷項目第二期規劃已於中捷項目第一期完成後於2020年第一季開始。第二期開發包含2個建築群。第一個建築群已取得相關土地使用權並於2020年9月取得建設工程規劃許可證。第一個建築群之主要建築工程已於2020年11月初開展，並已於2020年12月24日向有關機關取得預售許可證後開始預售。

誠如 貴公司所告知，黃驊項目第1期的規劃及設計階段已開始，預期將於2021年第二季完成。

展望未來，全球市場將持續籠罩在經濟、政治及公共健康風險的陰霾下，包括中美貿易戰、香港政治活動及新型冠狀病毒疫情，將對全球各個商業領域造成影響，繼而影響全球經濟增長。儘管出現上述挑戰，管理層認為仍存在商機。貴集團將於其業務及任何其他預期將對 貴集團盈利能力及現金流產生積極影響之商業領域之資本分配方面保持謹慎，繼而使股東獲益。

於2020年9月24日，貴公司接獲GEM上市委員會的函件，知會 貴公司GEM上市委員會已決定維持GEM上市規則第9.04(3)條項下暫停股份買賣的決定（「上市委員會之決定」），原因為其認為 貴公司未能根據GEM上市規則第17.26條進行具有充足營運水平及足夠價值資產的業務以支持其營運，以保證持續上市。然而，於2020年9月29日，貴公司向GEM上市覆核委員會提出要求覆核上市委員會之決定。GEM上市覆核委員會已於2021年1月12日進行上市委員會之決定的覆核聆訊。於2021年1月27日，貴公司接獲GEM上市覆核委員會的函件，表示彼等已決定維持GEM上市規則第9.04條項下暫停股份買賣的上市委員會之決定，原因為 貴公司未能符合GEM上市規則第17.26條。應 貴公司要求，股份已自2021年1月28日上午九時正起暫停買賣。

結論

就收入而言，貴集團的營業規模有限，在2017年至2019年的過去三個財政年度及截至2020年6月30日止六個月，儘管截至2020年9月30日止九個月錄得大額溢利（主要由於出售金融資產的待確認收益），其經營業績不盡

理想。在最近的財政年度中，貴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業務經營過程的經營現金流入支持營運，因此，截至2020年6月30日，其於年度／期間截止日期的資產負債狀況非常高。儘管貴集團一直持續虧損，但截至2020年6月30日，貴集團於近期的年度／期間截止日期的營運資金狀況仍處於略為穩健水平。

在對貴集團進行上述財務分析後，吾等認為持續關連交易於未來四個財政年度可為貴集團提供額外收入及經營現金流入，因此屬於在貴集團的一般及日常業務過程中進行，屬公平合理及符合貴集團及股東的整體利益。

3. 訂約方的背景

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，為貴公司的間接全資附屬公司。

4. 進行該等委聘的理由及裨益

誠如通函內的「董事會函件」（「**董事會函件**」）所述，該項目位於中國江蘇省南京，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，貴集團在管理（包括但不限於前期開發、設計、規劃及建設）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，貴集團已開展中捷項目第3座的主要建設工程，並於2020年12月24日取得有關機關的預售許可證後開始預售。此外，貴集團已開始(i)黃驊項目的規劃及設計階段，預期將於2021年第二季度完成；及(ii)泗村店項目的前期開發階段（包括取得建設工程施工許可證），預期將於2021年上半年完成。該項目佔地面積約9,499.2平方米，被視為貴集團擁有經驗豐富的小型物業項目。

滄州房地產已對該項目進行盡職審查。根據滄州房地產可得的資料，(i)更改該項目的土地用途符合日期為2019年5月27日的市政府辦公廳關於深入推進城鎮低效用地再開發工作實施意見所述的當地規劃(「政府意見」)；及(ii)當地政府機關及南京電機已就更改土地用途達成初步諒解，董事會認為，有關就委聘II更改土地用途的申請屬行政事務，儘管滄州房地產在處理土地用途變更的有關新安排方面並無任何過往經驗，惟只要以適當方式完成一切所需程序，就不會出現太大困難。鑒於以上所述，滄州房地產一名具有與土地機關進行協調經驗的高級管理人員已獲委派與當地機關密切協調，以確保於委聘I後遵守申請程序。

委聘I為規劃及建設的準備工作，被視為項目管理服務的一部分。鑒於委聘I涉及的人力及工作性質與委聘II不同，且委聘II須待委聘I完成後方告落實，滄州房地產與南京電機已達成協議，就委聘I及委聘II提供各自的服務收取不同費用。然而，該等委聘的性質均為項目管理。

董事會相信，進一步擴大 貴集團物業開發分部的服務範圍符合其最佳利益。項目管理公司提供的項目管理服務一般由傳統物業開發轉型而來。項目管理公司與傳統物業開發商的主要差異為(i)項目管理公司不會擁有自身的項目；及(ii)項目管理公司就其項目管理服務收取服務費作回報，而傳統物業開發商於項目完成後透過處所／單位的銷售及租金收入確認回報。董事會認為，項目管理服務的委聘可透過利用其於物業開發現有經驗及專業知識擴闊商機範圍，且不會於開發新業務時進一步產生重大勞工成本及所需的注資，故預期會為 貴集團創造額外收入。因此，項目管理服務的委聘將對其股東有利。

根據董事會可得的資料，該項目所在的土地目前出租予租戶作工業用途，而鑒於(i)其大部分租約即將到期；及(ii)政府意見的發佈，南華集團控股集團認為更改土地用途符合當地規劃，且預期商業及住宅發展的收入將大幅高於其現有租賃業務的收入，因此南華集團控股集團認為當前乃開展該項目的適當時機。

獨立財務顧問函件

董事會認為，該等委聘將於委聘協議I及委聘協議II各自的期限(即自生效日期起未來十二個月以及自取得土地證日期起未來三十六個月)內為 貴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 貴集團擁有，惟董事會認為，此乃 貴集團擴大(i)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；及(ii)項目管理的服務範圍(即更改土地用途)。由於 貴集團已擁有專業的物業開發團隊，且後勤職能(包括但不限於工程、法律及財務)可以於項目之間共享，故其能夠於該等委聘中享有規模經濟優勢。 貴集團於未來將繼續向其他各方尋求提供類似項目管理服務的其他機會以擴大此業務分部。

於最後實際可行日期，滄州房地產有約50名員工。董事會相信，滄州房地產現時的人手及資源足以就中捷項目、黃驊項目、泗村店項目及委聘I履行一般後勤職能(如工程、法律及財務等)。滄州房地產將於必要時為該等委聘招聘若干地盤人員。董事現時在此方面未觀察到任何困難。

鑒於 貴集團具有管理相對上較小型的物業發展項目的利基行業專業，且該等委聘(委聘I於未來十二(12)個月及委聘II於其後三十六(36)個月)可為 貴集團提供額外收入、溢利及經營現金流入，同時 貴公司及南華集團控股的共同董事將全部就該等委聘的 貴公司董事會決議案放棄投票，而吳先生及其聯繫人於股東特別大會上將放棄就批准委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行交易的決議案放棄投票。

經考慮上述因素，董事會認為，該等委聘各自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 貴公司及股東的整體利益。

考慮到 貴集團的背景資料及訂立該等委聘背後的理由，吾等認為該等委聘各自符合 貴集團的長期業務策略，此乃由於項目管理與其聚焦於物業開發的重點業務分部一致及相輔相成，因此屬於在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，而該等委聘協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易各自的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 該等委聘協議的主要條款及條件

主要條款

下文分別概述委聘協議I及委聘協議II的主要條款及條件：

	委聘協議I	委聘協議II
協議日期	： 2020年12月31日	2020年12月31日
訂約方	： <ul style="list-style-type: none">• 南京電機• 滄州房地產	<ul style="list-style-type: none">• 南京電機• 滄州房地產
將提供的服務性質	： 就以下事宜提供前期開發管理服務： <ul style="list-style-type: none">• 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「低效用再開發」(即更改土地用途)及取得申請的正式批准)；• 與相關政府部門協調(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• 該項目的整體定位、實施及規劃。	於該項目的期限內提供整體項目開發管理服務，包括但不限於規劃、設計、成本控制、施工支援、甄選及管理承包商及項目經理、質量及完工進度的總體管理以及解決施工進度中出現的所有爭端等。 有關委聘協議II服務範圍的更多詳情，請參閱董事會函件。

獨立財務顧問函件

委聘協議I

委聘協議II

期限	:	自生效日期起計12個月或經南京電機與滄州房地產共同協定最多合共18個月，乃南京電機與滄州房地產經考慮該項目的規模、性質及初步設計後釐定	自取得土地證日期起計36個月，乃南京電機與滄州房地產經考慮該項目的規模、性質及初步設計後釐定
			為免生疑問，倘南京電機未能於委聘協議II生效日期後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。委聘協議II的生效日期為委聘協議II所載全部先決條件獲達成的日期。
委聘費用	:	人民幣12,000,000元(即人民幣1,000,000元x12個月)，即滄州房地產就委聘I的估計成本(每月約人民幣600,000元，主要為員工及一般行政成本)溢價40%	人民幣50,400,000元(即人民幣1,400,000元x36個月)，即滄州房地產就委聘II的估計成本(每月約人民幣800,000元，主要為員工及一般行政成本)溢價40%

釐定委聘費用的基準

該等委聘各自的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(即分別就委聘I及委聘II的估計成本人民幣600,000元及人民幣800,000元溢價40%)；(ii)類似服務的現行市價(參考綠城管理控股有限公司(「綠城」，於聯交所主板上市的公司(股份代號：9979)，根據其日期為2020年6月29日的招股章程，以總收入計，該公司為中國房地產市場的領先項目管理公司)截至

獨立財務顧問函件

2020年6月30日止六個月的中期報告，成本溢價約40%)；(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。

吾等已向管理層取得該等委聘各自的成本預算以作審閱。根據吾等的獨立審閱及評估，吾等了解到參與委聘I的滄州房地產不同職能部門的員工人數將少於參與委聘II的員工人數，主要由於委聘I所在階段需要較少建設、銷售及推廣人員。貴集團將委聘I的成本預算在每月約人民幣600,000元，並就其增加40%的毛利率，以達至委聘I的每月項目管理費用及項目管理費用總額分別人民幣1,000,000元及人民幣12,000,000元。委聘II亦採納及計算類似成本及管理費用預算，惟其每月項目管理費用及項目管理費用總額分別為人民幣1,400,000元及人民幣50,400,000元，主要由於16名財務、成本控制、建設、銷售及推廣方面的額外員工將參與委聘II，繼而導致增加每月項目管理費用及項目管理費用總額。根據上述審閱及評估，吾等認為，委聘I及委聘II各自的項目管理費用在商業上屬合乎情理、公平及合理，並按一般商業條款進行。

根據中國百度某些公開論壇網站的資料(例如<https://zhidao.baidu.com>)，中國建築行業／市場的一般項目管理費用與建築項目的總建築成本成正比，一般佔各建築項目的建築價值介乎6.05%至9.07%，吾等認為有關資料可讓獨立股東大致了解行業的建築項目管理費水平。根據是次了解，基於建築項目的項目管理費率為項目經理與項目開發商按個別基準釐定的商業決定，該等委聘的總項目管理費率為8.80%(以該項目將產生的估計建築成本總額約人民幣710,000,000元為基準)，與市場費率相若。

吾等從管理層了解到，貴集團根據類似服務的現行市價及其自身對承接該項目的管理工作的估計管理成本磋商項目管理費率。吾等已從綠城取得市場資料並進行獨立研究及審閱；根據其日期為2020年6月29日的招股章程，按2019年的總收入及新增合約建築面積，以及2017年至2019年累計合約建築面積計，綠城為中國房地產市場的領先項目管理公司。誠如綠城的中期報告所披露，截至2020年6月30日止六個月，綠城商業項目管理業務分部的毛利率為39.9%。按此基準，吾等已對該項目管理工作及綠城「商業項目管理」業務分部的毛利率作出比較，並認為該等委聘下的項目管理費(內

部估計毛利率約為應收項目管理費用總額的40%)與市場慣例一致，因此其按一般商業條款訂立。鑒於綠城為中國最大型及領先的物業管理公司，其營運表現可作為行業指標，吾等認為參考其資料及與之比較屬可信、公平，並為具代表性的樣本。

根據吾等從中國政府網站(www.gov.cn)取得的資料所進行的獨立研究，其中中華人民共和國財政部已頒佈《基本建設項目建設成本管理規定》，規定建築項目的項目管理費水平應按2%至0.4%的累進比率收取，視乎各建築項目的累進建築價值而定(「政府規定比率」)。倘政府規定比率嚴格應用於該項目，該項目的項目管理費用將為人民幣7,080,000元，僅為該項目約人民幣710,000,000元的估計總建築成本的1.0%。按此基準，吾等認為，該等委聘的項目管理費率定於該項目總建築成本的8.80%遠遠優於政府規定比率，因此對 貴集團有利，並符合 貴集團及股東的整體利益。

吾等已審閱中華人民共和國住房和城鄉建設部頒佈的建設工程監理合同樣本，並了解到當中訂明建築項目的付款期大致上於建築項目年期內直至竣工前，於建築工程不同階段分四至五期支付。根據該等委聘協議，該等委聘的委聘費用總額為人民幣62,400,000元(即每月人民幣1,000,000元x12個月，加人民幣1,400,000元x36個月)將由南京電機每月以現金向滄州房地產支付，就對 貴集團的現金流量影響而言，吾等認為此乃按一般商業條款訂立或甚至輕微有利於 貴集團，屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

先決條件

該等委聘協議(包括委聘協議I及委聘協議II)須待下列兩項條件獲達成後，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該等委聘協議；及
- (ii) 於股東特別大會上就該等委聘協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准。

獨立財務顧問函件

上述條件無法獲該等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，則該等委聘協議將自動失效，其後該等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)。

於最後實際可行日期，條件(i)經已達成。

6. 評估建議年度上限

由於(i)委聘協議I將自生效日期起計為期十二(12)個月(假設生效日期為最後截止日期當日)；及(ii)委聘協議II將自取得土地證日期起計為期三十六(36)個月，2021年至2025年五個財政年度各年該等委聘協議項下擬進行的持續關連交易的最高建議年度上限如下：

期間	月數	每月費用 人民幣千元	建議 年度上限 人民幣千元
委聘I			
2021財政年度 (自生效日期開始)	11	1,000	11,000
2022財政年度	1	1,000	1,000
			12,000
委聘II			
2022財政年度 (自取得土地證日期開始)	11	1,400	15,400
2023財政年度	12	1,400	16,800
2024財政年度	12	1,400	16,800
2025財政年度	1	1,400	1,400
			50,400
總計			62,400

誠如上文所指，該等委聘協議項下的建議年度上限乃就截至2021年12月31日止餘下期間及截至2025年12月31日止四個年度簡單地分配，與委聘I及委聘II下每月各自應收的項目管理費用總額人民幣12,000,000元及人民幣50,400,000元相稱，吾等認為此舉屬審慎及有理可據。

基於上述分析及考慮，吾等認為管理層釐定其項下的建議年度上限時所採用的基準屬審慎、有理可據、公平及合理，而該等委聘協議(包括建議年度上限)

乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 確保遵守GEM上市規則的措施

為遵守GEM上市規則項下之年度審閱規定， 貴公司將於該等委聘協議年內就持續關連交易遵守以下各項：

- (i) 獨立非執行董事每年須審閱持續關連交易，及於 貴公司之年報及賬目中確認，訂立持續關連交易乃(a)於 貴公司一般及日常業務過程中進行；(b)按一般商業條款進行，或如無足夠可比較交易衡量是否按一般商業條款進行，則按不遜於 貴集團可從獨立第三方獲取或享有(如適用)之條款進行；及(c)根據規管該等委聘協議按屬公平合理且符合股東整體利益之條款進行；
- (ii) 貴公司核數師每年須向董事會發出函件(副本於 貴公司年報付印前至少10個營業日送呈聯交所)，確認持續關連交易(a)已獲董事會批准；(b)倘持續關連交易涉及 貴公司提供產品或服務，則已遵守 貴公司之定價政策；(c)乃根據規管有關交易之相關協議訂立；及(d)並無超過建議年度上限；
- (iii) 貴公司將容許，並將促使交易對手方(即南華集團控股集團及南京電機)讓 貴公司核數師充分查閱持續關連交易之相關記錄，以就持續關連交易作出報告。董事會必須於年報中表明其核數師是否已確認上文第(ii)段所述事宜；及
- (iv) 倘 貴公司得悉或有理由相信 貴公司獨立非執行董事及／或核數師分別未能確認上文第(i)及／或(ii)段所載事宜，則 貴公司應隨即知會聯交所及根據GEM上市規則刊發公告。

根據持續關連交易附帶之必要申報規定，及經考慮(尤其是)(i)透過建議年度上限對持續關連交易價值之限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持

獨立財務顧問函件

續審閱持續關連交易的條款及並無超越建議年度上限，吾等認為，適當措施將會制定以規管及監控持續關連交易之進行並且保障獨立股東之利益。

推薦意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，該等委聘協議項下各自擬進行之持續關連交易(包括建議年度上限)乃於貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東，投票贊成將於應屆股東特別大會上提呈之各項決議案，以批准持續關連交易(包括建議年度上限)及其項下擬進行之交易。

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

2021年2月3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。他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。

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本集團的資料。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. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事於本公司及其相聯法團(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分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益)；(ii)須記入本公司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本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	身份	持有股份數目			總權益	總權益
		個人權益	家族權益	企業權益		估已發行 股份總數之 概約百分比
吳先生	實益擁有人/ 配偶之權益/ 受控制法團之權益	363,393,739	967,923,774	5,925,861,298 (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

根據本公司之購股權計劃，董事及本公司僱員以及若干合資格參與者(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，以下董事於以下授予彼等以認購股份之購股權中擁有個人權益：

董事姓名	身份	相關 股份數目	總權益 佔已發行 股份總數之 概約百分比
張賽娥女士(「張女士」)	實益擁有人	55,896,000 (附註(b))	0.50%
吳旭洋先生	實益擁有人	83,840,000 (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%之權益。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2013年10月1日根據本公司於2012年5月8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，就董事、本公司監事及主要行政人員所知，除董事、本公司監事或主要行政人員以外，於股份或本公司之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司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或淡倉的人士如下：

股東名稱	身份	實益權益	持有股份數目		總權益	總權益 佔已發行 股份總數之 概約百分比
			家族權益	企業權益		
盈麗	實益擁有人/ 受控制法團之權益	1,150,004,797	—	1,088,784,847 (附註(a))	2,238,789,644	20.03%
Fung Shing	實益擁有人	1,817,140,364	—	—	1,817,140,364	16.26%
Parkfield	實益擁有人	1,728,362,917	—	—	1,728,362,917	15.46%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註(a))	—	—	1,088,784,847	9.74%
吳麗琼女士 (「吳女士」)	實益擁有人/ 配偶之權益	967,923,774	6,289,255,037 (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)為本公司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「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益」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或本公司主要行政人員所知，概無任何其他人士於股份及本公司的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分部條文而須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，除委聘協議I及委聘協議II外，並無董事擁有重大權益而對本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2019年12月31日(即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來本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

本公司、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。南華集團控股及南華金融控股的主要業務包括物業投資業務、提供投資顧問、資產管理服務及證券買賣等。

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。執行董事吳旭茉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。非執行董事吳旭洋先生亦為南華集團控股之執行董事。獨立非執行董事龐愛蘭女士，BBS•太平紳士亦為南華集團控股的獨立非執行董事。

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若干股權。Gorges先生持有南華金融控股若干股權。吳旭茉女士持有南華集團控股若干股權。吳旭洋先生持有南華集團控股及南華金融控股若干股權。

本集團主要承辦小型至中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大型物業投資及開發項目。

本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，並已放棄就本公司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本公司、南華集團控股及南華金融

控股董事會之意向。因此，董事會乃獨立於南華集團控股或南華金融控股之董事會，且本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，本公司與南華集團控股或南華金融控股之間的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，概無董事與本公司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，據董事所知、所悉及所信，本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，本集團任何成員公司概無尚未完結或可能面臨威脅，並將對本集團的營運業績或財務狀況構成重大不利影響之重大訴訟、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)乃由本集團成員公司於刊發本通函前兩(2)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；
- (ii) 買賣協議；
- (iii) 泗村店委聘協議；
- (iv) 委聘協議I；及
- (v) 委聘協議II。

9. 重大不利變動

於2020年4月3日，本公司發表一份公告，內容有關聯交所決定，根據GEM上市規則第17.26條，本公司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，本公司有權要求將該決定提交GEM上市委員會以作覆核。於2020年4月15日，本公司發表另一份公告，內容有關向GEM上市委員會提出覆核該決定的申請。

GEM上市委員會對該決定進行的覆核聆訊已於2020年9月9日進行。於2020年9月24日，本公司接獲GEM上市委員會日期為當日的函件，知會本公司GEM上市委員會已決定維持GEM上市規則第9.04(3)條項下暫停股份買賣的該決定（「上市委員會之決定」），原因為其認為本公司未能根據GEM上市規則第17.26條進行具有充足營運水平的業務及實現足夠價值資產以支持其營運，以保證持續上市。於2020年9月29日，本公司已向GEM上市覆核委員會提出要求覆核上市委員會之決定。GEM上市覆核委員會對上市委員會之決定的覆核聆訊已於2021年1月12日進行。

於2021年1月27日，本公司接獲GEM上市覆核委員會的函件，表示彼等已決定維持GEM上市規則第9.04條項下暫停本公司股份買賣的上市委員會之決定，原因為本公司未能符合GEM上市規則第17.26條。

應本公司要求，本公司股份已自2021年1月28日上午九時正起暫停買賣。

有關詳情載於本公司日期為2020年4月3日、2020年4月15日、2020年9月24日、2020年9月29日及2021年1月27日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事會並不知悉自2019年12月31日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來本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

以下為載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

於最後實際可行日期，上述專家並無於本公司或本集團任何其他成員公司中擁有任何股權或權利（不論是否可合法強制執行），以認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本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。

於最後實際可行日期，上述專家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) 本公司的註冊辦事處位於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) 本公司的主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為3rd Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, George Town, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。本公司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) 本公司之公司秘書為屈家寶先生，彼為英國特許公司治理公會(前稱：特許公司秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會的資深會員。
- (iv) 本通函及隨附之代表委任表格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(包括該日)止任何營業日的一般辦公時間內，於本公司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) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 委聘協議I；
- (iii) 委聘協議II；
- (iv) 本附錄「8.重大合約」一段所指的重大合約；
- (v) 本附錄「10.資格及專家同意書」一段所指的書面同意書；
- (vi) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (vii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；

(viii)獨立財務顧問函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及

(ix) 本通函。

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2021年2月23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) 謹此批准、追認及確認南京電機有限公司(「南京電機」)及滄州南華房地產開發有限公司(「滄州房地產」)所訂立日期為2020年12月31日之有條件委聘協議(「委聘協議I」)(註有「A-I」字樣之委聘協議I副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關滄州房地產向南京電機提供前期開發管理服務及其項下擬進行及與其有關之所有交易；
- (b) 謹此批准、追認及確認南京電機及滄州房地產所訂立日期為2020年12月31日之有條件委聘協議(「委聘協議II」)(註有「A-II」字樣之委聘協議II副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關滄州房地產向南京電機提供項目開發管理服務及其項下擬進行及與其有關之所有交易；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司任何董事在其可能全權酌情認為就與委聘協議I及委聘協議II以及其項下各自擬進行的交易的有關或使其實行或生效而言屬必需、適切或權宜的情況下，採取一切措施、作出一切行動及事宜以及簽立一切有關文件。」

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，2021年2月3日

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. 已簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或核證之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別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。倘若超過一名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。

股東特別大會通告

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2021年2月18日(星期四)至2021年2月23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最遲須於2021年2月17日(星期三)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。
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(i)強制溫度排查／檢查；(ii)佩戴醫用外科口罩；及(iii)不設茶點招待或紀念品。根據法律允許，在本公司全權酌情決定下，不遵守上文第(i)及(ii)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(i)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；(ii)非執行董事：吳旭洋先生；及(iii)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。