

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



SOUTH CHINA HOLDINGS LIMITED

(南華集團有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)



SOUTH CHINA INDUSTRIES LIMITED

(南華工業有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：413)

關於South China Industries Limited(南華工業有限公司)*

間接出售Praise Rich Limited餘下49%權益之

非常重大出售及關連交易

關於悉數轉換可換股票據之非常重大收購及關連交易

關於間接出售Praise Rich Limited餘下49%權益之

非常重大出售及關連交易

關於悉數轉換可換股票據之非常重大收購及關連交易



SOUTH CHINA LAND LIMITED

南華置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8155)

關於收購Praise Rich Limited餘下49%權益之非常重大收購及關連交易

聯合公佈

收購事項

於二零零七年一月九日，南華置地、賣方與南華工業訂立之二零零七年一月九日協議，賣方已出售前銷售股份及促使出售前銷售債務予南華置地，而南華置地已收購前銷售股份及前銷售債務，及南華工業提供擔保以保證賣方按協議項下條款及條文妥為履行其責任。前交易詳情刊載於二零零七年一月十日之聯合公佈與及南華置地、南華集團及南華工業各自之二零零七年二月十二日通函內。前銷售股份及前銷售債務之出售及收購已於二零零七年三月十二日完成。據此，賣方已轉讓前銷售股份及促使轉讓前銷售債務予南華置地，而南華置地已發行可換股票據I予Skychance(一間由賣方提名之代名人公司以持有可換股票據)。

於二零零七年四月三十日，南華置地、賣方與南華工業訂立該協議，據此賣方有條件同意出售銷售股份及促使出售銷售債務予南華置地，代價為392,000,000港元。代價將由南華置地以發行可換股票據II予Skychance方式支付。

南華集團及南華工業已各自於二零零七年三月八日舉行之股東特別大會獲得南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准以提供總額80,000,000港元及500,000,000港元之持續擔保及該擔保。於本公佈日期，持續擔保及該擔保仍存在及有效。於完成時，Praise Rich將會成為南華置地全資附屬公司及於全面行使可換股票據後，南華置地將會成為南華工業及南華集團之附屬公司。因此，Praise Rich將成為南華工業及南華集團之間接附屬公司及該項目之業績將會綜合於南華集團及南華工業內。因此，南華集團董事及南華工業董事認為持續擔保及該擔保須保持不變。

該協議項下之交易及悉數轉換可換股票據之若干影響

Praise Rich(南華工業之間接聯營公司及南華置地之直接附屬公司)為持有永泓全部股份之投資控股公司，而永泓為擁有遼寧大發80%權益之外商投資者。緊隨完成後，Praise Rich(持有遼寧大發之80%權益)，將成為南華置地之全資附屬公司。

緊隨完成及待悉數轉換可換股票據後(假設自本公佈日期直至該轉換為止並無進一步發行南華置地股份)，南華工業，透過Skychance，將成為南華置地之控股股東，擁有南華置地經擴大已發行股本之95.47%權益。

由於有關測試之有關百分比率超逾100%及吳先生及其聯繫人士同時為南華置地、南華集團及南華工業之一群現有控股股東，因此，根據創業板上市規則，該交易將構成南華置地之關連交易及非常重大收購。

由於加上前交易之代價比率之百分比率超逾75%，及吳先生及其聯繫人士同時為南華置地、南華集團及南華工業之一群現有控股股東，因此根據上市規則，該交易將同時構成南華工業及南華集團之非常重大出售及關連交易。於可換股票據獲悉數轉換時，南華置地將成為南華工業及南華集團之附屬公司。由於悉數轉換可換股票據之代價比率之百分比率超逾100%，因此將構成南華工業及南華集團之非常重大收購及關連交易。

緊隨完成及悉數轉換可換股票據後，吳先生及其聯繫人士於南華置地之現有控制權(未計及其透過南華集團而於南華工業擁有之權益)將會由現時合共佔68.45%被攤薄至南華置地經擴大已發行股本3.10%。緊隨完成及可換股票據獲悉數轉換後，吳先生及其聯繫人士於南華置地之控制股權(計算其透過南華集團而於南華工業擁有之權益後)將為南華置地經擴大已發行股本98.57%。待Skychance將悉數轉換可換股票據後，南華置地之控制權將不會改變。

由於完成須以多項先決條件達成為前提，因此，該交易不一定會進行。南華置地股東、南華工業股東、南華集團股東及準投資者於分別買賣南華置地股份、南華工業股份及南華集團股份時，務請審慎行事。

I. 簡介

於二零零七年一月九日，根據南華置地、賣方與南華工業訂立之二零零七年一月九日協議，賣方已出售前銷售股份及促使出售前銷售債務予南華置地，而南華置地已收購前銷售股份及前銷售債務，及南華工業提供擔保以保證賣方按協議項下條款及條文妥為履行其責任。該前交易詳情刊載於二零零七年一月十日之聯合公佈與及南華置地、南華集團及南華工業各自之二零零七年二月十二日通函內。前銷售股份及前銷售債務之出售及收購已於二零零七年三月十二日完成。據此，賣方已轉讓前銷售股份及促使轉讓前銷售債務予南華置地，而南華置地已發行可換股票據I予Skychance(一間由賣方提名之代名人公司以持有可換股票據)。

於二零零七年四月三十日，南華置地、賣方與南華工業訂立該協議，據此賣方有條件同意出售銷售股份及促使出售銷售債務予南華置地，代價為392,000,000港元。代價將由南華置地以發行可換股票據II方式支付。

南華集團及南華工業已各自於二零零七年三月八日舉行之股東特別大會獲得南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准以提供總額80,000,000港元及500,000,000港元之持續擔保及該擔保。於本公佈日期，持續擔保及該擔保仍存在及有效。於完成時，Praise Rich將會成為南華置地全資附屬公司及於全面行使可換股票據後，南華置地將會成為南華工業及南華集團之附屬公司。因此，Praise Rich將會成為南華工業及南華集團之間接附屬公司及該項目之業績將會綜合於南華集團及南華工業內。因此，南華集團董事及南華工業董事認為持續擔保及該擔保須保持不變。

II. 該協議

日期： 二零零七年四月三十日

賣方： WTS International (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由南華工業實益擁有100%權益，而南華集團則實益擁有南華工業74.79%權益。賣方之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務則為玩具、鞋類及電子產品之製造及貿易、物業發展及投資。

買方： 南華置地，一間由吳先生及其聯繫人士實益擁有約68.45%權益之公司。

該擔保人： 南華工業，南華集團實益擁有74.79%權益之公司。

該交易之主要事項及主要條款： 賣方有條件同意以代價出售銷售股份，並促成出售銷售債務予南華置地。

南華工業已無條件及不可撤回地同意保證賣方妥為履行其於該協議項下之責任。

代價： 買賣銷售股份及銷售債務之總代價為392,000,000港元，當中包括(i)完成時銷售債務之總面值；及(ii)銷售股份之購買價，即392,000,000港元與銷售債務總面值兩者間之差額。於本公佈日期，為數約45,800,000港元為銷售債務，及為數約346,200,000港元為銷售股份之購買價。而代價將於完成時由南華置地以發行可換股票據II予Skychance之方式支付。

倘Skychance並無於可換股票據II到期前將可換股票據II悉數轉換為南華置地股份，則於可換股票據II之到期日向南華置地出示可換股票據II之原件時，南華置地將須按未償還本金額贖回可換股票據II。

假設可換股票據II所附之換股權獲悉數行使，5,226,666,666股南華置地股份將按所議定之發行價每股南華置地股份0.075港元予以發行。按南華置地股份於本公佈日期之收市價每股0.32港元計算，5,226,666,666股南華置地股份之市值約為1,672,500,000港元。

代價乃經南華置地及南華工業按公平原則磋商後釐定，並已參考(其中包括)：(i)銷售債務於該公佈日期之面值，即約45,800,000港元；(ii)於二零零六年十二月三十一日，Praise Rich股本之持有人應佔之經審核綜合負債淨值約3,000,000港元(該物業重估前)；及(iii)獨立專業物業估值師仲量聯行於二零零六年十一月三十日對作為發展地盤之該物業作出之估值人民幣650,000,000元(以假設擁有多項有效業權及發展建議批文為前提)。建議中發展項目按估計總建築樓面面積120,000平方米推算之該物業資本值(假設於估值當日完成)將介乎人民幣1,750,000,000元之範圍內。此價值分別代表該物業及建議中發展項目之100%權益。物業估值詳情刊載於南華置地，南華集團及南華工業各自之二零零七年二月十二日通函內。該物業之國有土地使用權證乃於二零零七年二月九日發出。

南華置地董事、南華工業董事及南華集團董事(除南華置地、南華工業及南華集團獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)認為，該協議之條款(包括代價)乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理。

先決條件：

該交易須待(其中包括)下列各條件獲達成(或獲豁免(視情況而訂))後，方可完成：

- (a) 南華置地股東(或按創業板上市規則規定毋須放棄表決權之南華置地股東)於南華置地股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准收購銷售股份及銷售債務及其項下之交易，以及發行可換股票據II；
- (b) 南華工業股東(或按聯交所上市規則毋須放棄表決權之南華工業股東)於南華工業股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准出售銷售股份及銷售債務以及該協議項下之交易；
- (c) 南華集團股東(或按聯交所上市規則毋須放棄表決權之南華集團股東)於南華集團股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准出售銷售股份及銷售債務以及該協議項下之交易；
- (d) 聯交所批准因可換股票據II獲行使權利而將予發行之南華置地股份上市及買賣，且有關批准並未於完成前被撤回；及
- (e) 已就出售銷售股份取得該銀行之書面同意。

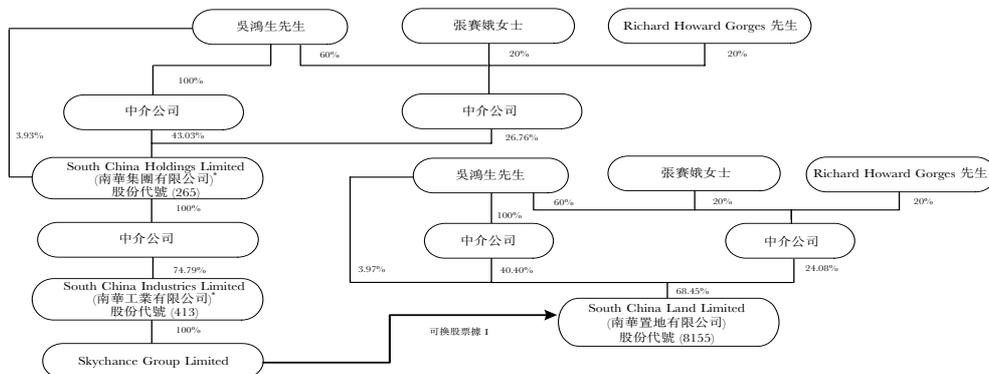
先決條件須於二零零七年六月三十日或之前達成。倘各先決條件未能於前述日期當日或之前達成或獲豁免(視情況而定)，則南華置地可視該協議已告終止及結束，惟該協議各訂約方於終止前應有之權利及責任應仍具效力。於本公佈日期，並無先決條件已獲達成或獲豁免。

完成：

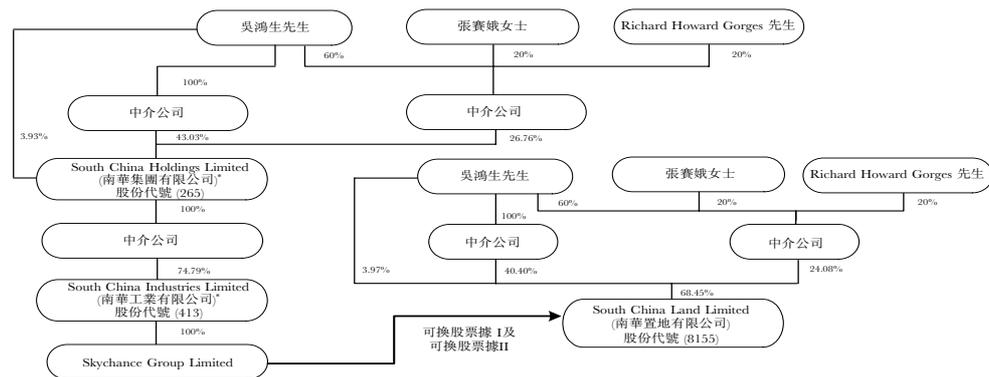
在各先決條件根據該協議達成或獲豁免之規限下，該協議將於最後一項先決條件達成或獲豁免後第二個營業日(或南華置地，賣方與南華工業所協定之其他日期)完成。

下圖載列南華置地、南華工業及南華集團於完成前、緊隨完成後、以及悉數轉換可換股票據前及在此之後之持股架構：

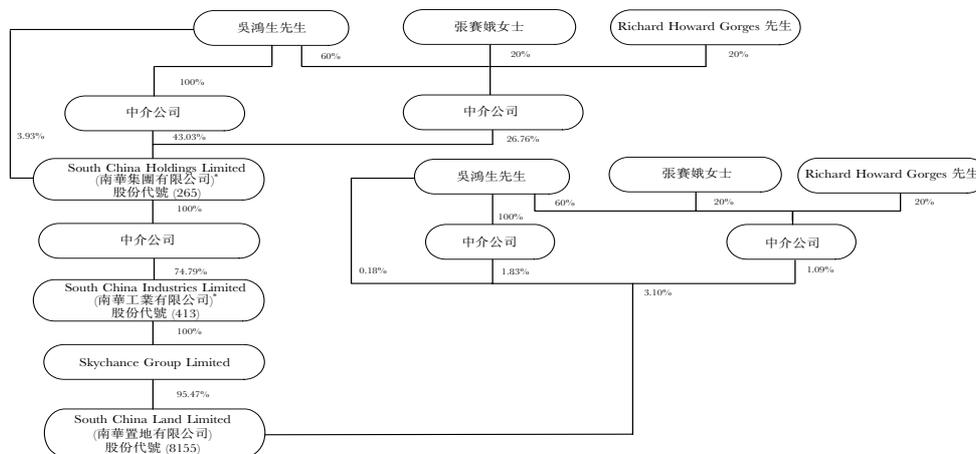
南華集團、南華工業及南華置地於完成前之持股架構



南華集團、南華工業及南華置地於緊隨完成後但Skychance悉數轉換可換股票據前之持股架構



南華集團、南華工業及南華置地於緊隨完成及Skychance悉數轉換可換股票據後之持股架構



III. 可換股票據II之主要條款

- 本金額： 392,000,000 港元
 - 利息： 可換股票據II不附帶任何利息
 - 到期： 可換股票據II發行日期後第五個週年
 - 換股權： Skychance有權於到期日前五個營業日或之前之任何營業日按換股價將可換股票據II之全部或任何部分本金額轉換為南華置地股份。
 - 換股價： 每股南華置地股份0.075港元
- 換股價可於股份合併、拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他攤薄事件之情況下予以調整。

換股價乃按公平原則磋商後釐訂，並已考慮可換股票據II之5年期限，其可能對南華置地之持股架構造成攤薄效應，南華置地股份之內在價值以及南華置於該協議日之收市價。換股價較(i)南華置地股份於二零零七年四月三十日及於本協議日南華置地收市價每股0.32港元折讓約76.56%；(ii)南華置地股份於緊接二零零七年四月三十日前5個交易日在聯交所公佈之平均收市價0.312港元折讓約75.96%；及(iii)南華置地股份之每股資產淨值約0.002港元(根據南華置地於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合賬目及當時已發行之南華置地股份計算)溢價約36.5倍。

南華置地股份之地位： 根據可換股票據II將予發行之南華置地股份將於各方面與可換股票據II所附轉換權獲行使之日已發行之南華置地股份享有同等地位。

根據南華置地股份之換股價每股0.075港元計算，可換股票據II獲悉數行使後，最多5,226,666,666股南華置地股份將予配發及發行，約佔南華置地現有已發行股本10.32倍，或約佔可換股票據II獲悉數行使後南華置地之經擴大已發行股本46.78%。

申請上市： 就根據可換股票據II可予發行之南華置地股份將會向聯交所上市委員會作出申請批准其於聯交所上市及買賣。然而，將不會就可換股票據II於聯交所或任何其他證券交易所上市而作出申請而作出申請。

可轉讓性： 在(a)聯交所批准；(b)就根據可換股票據II將予發行之南華置地股份遵守上市批准條件；及(c)遵守一切適用法例及規例之前提下，可換股票據II或其任何部分均可出讓或轉讓予任何第三方。

提前贖回： Skychance可選擇於發行日期起計第三週年後及直至可換股票據II到期日止要求南華置地贖回可換股票據II之全部及部份尚餘金額。

南華集團董事及南華工業董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)認為，可換股票據II條款誠屬公平合理。

由於以發行可換股票據II作為該交易之代價是採納前交易之相同方式，故發行可換股票據II之條款(包括相同的換股價)與監管發行可換股票據I(包括經調整以反映之不同本金額)之條款大致相同，亦為南華置地接受。南華置地董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)認為可換股票據II條款誠屬公平合理。

在該協議各條件(見前文「該協議」一節所述)之規限下，南華置地將發行可換股票據II予Skychance。發行可換股票據II及因轉換可換股票據II而將予配發及發行之南華置地股份須經南華置地獨立股東於南華置地股東特別大會上批准後，方可作實。

南華集團及南華工業擬促使Skychance轉換可換股票據，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不少於25%。

IV. Praise Rich 集團之資料

概覽

南華置地將向賣方收購銷售股份及銷售債務，並間接收購遼寧大發之權益。

於本公佈日期，Praise Rich(其持有永泓全部股份之投資控股公司)由南華置地及賣方分別持有51%及49%權益。永泓為一間於香港註冊成立之公司，為一間名為遼寧大發之中國合資經營企業中擁有80%權益之外商投資者。遼寧大發為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並於二零零零年九月二十五日註冊，而遼寧大發之兩名中國投資者分別為溫和義先生(「溫先生」)及溫美霞女士(「溫女士」)。截至本公佈日期，永泓、溫先生及溫女士於遼寧大發之總出資分別為人民幣161,600,000元、人民幣30,300,000元及人民幣10,100,000元。遼寧大發現擁有該物業。根據就該物業於二零零七年二月九日發出之國有土地使用權證，該物業之地盤面積為18,841.5平方米。遼寧大發已申請增加綠化面積至3,052平方米，代價約為人民幣8,900,000元。如獲批准，地盤面積將擴大至21,893.5平方米。該物業擬發展為一幢七層購物商場及最新建議總建築樓面面積約為117,200平方米。該物業購物商場之建築工程預期於二零零八年完成。

除上述所披露者外，溫先生及溫女士乃獨立於賣方、南華集團、南華工業、南華置地、吳先生及彼等各自之聯繫人士，且與彼等並無關連。據南華工業董事、南華集團董事及南華置地董事所深知，溫先生及溫女士並無持有任何南華工業股份、南華集團股份及南華置地股份。

財務資料

Praise Rich於二零零五年五月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。由二零零五年五月二十三日(成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度, Praise Rich集團除稅及非經常性項目前、以及除稅及非經常性項目後之經審核綜合虧損分別約為1,800,000港元及7,600,000港元。由於該項目處於搬遷該物業原住客階段, Praise Rich集團並無錄得營業額。緊隨完成後, Praise Rich將不再為南華集團及南華工業之聯營公司。於二零零六年十二月三十一日, Praise Rich之股本持有人應佔之經審核綜合淨負債約為3,000,000港元。於完成後, Praise Rich將列賬為南華置地之全資附屬公司。

V. 南華置地之董事及管理層

南華置地於完成後可委任額外董事加入南華置地董事會, 以管理Praise Rich集團, 惟現有南華置地董事將不會辭任。南華置地現時並無意於完成時對南華置地董事會之組合作出變動。

VI. 南華置地因該交易及轉換可換股票據所產生之持股變動

下表載列南華置地於完成前、緊接完成後及悉數轉換可換股票據I及可換股票據II前後(假設除該協議所預期者外並無變動)之持股架構(以本公佈日期南華置地所獲得之資料及根據證券及期貨條例第XV部獲知會之資料為依據):

	完成前		完成後(假設Skychance並無行使可換股票據所附之換股權)		完成後(假設Skychance悉數行使可換股票據I所附之換股權)		完成後(假設Skychance已悉數行使可換股票據所附之換股權)	
	南華置地 股份數目	概約%	南華置地 股份數目	概約%	南華置地 股份數目	概約%	南華置地 股份數目	概約%
吳先生及其聯繫人士 (Skychance除外)	346,709,203	68.45	346,709,203	68.45	346,709,203	5.83	346,709,203	3.10
南華工業經Skychance (附註)	-	-	-	-	5,440,000,000	91.48	10,666,666,666	95.47
公眾人士	159,789,141	31.55	159,789,141	31.55	159,789,141	2.69	159,789,141	1.43
總計	<u>506,498,344</u>	<u>100.00</u>	<u>506,498,344</u>	<u>100.00</u>	<u>5,946,498,344</u>	<u>100.00</u>	<u>11,173,165,010</u>	<u>100.00</u>

根據可換股票據之條款, Skychance可行使轉換股權權利, 惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不可少於25%。

附註:

Skychance為南華工業之全資附屬公司, 南華工業由南華集團實益擁有74.79%。由於吳先生及其聯繫人士現為南華置地、南華集團及南華工業之一群控股股東, 因此根據收購守則, 於可換股票據悉數轉換後, 南華置地之控制權將不會改變。

VII. 南華集團之資料

南華集團為一間投資控股公司, 其附屬公司及聯營公司主要經營貿易及製造、證券、黃金及商品經紀及買賣、孖展融資、私人信貸、提供企業諮詢服務及包銷服務、資訊科技相關業務、物業投資及發展、應用軟件實行及推廣、出版刊物與出版業務、市場及推廣服務、農業、機票銷售以及提供其他旅遊相關服務。

VIII. 南華工業之資料

南華工業為一間投資控股公司, 其附屬公司及聯營公司主要從事製造及買賣玩具、壓縮器、鞋類、皮革產品、汽車、機器、電容器、衣服、物業投資及發展、農業、資訊科技及旅遊相關業務。南華集團實益持有南華工業已發行股本總額約74.79%。

IX. 南華置地之資料

南華置地為一間投資控股公司, 其附屬公司主要從事「資本雜誌」、「資本才俊」及「資本企業家」等中文財經及經濟雜誌月刊之出版及市場推廣業務, 以及於中國之物業投資及發展。

X. 吳先生與其聯繫人士之間的關係

南華置地分別由Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗、Bannock及吳先生擁有20.02%、19.55%、0.83%、12.37%、11.71%及3.97%權益。Parkfield、Fung Shing及Ronastar各自由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗分別由吳先生、張女士及Gorges先生擁有60%、20%及餘下20%權益。Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock各自為創業板上市規則所定義吳先生之聯繫人士，亦為創業板上市規則所定義南華置地之關連人士。

南華集團分別由Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗、Bannock及吳先生擁有20.39%、21.72%、0.92%、13.75%、13.01%及3.93%權益。Parkfield、Fung Shing及Ronastar各自由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗分別由吳先生、張女士及Gorges先生擁有60%、20%及餘下20%權益。Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock各自為上市規則所定義吳先生之聯繫人士，亦為上市規則所定義南華集團之關連人士。

南華工業分別由Super Giant、世統及敬潤擁有51.59%、18.51%及4.69%權益。Super Giant、世統及敬潤各自由南華集團透過其全資附屬公司South China (BVI) Limited及德利投資有限公司全資擁有。吳先生為南華集團之控股股東，而Super Giant、世統及敬潤各自為上市規則所定義吳先生之聯繫人士，亦為上市規則所定義南華工業之關連人士。

XI. 該交易之原因

南華置地集團主要從事「資本雜誌」、「資本才俊」及「資本企業家」等中文財經及經濟雜誌月刊之出版及市場推廣業務，以及於中國之物業投資及發展。南華置地董事認為收購Praise Rich 餘下49%權益將可令南華置地集團藉此全面綜合該項目之業績，隨著中國經濟高速增長，預期該項目於未來具備龐大之增長潛力。

南華置地董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)相信，完成該交易可令南華置地有更大的管理彈性及可全面控制該項目。現建議代價以發行可換股票據II之方式而不是以現金款項支付乃由於這方式對南華置地而言是最佳之融資方法。

南華置地董事現時無意於完成後出售南華置地之現有出版業務，而於完成後，彼等將更仔細檢討南華置地之業務營運，以便制定一套企業策略，通過不同方法提昇現有業務及資產基礎並擴闊收入來源，當中包括進一步投資及拓展現有業務或在合適商機出現時出售虧蝕業務之投資。

南華置地董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)相信，該協議之條款乃以一般商業條款為基礎，屬於公平合理，亦符合南華置地及南華置地股東之整體利益。南華置地董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)認為，發行可換股票據II作為代價實屬公平合理，亦符合南華置地及南華置地股東之整體利益，原因為基於可換股票據II並不附帶利息，且南華置地毋須從其現有現金資源中動用重大金額為該交易提供資金，這方式對南華置地而言乃最佳之融資方法。南華置地董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)更認為換股價為公平及合理，考慮到0.075港元之換股價已反映現在業務對南華置地股份持有人應佔每股南華置地之賬面值或內在價值(「淨資產值」)及南華置地股票之低流通量。每股南華置地股份之淨資產值估計約為0.069港元(計及南華置地集團未經審核備考淨資產值76,400,000港元及可換股票據I所附之換股權)南華置地股份(如南華置地二零零七年二月十二日通函內，標題為「經擴大集團之未經審核備考財務資料」內所披露。)

鑑於南華工業擁有多元化組合，南華集團董事及南華工業董事認為完成該交易可以令物業發展組合從製造業務中分拆出來，使得各業務環節具有更清晰之劃分。完成該交易將令南華工業於中國之主要物業發展項目成為一個上市旗艦工具。此項架構重組可讓投資者更清楚南華工業之集團業務策略，並讓南華工業透過南華置地加強本身之物業發展業務打造穩固基石。再者，南華集團董事及南華工業董事預期，此業務分拆可吸引具不同投資條件之不同投資者。南華工業擬以南華置地作為旗艦工具，以進一步進行於中國物業之收購交易。完成該交易亦可令現有南華工業管理層更專注於其核心製造業務。此外，悉數轉換該等可換股票據後將令南華工業間接持有該項目之利益及該項目將來資本增值潛力中之得益。

南華工業董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)相信，該協議之條款乃以一般商業條款為基礎，屬公平合理，亦符合南華工業及南華工業股東之整體利益。

南華集團董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)贊同南華工業董事之意見，並相信該協議之條款乃以一般商業條款為基礎，屬公平合理，亦符合南華集團及南華集團股東之整體利益。

XII. 賣方出售銷售股份及銷售債務之收益／虧損

緊隨完成後但Skychance悉數轉換可換股票據II前

假設可換股票據II(於發行起3年後可提前贖回)之價值並無貼現至其淨現值，則南華集團(透過南華工業)及南華工業將就該交易錄得出售收益約1,803,000,000港元。以零息可換股票據II(於發出起計3年後可提前贖回)之價值按估計貼現率4.18%貼現至其淨現值為基準，南華集團(透過南華工業)及南華工業將就該交易錄得出售收益約1,758,000,000港元。

出售收益之估計乃根據可換股票據II下之貸款及可換股權之公平價值，扣除截至二零零六年十二月三十一日止，Praise Rich之股本持有人應佔之經審核綜合淨負債，及該協議訂立日之銷售債務價值以及根據該協議之稅務彌補值為計算基準。

緊隨完成後及Skychance悉數轉換可換股票據後

緊隨完成後及悉數轉換可換股票據後(假設於本公佈日期及直至完成止南華置地之已發行股本並無變動，因轉換可換股票據而發行南華置地股份者除外)，南華置地將成為南華工業擁有95.47%權益之附屬公司。由於南華置地被歸納於南華集團及南華工業之同一集團，其所有收益或虧損將於南華集團及南華工業之綜合財務賬目內全數抵銷。

根據可換股票據之條款，Skychance將行使轉換股權權利，惟前提為於緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不會少於25%。因此，南華集團及南華工業將不會持有多於75%南華置地股份。

XIII. 維持南華置地股份之上市地位

南華置地擬於完成後維持南華置地在聯交所之上市地位。根據可換股票據II之條款，Skychance行使轉換股權權利之前提為緊隨轉換後本公司之公眾持股量將不可少於25%。

XIV. 一般事項

Praise Rich為南華工業之間接聯營公司及南華置地之直接附屬公司，其為一間投資控股公司並持有永泓之全部股份，而永泓為擁有遼寧大發80%權益之外商投資者。緊隨完成後，擁有遼寧大發80%權益之Praise Rich將成為南華置地之全資附屬公司。

緊隨完成及待悉數轉換可換股票據後(假設自本公佈日期直至有關轉換為止，南華置地並無另行發行股份)，南華工業通過Skychance，將成為南華置地之控股股東，擁有南華置地經擴大已發行股本之95.47%權益。根據可換股票據之條款，Skychance將行使轉換股權權利，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不會少於25%。因此，南華集團及南華工業將不會持有多於75%南華置地股份。

根據創業板上市規則，由於有關測試之有關百分比超逾100%，以及吳先生及其聯繫人士同時為華南置地、南華集團及南華工業之一群現有控股股東，該交易將構成南華置地一項非常重大收購及關連交易。

根據上市規則，由於加上前交易之代價比率之百分比超逾75%，及以及吳先生及其聯繫人士為華南置地、南華集團及南華工業之一群現有控股股東，該交易將構成南華工業及南華集團雙方一項非常重大出售及關連交易。由於代價比率中之百分比超逾100%，悉數轉換可換股票據將分別構成南華工業及南華集團各方一項非常重大收購及關連交易。

該交易及該協議項下之所有其他交易須待(其中包括)南華置地獨立股東、南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准後方可作實。上述事項之表決將由南華置地獨立股東、南華集團獨立股東及南華工業獨立股東以投票方式進行。吳先生及其聯繫人士須在南華置地股東特別大會、南華工業股東特別大會及南華集團股東特別大會上就批准該交易之決議案放棄表決權。

南華工業董事及南華集團董事(除獨立非執行董事將會根據將予委任之獨立財務顧問之建議作出意見外)認為，該協議之條款乃以一般商業條款為基礎，屬公平合理，亦符合南華集團及南華工業，與及南華集團股東及南華工業股東之整體利益。

由羅左華先生、盧永仁博士及鄭毓和先生組成之南華置地獨立董事委員會將就該交易向南華置地獨立股東提供推薦意見。南華置地將委聘獨立財務顧問，以就該交易向南華置地獨立董事委員會及南華置地獨立股東提供意見。

由鄭康棋先生及David John Blackett先生組成之南華集團獨立董事委員會將就該交易向南華集團獨立股東提供推薦意見。南華集團將委聘獨立財務顧問，以就該交易向南華集團獨立董事委員會及南華集團獨立股東提供意見。

由趙善真先生及李遠瑜女士組成之南華工業獨立董事委員會將就該交易向南華工業獨立股東提供推薦意見。南華工業將委聘獨立財務顧問，以就該交易向南華工業獨立董事委員會及南華工業獨立股東提供意見。

根據創業板上市規則之規定，南華置地將於實際可行情況下儘快向南華置地股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易、銷售股份、銷售債務及可換股票據II之進一步詳情、南華置地獨立董事委員會之推薦意見、將為南華置地獨立董事委員會及南華置地獨立股東委聘之獨立財務顧問之意見函件、會計師報告、有關該項目之物業估值報告及召開南華置地股東特別大會通告。

根據上市規則之規定，南華集團將於實際可行情況下儘快向南華集團股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易、銷售股份、銷售債務及可換股票據II之進一步詳情、南華集團獨立董事委員會之推薦意見、將為南華集團獨立董事委員會及南華集團獨立股東委聘之獨立財務顧問之意見函件、會計師報告、有關該項目之物業估值報告及召開南華集團股東特別大會通告。

根據上市規則之規定，南華工業將於實際可行情況下儘快向南華工業股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易、銷售股份、銷售債務及可換股票據II之進一步詳情、南華工業獨立董事委員會之推薦意見、將為南華工業獨立董事委員會及南華工業獨立股東委聘之獨立財務顧問之意見函件、會計師報告、有關該項目之物業估值報告及召開南華工業股東特別大會通告。

由於完成須以多項先決條件達成為前提，因此，該交易不一定會進行。南華置地股東、南華集團股東、南華工業股東及準投資者各自於買賣南華置地股份、南華集團股份及南華工業股份時，務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零七年一月九日協議」	指	南華置地、賣方及南華工業於二零零七年一月九日就前交易訂立之經修訂及重訂購股協議；
「該協議」	指	南華置地、賣方及南華工業於二零零七年四月三十日就該交易訂立之購股協議；
「聯繫人士」	指	具上市規則及創業板上市規則賦予該詞之涵義；
「該銀行」	指	中國建設銀行股份有限公司；
「Bannock」	指	Bannock Investment Limited，一間於利比里亞共和國註冊成立之公司，其為盈麗之全資附屬公司，由吳先生、張女士及Gorges先生分別擁有60%、20%及餘下之20%權益，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「營業日」	指	香港銀行營業之日(星期六除外)；
「完成」	指	根據該協議完成該交易；
「關連人士」	指	上市規則及創業板上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	392,000,000港元，即銷售股份及銷售債務之代價；
「持續擔保」	指	由南華工業就永泓於貸款協議項下之80,000,000港元貸款融資之責任向該銀行提供及持續提供之擔保；
「可換股票據I」	指	於二零零七年三月十二日發行予Skychance本金額408,000,000港元於二零一二年到期之免息可換股票據，其附有權利可於最後到期日前五個營業日以前任何營業日期間隨時以每股南華置地股份0.075港元之價格認購南華置地股份；
「可換股票據II」	指	本金額392,000,000港元於二零一二年到期之免息可換股票據，其附有權利可於最後到期日前五個營業日以前任何營業日止期間隨時以每股南華置地股份0.075港元之價格認購南華置地股份；

「可換股票據」	指	可換股票據I及可換股票據II；
「盈麗」	指	盈麗投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由吳先生、張女士及Gorges先生分別持有60%、20%及餘下20%權益，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「永泓」	指	永泓有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為Praise Rich之全資附屬公司及遼寧大發之80%外商投資者；
「Fung Shing」	指	Fung Shing Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由吳先生全資擁有，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「創業板」	指	聯交所創業板；
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「敬潤」	指	敬潤投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為南華集團之全資附屬公司，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「該擔保」	指	南華工業根據一份二零零七年一月九日之協議書同意以獨立第三方為受益人而向南華置地提供之擔保，以取得建議融資；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於南華置地、南華集團及南華工業、彼等之附屬公司及彼等各自之關連人士(定義見上市規則及創業板上市規則)、且與彼等概無關連之第三方；
「遼寧大發」	指	遼寧大發房地產有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司及由賣方間接持有80%權益；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	永泓與該銀行於二零零六年六月十四日訂立之協議，據此，該銀行同意提供為期三年(由訂立貸款協議日起)並為數80,000,000港元之貸款融資予永泓；
「Gorges先生」	指	南華集團及南華工業之董事Richard Howard Gorges先生；
「吳先生」	指	南華集團、南華工業及南華置地之董事吳鴻生先生；
「張女士」	指	南華集團及南華工業之董事張賽娥女士；
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及由吳先生全資擁有，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「Praise Rich」	指	Praise Rich Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由南華置地及賣方分別擁有51%及49%權益；
「Praise Rich集團」	指	Praise Rich及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣；
「前銷售債務」	指	47,671,184.49港元(佔於二零零七年三月十二日由佳寶管理有限公司墊付予永泓免息貸款總額51%)；

「前銷售股份」	指	Praise Rich股本中51股每股面值1.00美元之股份，即Praise Rich之全部已發行股本51%；
「前交易」	指	根據於二零零七年一月九日協議，南華置地向賣方收購前銷售股份及前銷售債務之收購事項；
「該項目」	指	「Praise Rich集團之資料」一節所述之該物業之發展項目；
「該物業」	指	位於中國瀋陽市沈河區朝陽街之地盤；
「建議融資」	指	Praise Rich集團任何成員公司按商業合理條款並以市場利率向獨立第三方籌借不超過三年之建議貸款融資(本金總額最多達500,000,000港元)，以便為該項目之發展成本提供資金；
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由吳先生全資擁有，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「銷售債務」	指	由佳寶管理有限公司，其為南華工業之全資附屬公司，墊付予永泓一項於完成時之全部未償還免息債務；
「銷售股份」	指	Praise Rich股本中49股每股面值1.00美元之股份，即Praise Rich之全部已發行股本49%；
「南華集團」	指	South China Holdings Limited(南華集團有限公司)*，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「南華集團董事會」	指	南華集團之董事會；
「南華集團董事」	指	南華集團之董事(包括獨立非執行董事)；
「南華集團股東特別大會」	指	南華集團將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該交易、可換股票據II及根據條款而其後轉換及/或贖回之可換股票據；
「南華集團獨立董事委員會」	指	南華集團之獨立董事委員會，乃就該交易向南華集團獨立股東提供意見而成立；
「南華集團獨立股東」	指	南華集團股份持有人(南華置地、Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗、Bannock及彼等各自之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士除外)；
「南華集團股東」	指	南華集團股份之持有人；
「南華集團股份」	指	南華集團股本中每股面值0.025港元之普通股股份；
「南華工業」	指	South China Industries Limited(南華工業有限公司)*，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，為南華集團之附屬公司，其股份於聯交所主板上市；
「南華工業董事會」	指	南華工業之董事會；
「南華工業董事」	指	南華工業之董事(包括獨立非執行董事)；
「南華工業股東特別大會」	指	南華工業將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該交易、可換股票據II及根據條款而其後轉換及/或贖回之可換股票據；
「南華工業獨立董事委員會」	指	南華工業之獨立董事委員會，乃就該交易向南華工業獨立股東提供意見而成立；

「南華工業獨立股東」	指	南華工業股份之持有人(南華置地、Super Giant、世統、敬潤及彼等各自之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士除外)；
「南華工業股東」	指	南華工業股份之持有人；
「南華工業股份」	指	南華工業股本中每股面值0.1港元之普通股股份；
「南華置地」	指	South China Land Limited(南華置地有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市；
「南華置地董事會」	指	南華置地之董事會；
「南華置地董事」	指	南華置地之董事(包括獨立非執行董事)；
「南華置地股東特別大會」	指	南華置地將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該交易及發行可換股票據II、以及因行使可換股票據II而發行南華置地股份；
「南華置地集團」	指	南華置地及其附屬公司；
「南華置地獨立董事委員會」	指	南華置地之獨立董事委員會，乃就該交易向南華置地獨立股東提供意見而成立；
「南華置地獨立股東」	指	南華置地股份之持有人(賣方及其最終實益擁有人及彼等聯繫人士除外)；
「南華置地股東」	指	南華置地股份之持有人；
「南華置地股份」	指	南華置地股本中每股面值0.01港元之普通股股份；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「Skychance」	指	Skychance Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為南華工業之全資附屬公司並由賣方指派持有可換股票據I及可換股票據II；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Super Giant」	指	Super Giant Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為南華集團之全資附屬公司，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則；
「該交易」	指	南華置地向賣方收購銷售股份及銷售債務之建議收購事項；
「賣方」	指	WTS International (BVI) Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南華工業之全資附屬公司，南華集團實益擁有南華工業約74.79%權益；
「世統」	指	世統投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為南華集團之全資附屬公司，進一步詳情載於「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
South China Holdings Limited
(南華集團有限公司)*
董事
張賽娥

代表董事會
South China Industries Limited
(南華工業有限公司)*
董事
張賽娥

代表董事會
South China Land Limited
(南華置地有限公司)
董事
吳旭洋

香港，二零零七年四月三十日

於本公佈日期，南華集團董事會由四名執行董事：吳鴻生先生、Richard Howard Gorges先生、張賽娥女士及吳旭峰先生；兩名非執行董事：David Michael Norman先生及吳旭茱女士；及三名獨立非執行董事：David John Blackett先生、謝黃小燕女士及鄭康棋先生組成。

於本公佈日期，南華工業董事會由四名執行董事：吳鴻生先生、Richard Howard Gorges先生、張賽娥女士及吳旭峰先生；一名非執行董事：吳旭茱女士；及三名獨立非執行董事：趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士組成。

於本公佈日期，南華置地董事會由四名執行董事：吳鴻生先生、吳旭洋先生、許平先生及吳旭峰先生；一名非執行董事：吳旭茱女士；及三名獨立非執行董事：羅左華先生、盧永仁博士、太平紳士及鄭毓和先生組成。

本公佈包括之資料乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關南華置地之資料，南華置地董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。南華置地董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；(2)本公佈並無遺漏任何事實，致使本公佈所載任何內容產生誤導；及(3)本公佈所表達之一切意見(與南華工業及南華集團有關者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且建基於公平和合理之基準及假設。

本公佈將於創業板之網站www.hkgem.com內「最新公司公告」一頁(於刊發日期起計最少保存七日)及南華置地之網站www.capital-hk.com內刊登。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。