

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**

**51%權益之主要交易及關連交易**

**關於該擔保之主要及關連交易**



**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**

**51%權益之主要交易及關連交易**

**關於該擔保之主要及關連交易**



**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 51%權益之**

**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

繼南華集團、南華工業及資本於二零零六年十月二十三日及二零零六年十一月二十日發表聯合公佈後，南華工業及南華集團謹此宣佈，聯交所上市委員會已拒絕豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)條之申請。按上市規則第14.68(2)(a)條規定，南華工業及南華集團各自須編製會計師報告，而預期該等會計師報告直至二零零七年三月底方會有實際可能發出。資本董事、南華工業董事及南華集團董事認為，完成時間頗長，因而對投資者及對資本股份、南華工業股份及南華集團股份之買賣產生不明確因素。為免該交易進一步延遲完成，於二零零七年一月九日，資本、賣方及南華工業訂立經修訂及重訂股份購買協議（「經修改協議」），據此（其中包括）賣方已有條件同意向資本出售Praise Rich經擴大已發行股本中之51%權益（「經修訂銷售股份」），而不是早前所協定Praise Rich原有已發行股本之100%權益，並促使於完成時向資本出售永泓結欠佳寶管理有限公司（南華工業之全資附屬公司）之未償還免息債項總額（「經修訂銷售債務」）51%，總代價為408,000,000港元（合稱「經修訂交易」）。代價將由資本發行經減少本金額為408,000,000港元之可換股債券予票據持有人之方式支付。經修改協議亦訂明（其中包括）於完成後Praise Rich將由賣方及資本共同經營及管理，並訂明資本對賣方當時持有之Praise Rich股份擁有優先權。除上述者外，該協議之其他主要條款（包括可換股債券之主要條款及該擔保之條款）均維持不變。

吳先生及其聯繫人士乃資本、南華集團及南華工業之一群現有控制股東。根據創業板上市規則，經修訂交易將構成資本之關連交易及非常重大收購。根據上市規則，經修訂交易將同時構成南華工業及南華集團之關連交易及主要交易，而該擔保將同時構成南華工業及南華集團之關連交易及主要交易。

由於完成須以多項先決條件達成為前提，因此，經修訂交易不一定會進行。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。

應資本、南華工業及南華集團之要求，資本股份、南華工業股份及南華集團股份已由二零零七年一月九日(星期二)上午九時三十六分起暫停買賣，以待發表本公佈。資本、南華工業及南華集團已向聯交所申請於二零零七年一月十一日上午九時三十分起恢復資本股份、南華工業股份及南華集團股份之買賣。

除文義另有所指者外，本公佈所用詞彙與南華集團、南華工業及資本於二零零六年十月二十三日及二零零六年十一月二十日發表之聯合公佈所定義者具有相同涵義。

### 經修改協議

繼南華集團、南華工業及資本於二零零六年十月二十三日及二零零六年十一月二十日發表聯合公佈後，南華集團及南華工業謹此宣佈，聯交所上市委員會已拒絕豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)條之申請。按上市規則第14.68(2)(a)條規定，南華工業及南華集團各自須編製會計師報告，而預期該等會計師報告直至二零零七年三月底方會有實際可能發出。資本董事、南華工業董事及南華集團董事認為，完成時間頗長，因而對投資者及對資本股份、南華工業股份及南華集團股份之買賣產生不明確因素。為免該交易進一步延遲完成，於二零零七年一月九日，資本、賣方及南華工業訂立經修訂及重訂股份購買協議(「經修改協議」)，據此(其中包括)賣方已有條件同意向資本出售Praise Rich經擴大已發行股本中之51%權益(「經修訂銷售股份」)，而不是早前所協定Praise Rich原有已發行股本之100%權益，並促使於完成時向資本出售永泓結欠佳寶管理有限公司(南華工業之全資附屬公司)之未償還免息債項總額(「經修訂銷售債務」)51%，總代價為408,000,000港元(合稱「經修訂交易」)。該代價包括(i)完成時之經修訂銷售債務；及(ii)經修訂銷售股份之購買價，即代價與經修訂銷售債務兩者間之差額。於本公佈日期，47,700,000港元為經修訂銷售債務，及360,300,000港元為經修訂銷售股份之購買價。代價將由資本發行經減少本金額為408,000,000港元之可換股債券予票據持有人之方式支付。

假設可換股債券所附之換股權已獲悉數行使，則5,440,000,000股資本股份將按所協定發行價每股資本股份0.075港元予以發行。按資本股份於二零零七年一月八日(即資本股份於二零零七年一月九日暫停買賣前一日)之收市價每股0.07港元計算，該批5,440,000,000股資本股份之市值約為380,800,000港元。換股價較(i)資本股份於二零零七年一月八日(即資本股份於二零零七年一月九日暫停買賣前一日)之收市價每股0.07港元溢價約7.1%；(ii)資本股份於緊接二零零七年一月八日(即資本股份於二零零七年一月九日暫停買賣前一日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0752港元折讓約0.3%；及(iii)資本股份之每股資產淨值約0.001港元(按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資本股份計算)溢價約58.36倍。

該代價乃經資本及南華工業按公平原則磋商後釐定，並已參考(其中包括)：(i)經修訂銷售債務於本公佈日期之面值，即47,700,000港元；(ii)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6,000,000港元(該物業重估前)；及(iii)獨立物業估值師仲量聯行有限公司於二零零六年十月三十一日對作為發展地盤之該物業作出初步估值人民幣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。由於在估值當日尚未取得該物業之土地使用權證，故物業估值師並無對該物業評定商業價值。南華集團、南華工業及資本各自之董事會謹此澄清，該項目之初步指示性估值約逾人民幣10億元(誠如日期為二零零六年十月二十三日之公佈所述)乃以建議中發展項目按估計總建築樓面面積131,475平方米推算之資本值人民幣1,830,000,000元為基準(假設於估值當日完成)。遼寧大發於二零零六年十二月二十日取得之建設規劃許可證顯示，地盤面積由7,622平方米增加至18,841.5平方米，以及進行植樹工程土地面積則由15,612平方米減少至3,140平方米，並新增道路面積3,960平方米(合共25,941.5平方米)。根據最新的大廈設計改動，建議發展之一幢七層高購物中心之總建築樓面面積預期由125,000平方米修訂為120,000平方米。

經修改協議亦訂明(其中包括)於完成後Praise Rich將由賣方及資本共同經營及管理，並訂明資本對賣方當時持有之Praise Rich股份擁有優先權。除上述者外，該協議之其他主要條款(包括可換股債券之主要條款及該擔保之條款)均維持不變。

經修改協議亦提述(其中包括)根據持股百分比委任董事之權利、董事會議及股東大會法定人數、以及對Praise Rich之優先權(進一步詳情將分別於資本、南華工業及南華集團各自之通函內披露)。經修改協議之任何訂約方在經修改協議下均不會支付或收取任何費用或酬金。

資本董事認為，以下各項符合資本及其股東整體之利益：

- a. 訂立經修改協議及收購Praise Rich之51%權益，以使其能在最低限度之現金流出下取得Praise Rich及該物業之控制權，而資本可得益於該物業之日後資本增值潛力。倘可換股債券獲轉換，資本之財政狀況及資本基礎可予增強；
- b. 經修改協議之條款為公平合理，並以正常商業條款為基準；及
- c. 考慮到所收購該物業之權益減少，該協議之其他不變之主要條款為公平合理，此乃由於其對資本而言為最佳融資方法，而此乃讓資本能擴大其業務範圍但不會對其現金流造成重大壓力之唯一方法。

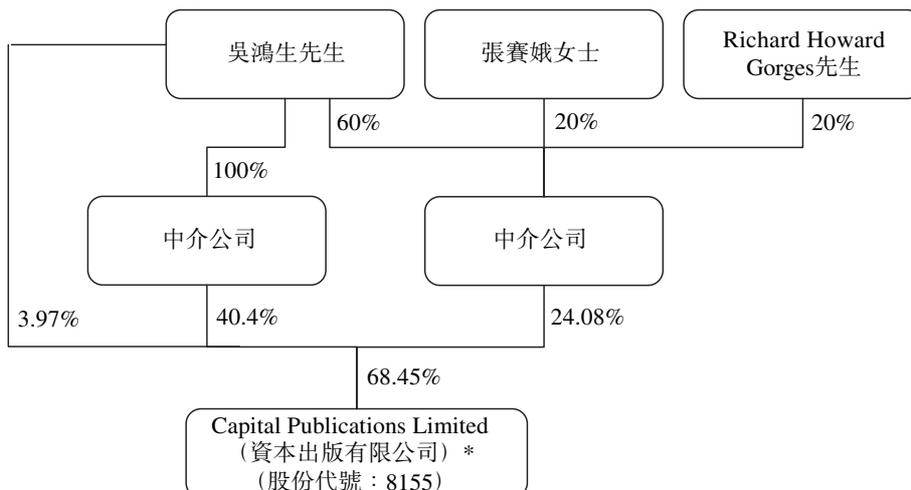
南華工業董事認為，以下各項符合南華工業及其股東整體之利益：

- a. 訂立經修改協議，及出售Praise Rich之51%股本權益以避免該交易之完成受到進一步延誤(該出售可體現南華工業不積極參與投資物業發展資產，正符合南華工業之業務策略)。此外，出售Praise Rich已發行股本之51%股本權益將可讓南華工業保留於Praise Rich(其擁有該項目之80%權益)之49%權益，而南華工業仍於該項目之日後資本增值潛力獲益；
- b. 經修改協議之條款為公平合理，並以正常商業條款為基準；
- c. 倘該物業之資本增值幅度極大，南華工業可靈活地促使票據持有人以較低成本轉換可換股債券；及
- d. 考慮到所出售該物業之權益減少，該協議之其他不變之主要條款為公平合理。

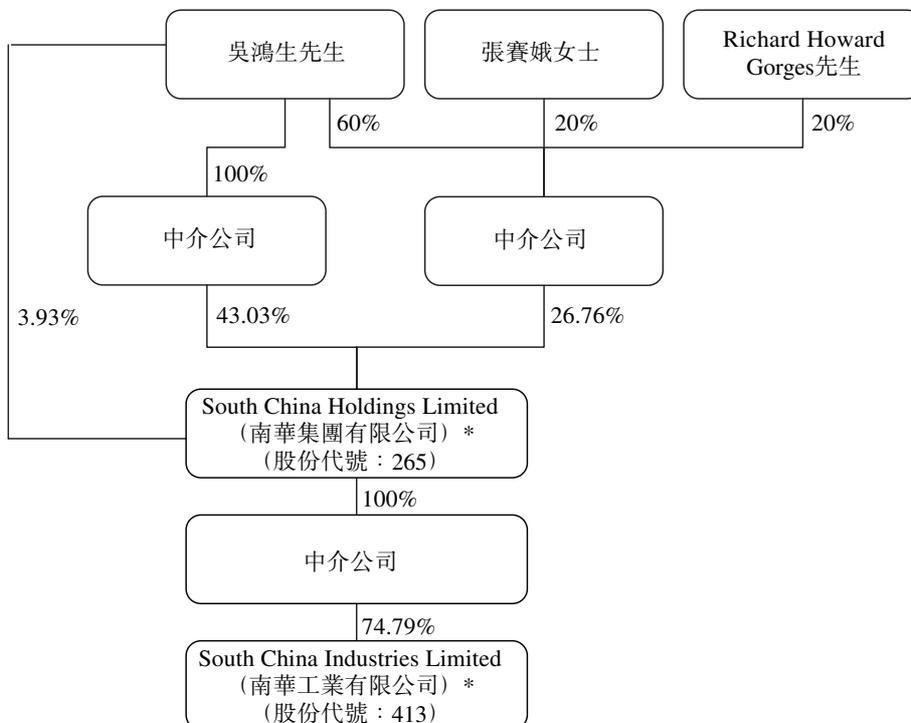
南華集團董事贊同南華工業之意見，並認為經修改協議及其條款為公平合理，並符合南華集團及其股東整體之利益。

因代價已予修訂及可換股債券之本金額已予削減，下列圖表說明緊接完成前、緊隨完成後及於全數轉換可換股債券前後，資本、南華工業及南華集團之企業及持股架構：

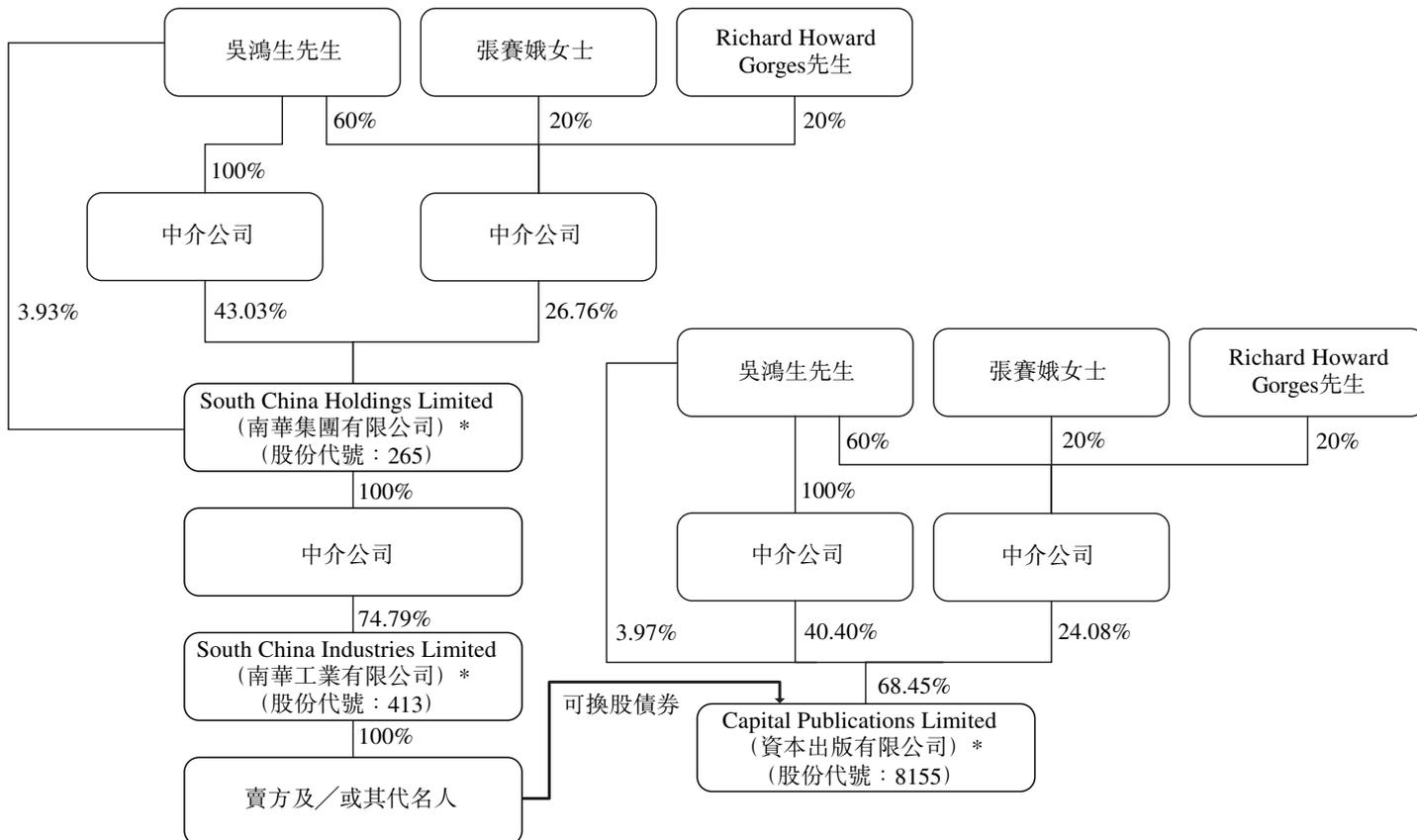
**資本於緊接完成前之持股架構**



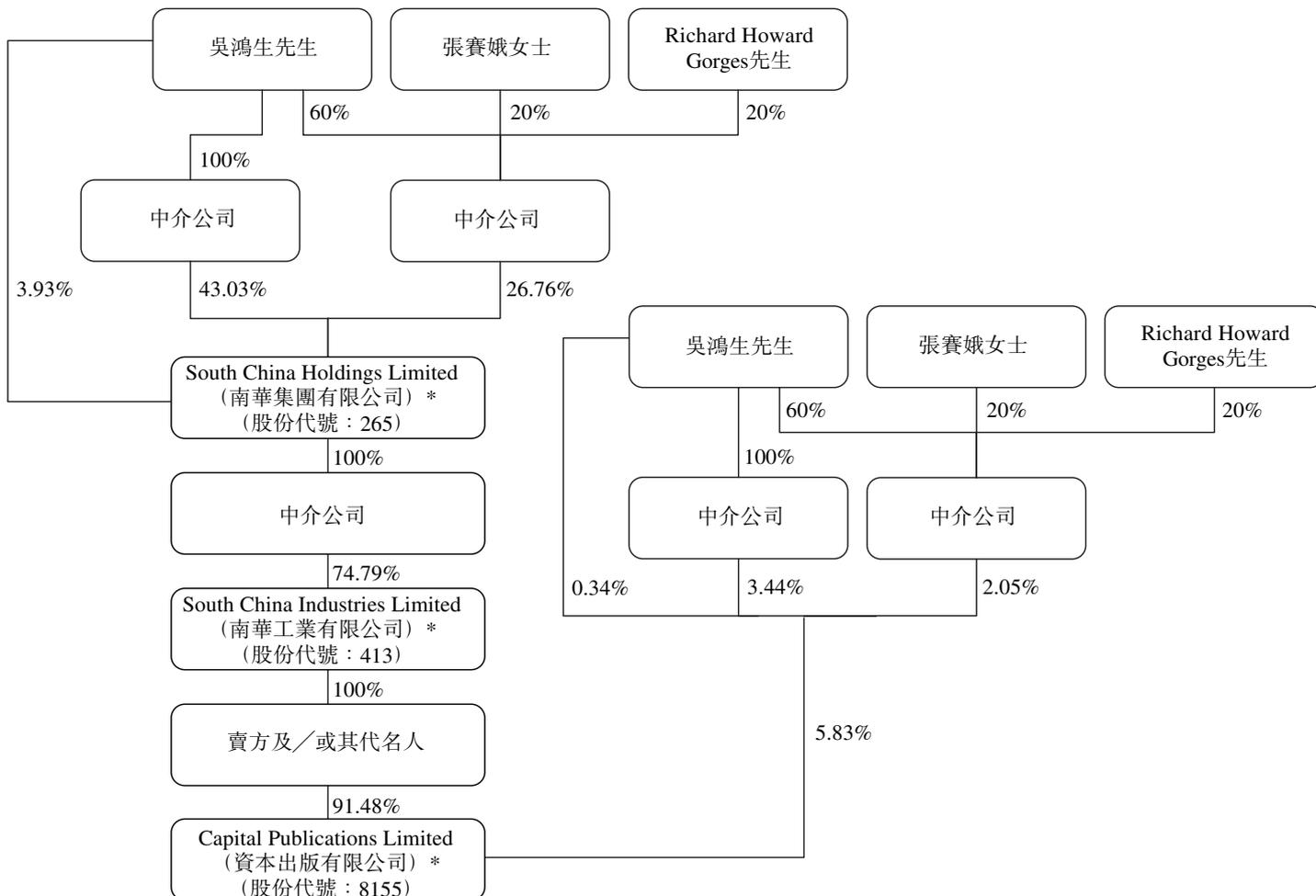
**南華工業及南華集團於緊接完成前之持股架構**



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之持股架構



南華集團、南華工業及資本於緊隨完成及票據持有人悉數轉換可換股債券後之持股架構



## I. 資本因經修訂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前後(假設除經修訂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)	
	已發行資本 股份數目	概約%	已發行資本 股份數目	概約%	已發行資本 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	5,786,709,203	97.31
公眾人士	159,789,141	31.55	159,789,141	31.55	159,789,141	2.69
<b>總計</b>	<b><u>506,498,344</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>506,498,344</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>5,946,498,344</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

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%。南華集團及南華工業各自現時均無意行使根據經修改協議將予發行之可換股債券之有關換股權，原因為轉換可換股債券會導致南華集團及南華工業透過SCH集團及南華工業集團屬下兩個獨立實體持有該項目之權益，而此非最適當安排。南華工業及南華集團轉換可換股債券時，將會符合上市規則所需之規定。

完成後，Praise Rich將不再為南華集團及南華工業之附屬公司，並會作為南華集團及南華工業之聯營公司計算入賬。Praise Rich將成為資本之附屬公司並會作為資本之附屬公司計算入賬。

## II. 賣方出售經修訂銷售股份之收益／虧損

### 緊隨完成後但於票據持有人悉數轉換可換股債券前

假設可換股債券之價值(可於三年後提前贖回)並無貼現至其現有淨值，南華集團(透過南華工業)及南華工業將從經修訂交易產生出售收益約354,000,000港元。按零息可換股債券(可於三年後提前贖回)根據估計貼現率4.69%(參考聯邦儲備局公佈美國政府證券三年期回報率)貼現至其現有淨值之基準，南華集團(透過南華工業)及南華工業將從經修訂交易產生出售收益約302,000,000港元。出售收益乃根據可換股債券項下之貸款選擇及可換股選擇扣除應佔Praise Rich於二零零六年八月三十一日之資產淨值及於經修改協議日期經修訂銷售債務之價值及經修改協議項下之稅務彌償價值後釐定。

資本於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值為640,000港元。截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度資本分別有股東應佔虧損3,561,000港元及1,950,000港元。

### 緊隨完成及票據持有人悉數轉換可換股債券後

緊隨完成及可換股債券獲悉數轉換後(假設由本公佈日期起至完成止資本之已發行股本並無變動，惟根據可換股債券獲轉換而發行資本股份除外)，資本將成為南華集團及南華工業持有91.48%之附屬公司。由於資本獲歸入南華集團及南華工業之集團下，故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悉數對銷。

## III. 一般事項

### 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相關服務。

## 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玩具製造及貿易、壓縮器、鞋履、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總額約74.79%。

## 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。

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制股東。根據創業板上市規則，經修訂交易將構成資本之關連交易及非常重大收購。根據上市規則，經修訂交易將同時構成南華工業及南華集團之關連交易及主要交易，而該擔保將同時構成南華工業及南華集團之關連交易及主要交易。

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)經修訂交易、經修訂銷售股份、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；獨立財務顧問致資本獨立董事委員會及資本獨立股東之意見函件；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)經修訂交易、經修訂銷售股份、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；獨立財務顧問致南華工業獨立董事委員會及南華工業獨立股東之意見函件；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)經修訂交易、經修訂銷售股份、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；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，經修訂交易不一定會進行。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。

承董事會命  
**South China Holdings Limited**  
(南華集團有限公司)\*  
董事  
張賽娥

承董事會命  
**South China Industries Limited**  
(南華工業有限公司)\*  
董事  
張賽娥

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

香港，二零零七年一月十日

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、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、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(與南華工業及南華集團有關者除外)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(與南華工業及南華集團有關者除外)，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](http://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](http://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。