

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

聯合公佈



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)

有關收購南華置地有限公司權益之
須予披露及關連交易



SOUTH CHINA (CHINA) LIMITED

南華(中國)有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：413)

有關收購南華置地有限公司權益之
主要及關連交易



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)

SKYCHANCE GROUP LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

有關富邦融資(香港)有限公司代表
SKYCHANCE GROUP LIMITED
就收購南華置地有限公司之全部已發行股份及尚未行使購股權
(收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
可能提出之無條件強制性現金收購建議

SOUTH CHINA (CHINA) LIMITED

南華(中國)有限公司*

之聯席財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司



亞洲資產管理
ASIA INVESTMENT MANAGEMENT

南華集團有限公司及南華(中國)有限公司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

南華置地有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

收購事項

於二零零七年十月二十六日，Skychance與賣方訂立買賣協議，據此，Skychance已同意有條件收購而賣方已同意有條件出售銷售股份(佔南華置地已發行股本約68.45%)，總代價為97,078,576.84港元，折合每股銷售股份0.28港元。Skychance將於完成後發行承兌票據以支付總代價。Skychance為南華中國之全資附屬公司。

上市規則之影響

於本公佈日期，賣方合共擁有1,344,181,812股南華集團股份，佔南華集團已發行股本約73.72%。南華集團透過其全資附屬公司持有南華中國約74.79%權益。因被視為擁有南華集團之權益，賣方遂被視為擁有南華中國之約74.79%權益。盈麗、Bannock、Fung Shing、Parkfield及Ronastar各自均為受吳先生控制之投資控股公司，而吳先生為南華集團及南華中國之董事，故各賣方均被視為南華集團及南華中國之關連人士。因此，Skychance訂立買賣協議構成南華集團及南華中國之關連交易。由於收購事項及與南華集團與南華中國於二零零七年七月四日刊發之聯合公佈所披露之先前關連交易合計之適用百分比率多於25%但少於100%，故根據上市規則，收購事項列為南華中國之主要及關連交易，須待南華中國獨立股東於南華中國股東特別大會上以投票表決之方式批准後方可作實。此外，由於收購事項及南華集團與南華中國於二零零七年七月四日刊發之聯合公佈所披露之先前關連交易合計之適用百分比率多於5%但少於25%，故根據上市規則，收購事項列為南華集團之須予披露及關連交易，須待南華集團獨立股東於南華集團股東特別大會上以投票表決之方式批准後方可作實。由於賣方於收購事項中擁有重大權益並有權控制南華集團股份及南華中國股份之投票權，故賣方及彼等各自之聯繫人士須就將於南華集團股東特別大會及南華中國股東特別大會上提呈有關收購事項之決議案放棄投票。

收購建議

於本公佈日期，(i)收購人持有120,000股南華置地股份，佔南華置地已發行股本約0.02%；及(ii)收購人及其一致行動人士(即賣方)持有346,829,203股南華置地股份，佔南華置地已發行股本約68.47%。收購人將擁有合共346,829,203股南華置地股份，佔緊隨完成後南華置地已發行股本約68.47% (假設於完成前並無新發行或購回南華

置地股份或兌換可換股票據)。由於完成後預期收購人於南華置地之持股權超過收購守則第26.1條規定之30%規限，故收購人將須就(i)收購人及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之當時全部已發行南華置地股份；及(ii)收購人及其一致行動人士並無持有之全部尚未行使購股權，提出無條件強制性現金收購建議。收購建議一旦提出，將在各方面成為無條件。

一般事項

南華中國股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項之決議案。南華中國將於實際可行情況下盡快向南華中國股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)建議收購事項之詳情；(ii)南華中國獨立董事委員會就收購事項向南華中國獨立股東發出之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項及收購建議之條款向南華中國獨立董事委員會及南華中國獨立股東發出之意見函件；及(iv)南華中國股東特別大會通告。

南華集團股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項之決議案。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)(i)建議收購事項之詳情；(ii)南華集團獨立董事委員會就收購事項向南華集團獨立股東發出之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項向南華集團獨立董事委員會及南華集團獨立股東發出之意見函件；及(iv)南華集團股東特別大會通告。

南華置地已成立南華置地獨立董事委員會，以就收購建議之條款向南華置地獨立股東提供意見；獨立財務顧問智略資本亦獲委任，以就此向南華置地獨立董事委員會提供意見。智略資本獲委任為獨立財務顧問之事已獲南華置地獨立董事委員會批准。南華置地獨立董事委員會之成員包括羅左華先生、盧永仁博士、太平紳士及鄭毓和先生，所有成員均為南華置地獨立非執行董事。南華置地非執行董事吳旭茱女士為其中一名賣方吳先生之女兒，因此並無納入南華置地獨立董事委員會。吳旭茱女士亦為南華中國及南華集團之非執行董事。

根據收購守則第8.2條，收購建議文件載有(其中包括)收購建議條款，連同接納及過戶表格，一般而言應在本公佈日期起計21日內由收購人或其代表寄發予南華置地股東。收購人及南華置地擬將收購建議文件與南華置地之回應文件綜合成為一份綜合收購建議及回應文件。該份關於收購建議之綜合收購建議及回應文件將載有(其中包括)收購建議之詳情(隨附有關收購建議之接納及過戶表格)及載入南華置地獨立董事委員會及智略資本各自就收購建議之意見函件，將會由收購人及南華置地遵照收購守則聯合刊發及寄發予南華置地股東。根據收購守則第8.2條註釋2，倘提出收購建議須待事先達成若干先決條件後方可作實，而先決條件未能於收購守則第8.2條擬定之期限內達成，則須經執行理事同意。收購人將於完成後七日內根據收購守則第8.2條提出申請以取得執行理事同意延長寄發綜合收購建議及回應文件之期限。

根據收購守則第3.8條，南華置地及收購人之各自聯繫人士(定義見收購守則)謹此獲知會須根據收購守則之規定披露彼等於南華置地任何證券之買賣。

根據收購守則第22條註釋11，代表客戶買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人士(定義見收購守則)均須承擔一般責任，在彼等能力所及之範圍內確保該等客戶知悉收購守則第22條項下之聯繫人士及其他人士所附帶之披露責任，且該等客戶願意遵守有關責任。與投資者直接進行買賣之主要交易商或買賣商，應在適當情況下，同樣注意有關守則。然而，此項責任並不適用於一名客戶在任何七日期間內就任何有關證券進行總值少於1,000,000港元之交易(不包括印花稅及佣金)。此項豁免並不會改變主事人、聯繫人士及其他人士自行提出披露彼等買賣(不論所涉及總值)之責任。預期中介人士就其買賣所面臨之查詢會與執行理事合作。因此，買賣有關證券之人士應明瞭股票經紀及其他中介人士將向執行理事提供該等買賣之有關資料，包括客戶身分，作為配合查詢之行動。

謹請南華集團股東及南華中國證券持有人注意，買賣協議須待若干條件達成後方可作實。因此，南華集團股東、南華中國證券持有人及準投資者於買賣南華集團及南華中國之證券時，務請審慎行事。

謹請南華置地股東注意，買賣協議須待若干條件達成後方可作實，而收購建議只會在買賣協議成為無條件及收購事項按照買賣協議完成後方會提出。據此，收購建議僅屬可能發生之事項及不一定會進行。因此，南華置地股東及準投資者於買賣南華置地之證券時，務請審慎行事。

收購事項

緒言

於二零零七年十月二十六日，Skychance與賣方訂立買賣協議，據此，Skychance已同意有條件收購而賣方已同意有條件出售銷售股份（佔南華置地已發行股本約68.45%），總代價為97,078,576.84港元，折合每股銷售股份0.28港元。

買賣協議

日期：二零零七年十月二十六日

訂約各方：Skychance作為買方，乃南華中國之全資附屬公司；及(i)盈麗、(ii) Bannock、(iii) Fung Shing、(iv) Parkfield、(v) Ronastar及(vi)吳先生作為賣方

將予收購之資產

346,709,203股南華置地股份，佔本公佈日期南華置地已發行股本約68.45%。銷售股份中：(i) 62,661,600股南華置地股份由盈麗持有；(ii) 59,325,840股南華置地股份由Bannock持有；(iii) 99,012,563股南華置地股份由Fung Shing持有；(iv) 101,422,000股南華置地股份由Parkfield持有；(v) 4,166,400股南華置地股份由Ronastar持有；及(vi) 20,120,800股南華置地股份由吳先生持有。

代價

買賣銷售股份之總代價為97,078,576.84港元，折合每股銷售股份0.28港元。完成後，Skychance將發行承兌票據以支付總代價。每股銷售股份之代價0.28港元較：

- (i) 南華置地股份於二零零七年十月二十六日(即緊接簽署買賣協議前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.465港元折讓約39.78%；
- (ii) 南華置地股份於截至及包括二零零七年十月二十六日(即緊接簽署買賣協議前之最後交易日)止五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.468港元折讓約40.17%；及
- (iii) 南華置地股份於截至及包括二零零七年十月二十六日(即緊接簽署買賣協議前之最後交易日)止十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.443港元折讓約36.79%。

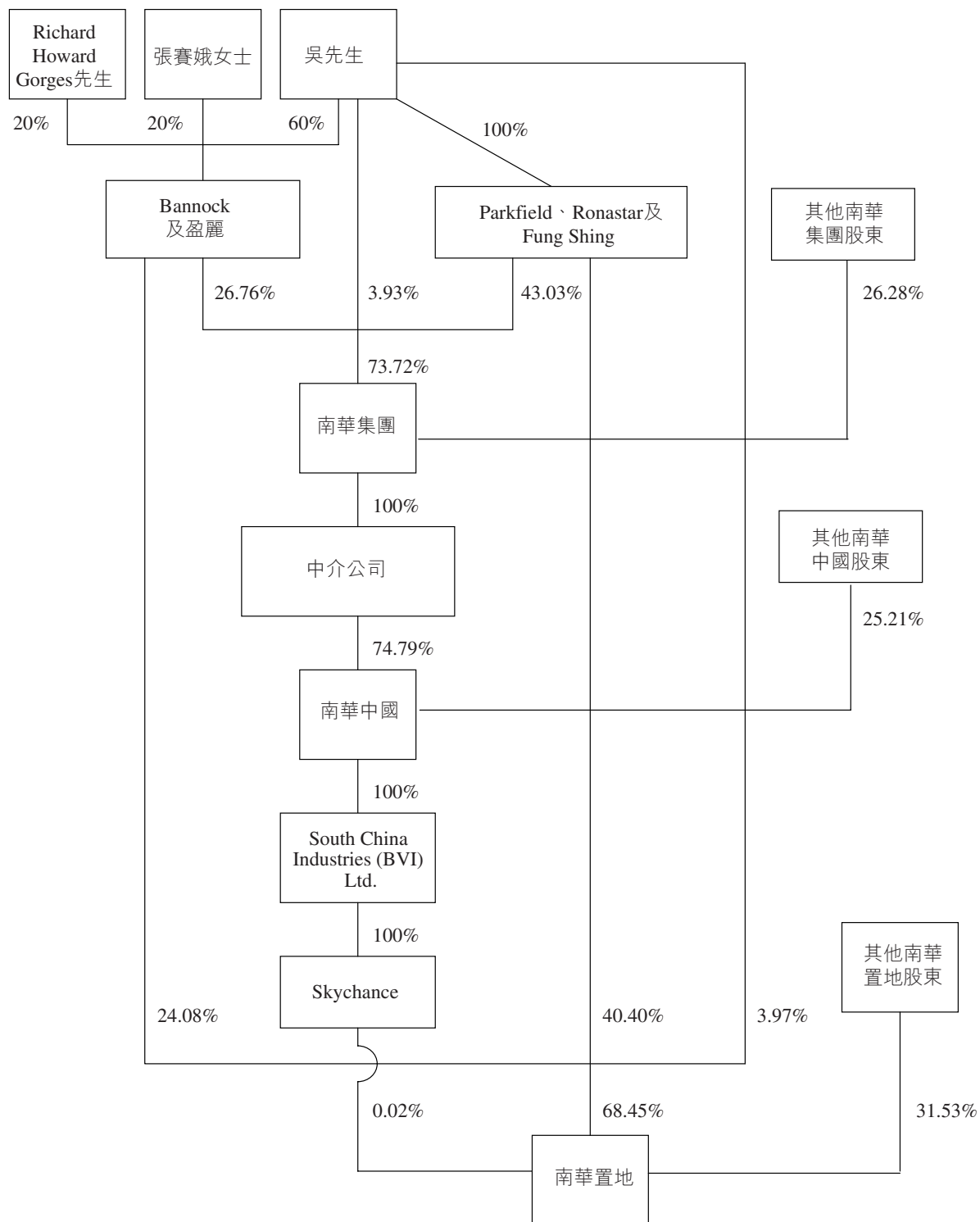
代價乃經南華中國與賣方按公平原則磋商後釐訂，並已參考(i)南華置地股權持有人應佔二零零七年六月三十日之每股南華置地股份未經審核綜合資產淨值0.155港元；(ii)南華置地股份在聯交所所報之近期股價；及(iii)南華置地日後之業務前景。南華中國董事(包括南華中國獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商業條款進行，而有關條款實屬公平合理，並符合南華中國及南華中國股東之整體利益。

南華集團董事(包括南華集團獨立非執行董事)認同南華中國董事(包括南華中國獨立非執行董事)之意見，認為收購事項乃按一般商業條款進行，而有關條款實屬公平合理，並符合南華集團及南華集團股東之整體利益。

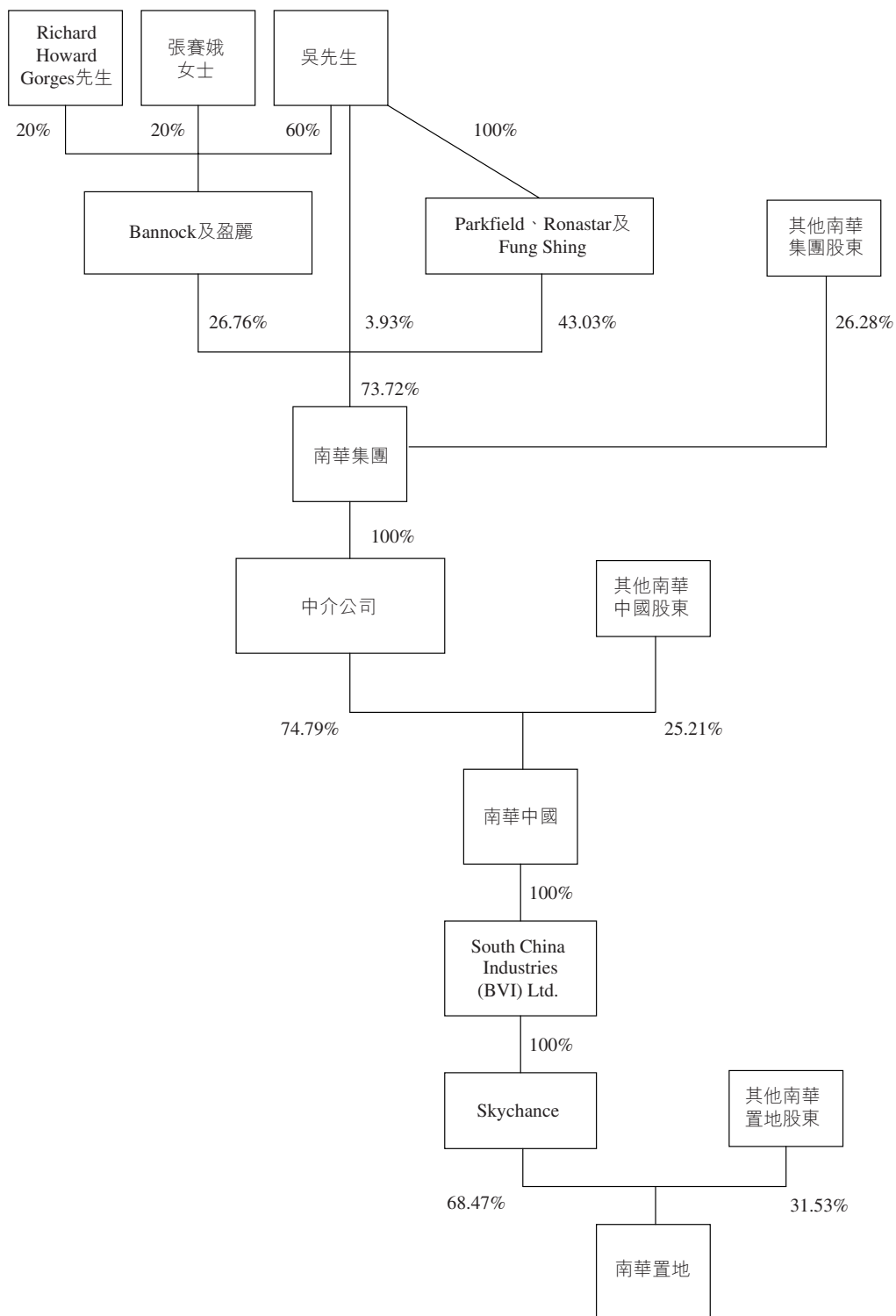
南華置地之持股架構

南華置地於本公佈日期及收購事項後之持股架構載列如下：

於本公佈日期



緊隨完成後



先決條件

收購事項須待(其中包括)下列各項條件達成後，方告完成：

- (i) 南華集團股東及／或南華中國股東(根據收購守則及／或上市規則規定須於南華集團及／或南華中國股東大會上放棄投票之有關股東除外)於南華集團股東特別大會及／或南華中國股東特別大會上以投票表決方式(如有需要)通過所有必需決議案，以批准收購事項；及
- (ii) 買賣協議之任何訂約方或南華置地並無因買賣協議項下擬進行之交易或就此而接獲聯交所或證監會任何書面或口頭指示或任何指示憑證，表示：
 - (a) 經已、可能或將會違反聯交所及／或證監會之任何規則、規例或規定；及／或
 - (b) 南華置地根據上市規則被視為或可能或將會被視為新上市申請人；及／或
 - (c) 南華置地於聯交所之上市地位基於任何原因(惟批准本公佈則作別論)可能或將會被暫停、取消、撤回或受到不利影響(包括但不限於對上市地位施加任何不尋常或繁苛條件)。

根據買賣協議，Skychance可隨時以書面通知豁免任何條件(上文所載條件(i)除外)。倘任何條件並未於二零零八年一月三十一日(或有關訂約方可能書面同意之較後日期)或之前達成(或以其他方式獲Skychance豁免)，則買賣協議須即時終止，訂約方之所有權利及責任將於緊隨有關終止而不再生效，惟須視乎買賣協議之條文而定。

完成

預期完成將於買賣協議項下之最後條件(買賣協議引述之條件除外)達成或獲Skychance豁免之日後第二個營業日發生(或有關訂約方可能書面同意之較後日期)。

承兌票據

將向賣方發行之承兌票據之主要條款載列如下：

發行人	:	Skychance
本金額	:	97,078,576.84港元
到期日	:	於承兌票據發行日期起計屆滿18個月之日
利率	:	承兌票據按每年2厘計息，須於到期日支付
贖回	:	Skychance須於到期日贖回承兌票據之尚未償還本金額，惟先前根據承兌票據條款已贖回或註銷者除外

上市規則之牽連

於本公佈日期，賣方合共擁有1,344,181,812股南華集團股份，佔南華集團之已發行股本約73.72%。南華集團透過其全資附屬公司持有南華中國約74.79%權益。因被視為擁有南華集團之權益，賣方遂被視為擁有南華中國之約74.79%權益。盈麗、Bannock、Fung Shing、Parkfield及Ronastar各自均為受吳先生控制之投資控股公司，而吳先生為南華集團及南華中國之董事，故各賣方均被視為南華集團及南華中國之關連人士。因此，Skychance訂立買賣協議構成南華中國及南華集團之關連交易。由於收購事項及與南華集團與南華中國於二零零七年七月四日刊發聯合公佈所披露之先前關連交易合計之適用百分比率多於25%但少於100%，故根據上市規則，收購事項列為南華中國之主要及關連交易，須待南華中國獨立股東於南華中國股東特別大會上以投票表決之方式批准後方可作實。此外，由於收購事項及南華集團與南華中國於二零零七年七月四日刊發聯合公佈所披露之先前關連交易合計之適用百分比率多於5%但少於25%，故根據上市規則，收購事項列為南華集團之須予披露及關連交易，須待南華集團獨立股東於南華集團股東特別大會上以投票表決之方式批准後方可作實。由於賣方於收購事項中擁有重大權益並有權控制南華集團股份及南華中國股份之投票權，故賣方及彼等各自之聯繫人士須就將於南華集團股東特別大會及南華中國股東特別大會上提呈有關收購事項之決議案放棄投票。

進行收購事項之原因及裨益

於二零零七年三月及七月，南華中國集團根據出售事項向南華置地出售Praise Rich Limited之全部權益。Praise Rich Limited間接持有一家合營公司80%股權，而該合營公司則擁有瀋陽項目，有關詳情分別載於南華中國日期為二零零七年二月十二日及二零零七年六月十三日之通函內。進行出售事項後，南華中國集團透過持有總面值800,000,000港元之可換股票據而成為南華置地之主要債權人。倘南華中國集團悉數行使可換股票據所附帶之換股權，則會成為南華置地之單一最大股東，擁有兌換後經發行南華置地股份而擴大之南華置地已發行股本約95.47%權益。此外，南華中國已承諾就南華置地集團將借入之最多500,000,000港元貸款融資提供擔保，有關詳情載於南華置地日期為二零零七年二月十二日之通函內。南華中國董事會普遍認為，南華中國雖為南華置地之潛在控股股東，並為上述貸款融資之擔保人，南華中國仍未因持有可換股票據而擁有南華置地之合法控制權，且不能直接享有南華置地股東獲享之升值潛力。儘管瀋陽項目於二零零七年七月出售事項完成後現由南華置地持有，南華中國董事會仍然認為，瀋陽項目具龐大潛力，將為其投資者提供豐厚價值。透過以間接投資者身份參與瀋陽項目，南華中國將可於瀋陽項目完成時享有其價值。

除向賣方收購銷售股份外，南華中國董事會亦考慮行使可換股票據所附帶之換股權，如此可成為南華置地之控股股東。根據上市規則，由於賣方與南華中國均為關連人士，倘南華中國集團選擇兌換可換股票據，則其僅可最多兌換且最多持有南華置地於兌換後經發行南華置地股份而擴大之股權之20.70%股權，以維持25%之最低公眾持股量。兌換可換股票據至最多為南華中國集團所持權益之20.70%，將不會導致南華中國集團持有南華置地之控股權益，而在有關情況下並不被視為理想方案。相比之下，南華中國集團將收購南華置地約68.45%權益，而該等權益為收購事項下之控股權益。儘管必須維持25%之最低公眾持股量，但預期南華中國集團於收購建議後將可維持於南華置地之控股權不少於68.47%。此外，南華中國董事會認為，由於南華置地仍處於業務重組之轉型階段，故兌換可換股票據並不合時。在南華置地致力轉型為成熟之中國地產發展商後，南華中國將更能分享南華置地之更佳價值，並透過將其持有之可換股票據按已知之合理價格兌換為南華置地股份，從而變現其於南華置地之投資。

目前，吳先生及吳旭峰先生均為南華中國及南華置地之共同執行董事，而賣方持有南華置地約68.45%實益權益。於收購事項完成後，南華中國將成為南華置地之控股股東，擁有南華置地約68.47%權益。此舉可使集團架構得以重整，而賣方亦不再擁有南華置地之控股權益，並且以南華中國為南華置地之主要債權人，持有可將可換股票據兌換為佔南華置地經擴大已發行股本約95.47%權益之權利。南華中國董事會亦相信，收購事項亦可精簡南華中國及南華置地之投資活動，令南華中國於完成後可參與地產投資及其他活動，而南華置地則僅會專注於中國地產發展業務。此舉可消除公司間所有可能出現之業務衝突及競爭，並確保能最有效地應用融資方法及管理。

根據收購事項，Skychance將於完成後發行承兌票據，期限為18個月，按每年2厘計息，須於到期時向賣方支付。南華中國董事會確認，安排可使其以最少之即時所需現金流出而成為南華置地之控股股東。長遠而言，南華中國董事會認為，透過瀋陽項目及上市公司南華置地於中國其他地區之項目，可藉機擴展其業務至中國地產市場，符合南華中國及南華中國股東之利益。因此，南華中國董事會建議南華中國股東考慮賣方發起之收購事項。

南華集團董事會認同南華中國董事會之意見。

就南華置地而言，南華置地董事會注意到，南華置地成為南華中國之附屬公司後，將可獲得更多財務資源，例如由較南華置地擁有更雄厚資產基礎之南華中國擔保及／或提供之銀行融資。南華置地董事會認為此對南華置地集團之整體營運有莫大裨益，因其可獲得更多財務資源，為瀋陽項目及其他潛在地產發展項目提供資金。南華中國一旦透過兌換可換股票據取得南華置地之控股權益，無疑會攤薄現有南華置地股東之持股百分比。根據收購事項，南華中國既能達成其目標，亦不會對現有南華置地股東之持股百分比造成任何影響。

南華置地之持股架構

南華置地於本公佈日期及緊隨完成後之持股架構載列如下：

	於本公佈日期之持股權		緊隨完成後之持股權	
	股份	百分比	股份	百分比
賣方				
盈麗	62,661,600	12.37	—	—
Bannock	59,325,840	11.71	—	—
Fung Shing	99,012,563	19.55	—	—
Parkfield	101,422,000	20.02	—	—
Ronastar	4,166,400	0.83	—	—
吳先生	20,120,800	3.97	—	—
賣方小計	346,709,203	68.45	—	—
收購人(附註)	120,000	0.02	346,829,203	68.47
收購人及其一致行動人士小計	346,829,203	68.47	346,829,203	68.47
其他南華置地股東				
南華置地公眾股東	159,669,141	31.53	159,669,141	31.53
總計	506,498,344	100.00	506,498,344	100.00

附註：收購人為南華中國之間接全資附屬公司。因此，南華中國將實益擁有346,829,203股南華置地股份，佔緊隨完成後南華置地之已發行股本約68.47%（假設於完成前並無新發行或購回南華置地股份或兌換可換股票據）。

收購建議

於本公佈日期，(i)收購人持有120,000股南華置地股份，佔南華置地已發行股本約0.02%；及(ii)收購人及其一致行動人士(即賣方)持有346,829,203股南華置地股份，佔南華置地已發行股本約68.47%。收購人將擁有合共346,829,203股南華置地股份，佔緊隨完成後南華置地已發行股本約68.47%(假設於完成前並無新發行或購回南華置地股份或兌換可換股票據)。由於完成後預期收購人於南華置地之持股權超過收購守則第26.1條規定之30%規限，故收購人將須就(i)收購人及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之當時全部已發行南華置地股份；及(ii)收購人及其一致行動人士並無持有之全部尚未行使購股權，提出無條件強制性現金收購建議。收購建議一旦提出，將在各方面成為無條件。

根據收購事項，賣方(共同為南華置地之控股股東)可按每股銷售股份0.28港元出售所持有之銷售股份。儘管南華置地之最終控股權將不會因收購事項及收購建議而變更，但為確保根據收購守則之一般原則第1號之規定，公平對待所有南華置地股東(包括賣方)，南華中國董事議決，收購建議須按每股南華置地股份0.33港元之股份收購價提出，此價格並不遜於賣方根據收購事項提出之銷售股份出售價。

收購建議之主要條款

完成後，富邦融資(代表收購人)將提出(i)股份收購建議，以收購收購人及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之全部已發行南華置地股份；及(ii)購股權收購建議，以收購收購人及其一致行動人士並無持有之全部尚未行使購股權，基準如下：

每股南華置地股份	0.3300港元
每份尚未行使購股權：	
— 行使價為每股南華置地股份0.2166港元	0.1134港元
— 行使價為每股南華置地股份0.3100港元	0.0200港元
— 行使價為每股南華置地股份0.3150港元	0.0150港元

於本公佈日期，南華置地已發行506,498,344股南華置地股份，而收購人則持有一旦獲悉數行使即可兌換為10,666,666,666股南華置地股份之尚未行使可換股票據。此外，南華置地亦已授出16,000,000份尚未行使購股權，該等購股權一旦獲悉數行使即可兌換為16,000,000股南華置地股份。五名個別人士持有之尚未行使購股權中：(i) 10,000,000份購股權由兩名南華置地董事持有；及(ii) 6,000,000份購股權由三名其他個別人士持有。除上文所披露者外，於本公佈日期，南華置地並無其他尚未行使已發行

認股權證、購股權、衍生工具或可兌換為南華置地股份之證券。除發行可換股票據及 Skychance 於二零零七年九月七日按每股南華置地股份 0.33 港元之價格購入 120,000 股南華置地股份外，於本公佈日期前六個月內，Skychance 或其任何一致行動人士概無就南華置地之任何股本買賣任何南華置地股份或任何其他證券，包括認股權證、購股權或認購權。

由於收購人已持有可換股票據，故不會就南華置地發行之可換股工具提出任何收購建議。就購股權收購建議而言，所有購股權持有人已分別向南華置地及認購人承諾：(i) 彼於收購建議結束前將不會行使其持有之購股權，兌換南華置地股份；及(ii) 彼已放棄其於購股權收購建議下之權利，故不會接納購股權收購建議。購股權持有人於收購建議結束後將持有購股權，而根據二零零二年六月二十四日採納之南華置地購股權計劃之條款，購股權將可繼續行使。

價值比較

股份收購價每股南華置地股份 0.33 港元較每股銷售股份之代價 0.28 港元高出約 17.86%。股份收購價較：

- (i) 南華置地股份於二零零七年十月二十六日（即緊接簽署買賣協議前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股 0.465 港元折讓約 29.03%；
- (ii) 南華置地股份於截至及包括二零零七年十月二十六日（即緊接簽署買賣協議前之最後交易日）止十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 0.443 港元折讓約 25.51%；
- (iii) 南華置地股份於截至及包括二零零七年十月二十六日（即緊接簽署買賣協議前之最後交易日）止三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 0.378 港元折讓約 12.74%；及
- (iv) 每股南華置地股份於二零零七年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約 0.155 港元溢價約 112.90%。

南華置地股份之最高及最低價

於本公佈日期前六個月內，南華置地股份在聯交所所報之每日最高及最低價分別為二零零七年十月二十二、二十三及二十四日之 0.470 港元以及二零零七年四月二十七日及二零零七年五月四日之 0.290 港元。

總代價

於本公佈日期，為數506,498,344股南華置地股份已獲發行。按股份收購價每股南華置地股份0.33港元計算，南華置地之全部已發行股份價值約167,140,000港元。於本公佈日期，為數16,000,000份購股權尚未行使，一旦悉數行使，可兌換為16,000,000股南華置地股份。根據股份收購建議，按175,669,141股南華置地股份(包括159,669,141股已發行之南華置地股份及可於悉數行使所有尚未行使購股權後予以發行之16,000,000股南華置地股份)計算，股份收購建議價值約為57,970,000港元。按16,000,000份尚未行使購股權(其中11,000,000份購股權之行使價為每股南華置地股份0.2166港元、2,000,000份購股權之行使價為每股南華置地股份0.3100港元及3,000,000份購股權之行使價為每股南華置地股份0.3150港元)及彼等各自之購股權收購價分別為每份購股權0.1134港元、0.020港元及0.015港元計算，根據購股權收購建議就購股權持有人持有之全部尚未行使購股權應支付之總代價約為1,340,000港元。誠如上文所述，所有購股權持有人已豁免彼等於購股權收購建議下之權利，遂不會接納購股權收購建議。

收購人將以銀行融資為收購建議提供資金。富邦融資信納收購人擁有充裕財政資源足以撥付全數接納收購建議之所需資金。

接納收購建議之結果

透過接納股份收購建議，有關南華置地股東將按股份收購價向收購人出售彼等各自之南華置地股份，惟不附帶任何留置權、押記、購股權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔及其產生或附有之一切權利，包括(但不限於)收取於完成時或之後所宣派、作出或支付之股息及分派。

透過接納購股權收購建議(所有購股權持有人已承諾不會接納該購股權收購建議)，購股權持有人將向收購人出售彼等之購股權，惟不附帶任何留置權、押記、購股權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔及其產生或附有之一切權利。由於所有購股權持有人已承諾不會接納購股權收購建議，彼等於收購建議結束後將仍為購股權持有人，因此，預期尚未行使購股權將不會因購股權收購建議而註銷。

印花稅

股份收購建議一旦提出，因接納股份收購建議而產生並按每1,000港元或不足1,000港元收取1.00港元代價計算之賣方從價印花稅，將自接納南華置地股東之應收代價中扣除。收購人將安排接納南華置地股東支付有關接納股份收購建議及轉讓彼等各自南華置地股份之印花稅。

接納購股權收購建議(所有購股權持有人已承諾不會接納)之購股權持有人毋須就股份收購建議支付印花稅。

付款

接納收購建議須盡快以現金付款，惟無論如何須(i)於登記處接獲有關所有權文件以使每項接納完成及生效當日；及(ii)於收購建議已成為或宣佈為無條件日期(以較遲者為準)起計十日內支付。

維持南華置地之上市地位

收購人有意維持南華置地在聯交所之上市地位。因此，南華中國將向聯交所承諾，會採取適當行動確保公眾持有南華置地股份所規定之最低百分比。

南華置地之資料

南華置地為一間於創業板上市之投資控股公司。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，以及於中國之物業發展。

南華置地於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為996,000港元，於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為385,980,000港元。截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，南華置地之南華置地股東應佔除所得稅前及後溢利以及虧損分別約153,000港元及約1,950,000港元。由於南華中國及南華集團於完成後將分別實際間接持有約68.47%及51.21%南華置地權益，預期南華置地隨完成後將歸屬為南華中國及南華集團旗下之附屬公司。賣方持有之南華置地股份乃由南華集團於二零零二年二月二十五日以實物分派方式予以分派。因此，概無賣方持有南華置地股份之原本購買成本。

收購人之資料

收購人，為一間於二零零五年五月三日在英屬處女群島註冊成立之公司，現持有120,000股南華置地股份(佔南華置地全部已發行股本0.02%)，亦為總面值800,000,000港元之可換股票據之持有人。倘收購人悉數行使可換股票據所附帶之換股權，則會成為南華置地之單一最大股東，擁有兌換後經發行南華置地股份而擴大之南華置地已發行股本約95.47%權益。

收購人由南華中國全資擁有，而南華中國為一間於主板上市之投資控股公司。南華中國集團主要從事製造玩具、壓縮器、鞋類、電子玩具產品、皮革產品、汽車、機器、電容器及衣服、物業投資及發展、農業及木材業務。於本公佈日期，南華集團實益持有南華中國已發行股本約74.79%。

南華集團為一間於主板上市之投資控股公司。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、出版刊物與印刷業務、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。

收購人對南華置地之意向

收購人之意向為南華置地集團將繼續經營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等之現有業務，並將維持南華置地於創業板之上市地位。收購人隨完成後無意出售或重新配置南華置地集團之資產。於提出收購建議後，收購人無意對南華置地集團之管理層或僱員作出任何重大變動。

收購人獨立財務顧問之初步意見

鑑於賣方與南華中國董事會存在潛在利益衝突，故南華中國董事會已按照收購守則第2.4條就收購建議向凱利融資尋求獨立意見。根據現有資料，凱利融資初步認為，縱使認購人或可根據收購守則第26.1條註釋6申請豁免全面收購建議責任，但經考慮(i)南華置地集團之業績表現於最近財政期間節節攀升，且現由南華置地集團持有之瀋陽項目預期具極大潛力進一步提升南華置地股東之價值；(ii)南華中國集團可藉收購建議以折讓價再度增持於南華置地之持股量，從而最大限度地獲取身為南華置地股東日後應享之利益；及(iii)收購人可確保根據收購守則之一般原則第1號之規定公平對待所有南華置地股東，故提出收購建議實符合南華中國及南華中國獨立股東之整體利益。

再者，經考慮(i)股份收購價0.33港元較緊接簽訂買賣協議前之最後交易日之南華置地股份之收市價呈現之折讓處於香港上市公司近期公佈全面收購建議之市價範圍內，(ii)股份收購價較每股南華置地股份之最新經審核綜合資產淨值呈現溢價，與香港上市公司近期公佈之全面收購建議之形式相符；(iii)股份收購價0.33港元相當於Skychance於二零零七年九月七日購買120,000股南華置地股份時所支付之代價，並相當於收購守則

項下所准許之最低收購價；及(iv)購股權收購價相當於股份收購價0.33港元與尚未行使購股權之有關行使價之差額，該差額公平反映購股權之內在價值，故凱利融資認為，收購建議之條款對南華中國獨立股東而言屬公平合理。凱利融資之意見詳情將在南華中國發表之通函內披露。

一般事項

南華中國已成立南華中國獨立董事委員會，以就收購事項向南華中國獨立股東提供意見；獨立財務顧問凱利融資亦獲委任，以就收購事項及收購建議之條款向南華中國獨立董事委員會及南華中國獨立股東提供意見。南華中國股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項之決議案。南華中國將於實際可行情況下盡快向南華中國股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)建議收購事項之詳情；(ii)南華中國獨立董事委員會就收購事項向南華中國獨立股東發出之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項及收購建議之條款向南華中國獨立董事委員會及南華中國獨立股東發出之意見函件；及(iv)南華中國股東特別大會通告。

南華集團股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項之決議案。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)(i)建議收購事項之詳情；(ii)南華集團獨立董事委員會就收購事項向南華集團獨立股東發出之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項向南華集團獨立董事委員會及南華集團獨立股東發出之意見函件；及(iv)南華集團股東特別大會通告。

南華置地已成立南華置地獨立董事委員會，以就收購建議之條款向南華置地獨立股東提供意見；獨立財務顧問智略資本亦獲委任，以就此向南華置地獨立董事委員會提供意見。智略資本獲委任為獨立財務顧問之事已獲南華置地獨立董事委員會批准。南華置地獨立董事委員會之成員包括羅左華先生、盧永仁博士、太平紳士及鄭毓和先生，所有成員均為南華置地獨立非執行董事。南華置地非執行之董事吳旭茱女士為其中一名賣方吳先生之女兒，因此並無納入南華置地獨立董事委員會。吳旭茱女士亦為南華中國及南華集團之非執行董事。

根據收購守則第8.2條，載有(其中包括)收購建議條款之收購建議文件，連同接納及過戶表格，一般而言應在本公佈日期起計21日內由收購人或其代表寄發予南華置地股東。收購人及南華置地擬將收購建議文件與南華置地之回應文件綜合成為一份綜合收購建議及回應文件。該份關於收購建議之綜合收購建議及回應文件將載有(其中包括)收購建議之詳情(隨附有關收購建議之接納及過戶表格)及載入南華置地獨立董事委員會及智略資本各自就收購建議之意見函件，將會由收購人及南華置地遵照收購守則聯合刊發及寄發予南華置地股東。根據收購守則第8.2條註釋2，倘提出收購建議須待事

先達成若干先決條件後方可作實，而先決條件未能於收購守則第8.2條擬定之期限內達成，則須經執行理事同意。收購人將根據收購守則第8.2條提出申請以取得執行理事同意延長寄發綜合收購建議及回應文件之期限至於完成後七日內。

根據收購守則第3.8條，南華置地及收購人之各自聯繫人士(定義見收購守則)謹此獲知會須根據收購守則之規定披露彼等於南華置地任何證券之買賣。

根據收購守則第22條註釋11，代表客戶買賣有關證券之股票經紀、銀行或其他人士(定義見收購守則)均須承擔一般責任，在彼等能力所及之範圍內確保該等客戶知悉收購守則第22條項下之聯繫人士及其他人士所附帶之披露責任，且該等客戶願意遵守有關責任。與投資者直接進行買賣之主要交易商或買賣商，應在適當情況下，同樣注意有關守則。然而，此項責任並不適用於一名客戶在任何七日期間內就任何有關證券進行總值少於1,000,000港元之交易(不包括印花稅及佣金)。此項豁免並不會改變主事人、聯繫人士及其他人士自行提出披露彼等買賣，不論所涉及總值之責任。預期中介人士就其買賣所面臨之查詢會與執行理事合作。因此，買賣有關證券之人士應明瞭股票經紀及其他中介人士將向執行理事提供該等買賣之有關資料，包括客戶身分，作為配合查詢之行動。

謹請南華集團股東及南華中國證券持有人注意，買賣協議須待若干條件達致後方可作實。因此，南華集團股東、南華中國證券持有人及準投資者於買賣南華集團及南華中國之證券時，務請審慎行事。

謹請南華置地股東注意，買賣協議須待若干條件達致後方可作實，而收購建議只會在買賣協議成為無條件及收購建議按照買賣協議完成後方會提出。據此，收購建議僅屬可能發生之事項及不一定會進行。因此，南華置地股東及準投資者於買賣南華置地之證券時，務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款有條件收購銷售股份
「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，盈麗則由吳先生、張賽娥女士及Richard Howard Gorges先生分別擁有60%、20%及餘下20%之權益
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「可換股票據」	指	南華置地發行予Skychance總面值800,000,000港元之兩張可換股票據
「出售事項」	指	南華中國集團於二零零七年三月及七月向南華置地出售Praise Rich Limited之全部權益
「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、張賽娥女士及Richard Howard Gorges先生分別擁有60%、20%及餘下20%之權益
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行理事或其指派之任何人士
「富邦融資」	指	富邦融資(香港)有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類、第4類及第6類受規管活動(分別為證券買賣、就證券提供意見及就企業融資提供意見)之持牌法團，並為代表收購人提出收購建議之實體
「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，由吳先生全資擁有
「創業板」	指	聯交所創業板

「凱利融資」	指	凱利融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動(就企業融資提供意見)之持牌法團，為(i)南華中國獨立董事委員會及南華中國獨立股東；及(ii)南華集團獨立董事委員會及南華集團獨立股東就收購事項及收購建議條款之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「吳先生」	指	吳鴻生先生，為南華集團、南華中國、南華置地、Parkfield、盈麗、Fung Shing、Bannock及Ronastar之董事及控股股東
「收購股份」	指	收購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之南華置地股份
「收購人」	指	Skychance
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議
「購股權收購建議」	指	富邦融資代表收購人根據收購守則，就全部尚未行使購股權可能提出之無條件強制性現金收購建議
「購股權收購價」	指	每份尚未行使購股權之價格，即每份購股權0.1134港元、0.020港元及0.015港元(視乎情況而定)
「購股權持有人」	指	購股權持有人
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	Skychance於完成後將向賣方發行作為收購事項相關代價之承兌票據
「買方」	指	Skychance

「登記處」	指	聯合證券登記有限公司，南華置地之股份登記處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1901至02室
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零七年十月二十六日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	買家根據收購事項將有條件購買現時由賣方持有之346,709,203股南華置地股份
「南華中國」	指	South China (China) Limited南華(中國)有限公司*，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於主板上市
「南華中國董事會」	指	南華中國董事會
「南華中國董事」	指	南華中國董事
「南華中國股東特別大會」	指	南華中國將予召開以批准收購事項之股東特別大會
「南華中國集團」	指	南華中國及其附屬公司
「南華中國獨立董事委員會」	指	為就收購事項向南華中國獨立股東提供意見而成立之南華中國獨立董事委員會(由趙善真先生及李遠瑜女士組成)。謝黃小燕女士為南華集團及南華中國之獨立非執行董事，被視為於收購事項中擁有權益，故不能擔任南華中國獨立董事委員會之成員
「南華中國獨立股東」	指	於收購事項並無權益或並無涉及當中之南華中國股東，即賣方及其聯繫人士以外之南華中國股東
「南華中國股份」	指	南華中國已發行股本中每股面值0.02港元之股份
「南華中國股東」	指	南華中國股東

「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，持有南華中國74.79%權益，其股份於主板上市
「南華集團董事會」	指	南華集團董事會
「南華集團董事」	指	南華集團董事
「南華集團股東特別大會」	指	南華集團將予召開以批准收購事項之股東特別大會
「南華集團獨立董事委員會」	指	為就收購事項向南華集團獨立股東提供意見而成立之南華集團獨立董事委員會(由David John Blackett先生及鄭康棋先生組成)。謝黃小燕女士為南華集團及南華中國之獨立非執行董事，被視為於收購事項中擁有權益，故不能擔任南華集團獨立董事委員會之成員
「南華集團獨立股東」	指	於收購事項並無權益或並無涉及當中之南華集團股東，即賣方及其聯繫人士以外之南華集團股東
「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	南華集團股東
「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獲豁免有限公司，其股份於創業板上市
「南華置地董事會」	指	南華置地董事會
「南華置地董事」	指	南華置地董事
「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	為就收購建議向南華置地獨立股東提供意見而成立之南華置地獨立董事委員會，成員包括羅左華先生、盧永仁博士•太平紳士及鄭毓和先生

「南華置地獨立股東」	指	於收購建議並無利益或並無涉及當中之南華置地股東，即收購人、其一致行動人士及其聯繫人士以外之南華置地股東
「南華置地股份」	指	南華置地已發行股本中每股面值0.01港元之股份
「南華置地股東」	指	南華置地股東
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股份收購建議」	指	富邦融資代表收購人根據收購守則，就全部收購股份可能提出之無條件強制性現金收購建議
「股份收購價」	指	每股南華置地股份0.33港元之價格
「購股權」	指	南華置地根據於二零零二年六月二十四日採納之南華置地購股權計劃而授出之購股權
「瀋陽項目」	指	中國瀋陽市沈河區朝陽街之地盤發展項目
「Skychance」	指	Skychance Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由南華中國全資擁有，並為收購事項之買方及收購建議之收購人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則
「智略資本」	指	智略資本有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動(就企業融資提供意見)之持牌法團，並為南華置地獨立董事委員會就收購建議之獨立財務顧問

「賣方」 合指 Bannock、盈麗、Fung Shing、Parkfield、Ronastar及吳先生

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣

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 (China) Limited
南華(中國)有限公司*
董事
張賽娥

承董事會命
South China Land Limited
南華置地有限公司
董事
吳旭洋

承董事會命
Skychance Group Limited
董事
張賽娥

香港，二零零七年十月二十六日

* 僅供識別

於本公佈日期，南華集團董事會由(1)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；(2)非執行董事David Michael Norman先生及吳旭茱女士；及(3)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，南華中國董事會由(1)執行董事吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生及吳旭峰先生；(2)非執行董事吳旭茱女士；及(3)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(1)執行董事吳鴻生先生、吳旭洋先生、許平先生及吳旭峰先生；(2)非執行董事吳旭茱女士；及(3)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。

南華集團董事、南華中國董事及收購人董事Richard Howard Gorges先生及張賽娥女士，願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，及經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本公佈所表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後達致及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。

本公佈包括之資料乃遵照聯交所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：(i)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；(ii)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(iii)本公佈所表達之一切意見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.sctrade.com內刊登。