

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有South China Holdings Limited（南華集團有限公司）*股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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份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。



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）

**關於收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務
及
關於出售銷售股份及銷售債務之
須予披露及關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

董事會函件載於本通函第七頁至第十六頁內。獨立董事委員會函件載於本通函第十七頁內，而獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第十八頁至第二十七頁內。

South China Holdings Limited（南華集團有限公司）*謹訂於二零零七年八月二十一日（星期二）上午十一時正假座香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第四十三頁至第四十四頁內。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快詳閱股東特別大會之通告及將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記處，聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1803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。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零七年七月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	17
凱利函件	18
附錄一 — 物業估值報告	28
附錄二 — 一般資料	34
股東特別大會通告	43

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	南華策略、Full Sino、德利及南華傳媒於二零零七年七月四日就該等交易訂立之購股協議；
「Artful」	指	Artful Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義；
「該銀行」	指	創興銀行有限公司（前稱廖創興銀行有限公司）或其後繼者；
「Bannock」	指	Bannock Investment Limited，一間於利比里亞共和國註冊成立之有限公司，其為盈麗之全資附屬公司。盈麗則分別由吳先生及張女士擁有其60%及20%權益，餘下20%權益由Gorges先生擁有，其進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般營業日子（星期六、星期日或公眾假期除外）；
「中央結算系統」	指	香港中央結算成立及管理之中央結算及交收系統；
「本公司」	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；
「完成」	指	根據該協議完成該等交易；
「完成日期」	指	所有條件獲達成或豁免後之第二個營業日或該協議各訂約方或會以書面協定之其他日期；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	122,100,000港元，即銷售股份及銷售債務之代價；

「債權證及船位」	指	Welbeck之相關附屬公司合法及實益擁有之債權證及船位，其詳情載於「銷售集團之資料」一節；
「董事」	指	本公司之董事(包括獨立非執行董事)；
「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，分別由吳先生及張女士擁有其60%及20%權益，餘下20%權益由Gorges先生擁有，其進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年八月二十一日舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該等交易；
「快報」	指	快報有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接附屬公司；
「FS Travel」	指	Four Seas Travel (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為南華策略之間接全資附屬公司；
「Full Sino」	指	Full Sino Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為南華工業之間接全資附屬公司；
「Fung Shing」	指	Fung Shing Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有，其進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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，並為本公司之全資附屬公司；
「凱利」或「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，獨立股東及獨立董事委員會之獨立財務顧問，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供建議)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港中央結算」	指	香港中央結算有限公司；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供意見而成立；
「獨立股東」	指	吳先生及其聯繫人士以外之股份持有人；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及南華工業、彼等之附屬公司及彼等各自之關連人士（定義見上市規則）、且與彼等概無關連之第三方；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年七月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載之若干資料之最後實際可行日期；
「Limehouse」	指	Limehouse Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Gorges先生」	指	Richard Howard Gorges先生，為本公司及南華工業之董事；
「吳先生」	指	吳鴻生先生，為本公司及南華工業之董事；
「張女士」	指	張賽娥女士，為本公司及南華工業之董事；
「代理人」	指	本公司之任何直接或間接全資附屬公司，將由本公司提名收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務；
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有，其進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣；

釋 義

「第1項物業」	指	香港鰂魚涌船塢里10-12號長華工業大廈地下A單位，其實用面積為5,172平方呎，另有一個550平方呎的天井，而第1項物業現正空置並計劃出租作商業用途；
「第2項物業」	指	香港鰂魚涌船塢里10-12號長華工業大廈地下B單位，其實用面積為5,625平方呎，另有一個550平方呎的天井，而第2項物業正租出作商業用途；
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有，其進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「銷售集團」	指	Limehouse、Welbeck及Artful以及彼等各自之附屬公司之統稱；
「銷售債務」	指	於完成日期，銷售集團之相關成員公司結欠德利及Diamond Coin Assets Limited (即德利之全資附屬公司)之未償還免息總貸款 (於該協議日期合共192,000,000港元)；
「銷售股份」	指	(i)1股Limehouse股份 (相當於Limehouse之全部已發行股本)；(ii)1股Welbeck股份 (相當於Welbeck之全部已發行股本)；及(iii)1股Artful股份 (相當於Artful之全部已發行股本)之統稱；
「南華傳媒」	指	南華傳媒有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「南華策略」	指	南華策略有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由南華工業間接全資擁有；
「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，為本公司之附屬公司，其股份於聯交所主板上市；

釋 義

「南華工業董事會」	指	南華工業之董事會；
「南華工業代價」	指	122,100,000港元，即南華工業銷售股份及南華工業銷售債務之代價；
「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	南華工業將於二零零七年八月二十一日舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該等交易；
「南華工業獨立董事委員會」	指	南華工業獨立董事委員會，以就該等交易向南華工業獨立股東提供意見而成立；
「南華工業代理人」	指	南華工業之任何直接或間接全資附屬公司，將由南華工業提名收購南華集團銷售股份及南華集團銷售債務；
「南華工業銷售債務」	指	於完成時，南華工業銷售集團之相關成員公司結欠南華策略(即南華工業之間接附屬公司)之未償還免息總貸款(於該協議日期合共48,400,000港元)；
「南華工業銷售集團」	指	SCN及FS Travel及彼等各自之附屬公司之統稱；
「南華工業銷售股份」	指	(i)1股SCN股份(相當於SCN之全部已發行股本)及(ii)100股FS Travel股份(相當於FS Travel之全部已發行股本)之統稱；
「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0.10港元之普通股股份；
「SCN」	指	Southchinanet.com (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為南華工業之間接全資附屬公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股股份；

釋 義

「耀軒」	指	耀軒投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為Limehouse之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Super Giant」	指	Super Giant Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；
「德利」	指	德利投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「該等交易」	指	建議出售銷售股份及銷售債務以及建議收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務之統稱；
「Welbeck」	指	Welbeck Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「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，並為本公司之全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

吳鴻生先生(主席)

Richard Howard Gorges先生

張賽娥女士

吳旭峰先生

非執行董事：

David Michael Norman先生

吳旭茱女士

獨立非執行董事：

David John Blackett先生

謝黃小燕女士

鄭康棋先生

註冊辦事處：

Offshore Incorporations

(Cayman) Limited

Scotia Centre

4th Floor

P.O. Box 2804

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地址：

香港

中環花園道一號

中銀大廈二十八字樓

敬啟者：

**關於收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務
及**

**關於出售銷售股份及銷售債務之
須予披露及關連交易**

I. 緒言

於二零零七年七月四日，南華策略、Full Sino、德利及南華傳媒訂立該協議，據此，(其中包括) (i)南華策略及Full Sino同意以代價122,100,000港元出售南華工業銷售股份及出售及／或促使出售(視乎情況而定)南華工業銷售債務予代理人；及(ii)德利及南華傳媒同意以代價122,100,000港元出售銷售股份及出售及／或促使出售(視乎情況而定)銷售債務予南華工業代理人，兩項交易均須遵守該協議所訂條款及條件。

* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供(i)有關該等交易之其他資料；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見；(iv)物業估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告。

II. 該協議

日期：二零零七年七月四日

銷售股份之賣方：(1) 德利投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有。德利之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事貿易及製造、金融服務、物業投資及發展、雜誌出版業務、農業、資訊科技業務及旅遊相關業務。

(2) 南華傳媒有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有。南華傳媒主要從事雜誌出版業務。

南華工業銷售股份之賣方：(1) 南華策略有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由南華工業間接全資擁有。南華策略之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事農業、資訊科技、旅遊相關業務及物業業務。

(2) Full Sino Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由南華工業間接全資擁有。Full Sino為投資控股公司，持有FS Travel之全部已發行股本。

銷售股份及銷售債務之買方：南華工業代理人，為南華工業之任何直接或間接全資附屬公司，將由南華工業提名收購銷售股份及銷售債務。

董事會函件

南華工業銷售股份及南華工業銷售債務之買方：代理人，為本公司之任何直接或間接全資附屬公司，將由本公司提名收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務。

該等交易之主要事項及主要條款：德利及南華傳媒已有條件同意以代價出售銷售股份及出售及／或促使出售（視乎情況而定）銷售債務。

南華策略及Full Sino已有條件同意以南華工業代價出售南華工業銷售股份及出售及／或促使出售（視乎情況而定）南華工業銷售債務。

代價：出售銷售股份及銷售債務之總代價為122,100,000港元，包括：－

- (i) 75,200,000港元，為銷售集團於二零零六年十二月三十一日之總負債淨額（不包括銷售債務當日之總面值）；
- (ii) 156,600,000港元，為銷售債務於完成日期之總面值（扣除銷售債務之貼現）之合理估計金額；及
- (iii) 調整金額40,700,000港元，對第1項物業、第2項物業以及債權證及船位各自於二零零七年五月三十一日之重估（扣除相關稅務影響）而作出，

該代價可與南華工業代價抵換。

代價乃經訂約各方按公平原則磋商後釐訂，並已參考（其中包括）(i)本公司股份持有人於Limehouse、Welbeck及Artful股份持有人應佔二零零六年十二月三十一日未經審核綜合資產／負債淨額應佔之數額，分別為資產淨值約7,700,000港元、資產淨值約800,000港元及負債淨額約83,700,000港元；(ii)銷售債務於該協議日期之總面值為192,000,000港元，已根據第2項物業截至二零零七年五月三十一日經獨立專業估值師作出之初步估值40,000,000港元減去折扣35,400,000港元。Artful股份持有人應佔之第2項物業估值，

根據佔快報之70%實際權益計算，應為28,000,000港元。鑑於快報之股份及債務總值約為63,400,000港元，遂將指定銷售債務折減35,400,000港元，以反映第2項物業之公平值；(iii)對第1項物業及第2項物業各自於二零零七年五月三十一日之市值(扣除相關稅務影響)而作出之調整；及(iv)對債權證及船位於二零零七年五月三十一日之市值而作出之調整。

南華工業代價：

收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務之總代價為122,100,000港元，包括：－

- (i) 48,400,000港元，為南華工業銷售債務於完成日期之總面值之合理估計金額；
- (ii) 13,600,000港元，為南華工業銷售股份於二零零六年十二月三十一日之總資產淨值(不包括南華工業銷售債務當日之總面值48,400,000港元)；及
- (iii) 現金代價60,100,000港元。

南華工業代價可與代價抵換。

南華工業代價乃經訂約各方按公平原則磋商後釐訂，並已參考(其中包括)(i)南華工業銷售債務於該協議日期之總面值48,400,000港元；及(ii)SCN及FS Travel股份持有人應佔二零零六年十二月三十一日未經審核合併資產／負債淨額，分別為負債淨額約21,100,000港元及資產淨值約34,700,000港元。

先決條件：

該等交易須待(其中包括)下列各條件獲達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方可完成：

- (a) 南華工業股東(按上市規則規定禁止投票之股東除外)於股東大會上以投票表決方式批准(i)南華策略及Full Sino出售南華工業銷售股份及南華工業銷售債務；(ii)由南華工業代理人收購銷售股份及銷售債務；及(iii)該協議項下擬進行之所有其他交易；
- (b) 取得就簽署及執行該協議及該協議項下擬進行之任何交易而言屬必需或適當之一切政府或規管機構及／或其他第三方批准(如適用)；及
- (c) 該協議之各訂約方接獲文件，證實(彼等合理信納)於完成時或之前，(i)該銀行取消根據於二零零七年二月十三日發出並由本公司副署確認之融資函件向本公司授出一般銀行融資；及(ii)解除耀軒及快報向該銀行就上文第(i)款所述融資而對第1項物業及第2項物業作出之按揭。

先決條件須於二零零七年九月三十日(或該協議之各訂約方或會以書面協定之較後日期)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(視乎情況而定)，則該協議之各訂約方有權視該協議已終止，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。於最後實際可行日期，概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前提下，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(或該協議之各訂約方或會協定之其他日期)完成。

III. 銷售集團之資料

概覽

於完成後，德利及南華傳媒將向南華工業代理人出售銷售股份及銷售債務。

德利為Limehouse及Welbeck之控股公司。Limehouse為現持有第1項物業之耀軒之控股公司。

Welbeck及其附屬公司持有6個公司及30個個人長期濕塢會籍債權證（附帶享有船位之優先權），20個公司及18個個人短期濕塢會籍債權證（無享有船位之優先權惟須租賃船位），8個公司及10個個人香港西貢清水灣高爾夫鄉村俱樂部岸上停放船架會籍債權證連同合共36個船位所有權（當中2個船位長70英呎、4個船位長60英呎、9個船位長50英呎及21個船位長45英呎）。所有該等會籍及所有權乃持作長期投資，且目前並不屬於任何租賃安排項下。債權證及船位之原收購成本為33,500,000港元。

南華傳媒為Artful之控股公司，從而亦持有快報之70%權益，餘下30%則由本公司及南華工業各自之主席兼執行董事吳鴻生先生之聯繫人士持有。Artful透過快報持有第2項物業。第1項物業及第2項物業之原收購成本分別為14,000,000港元及600,000港元。於完成後，銷售集團將為南華工業之附屬公司，並透過其於南華工業之權益成為本公司之間接附屬公司。

財務資料

Limehouse及其附屬公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為7,700,000港元。截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度，未經審核綜合收益、除稅前及除稅後溢利分別為900,000港元、9,800,000港元及8,100,000港元以及900,000港元、4,000,000港元及3,100,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，Artful股份持有人應佔之Artful及其附屬公司之未經審核綜合負債淨額為83,700,000港元。截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度，未經審核綜合收益、除稅前及除稅後溢利分別為900,000港元、13,200,000港元及13,200,000港元以及1,200,000港元、5,000,000港元及5,000,000港元。在本公司於二零零七年七月四日刊發之公佈內，Artful截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核綜合收益已由5,200,000港元重列為1,200,000港元，以符合本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表之呈報方式。

Welbeck及其附屬公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為800,000港元。截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度，並無錄得合併收益、除稅前及除稅後溢利或虧損。

IV. 南華工業銷售集團之資料

概覽

於完成後，南華策略及Full Sino將向代理人出售南華工業銷售股份及南華工業銷售債務。南華策略為SCN及Full Sino之控股公司，從而亦為FS Travel之控股公司。SCN及其附屬公司之主要業務為在中國銷售及發展軟件應用及牌照。FS Travel及其附屬公司主要為酒店及機票預定及相關旅遊業務提供服務。於完成後，南華工業銷售集團不再為南華工業之附屬公司，而會成為本公司之附屬公司及南華工業之同系附屬公司。

財務資料

SCN及其附屬公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額為21,100,000港元。截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度，未經審核綜合收益、除稅前及除稅後虧損分別為72,100,000港元、3,900,000港元及3,900,000港元以及81,100,000港元、2,800,000港元及3,000,000港元。

FS Travel及其附屬公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為34,700,000港元。截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度，未經審核綜合收益、除稅前及除稅後溢利分別為1,908,600,000港元、24,600,000港元及20,300,000港元以及1,629,900,000港元、16,900,000港元及28,100,000港元。

V. 本公司之資料

本公司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、雜誌出版業務、市場及推廣服務、農產品、機票銷售以及提供其他相關服務。

VI. 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。本公司實益持有南華工業之全部已發行股本總額約74.79%。

VII. 吳先生與其聯繫人士之間的關係

本公司分別由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及張女士擁有60%及20%權益，而餘下20%權益則由Gorges先生擁有。Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock根據上市規則之涵義各自為吳先生之聯繫人士，及根據上市規則之涵義為本公司之關連人士。據董事所深知，本公司之餘下股權由獨立第三方擁有。

VIII. 進行該等交易之理由

通過精簡其附屬公司之業務，董事相信，該項架構重組令其投資者更清晰了解南華工業之核心業務，並因此使南華工業及全體南華工業股東受益。除精簡南華工業業務產生之裨益外，收購南華工業銷售股份將促使本公司透過保留不同平台業務使集團架構更趨合理。出於策略發展，其他業務（即旅遊業務及資訊科技業務）乃集中於本公司名下。於完成後，本公司將透過南華金融控股有限公司專注於金融服務。南華金融控股有限公司為本公司之附屬公司，其股份亦於聯交所上市。本公司將透過南華工業從事物業、製造及農業以及木業業務。董事相信，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，實屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

IX. 該等交易之收益／虧損

該等交易不會帶來任何預期收益／虧損，因為所有集團內公司間交易將於本公司之綜合財務報表全數抵銷。

除第1項物業及第2項物業以及債權證及船位於二零零七年五月三十一日之獨立專業估值之所需調整外，於二零零六年十二月三十一日至完成日期期間之銷售股份、銷售債務、南華工業銷售股份及南華工業銷售債務之估計賬面淨值不會有重大變動。因此，於完成時，該等交易預期不會為本公司帶來重大收益／虧損。

該等交易將不會對本集團之資產及負債帶來任何重大影響。

X. 一般事項

由於該等交易於相關測試項下之百分比率多於5%但少於25%，及本公司之主要股東吳鴻生先生亦為快報之主要股東，因此屬本公司之關連人士，根據上市規則，該等交易構成本公司之須予披露及關連交易。

該等交易及該協議項下擬進行之所有其他交易，須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。上述事宜將由獨立股東以投票方式進行表決。誠如本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節所述，吳先生及Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock（全部均為吳先生之聯繫人士）擁有本公司股份中之實益權益概約百分比合共為73.72%。因此，彼等須就批准該等交易之決議案放棄投票。吳先生及其聯繫人士可控制及有權控制有關其股份之投票權。

據董事所深知及所相信，除上文所披露者外，概無任何股東於該等交易中擁有重大利益，而須在股東特別大會上放棄表決權。

董事認為，該協議（包括該等交易）之條款乃按一般商業條款而訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由鄭康棋先生及David John Blackett先生組成之獨立董事委員會將就該協議（包括該等交易）之條款向獨立股東提供推薦意見。由於謝黃小燕女士為本公司及南華工業之獨立非執行董事，故不得擔任獨立董事委員會之成員。凱利獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議（包括該等交易）之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

本公司訂於二零零七年八月二十一日（星期二）上午十一時正假座香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第四十三頁至第四十四頁。會上將提呈有關批准（其中包括）該等交易之普通決議案。董事會認為，該協議（包括該等交易）之條款乃一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關普通決議案，以批准該等交易。

其他資料

謹請 閣下垂注載於本通函各附錄內之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
董事
張賽娥
謹啟

二零零七年七月二十五日



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)

敬啟者：

**關於收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務
及
關於出售銷售股份及銷售債務之
須予披露及關連交易**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就該協議（包括該等交易）之條款向閣下提供意見，上述事項之詳情載於二零零七年七月二十五日刊發予股東之通函內之董事會函件，而本函件為本通函其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本通函所定義者具相同涵義。

考慮到該協議（包括該等交易）之條款及獨立財務顧問就有關事項提供之意見（載於本通函第十八頁至第二十七頁），吾等認為，該協議（包括該等交易）之條款為一般商業條款，就獨立股東而言乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議（包括該等交易）之條款。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

David John Blackett

鄭康棋

謹啟

二零零七年七月二十五日

* 僅供識別

以下為凱利就該協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

**關於收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務
及
出售銷售股份及銷售債務之
須予披露及關連交易**

1 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該協議之詳情載於 貴公司寄發予股東日期為二零零七年七月二十五日之通函（「通函」）之董事會函件內，本函件亦為通函其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零七年七月四日， 貴公司與南華工業聯合公佈，德利及南華傳媒（ 貴公司之全資附屬公司）與南華策略及Full Sino（南華工業之全資附屬公司）於二零零七年七月四日訂立該協議，據此，（其中包括）(i)南華策略及Full Sino已有條件地同意以代價122,100,000港元出售南華工業銷售股份及出售及／或促使出售（視乎情況而定）南華工業銷售債務予南華集團代理人（「收購事項」）；及(ii)德利及南華傳媒已同意以代價122,100,000港元出售銷售股份及出售及／或促使出售（視乎情況而定）銷售債務予南華工業代理人（「出售事項」）。

由於該等交易各自根據上市規則第14.07條界定之相關百分比率均超過5%但少於25%，故該等交易各自根據上市規則第14.06(2)條構成 貴公司之須予披露交易。此外，由於吳鴻生先生既為 貴公司之主要股東，亦為快報(銷售集團之其中一間成員公司)之主要股東，故出售事項根據上市規則第14A.13(1)(b)條構成 貴公司之關連交易。由於收購事項與出售事項互為條件，故收購事項亦構成 貴公司之關連交易。因此，該等交易須取得獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。吳鴻生先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

由兩名獨立非執行董事David John Blackett先生及鄭康棋先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮該協議項下之交易及就該等交易是否公平合理向獨立股東提供意見。由於謝黃小燕女士同為 貴公司及南華工業之獨立非執行董事，遂被視為不適合就該等交易向獨立股東提供意見，故彼並非獨立董事委員會之成員。吾等已獲委任，就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是有關該協議之條款就獨立股東而言是否公平合理及按一般商業條款訂立，以及是否符合 貴公司與股東之整體利益。

2 意見基準

於制訂意見及推薦意見時，吾等已審閱(其中包括)通函、該協議及 貴公司、銷售集團及南華工業銷售集團之財務報表，以及 貴公司提供予吾等之其他相關資料。吾等已假設該等資料及聲明、以及任何向吾等作出之陳述於通函日期在各重大方面均為真實、準確及完整，且吾等於制訂意見時已加以依賴。吾等亦假設通函所載或所提述之一切資料、意見及陳述於通函日期在各重大方面均為真實、準確及完整，且於股東特別大會當日仍為如此，而吾等制訂意見時可加以依賴。董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並確定經彼等作出一切合理查詢後所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何重大事實，致令通函所載任何內容含有誤導成份。

吾等已審閱通函附錄一所載第1項物業及第2項物業之物業估值報告(「物業估值報告」)。誠如物業估值報告所載，估值師已採納比較法，參考相關市場上所得之可資比較銷售憑證，就該物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素方面之差異作出適當調整，而彼等認為此乃在釐定物業估值方面普遍採納之估值法。吾等亦獲估值師告知，該方法符合香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之準則及指引。鑒於估值師採納之估值方法屬正常及與市場慣例貫徹一致，並符合香港測量師學會頒佈之準則，故吾等認為估值所採納之方法屬恰當。就債權證及船位之估值而言，吾等亦已與估值師商討編製其估值所用之基準、假設及方法。吾等並不知悉有任何不平常之假設，吾等認為就債權證及船位進行估值所採納之方法屬恰當。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供充分理據，亦為吾等之推薦意見奠定合理基礎。吾等亦認為，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之一切合理步驟，以確保提供予吾等之資料之可靠性及制訂吾等之意見。吾等並無理由懷疑董事或 貴公司管理層已隱瞞任何重大資料，或任何重大資料含有誤導成份、失實或不確。然而，就此方面而言，吾等並無對 貴公司之業務或事務或未來前景作出任何獨立之詳盡調查或審核。吾等之意見基本上以最後實際可行日期存在之財政、經濟、市場及其他狀況及當日提供予吾等之資料為基準。

3 已考慮之主要因素及理由

在達致有關該等交易之條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

3.1 進行該等交易之理由及理據

貴公司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、刊物出版業務、市場及推廣服務、農產品、機票銷售以及提供其他相關服務。

南華工業為一間投資控股公司，由 貴公司擁有約74.79%權益。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。南華工業之股份在聯交所主板上市。

於完成後，旅遊業務及資訊科技業務將集中於 貴公司名下，以作策略發展，而物業、製造、農業及木業業務將透過南華工業進行。董事相信，因該等交易導致之集團重組將使 貴集團可將業務分拆至不同上市公司，從而吸引不同投資標準或目標之投資者。

鑒於(i)南華工業乃 貴公司之附屬公司，故南華工業自該等交易所得之利益亦將與 貴公司分享；(ii)該等交易將不會導致 貴公司之綜合資產淨值及盈利產生任何變動（該等交易對 貴集團之財務影響之其他詳情載列於下文第3.6節）；(iii)重組將讓 貴公司及南華工業集中其資源及專業知識於其各自獲指派之業務，從而可提高 貴公司及南華工業之營運效率；(iv)精簡 貴公司及南華工業之業務可吸引特定行業之投資者投資於 貴公司及南華工業，吾等認同董事之意見，認為該等交易符合 貴公司及其股東之整體利益。

3.2 銷售集團之資料

銷售集團主要包括Limehouse、Welbeck及Artful。銷售集團之主要資產包括(i)位於香港鰂魚涌船塢里10-12號長華工業大廈地下兩個工廠單位，其總銷售面積為10,797平方呎，其中一個單位目前正租出作商業用途，而另一單位現時正空置；(ii)36個船位之擁有權（當中2個船位長70英呎、4個船位長60英呎、9個船位長50英呎及21個船位長45英呎）；及(iii)船位會籍債權證，包括6個公司及30個個人長期濕塢會籍債權證（附帶享有船位之優先權），20個公司及18個個人短期濕塢會籍債權證（附帶租賃船位之優先權），8個公司及10個個人香港西貢清水灣鄉村俱樂部岸上停放船架會籍債權證。

銷售集團之未經審核合併財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	(未經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)
營業額	<u>1,848</u>	<u>2,120</u>
除稅前溢利	<u>22,940</u>	<u>8,948</u>
除稅後溢利(不包括少數股東權益)	<u>17,277</u>	<u>6,610</u>
	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	(未經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)
總資產	<u>117,987</u>	<u>96,159</u>
總負債	<u>(225,316)</u>	<u>(221,219)</u>
負債淨額(不包括少數股東權益)	<u>(75,206)</u>	<u>(88,983)</u>

據董事表示，銷售集團於回顧年度之營業額主要來自第1項物業及第2項物業之租金收入，而銷售集團於回顧年度之溢利則主要來自第1項物業及第2項物業之重估收益。於回顧年度，船位擁有權及會籍並無為貴集團帶來任何收益或溢利。

3.3 南華工業銷售集團之資料

南華工業銷售集團主要包括FS Travel及SCN，其主要業務分別為酒店及機票預定及相關旅遊業務及在中國發展及銷售應用軟件。

南華工業銷售集團之未經審核合併財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	(未經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)
營業額	<u>1,980,636</u>	<u>1,710,980</u>
除稅前溢利	<u>20,654</u>	<u>14,096</u>
除稅後溢利(不包括少數股東權益)	<u>15,356</u>	<u>24,452</u>
	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	(未經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)
總資產	<u>263,930</u>	<u>265,322</u>
總負債	<u>(243,442)</u>	<u>(240,777)</u>
資產淨值(不包括少數股東權益)	<u>13,645</u>	<u>18,608</u>

據董事表示，南華工業銷售集團於回顧年度之營業額主要來自FS Travel之旅遊業務，而旅遊業務分別佔二零零六年及二零零五年之收益逾96%及95%。FS Travel於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度之除稅後純利分別約為20,300,000港元及28,100,000港元。另一方面，於回顧期內，SCN之軟件發展及銷售業務則持續錄得虧損。

於二零零六年十二月三十一日，SCN錄得未經審核綜合負債淨額21,100,000港元，而FS Travel之未經審核綜合資產淨值則為34,700,000港元。綜合計算SCN與FS Travel之價值，南華工業銷售集團之股份持有人於二零零六年十二月三十一日之應佔資產淨值約為13,600,000港元。

3.4 出售事項之代價

出售銷售股份及銷售債務之總代價為122,100,000港元，當中包括(i)銷售集團之合併負債淨額約75,200,000港元；(ii)銷售債務於完成時之估計總面值(扣除銷售債務之折讓)約156,600,000港元；及(iii)根據二零零七年五月三十一日之估值就第1項物業、第2項物業、債權證及船位之重估盈餘作出調整約40,700,000港元(已扣除相關稅務影響)。代價將與南華工業代價抵換。

據董事表示，代價乃經訂約各方按公平原則磋商後釐訂，並已參考(其中包括)(i)Limehouse、Welbeck及Artful股份持有人應佔二零零六年十二月三十一日未經審核綜合資產／負債淨額應佔之數額，分別為資產淨值約7,700,000港元、資產淨值約800,000港元及負債淨額約83,700,000港元；(ii)銷售債務於該協議日期之總面值約為192,000,000港元，並根據第2項物業截至二零零七年五月三十一日經獨立專業估值師作出之初步估值40,000,000港元減去折扣35,400,000港元；(iii)就第1項物業及第2項物業於二零零七年五月三十一日之市值作出之調整(扣除相關稅務影響)；及(iv)就債權證及船位於二零零七年五月三十一日之市值作出之調整。

下列為銷售股份及銷售債務之經調整價值之概要：

	金額 (千港元)
銷售集團於二零零六年十二月三十一日之未經審核合併淨虧絀	(75,200)
銷售債務於完成日期之估計總面值	156,600
重估盈餘(已扣除稅務影響)	40,700
經調整價值	122,100

鑑於代價約122,100,000港元乃與銷售股份及銷售債務之經調整價值相等，且諸如資產淨值法、市盈率法及股息法等普遍採用之估值方法概不適用於評估銷售股份價值，故吾等認為代價對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理，並為按一般商業條款訂立。

3.5 收購事項之代價

收購南華工業銷售股份及南華工業銷售債務之總代價為122,100,000港元，當中包括(i)南華工業銷售集團之合併資產淨值約13,600,000港元；(ii)南華工業銷售債務於完成時之估計總面值約48,400,000港元；及(iii)現金代價60,100,000港元。南華工業代價將與代價抵換。

根據董事表示，南華工業代價乃經訂約各方按公平原則磋商後釐訂，並已參考(其中包括) (i)SCN及FS Travel股份持有人應佔二零零六年十二月三十一日未經審核合併資產／負債淨額之數額，分別為負債淨額約21,100,000港元及資產淨值約34,700,000港元；(ii)南華工業銷售債務於該協議日期之總面值為約48,400,000港元。

由於南華工業銷售債務為不附任何期權權利之免息債務，其公平值已按其面值公平反映。因此，吾等認為南華工業銷售債務之代價(其與南華工業銷售債務於完成時之面值相等)誠屬公平合理。

吾等制定對南華工業銷售股份代價之意見時，已考慮以下各項可供比較方法，分別為市盈率法、股息法及資產淨值法，此等方法常用於公司之估值。

市盈率法

截至二零零六年十二月三十一日止年度，南華工業銷售集團除稅後純利(不包括少數股東權益)約15,400,000港元。抵減南華工業銷售債務之代價及現金部份後，南華工業銷售股份之代價約為13,600,000港元。故此，南華工業代價為南華工業銷售集團引申之市盈率約為0.88倍。

股息法

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，南華工業銷售集團派付之股息分別約為20,300,000港元及20,800,000港元。根據年均股息約20,550,000港元計算，南華工業代價為南華工業銷售集團引申之孳息率約為1.51倍。

資產淨值法

根據南華工業銷售集團之未經審核合併賬目，於二零零六年十二月三十一日，南華工業銷售集團股份持有人應佔之未經審核合併資產為約13,600,000港元。故此，南華工業代價為南華工業銷售集團引申之市賬率約為1.0倍。

由於吾等未能找到從事與南華工業銷售集團同類業務之私人公司之可靠財務數據以作比較用途，故吾等已考慮(a)現時在聯交所主板上市；及(b)從事旅遊相關業務，該業務為南華工業銷售集團之核心業務。按此基準及據吾等所知，吾等已識別出三間可資比較公司（「可資比較公司」），並於下文表1載列南華工業代價為南華工業銷售集團引申之價值統計數字與可資比較公司之現行交易市值之比較。

表1：可資比較公司之交易倍數

公司名稱／(股份代號)	市盈率(倍)	市賬率(倍)	孳息率(倍)
香港中旅國際投資有限公司(308)	70.1	2.6	0.6
星晨集團有限公司(542)	38.2	2.2	0.0
永安旅遊(控股)有限公司(1189)	不適用	0.4	2.2
平均值	54.2	1.7	0.9
最大值	70.1	2.6	2.2
最小值	38.2	0.4	0.0
南華工業銷售集團	<u>0.88</u>	<u>1.00</u>	<u>1.51</u>

附註：可資比較公司之交易統計數字乃按最後實際可行日期ThomsonOneBanker所報者。

誠如表1所示，南華工業銷售集團之市盈率及市賬率均低於可資比較公司市盈率及市賬率之平均值，南華工業銷售集團之孳息率則高於可資比較公司孳息率之平均值。基於上述者，吾等認為，南華工業銷售股份之代價及南華工業代價整體對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理，並為按一般商業條款訂立。

3.6 該等交易之財務影響

3.6.1 盈利

由於南華工業為 貴公司之附屬公司，該等交易因屬集團內公司間交易而預期不會對 貴公司之綜合溢利造成影響。如有，全部影響會於 貴公司之綜合財務報表內全數撇銷。

3.6.2 現金流量

由於收購事項令南華集團代理人產生之現金流入會與南華工業代理人產生之現金流出抵銷， 貴公司之綜合現金流量將不會遭受影響。

3.6.3 資產淨值

該等交易不會對 貴公司之綜合資產淨值造成重大影響，惟第1項物業、第2項物業以及債權證及船位會產生重估盈餘。

基於上述者，吾等認定，該等交易將對 貴公司之綜合資產淨值產生正面影響，且不會對 貴公司之綜合盈利及現金流量造成不利影響。

4 推薦意見

經考慮上文各節詳述之因素後，吾等認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，實屬公平合理，亦符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下交易之決議案。

此致

獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
凱利融資有限公司
董事總經理 董事
顧福身 曾詠儀
謹啟

二零零七年七月二十五日

下文為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對本集團所持有之香港物業之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函內。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

關於：香港物業(「該物業」)之估值

指示

吾等遵照South China Holdings Limited(南華集團有限公司)*(「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，就其所持有之香港物業進行估值。吾等確認曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便吾等就該物業於二零零七年五月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃按其市值為基準，而市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當推銷後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值。」

估值方法

吾等採用比較法根據公開市場基準對貴集團持有作投資用途之該物業進行估值，並假設在其現狀下交吉出售，且已參考相關市場上所得之可資比較銷售憑證。吾等已就該物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素方面之差異作出適當調整。於進行估值時，吾等亦已考慮投資法，計入倘出租該物業予租戶所得之市場租金。

業權調查

吾等已安排向相關土地註冊處進行查冊，並獲提供業權文件及租賃協議之副本。吾等獲貴集團告知，並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，亦無確定有否任何未載於交予吾等之文件副本之任何修訂。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業在公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮與此相關或影響出售該物業之任何購股權或優先購買權，以及在估值時並無出現以任何方式強制出售之情況。

就該物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團所提供有關該物業之建議及任何其他資料， 貴集團於整段獲授之尚餘年期內擁有該物業之有效及可強制執行之業權，而該物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該物業，惟須悉數支付每年政府地租。

估值考慮因素

吾等進行估值時，在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並採納就此給予吾等有關計劃批文或法定通告、地役權、年期、佔有詳情及其他相關資料之意見。

估值證書所載之量度、測量及面積乃按吾等獲提供之租賃及其他文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供之資料之真實性及準確性，且吾等已依賴 閣下表示所提供資料中並無遺漏重大事實之確認。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

除另有指明者外，吾等假定該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等之估值乃按照普遍採用估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

備註

除另有指明者外，全部款額均以港元（「港元」）為單位，且並無就任何外匯換算作出撥備。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港中環

花園道一號

中銀大廈二十八字樓

South China Holdings Limited

（南華集團有限公司）*

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事

鄭澤豪博士

BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),

PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,

MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE

董事

陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啓

附註：

鄭澤豪博士為特許測量師，彼於香港及中華人民共和國之物業估值方面擁有逾14年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，彼於香港之物業估值方面擁有逾14年經驗，以及於中華人民共和國之物業估值方面擁有逾8年經驗。

二零零七年七月二十五日

* 僅供識別

估值概要			
物業	於二零零七年 五月三十一日 現況下之市值 港元	貴集團應佔權益	於二零零七年 五月三十一日 貴集團應佔價值 港元
香港鰂魚涌船塢里 10-12號長華工業 大廈地下A單位及 B單位	80,000,000	A單位－100% B單位－70%	A單位－38,320,000 B單位－29,176,000
總計：	<u>80,000,000</u>		<u>67,496,000</u>

估值證書					於二零零七年五月三十一日現況下之市值 港元
物業	概況及年期			佔用詳情	
香港鰂魚涌船塢里10-12號長華工業大廈地下A單位及B單位	該物業包括位於一座於一九七一年落成之13層樓高工業樓宇地下之一所合併工場單位。			該物業於估值日為空置。然而，根據貴集團提供予吾等之資料，B單位現已租出，租期由二零零七年六月二十五日至二零零九年六月二十四日，為期三年，每月租金為150,000港元，而由二零零九年六月二十五日至二零一零年六月二十四日之每月租金則為165,000港元，不包括管理費、空調費、差餉及其他費用，而由二零零七年六月二十五日至二零零七年七月二十四日期間及由二零零八年六月二十五日至二零零八年七月二十四日期間則免租金。	80,000,000
	該物業之總實用面積為約10,797平方呎（或約1,003.07平方米）及一個約1,100平方呎（或約102.19平方米）之天井，詳情如下：－				（A單位－貴集團應佔100%權益：38,320,000） （B單位－貴集團應佔70%權益：29,176,000）
鰂魚涌海旁地段第2號E分段第3小分段及其增批地段之同等不可分割份數26份之2份	單位	實用面積 (平方呎)	實用面積 (平方米)		
	A	5,172 平方呎	480.49 平方米		
	天井	550 平方呎	51.10 平方米		
	B	5,625 平方呎	522.58 平方米		
	天井	550 平方呎	51.10 平方米		
	總計：	10,797 平方呎	1,003.07 平方米		
	天井	1,100 平方呎	102.19平方米		
該物業乃根據一份由一九零零年四月十八日起計為期999年之政府租約持有					

附註：

1. 該物業A單位之登記業主為耀軒投資有限公司，而其於一九九三年七月二十一日之登記備忘錄編號為UB5743700。

2. 該物業B單位之登記業主為快報有限公司，而其於一九七一年三月一日之登記備忘錄編號為UB802038。

3. 日期為一九七一年二月二十五日之公契，其登記備忘錄編號為UB799122。
4. 該物業受下列重大產權負擔所規限：
 - a) 於一九九六年六月二十五日按揭予創興銀行有限公司(前稱廖創興銀行有限公司)，以取得一般銀行融資，備忘錄編號為UB6683207。
 - b) 建築事務監督根據建築條例第26條於二零零四年三月五日頒佈之法令第DRZ/U15/0004/03條，備忘錄編號為UB9192207。(就樓宇外部及公用地方而言)；及
 - c) 建築事務監督根據建築條例第S.28(3)條於二零零四年三月五日頒佈之法令第DRZ/U15/012/03條備忘錄編號UB9203840。(僅就公用排水管而言)。
5. 吾等之估值已根據假設除上述附註(4a)所載按揭外，該物業並無任何其他按揭或重大產權負擔而編製。
6. 就吾等之估值而言，吾等已假設附註(4b)及(4c)法令所規定之工作已告完成並獲建築事務監督信納。
7. 僅供閣下參考，算術分割乃根據A單位及B單位之實用面積作價分別為38,320,000港元及41,680,000港元而進行。
8. 耀軒投資有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。
9. 快報有限公司為貴公司間接擁有70%股權之附屬公司。

1. 責任聲明

本通函所載資料，乃遵照上市規則所規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致其所載之任何聲明有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(b)依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條文所提及的登記冊之權益及淡倉，或(c)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司每股面值0.025港元普通股之好倉：

董事姓名	附註	持有股份數目、 身份及權益性質			本公司 已發行股本 概約百分比
		實益 擁有人	受控制 公司權益	總計	
吳先生	(a)	71,652,200	1,272,529,612	1,344,181,812	73.72%
Gorges先生	(a)	–	487,949,760	487,949,760	26.76%
張女士	(a)	–	487,949,760	487,949,760	26.76%

(b) 於相聯法團普通股之好倉：

1. 於股份權益

(i) 南華金融控股有限公司（「南華金融」）（附註b）

董事姓名	附註	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	(c)	3,660,502,500	受控制公司權益	73.08%
Gorges 先生		12,174,000	實益擁有人	0.24%

(ii) 南華工業（附註d）

董事姓名	附註	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	(e)	396,641,357	受控制公司權益	74.79%

(iii) 南華信貸財務有限公司（「南華信貸」）（附註f）

董事姓名		所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳旭峰先生		250,000	實益擁有人	0.59%

(iv) 快報 (附註g)

董事姓名	附註	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	(h)	30	受控制公司權益	30%

2. 於南華金融相關股份之權益－南華金融購股權計劃

董事姓名	身份	相關 股份數目*	約佔 股本百分比
Gorges先生	實益擁有人	30,000,000	0.60%
張女士	實益擁有人	30,000,000	0.60%
吳旭峰先生	實益擁有人	50,000,000	1.00%

* 指授予董事之購股權所涉及之相關股份權益，有關詳情載述如下：

董事姓名	授出日期 (日／月／年)	每股 認購價 港元	所授出 購股權數目	行使期限 (日／月／年)
Gorges先生	16/03/2006	0.128	10,000,000	16/03/2007 – 15/03/2009
			10,000,000	16/03/2008 – 15/03/2010
			10,000,000	16/03/2009 – 15/03/2011
張女士	16/03/2006	0.128	10,000,000	16/03/2007 – 15/03/2009
			10,000,000	16/03/2008 – 15/03/2010
			10,000,000	16/03/2009 – 15/03/2011
吳旭峰先生	16/03/2006	0.128	10,000,000	16/03/2007 – 15/03/2009
			10,000,000	16/03/2008 – 15/03/2010
			10,000,000	16/03/2009 – 15/03/2011
	26/04/2006	0.128	6,666,667	26/04/2007 – 25/04/2009
			6,666,667	26/04/2008 – 25/04/2010
			6,666,666	26/04/2009 – 25/04/2011

附註：

- (a) 上述由吳先生透過受控制公司持有之1,272,529,612股股份包括由Parkfield 持有之371,864,000股股份、Fung Shing 持有之396,050,252股股份、Ronastar持有之16,665,600股股份、Bannock 持有之237,303,360股股份及盈麗持有之250,646,400股股份。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、張女士擁有20%及Gorges先生擁有20%權益。根據證券及期貨條例第317條，吳先生、張女士與Gorges先生全被視為該條例所指之協議方。故此，吳先生、張女士及Gorges先生均被視為持有487,949,760股股份（由Bannock和盈麗共同持有）之權益。
- (b) 本公司擁有南華金融已發行股本約73.08%。
- (c) 本公司若干全資附屬公司持有南華金融3,660,502,500股股份。上文附註(a)所述吳先生根據證券及期貨條例被視為須就本公司已發行股本中之股份申報權益，且彼身為董事，須按證券及期貨條例就該等南華金融股份而申報權益。
- (d) 南華工業為本公司持有74.79%之附屬公司。
- (e) 本公司若干全資附屬公司持有396,641,357股南華工業股份。上文附註(a)所述吳先生根據證券及期貨條例被視為須就本公司已發行股本中之股份申報權益，且彼身為董事，須按證券及期貨條例就該等南華工業股份而申報權益。
- (f) 南華信貸為南華金融持有98.36%之附屬公司。
- (g) 快報為本公司持有70%之附屬公司。
- (h) 吳先生及其家族透過由彼等全資擁有及控制之公司，擁有快報30股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或擁有依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條文所提及的登記冊之權益或淡倉，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益或淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，除有關本公司董事或主要行政人員以外，那些擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露的人士，或那些直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本(附有在一切情況下在有關集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利)的人士，以及每名該等人士擁有該等證券權益的數量，連同任何涉及該等股本的期權的詳情；或於本公司按證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊內所載，於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉的人士之資料如下：

本公司－股份之好倉

股東名稱	附註	身份及權益性質	持有 普通股數目	本公司已發行 股本概約百分比
盈麗	(a)及(b)	實益擁有人及 受控制公司權益	487,949,760	26.76%
Bannock	(a)及(b)	實益擁有人	237,303,360	13.01%
Parkfield	(b)	實益擁有人	371,864,000	20.39%
Fung Shing	(b)	實益擁有人	396,050,252	21.72%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之487,949,760股股份包括由Bannock直接持有之237,303,360股股份。
- (b) 吳先生，Gorges先生及張女士為盈麗及Bannock之董事。吳先生亦為Parkfield及Fung Shing之董事。

於最後實際可行日期，吳先生(本公司之主席兼執行董事)亦為Parkfield、Fung Shing、盈麗、Bannock及南華工業各自之董事。吳旭峰先生(本公司之執行董事)亦為南華工業之執行董事。吳旭茱女士(本公司之非執行董事)亦為南華工業之非執行董事。

據本公司董事及主要行政人員所知，除於上文所披露之權益及淡倉外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)曾通知本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或概無任何人士直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本(附有在一切情況下在本集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利)或概無任何人士擁有按證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊內所載的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團之任何成員訂立或擬訂立本集團之任何成員不得於一年內終止而不給予補償(法定補償除外)之服務合約。

5. 董事於競爭性業務之權益

本公司主席吳先生亦為Jessica Publications Limited(「Jessica」)及South China Land Limited(南華置地有限公司)(「南華置地」)之主席及主要股東。吳先生個人及透過Parkfield、Fung Shing及Ronastar擁有Jessica及南華置地之權益。吳先生聯同董事張女士及Gorges先生實益擁有盈麗的權益，盈麗則直接及間接透過Bannock持有Jessica及南華置地的股份。Jessica主要從事出版業務，吳先生被視為於該等與本集團業務競爭之業務中擁有權益，而張女士及Gorges先生並非Jessica之董事，亦無參與Jessica之日常管理，故此彼等不被視為擁有與本集團業務競爭之業務。吳旭峰先生為Jessica之執行董事及行政總裁，故彼被視為於與本集團業務競爭之業務中擁有權益。吳旭茱女士為Jessica之非執行董事，彼因不會參與Jessica之日常運作，故並不被視為擁有與本集團業務競爭之業務。

此外，南華置地主要從事出版及物業業務，而張女士及Gorges先生亦參與南華置地物業業務之日常管理，因此吳先生、張女士及Gorges先生被視為於該等與本集團業務競爭之業務中擁有權益。吳旭峰先生為南華置地之執行董事，故被視為於與本集團業務競爭之業務中擁有權益。吳旭茱女士為南華置地之非執行董事，彼因不會參與南華置地之日常運作，故並不被視為擁有與本集團業務競爭之業務。

然而，本集團透過由南華置地發出之可換股票據持有南華置地之重大權益。吳先生、張女士及Gorges先生於南華置地之權益可與本集團於南華置地之權益看齊。如將可換股票據轉換至南華置地成為本集團之附屬公司，則南華置地之物業業務將併入本集團之業務內，相關董事將不會擁有與本集團業務競爭之業務。

除上文所述者外，董事認為由於本集團之相關出版業務擁有其本身之目標讀者群及內容，而Jessica及南華置地之目標讀者群及內容與本集團並不相同，故本公司業務可獨立於南華置地及Jessica之業務，並可按公平原則與南華置地及Jessica之業務共同進行。

除上文所披露者外(包括吳先生、張女士、Gorges先生、吳旭峰先生及吳旭茱女士之資料)，於最後實際可行日期，各董事或任何其各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭或與本集團之利益構成或可能構成重大衝突之任何業務擁有權益。

6. 要求以投票方式表決之權利

根據本公司之公司組織章程細則，除非在宣佈舉手表決之結果或撤回任何其他要求以投票方式表決時或之前按聯交所規則要求以投票方式表決或下列人士要求以投票方式表決，否則股東大會以舉手方式就決議案進行表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少五名親身出席之股東或當時有權於大會上投票之代表，而彼須代表不少於全體有權出席並於大會上投票之股東投票權總額之十分之一；或
- (c) 一名或多名親身出席之股東或其委任代表，彼於本公司持有附帶權利出席並於大會上投票之股份，而其已繳股款總額相等於不少於附帶該權利之所有股份已繳股款總額之十分之一；或
- (d) 倘若按聯交所規則之要求，由個別或共同持有相等於該大會總投票權百分之五(5%)或以上股份之委任代表投票權之任何董事或多名董事要求時。

7. 訴訟

據董事所知悉，本集團之任何成員概無涉及任何董事認為屬重大之訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，本集團之任何成員亦無任何董事認為屬重大之未了結或面臨威脅之訴訟或申索。

8. 專家資格、同意書及專家之權益

- (a) 以下為曾發表於本通函內所載或所述意見、函件或建議之專家之資格：

凱利融資有限公司

一家根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

中和邦盟評估有限公司
(「中和邦盟」)

專業物業估值師

(統稱為「專家」)

- (b) 概無專家直接或間接於本集團之任何成員擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團之任何成員公司之證券。
- (c) 專家已就本通函之刊發各自發出同意書，同意按載入本通函之現有形式及涵義引述其名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。而凱利之函件及中和邦盟之物業估值報告乃為載入本通函而編製。
- (d) 概無專家於本集團之任何成員自二零零六年十二月三十一日(即本公司最新近刊發經審核財務報表編製之日)已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 董事於資產之權益

- (a) 於二零零七年一月九日，WTS International (BVI) Limited為南華工業之全資附屬公司，與南華置地(吳先生為彼之主要股東)及南華工業簽訂購股協議出售Praise Rich Limited(「Praise Rich」)的51%股本權益，南華置地以約港幣408,000,000元通過發行可換股票據方式支付。該等票據持有人可以每股港幣0.075元換購南華置地股份，而最多之換購股數為5,440,000,000股。該交易於二零零七年三月八日本公司之股東特別大會上獲批准通過及於二零零七年三月十二完成。Praise Rich於交易完成時不再列為本集團的附屬公司，並以聯營公司方式列帳。
- (b) 於二零零七年四月三十日，WTS與南華置地及南華工業簽訂購股協議出售Praise Rich餘下49%股本權益，南華置地以約港幣392,000,000元通過發行可換股票據方式支付。該等票據持有人可以每股港幣0.075元換購南華置地股份，而最多之換購股數為5,226,666,666股。該交易於二零零七年七月四日本公司之股東特別大會上獲批准通過及於二零零七年七月六日完成。Praise Rich於交易完成時成為南華置地的附屬公司。

除吳先生於上述之交易及該等交易擁有重大權益外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團之任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表編製之日）已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 一般事項

- (a) 根據上市規則第3.24條委任之本公司秘書及本公司合資格會計師為張小蘭女士，彼為香港會計師公會之執業會計師及澳洲會計師公會之專業會計師。彼亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Offshore Incorporations (Cayman) Limited, Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，香港之主要營業地址位於香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓。本公司之股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1803室。
- (c) 除「董事於資產之權益」一段所述之協議及本協議外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務屬重大之有效合約安排當中擁有重大權益。
- (d) 截至最後實際可行日期，董事並不知悉，本集團之財務或貿易狀況自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目結算日）以來有任何重大逆轉。
- (e) 倘本通函之中文本及英文本存在歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件於本通函日期起至股東特別大會日期止任何營業日之正常辦公時間內，於香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓可供查閱：

- (a) 上文「董事於資產之權益」一段所述之各協議；及
- (b) 本協議。



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)

茲通告South China Holdings Limited (南華集團有限公司)* (「本公司」) 謹訂於二零零七年八月二十一日 (星期二) 上午十一時正假座香港中環花園道一號中銀大廈二十八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 (不論有否修訂)：

普通決議案

「批准、確認及追認南華策略有限公司 (「**南華策略**」，南華工業有限公司 (「**南華工業**」) 之間接全資附屬公司)、Full Sino Profits Limited (「**Full Sino**」，南華工業之間接全資附屬公司)、德利投資有限公司 (「**德利**」，本公司之間接全資附屬公司) 與南華傳媒有限公司 (「**南華傳媒**」，本公司之間接全資附屬公司) 於二零零七年七月四日訂立之購股協議 (「**該協議**」) (註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關 (其中包括) 根據該協議 (統稱「**該等交易**」) 及其項下擬進行之所有交易 (詳情載於本公司與南華工業於二零零七年七月四日刊發之聯合公佈及本公司於二零零七年七月二十五日刊發之通函 (「**通函**」)) (a) (i) 由南華策略出售Southchinanet.com (BVI) Limited (「**SCN**」) 之1股股份 (相當於SCN全部已發行股本) 及由Full Sino出售Four Seas Travel (BVI) Limited (「**FS Travel**」) 之100股股份 (相當於FS Travel全部已發行股本)，及(ii) 由南華策略及Full Sino向本公司之直接或間接全資附屬公司出售及／或促使出售 (視乎情況而定) 南華工業銷售集團 (定義見通函) 之相關成員公司結欠南華策略之未償還免息總貸款，及(b) (i) 由德利出售Limehouse Investments Limited (「**Limehouse**」) 之1股股份 (相當於Limehouse全部已發行股本) 及Welbeck Holdings Limited (「**Welbeck**」) 之1股股份 (相當於Welbeck全部已發行股本) 及由南華傳媒出售Artful Limited (「**Artful**」) 之1股股份 (相當於Artful全部已發行股本)；及(ii) 由德利及南華傳媒向南華工業之直接或間接全資附屬公司出售及／或促使出售 (視乎情況而定) 南華集團銷售集團 (定義見通函) 之相關成員公司結欠德利及Diamond Coin Assets Limited之未償還免息總貸款，以及授權任何一名本公司董事 (「**董事**」) 或 (如需加蓋本公司印鑑) 任何兩名董事或任何一名董事連同本

* 僅供識別

股東特別大會通告

公司之公司秘書，在彼等認為屬必要、合宜或適宜之情況下，代表本公司簽立所有其他文件、文據及協議，並作出其認為乃該等交易項下擬進行或有關之事宜及該等交易項下擬進行之其他交易所從屬、附帶或與其有關之一切行動或事宜。」

承董事會命
公司秘書
張小蘭

香港，二零零七年七月二十五日

香港主要營業地點：

香港
中環
花園道一號
中銀大廈二十八字樓

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權文件之認證副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1803室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
3. 如屬聯名登記股份持有人，將接納當中享投票優先權者（不論親身或委派代表）就該等股份之投票，而其餘聯名登記股份持有人之投票則不獲計算。就此而言，聯名登記股份持有人之投票優先權將以本公司股東登記名冊排名先後次序決定。