

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)

關於South China Industries Limited(南華工業有限公司)*
間接出售Praise Rich Limited股份之非常重大出售及關連交易

關於該擔保之主要及關連交易

關於悉數轉換可換股債券之非常重大收購



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)

關於間接出售Praise Rich Limited股份之非常重大出售及關連交易

關於該擔保之主要及關連交易

關於悉數轉換可換股債券之非常重大收購



南華融資有限公司

South China Holdings Limited(南華集團有限公司)*及South China Industries Limited(南華工業有限公司)*
之財務顧問



CAPITAL PUBLICATIONS LIMITED

(資本出版有限公司)*

(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股份之
非常重大收購及關連交易

建議更改名稱

聯合公佈

收購事項

於二零零六年十月二十日，資本、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資本，代價為800,000,000港元。代價將由資本以發行可換股債券予票據持有人之方式支付。

該協議之條款訂明，南華工業同意在不收取任何擔保費之情況下繼續向該銀行提供該擔保，以保證永泓就貸款協議項下之貸款融資80,000,000港元履行責任，惟前提為各貸款協議及該擔保並無於完成之時或之前被終止。

此外，該協議之條款訂明，南華工業已向資本承諾由完成起計三年期間內在不收取任何擔保費之情況下提供該擔保，以保證所收購集團悉數履行建議融資(本金總額最多達500,000,000港元)項下之責任及義務。

該協議項下各交易、該擔保及悉數轉換可換股債券之若干影響

Praise Rich為南華工業之間接附屬公司，其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，資本將擁有Praise Rich之所有股份，相等於遼寧大發之80%經濟利益。

緊隨完成及待悉數轉換可換股債券後(假設自本公佈日期直至該轉換為止並無另行發行股份)，票據持有人將成為資本之控股股東，擁有資本經擴大已發行股本之95.47%。

資本董事、南華工業董事及南華集團董事已共同要求仲量聯行對該項目作出估值，有關估值報告將載入分別即將寄發予資本股東、南華工業股東及南華集團股東之通函作為附加資料。仲量聯行為一家獨立估值師行，與資本、南華工業及南華集團及彼等各自附屬公司之任何董事、行政總裁及主要股東、以及其各自之聯繫人士概無關連。

吳先生及其聯繫人士同時為資本、南華集團及南華工業之一群現有控股股東。根據創業板上市規則，該交易將構成資本之關連交易及非常重大收購。由於並無向南華工業或南華集團提供資本之資產抵押及該交易為一般商業條款，根據創業板上市規則第20.65(4)條，該擔保將構成資本之豁免關連交易。

根據上市規則，該交易將同時構成南華工業及南華集團之關連交易及非常重大出售。待可換股債券獲悉數轉換後，資本將成為南華工業及南華集團之附屬公司。悉數轉換可換股債券將構成南華工業及南華集團之非常重大收購。

該交易須待(其中包括)資本獨立股東、南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准後方可作實。關於該交易將由資本獨立股東、南華集團獨立股東及南華工業獨立股東以投票方式進行表決。吳先生及其聯繫人士須在資本股東特別大會、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。達致完成之其他先決條件載於下文「該協議」一節「先決條件」分節內。

該擔保將構成南華工業及南華集團之非豁免關連及主要交易。該擔保須經南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准後方可作實。該擔保之投票將由南華集團獨立股東及南華工業獨立股東以投票表決方式進行。吳先生及其聯繫人士須於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擔保之決議案放棄表決權。

緊隨完成及悉數轉換可換股債券後，吳先生及其聯繫人士於資本之現有控制股權(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%被攤薄至資本經擴大已發行股本3.10%。緊隨完成及可換股債券悉數轉換後，吳先生及其聯繫人士於資本之控制股權(計算其透過南華集團而於南華工業擁有之權益後)將為資本經擴大已發行股本98.57%。待南華工業將資本發行予票據持有人的可換股債券悉數轉換後，資本之控制權將不會改變。

有關方面已向證監會提交申請，以要求裁決賣方悉數轉換資本所發行之可換股債券，將不會觸發賣方有責任根據收購守則第26條提出全面收購建議。執行理事已授出所需之裁決。因此，資本董事認為由於吳先生及其聯繫人士將於完成及悉數轉換可換股債券後透過其於賣方、南華工業及南華集團權益而成為資本之最終實益擁有人，控制權(定義見收購守則)因而並無變動，故交易根據創業板上市規則第19.06(6)條之規定將不會被視作反收購。

誠如以上所披露，南華工業為所收購集團擔保之總金額將合共580,000,000港元之本金總額，即超出上市規則第13.13條所載之8%資產比率。

資本建議更改名稱

資本董事建議將資本之名稱由「Capital Publications Limited」(僅供識別用途之中文譯名：資本出版有限公司)更改為「South China Land Limited南華置地有限公司」。

資本建議更改名稱須待資本股東在資本股東特別大會上通過特別決議案，以及開曼群島公司註冊處批准建議更改名稱後，方可作實。

寄發通函

根據創業板上市規則之規定，資本將於實際可行情況下盡快向資本股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易、銷售股份、可換股債券及該擔保之進一步詳情；資本獨立董事委員會之推薦意見；將為資本獨立董事委員會及資本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；及隨附資本股東特別大會通告。

根據上市規則之規定，南華工業將於實際可行情況下盡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、可換股債券及該擔保之進一步詳情；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；及隨附南華工業股東特別大會通告。

根據上市規則之規定，南華集團將於實際可行情況下盡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、可換股債券及該擔保之進一步詳情；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；及隨附南華集團股東特別大會通告。

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。資本股東、南華工業股東、南華集團股東及準投資者於分別買賣資本股份、南華工業股份及南華集團股份時，務請審慎行事。

應南華集團、南華工業及資本之要求，南華集團股份、南華工業股份及資本股份已由二零零六年十月二十日(星期五)上午十一時零一分起暫停買賣，以待發表本公佈。南華集團、南華工業及資本已向聯交所申請於二零零六年十月二十四日(星期二)上午九時三十分起恢復南華集團股份、南華工業股份及資本股份之買賣。

I. 該協議

- 日期： 二零零六年十月二十日
- 賣方： WTS International (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由吳先生及其聯繫人士透過其於南華工業及南華工業一間附屬公司之控制股權而實益擁有97.79%權益。於本公佈日期，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： 資本，一間由吳先生及其聯繫人士實益擁有68.45%權益之公司
- 該擔保人： 南華工業，一間由吳先生透過其於南華集團之控股權而實益擁有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予資本，並促成出售銷售債務予資本。有關銷售股份及銷售債務之進一步資料載於下文。
- 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。
- 南華工業同意在不收取任何擔保費之情況下繼續向該銀行提供該擔保，以保證Ever Talent就貸款協議項下之貸款融資80,000,000港元履行責任，惟前提為各貸款協議及該擔保並無於完成之時或之前被終止。
- 該協議之條款訂明，南華工業已向資本承諾在不收取任何擔保費之情況下於完成起計3年期間內提供該擔保，以保證所收購集團全面履行於建議融資(最多達500,000,000港元)項下之責任及義務。
- 代價： 買賣銷售股份及銷售債務之總代價為800,000,000港元，當中包括(i)銷售股份之代價730,000,000港元；及(ii)銷售債務之代價70,000,000港元，而代價將於完成時由資本以發行可換股債券予票據持有人之方式支付。
- 可換股債券之主要條款載於「可換股債券之主要條款」一節。倘票據持有人並無於可換股債券到期前將可換股債券悉數轉換為資本股份，則於可換股債券之原到期日向資本出示該等可換股債券時，資本將須按未償還本金額贖回可換股債券。進一步詳情載於下文。
- 假設可換股債券所附之換股權獲悉數行使，10,666,666,666股資本股份將按所議定之發行價每股資本股份0.075港元予以發行。按資本股份於二零零六年十月十九日(即二零零六年十月二十日資本股份暫停買賣前一日)之收市價每股0.05港元計算，10,666,666,666股資本股份之市值約為533,333,333港元。
- 代價乃經資本及南華工業按公平原則磋商後釐訂，並已參考(其中包括)銷售債務之面值70,000,000港元；Praise Rich截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合資產負債表所示之資產淨值約6,000,000港元(於該項目重新估值前)；以及獨立專業估值師仲量聯行以公開市場基準評估該項目之初步指示估值約逾人民幣1,000,000,000元。
- 資本董事、南華工業董事及南華集團董事已共同要求仲量聯行對該項目作出估值，有關估值報告將載入分別即將寄發予資本股東、南華工業股東及南華集團股東之通函作為額外資料。仲量聯行乃一間與資本、南華工業及南華集團及彼等各自附屬公司之任何董事、行政總裁及主要股東、以及其各自之聯繫人士概無關連之獨立估值師行。
- 資本董事、南華工業董事及南華集團董事認為，代價誠屬公平合理。
- 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：
- 資本股東(或按聯交所規定毋須放棄表決權之股東)於資本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貸款及其項下之交易，以及發行可換股債券；
 - 南華工業股東(或按聯交所規定毋須放棄表決權之股東)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、該協議項下之交易，以及提供該擔保；

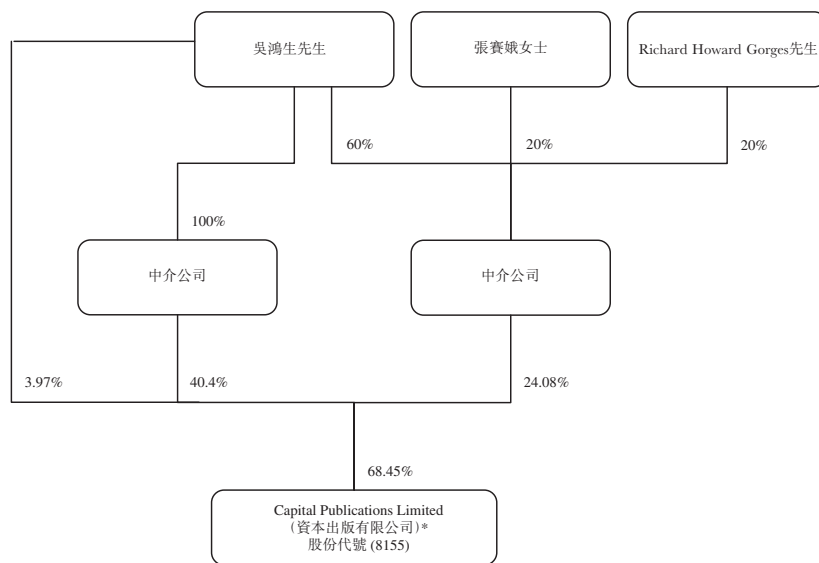
- (c) 南華集團股東(或按聯交所規定毋須放棄表決權之股東)於南華集團股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准出售銷售股份及銷售債務、該協議項下之交易，以及提供該擔保；
- (d) 執行理事裁定，該交易及票據持有人悉數轉換可換股債券將不會觸發票據持有人及其一致行動人士有責任根據收購守則第26條，就所有並非由票據持有人及其一致行動人士持有之資本股份提出全面收購建議；
- (e) 聯交所批准因可換股債券獲行使而將予發行之資本股份上市及買賣，且有關批准並未於完成前被撤回；
- (f) 中國法律顧問確認(其中包括)遼寧大發為土地取得相關土地使用權證時不會遇上任何法律障礙；及
- (g) 已就出售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三月三十一日或之前達成。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)，則該協議將告終止及結束，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，上文第(d)項先決條件已獲達成，而其他先決條件則尚未達成或獲豁免。

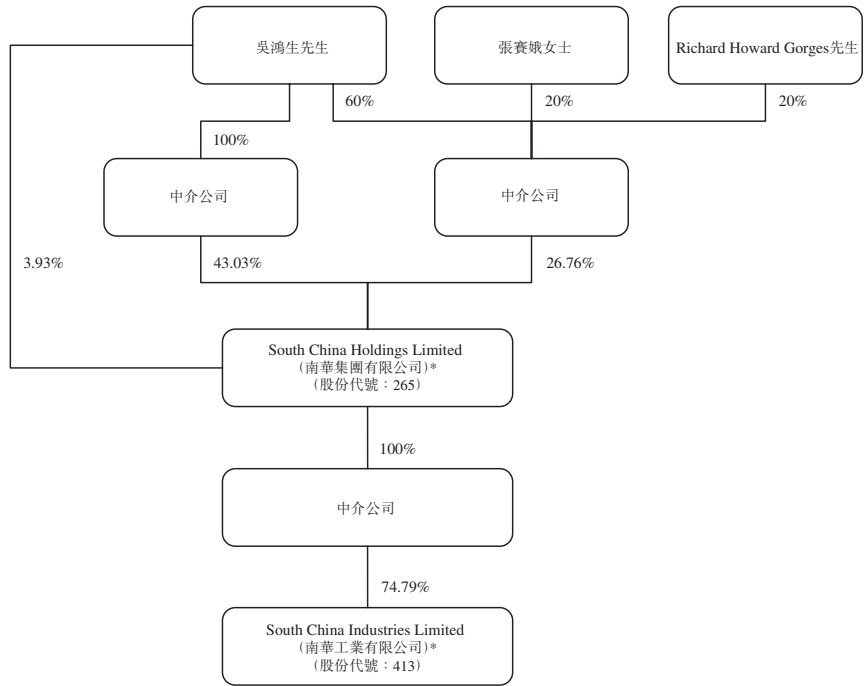
完成：在各先決條件根據該協議達成或獲豁免之規限下，該協議將於最後一項先決條件達成或獲豁免後第二個營業日(或資本與賣方所協定之其他日期)完成。

下圖載列資本、南華工業及南華集團於緊接完成前、緊隨完成後、以及悉數轉換可換股債券前及在此之後之公司及持股架構：

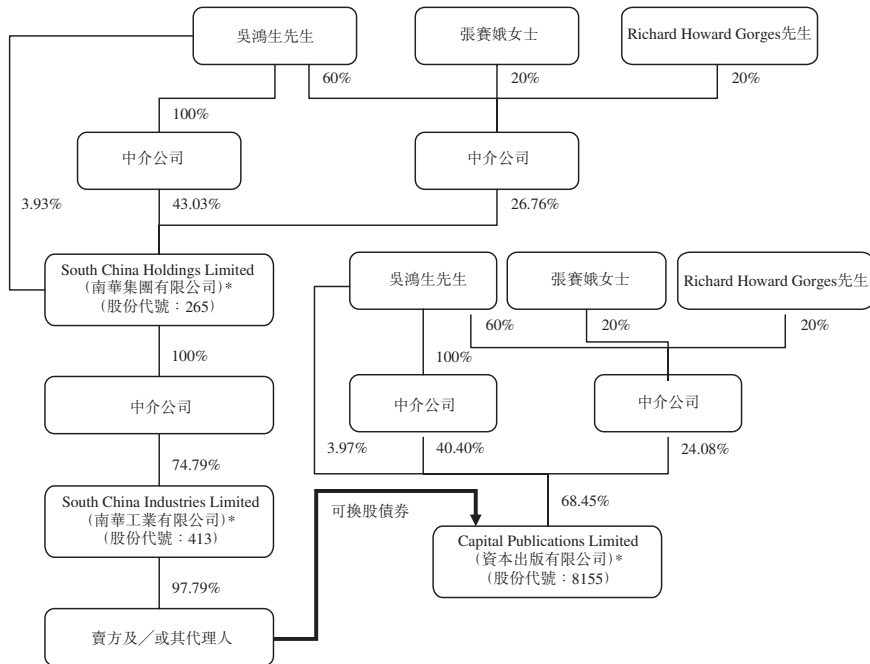
資本於緊接完成前之持股架構

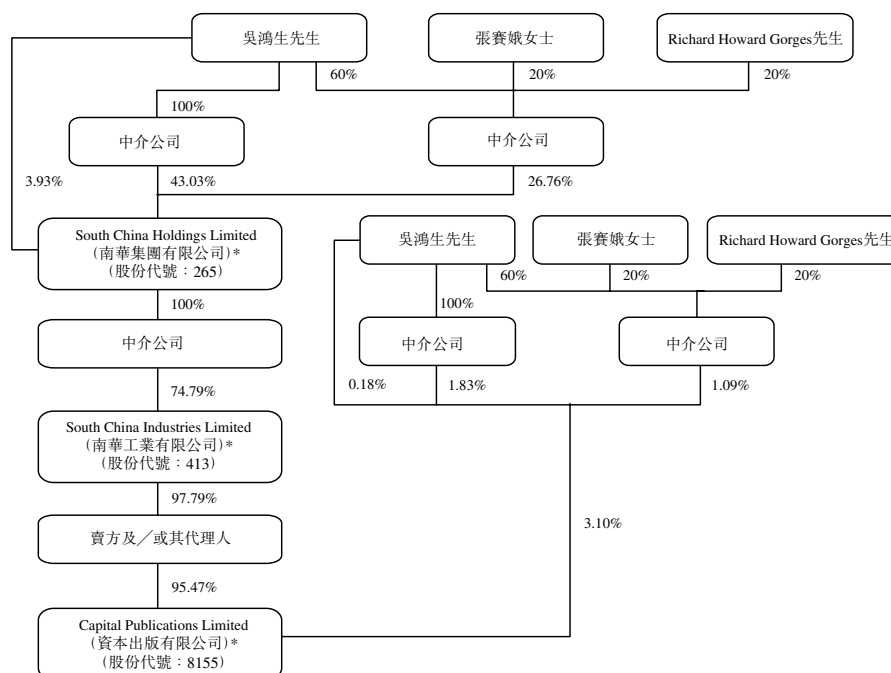


南華工業及南華集團於緊接完成前之持股架構



南華集團、南華工業及資本於緊隨完成後但票據持有人悉數轉換可換股債券前





II. 可換股債券之主要條款

本金額： 800,000,000 港元

利息： 可換股債券不附帶任何利息

到期： 可換股債券發行日期後第五個週年

換股權： 票據持有人有權於到期日或之前之任何營業日按換股價將可換股債券之全部或任何部分本金額轉換為資本股份。

換股價： 每股資本股份0.075港元

換股價可於(其中包括)股份合併、拆細或重新分類、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，並已考慮可換股債券之5年期限，以及可能對資本之持股架構造成攤薄效應。換股價較(i)資本股份於二零零六年十月十九日(即資本股份於二零零六年十月二十日暫停買賣前一日)之收市價每股0.058港元溢價約50%；(ii)資本股份於緊接二零零六年十月十九日(即資本股份於二零零六年十月二十日暫停買賣前一日)前5個交易日在聯交所公報之平均收市價0.058港元溢價約29.31%；及(iii)資本股份之每股資產淨值約0.001港元(根據資本於二零零六年六月三十日之未經審核綜合賬目及已發行之資本股份計算)溢價約58.36倍。

資本股份之地位： 根據可換股債券將予發行之資本股份將於各方面與轉換日期已發行之資本股份享有同等地位。

根據資本股份之換股價每股0.075港元計算，可換股債券獲悉數行使後，最多10,666,666,666股資本股份將予配發及發行，約佔資本現有已發行股本21.06倍，或約佔可換股債券獲悉數行使後資本之經擴大已發行股本95.47%。

申請上市： 本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據可換股債券可予發行之資本股份上市及買賣。然而，本公司將不會申請批准可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

可轉讓性： 在(a)聯交所批准；(b)就根據可換股債券將予發行之資本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，可換股債券或其任何部分均可出讓或轉讓予任何第三方。

提前贖回： 票據持有人可選擇於發行日期起計第三週年後及直至可換股債券到期日止要求資本贖回可換股債券。

在該協議各條件(見前文「該協議」一節所述)之規限下，資本將發行可換股債券予票據持有人。可換股債券之詳細條款將分別載於資本、南華工業及南華集團即將寄發予資本股東、南華工業股東及南華集團股東之通函內。發行可換股債券及因轉換可換股債券而將予配發及發行之資本股份須經資本獨立股東於資本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票據持有人於稍後時間轉換可換股債券。

III. 所收購集團之資料

概覽

資本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。

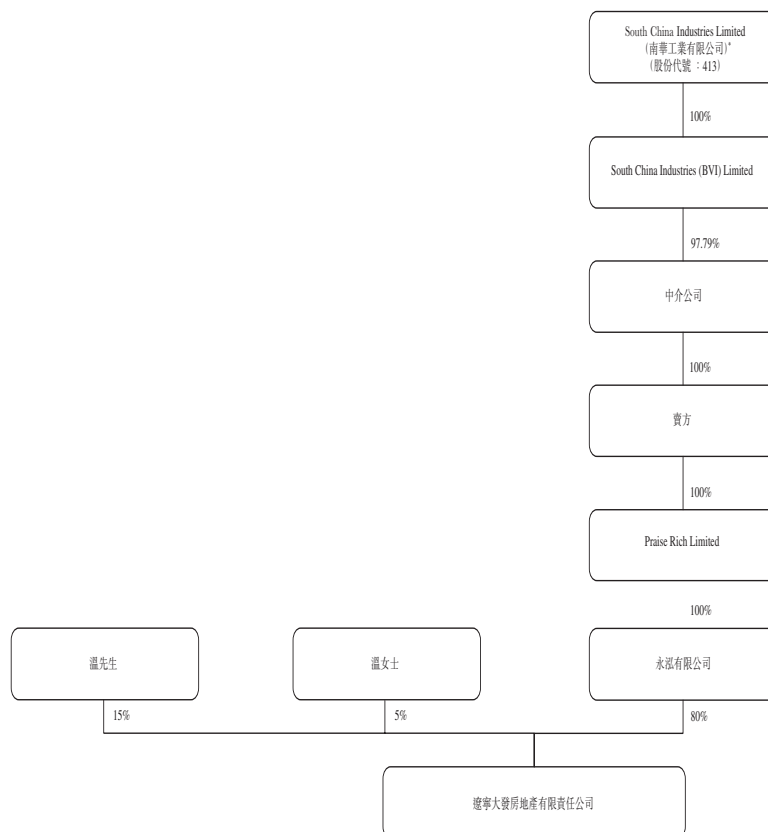
Praise Rich為南華工業之間接附屬公司，其為持有永泓全部股份之投資控股公司。永泓為一間於香港註冊成立之公司，於中國一間名為遼寧大發之合資合營企業中擁有80%權益之外商投資者。遼寧大發為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並於二零零零年九月二十五日註冊，而遼寧大發之兩名中國投資者分別為溫和義先生(「溫先生」)及溫美霞女士(「溫女士」)。

於二零零五年七月十日，永泓訂立一項有條件協議，據此以代價人民幣7,500,000元向溫女士收購遼寧大發75%股本權益，以及永泓及其餘股東應按比例基準對遼寧大發分別出資人民幣60,000,000元及人民幣20,000,000元作為資本注資。遼寧大發因而於二零零五年十月十四日由中國內資公司轉制為中外合資合營企業。其後，於二零零六年六月六日，永泓分階段進一步對遼寧大發注入現金，而溫先生及溫女士並無按比例注入資金，並同意永泓將其股權由75%加至80%。因此，溫先生及溫女士於遼寧大發之權益由20%及5%被分別攤薄至15%及5%。截至本公佈日期，永泓、溫先生及溫女士之總出資分別為人民幣140,000,000元、人民幣26,250,000元及人民幣8,750,000元。

溫女士及溫先生乃獨立於賣方、南華集團、南華工業、資本、吳先生及彼等各自之聯繫人士，且與彼等並無關連，亦並非賣方、南華集團、南華工業、資本、吳先生及彼等各自之聯繫人士之關連人士。吳先生及其聯繫人士為資本集團、南華集團及南華工業之一群現有控股股東。據南華工業董事、南華集團董事及資本董事所深知，溫先生及溫女士並無持有任何南華工業股份、南華集團股份及資本股份。

於二零零三年十一月二十四日，遼寧大發與瀋陽市土地儲備交易中心訂立「掛牌交易成交確認書」，據此以約人民幣35,000,000元收購一幅位於中國瀋陽市瀋河區朝陽街地盤面積達7,622平方米之土地，以及對15,612平方米之土地進行植樹工程，而遼寧大發須支付之搬遷補償估計約為人民幣150,000,000元(合共23,234平方米，統稱為「該土地」)。該土地將用作發展一幢七層高購物商場，擬建之總建築樓面面積約為125,500平方米。遼寧大發現正辦理收購該土地之土地使用權之正式手續及程序。土地使用權之進一步詳情及進展將披露於即將刊發之通函。截至本公佈日期，搬遷工程已大致完成，亦已向該土地之原佔有人支付大部分之應付搬遷補償。樓宇建造成本將以遼寧大發之股東資金及該銀行貸款提供資金。該項目之建築工程預期於二零零八年竣工。

下圖載列所收購集團於完成前之持股架構：



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。根據香港公認會計準則，截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，Praise Rich及其附屬公司除稅及非經常性項目前、以及除稅及非經常性項目後之未經審核綜合虧損淨額分別約為1,861,000港元及3,009,000港元。由於該項目處於搬遷階段，故於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，Praise Rich及其附屬公司之賬簿並無錄得營業額。緊隨完成後但於悉數轉換可換股債券前，Praise Rich將不再為南華集團及南華工業之附屬公司。Praise Rich於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為6,000,000港元（並未考慮該項目之重新估值）。於完成後，Praise Rich將列賬為資本之附屬公司。

該項目之資料

資本董事相信，該項目在以下方面具備能吸引準投資者之獨特條件：

- (i) 優越地點—該項目位於中國遼寧省核心瀋陽市主要商業區。受惠於中央政府大力鼓勵發展中國東北地區，以及瀋陽具備完善之基建設施，該項目定能在宏觀經濟之競爭優勢下締造可觀收入。
- (ii) 地標發展項目—該項目為位於瀋陽之大型購物綜合商場，毗鄰舊「故宮」，匯集消閑、娛樂、購物、食肆及文化設施於一身。計劃地下商場將接駁集體運輸系統。
- (iii) 已計算之財務承擔—由於大部分搬遷補償經已支付，總發展成本相對可較易控制。餘下搬遷補償及補地價將由遼寧大發支付。

資本董事亦相信，該項目將為資本帶來下列策略及營運上之裨益：

- (i) 該項目將令資本在南華工業之資金支持下奠定進駐物業發展市場之基礎；
- (ii) 預期物業租賃市場可帶來穩定收入；及
- (iii) 提高現有資本董事會對物業市場之經驗。

資本董事、南華工業董事及南華集團董事已共同要求仲量聯行對該項目進行估值，有關估值報告之詳情將披露於即將刊發之通函。仲量聯行乃一間與資本、南華工業及南華集團及彼等各自附屬公司之任何董事、行政總裁及主要股東、以及其各自之聯繫人士概無關連之獨立估值師行。

IV. 資本之董事及管理層

資本可於完成後委任額外董事加入資本董事會，以管理所收購集團，惟現有資本董事將不會辭任。資本現時並無意於完成後對資本董事會之控制權作出變動。

V. 資本因該交易及轉換可換股債券所產生之持股變動

下表載列資本於緊接完成前、完成後及悉數轉換可換股債券後(假設除該協議所預期者外並無變動)之持股架構(以本公佈日期資本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)：

	緊接完成前		完成後(假設 票據持有人並無行使可 換股債券所附之換股權)		完成後(假設 票據持有人已悉數行使可 換股債券所附之換股權)	
	資本股份數目	概約%	資本股份數目	概約%	資本股份數目	概約%
吳先生及其聯繫人士	346,709,203	68.45	346,709,203	68.45	11,013,375,869	98.57
公眾人士	159,789,141	31.55	159,789,141	31.55	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>11,173,165,010</u>	<u>100.00</u>

根據可換股債券之條款，票據持有人可行使轉換股權權利，惟前提為緊隨轉換後本公司之公眾持股量將不可少於25%。

VI. 南華集團之資料

南華集團為一家投資控股公司，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。

VII. 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、金屬工具、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74.79%。

VIII. 資本之資料

資本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。

IX. 吳先生與其聯繫人士之間的關係

資本分別由Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock擁有20.02%、19.55%、0.83%、12.37%及11.71%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各自為創業板上規規則所定義吳先生之聯繫人士，亦為創業板上規規則所定義資本之關連人士。

南華集團分別由Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock擁有20.39%、21.72%、0.92%、13.75%及13.01%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集團之關連人士。

X. 該交易之原因

資本集團主要從事「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。資本董事認為投資於所收購集團將可令資本集團借此良機參與中國之物業發展及投資業務，且資本董事認為，隨著中國經濟高速增長，該項業務未來坐擁龐大之增長潛力。

資本董事相信，投資於所收購集團可令資本涉足前景美好之業務領域，未來將為資本帶來經常性現金流量並從而為其經營業績帶來正面貢獻。現建議代價以發行可換股債券之方式而不是以現金款項支付，此乃由於這方式對資本而言乃最佳之融資方法。

資本董事無意於完成後出售資本之現有業務，而於完成後，彼等將更仔細檢討資本之業務營運，以便制定一套企業策略，從多方面提昇現有業務及資產基礎並擴闊收入來源，當中包括在合適商機出現時進一步投資及拓展現有業務或出售虧蝕業務之投資。

資本董事相信，該協議之條款乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理，亦符合資本及資本股東之整體利益。資本董事認為，發行可換股債券作為代價實屬公平合理，亦符合資本及資本股東之整體利益，原因為基於可換股債券並不附帶利息，且資本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，這方式對資本而言乃最佳之融資方法。

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有需要重組公司架構，藉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。藉著出售建議，南華工業將其於中國之主要物業發展項目成為上市旗艦工具。通過該項架構重組，南華工業可向投資者更清楚展現其集團業務策略，並為南華工業透過資本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，分拆業務可吸引具不同投資條件之不同投資者。南華工業擬以資本作為旗艦工具，日後進行中國物業之收購交易。出售建議亦可令現有管理層更專注於其核心製造業務。此外，南華工業董事及南華集團董事認為，提供該擔保之承諾有助所收購集團取得充裕資金以便為該項目提供資金。

南華工業董事相信，該協議連同提供該擔保之承諾之條款乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理，亦符合南華工業及南華工業股東之整體利益。

南華集團董事贊同南華工業董事之意見，並相信該協議連同提供該擔保之承諾之條款乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理，亦符合南華集團及南華集團股東之整體利益。

XI. 賣方出售銷售股份之收益／虧損

緊隨完成後但票據持有人悉數轉換可換股債券前

假設可換股債券(於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460,000,000港元。以零息票可換股債券(於3年後可提前贖回)之價值按估計貼現率4.78%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350,000,000港元。

緊隨完成後及票據持有人悉數轉換可換股債券後

緊隨完成後及悉數轉換可換股債券後(假設除發行資本股份外，本公佈日期及直至完成止資本之已發行股本並無變動)，資本將成為南華集團及南華工業擁有95.47%權益之附屬公司。由於資本被歸納於南華工業及南華集團之同一集團，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。

XII. 建議更改資本之名稱

資本董事建議將資本之名稱由「Capital Publications Limited」(僅供識別用途之中文譯名：資本出版有限公司)更改為「South China Land Limited南華置地有限公司」。建議更改資本之名稱須以完成為規限，並須待資本股東於資本股東特別大會上通過特別決議案，以及開曼群島公司註冊處官員批准建議更改之名稱後，方可作實。

在完成及取得資本股東批准之規限下，資本將向香港及開曼群島公司註冊處辦理所需之存案手續及措施，而更改名稱將於開曼群島註冊處官員簽發更改名稱之註冊成立證書後生效。建議更改名稱，乃為反映資本之業務性質，以及資本於該協議完成及悉數轉換可換股債券後為南華集團旗下之成員公司。

待建議更改資本之名稱生效後，資本所簽發附有資本名稱之所有現有股票將繼續作為資本股份之所有權憑證，並將繼續有效作為資本以新名稱所發行之相同資本股份數目之交易、交收、登記及交付用途，而任何股東之權利將不會因建議更改名稱而受到影響。待建議更改名稱生效後，資本此後將隨即以資本之新名稱簽發任何股票，而資本股份將以新名稱在聯交所進行買賣。然而，本公司將不會作出就以資本現有股票免費換領附有資本新名稱之新股票特別安排。

待更改名稱生效、採納新股票簡稱及建議生效日期後，資本將另行發表公佈。

XIII. 維持資本股份之上市地位

資本擬於完成後維持資本在聯交所之上市地位。根據可換股債券之條款，票據持有人可行使轉換股權權利，惟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為南華工業之間接附屬公司，其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，資本將擁有Praise Rich之所有股份，相等於遼寧大發之80%經濟利益。

緊隨完成及待悉數轉換可換股債券後(假設自本公佈日期直至該轉換為止並無另行發行股份)，票據持有人將成為資本之控股股東，擁有資本經擴大已發行股本之95.47%。

吳先生及其聯繫人士同時為資本、南華集團及南華工業之一群現有控股股東。根據創業板上市規則，該交易將構成資本之關連交易及非常重大收購。由於並無向南華工業或南華集團提供資本之資產抵押，且該交易乃以一般商業條款為基礎，根據創業板上市規則第20.65(4)條，該擔保將構成資本之豁免關連交易。

根據上市規則，該交易將同時構成南華工業及南華集團之關連交易及非常重大出售。待可換股債券獲悉數轉換後，資本將成為南華工業及南華集團之附屬公司。悉數轉換可換股債券將構成南華工業及南華集團之非常重大收購。

該交易須待(其中包括)資本獨立股東、南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准後方可作實。關於該交易將由資本獨立股東、南華集團獨立股東及南華工業獨立股東以投票方式進行表決。吳先生及其聯繫人士須在資本股東特別大會、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。

該擔保將構成南華工業及南華集團之非豁免關連及主要交易。該擔保須經南華集團獨立股東及南華工業獨立股東批准後方可作實。該擔保之投票將由南華集團獨立股東及南華工業獨立股東以投票方式進行表決。吳先生及其聯繫人士須於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擔保之決議案放棄表決權。

南華工業董事及南華集團董事認為，該交易連同南華工業提供該擔保之承諾之條款乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理，亦符合南華工業及南華集團、以及南華工業股東及南華集團股東之整體利益。

誠如以上所披露，南華工業就所收購集團擔保之總金額將合共最多達580,000,000港元，即超出上市規則第13.13條所載之8%資產比率測試。

由羅左華先生、盧永仁博士及鄭毓和先生組成之資本獨立董事委員會將就該交易向資本獨立股東提供推薦意見。資本將委聘獨立財務顧問，以便就該交易向資本獨立董事委員會及資本獨立股東提供意見。

由趙善真先生、黃小燕女士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及該擔保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，以便就該交易及該擔保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。

由鄭康棋先生、David John Blackett先生及黃小燕女士組成之南華集團獨立董事委員會將就該交易及該擔保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，以便就該交易及該擔保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。

由於南華工業及南華集團均代表賣方於該交易及該擔保之利益，南華工業董事及南華集團董事確認，委任黃小燕女士為南華工業獨立董事委員會及南華集團獨立董事委員會之成員將不會產生利益衝突。

根據創業板上市規則之規定，資本將於實際可行情況下盡快向資本股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易、銷售股份、可換股債券及該擔保之進一步詳情；資本獨立董事委員會之推薦意見；將為資本獨立董事委員會及資本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；及隨附資本股東特別大會通告。

根據上市規則之規定，南華工業將於實際可行情況下盡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、可換股債券及該擔保之進一步詳情；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；及隨附南華工業股東特別大會通告。

根據上市規則之規定，南華集團將於實際可行情況下盡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、可換股債券及該擔保之進一步詳情；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；及隨附南華集團股東特別大會通告。

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。資本股東、南華工業股東、南華集團股東及準投資者各自於買賣資本股份、南華工業股份及南華集團股份時，務請審慎行事。

暫停及恢復買賣

應南華集團、南華工業及資本之要求，南華集團股份、南華工業股份及資本股份已由二零零六年十月二十日(星期五)上午十一時零一分起暫停買賣，以待發表本公佈。南華集團、南華工業及資本已向聯交所申請於二零零六年十月二十四日(星期二)上午九時三十分起恢復南華集團股份、南華工業股份及資本股份之買賣。

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：

「所收購集團」	指	Praise Rich及其附屬公司；
「該協議」	指	資本、賣方、南華工業於二零零六年十月二十日就該交易訂立之協議；
「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20%權益，進一步詳情載於「吳先生及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	800,000,000港元，即銷售股份及銷售債務之代價；
「可換股債券」	指	本金額800,000,000港元於二零一一年到期之免息可換股債券，其附有權利可於發行日期至最後到期日止期間隨時以每股資本股份0.075港元之價格認購資本股份；
「資本」	指	Capital Publications Limited (資本出版有限公司)*，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所創業板上市；
「資本董事會」	指	資本之董事會；
「資本董事」	指	資本之董事(包括獨立非執行董事)；
「資本股東特別大會」	指	資本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債券、以及因行使可換股債券而發行資本股份；
「資本集團」	指	資本及其附屬公司；
「資本獨立董事委員會」	指	資本之獨立董事委員會，乃就該交易向資本獨立股東提供意見而成立；
「資本獨立股東」	指	資本股份之持有人(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)；
「資本股份」	指	資本股本中每股面值0.01港元之股份；
「資本股東」	指	資本股份之持有人；
「盈麗」	指	盈麗投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，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「吳先生及其聯繫人士之間的關係」一節；
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行理事；
「永泓」	指	永泓有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其為遼寧大發之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	南華工業根據該協議同意以獨立第三方為受益人而提供之該擔保，以取得建議融資；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於資本、南華工業及南華集團、彼等之附屬公司及彼等之關連人士(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，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、南華工業及資本之董事吳鴻生先生；
「張女士」	指	南華集團及南華工業之董事張賽娥女士；
「票據持有人」	指	賣方或其可能指派南華工業之任何附屬公司以作為代名人；
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬處女群島之公司，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；
「Praise Rich」	指	Praise Rich Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其為南華工業之間接附屬公司，並由賣方擁有100%權益；
「建議融資」	指	所收購集團任何成員公司建議按一般商業條款並以市場利率向獨立第三方籌借之建議貸款融資(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；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣；
「該項目」	指	「所收購集團之資料」一節所述之該物業之發展項目；
「該物業」	指	位於中國瀋陽市瀋河區朝陽街之地盤；
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，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(南華工業之全資附屬公司)墊付予永泓共70,000,000港元之債務；
「銷售股份」	指	Praise Rich股本中一股面值1.00美元之股份，即Praise Rich之全部已發行股本；

「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)該交易及提供該擔保；
「南華集團獨立董事委員會」	指	南華集團之獨立董事委員會，乃就該交易及提供該擔保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(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)；
「南華集團股份」	指	南華集團股本中每股面值0.025港元之股份；
「南華集團股東」	指	南華集團股份之持有人；
「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)該交易及提供該擔保；
「南華工業獨立董事委員會」	指	南華工業之獨立董事委員會，乃就該交易及提供該擔保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(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)；
「南華工業股份」	指	南華工業股本中每股面值0.1港元之股份；
「南華工業股東」	指	南華工業股份之持有人；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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	資本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，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其由吳先生及其聯繫人士透過其於南華工業之控制權實益擁有97.79%權益。餘下之2.21%乃由與南華集團、南華工業、資本、吳先生及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方持有；及

指 世統投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，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。

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
Capital Publications Limited
(資本出版有限公司)*
董事
吳旭洋

香港，二零零六年十月二十三日

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先生及吳旭萊女士；及三名獨立非執行董事：David John Blackett先生、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：吳旭萊女士；及三名獨立非執行董事：趙善真先生、黃小燕女士及李遠瑜女士組成。

於本公佈日期，資本董事會由五名執行董事：吳鴻生先生、馮家彬先生、吳旭洋先生、許平先生及吳旭峰先生；一名非執行董事：吳旭萊女士；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資本之資料，資本董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。資本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。

南華工業董事願對本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈所載任何內容有所誤導。

南華集團董事願對本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈所載任何內容有所誤導。

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)及資本之網站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。