

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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依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)

有關收購

South China Land Limited南華置地有限公司
權益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6頁至第19頁內。獨立董事委員會函件載於本通函第20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21頁至第46頁內。

South China Holdings Limited南華集團有限公司*謹訂於二零零七年十二月四日上午十時三十分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，召開大會通告載於本通函第68頁至第69頁內。無論閣下能否出席大會，務請盡快詳閱股東特別大會之通告及按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，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1901-02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，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零七年十一月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	20
凱利融資函件	21
附錄一 — 物業估值報告	47
附錄二 — 一般資料	54
股東特別大會通告	68

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：

「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
「該公佈」	指	本公司、南華中國、南華置地及Skychance就收購事項及收購建議於二零零七年十月二十六日刊發之聯合公佈
「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
「董事會」	指	董事會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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，其股份於主板上市
「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
「董事」	指	本公司董事
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年十二月四日上午十時三十分舉行之股東特別大會，以批准收購事項
「經擴大集團」	指	本集團及南華置地集團

釋 義

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，為獨立董事委員會及獨立股東就收購事項之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為就收購事項向獨立股東提供意見而成立之本公司獨立董事委員會(由David John Blackett先生及鄭康棋先生組成)。謝黃小燕女士為本公司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，故不能擔任獨立董事委員會之成員
「獨立股東」	指	於收購事項並無權益或並無涉及當中之股東，即賣方及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月十四日，即本通函付印前為確定及整理本通函所載相關資料之最後實際可行日期
「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，為本公司、南華中國、南華置地、Parkfield、盈麗、Fung Shing、Bannock及Ronastar之董事及控股股東

釋 義

「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	購股權之持有人
「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
「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	買方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

釋 義

「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	南華中國將於二零零七年十二月四日上午十時正舉行之股東特別大會，以批准收購事項
「南華中國集團」	指	南華中國及其附屬公司
「南華中國股東」	指	南華中國股東
「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」	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」	指	本公司已發行股本中每股面值0.025港元之股份
「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
「股東」	指	本公司股東
「瀋陽項目」	指	由南華置地間接持有位於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

釋 義

「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
「賣方」	指	Bannock、盈麗、Fung Shing、Parkfield、Ronastar及吳先生
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別



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)

董事：

吳鴻生先生(主席)

Richard Howard Gorges先生

張賽娥女士

吳旭峰先生

David Michael Norman先生[#]

吳旭茱女士[#]

謝黃小燕女士*

David John Blackett先生*

鄭康棋先生*

[#] 非執行董事

* 獨立非執行董事

註冊辦事處：

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點：

香港

中環花園道一號

中銀大廈二十八字樓

敬啟者：

有關收購

South China Land Limited南華置地有限公司

權益之須予披露及關連交易

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。Skychance將於完成後發行承兌票據以支付總代價。Skychance為南華中國(其為本公司之74.79%之附屬公司)之全資附屬公司。

* 僅供識別

於最後實際可行日期，(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)收購人及賣方合共持有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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關收購事項之其他資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項之推薦意見；(iii)凱利融資就收購事項及收購建議之推薦意見；(iv)有關瀋陽項目之物業估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告。

收購事項

買賣協議

日期：二零零七年十月二十六日

訂約各方：南華中國（其為本公司之74.79%之附屬公司）之全資附屬公司Skychance作為買方；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，佔最後實際可行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：

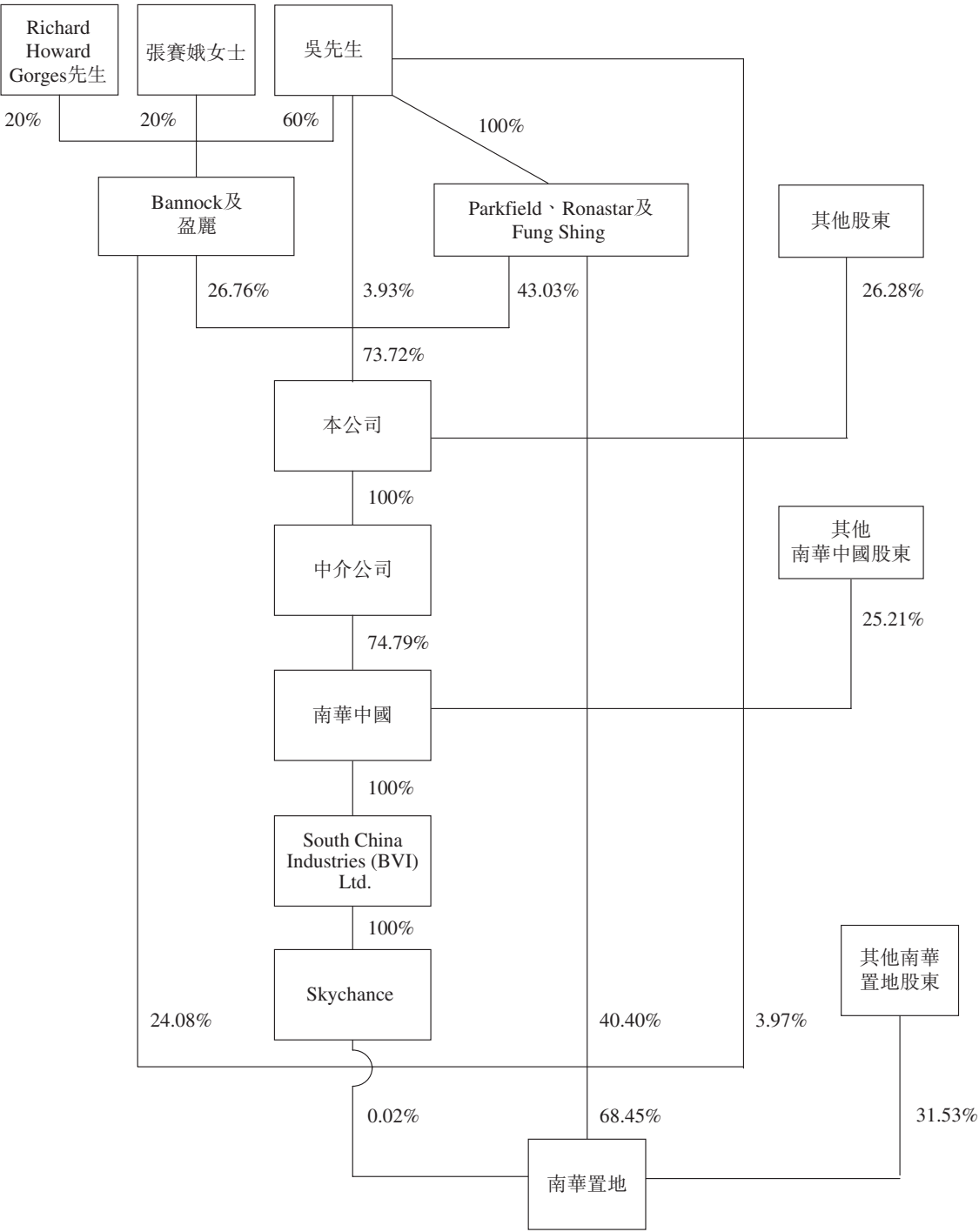
- (i) 南華置地股份於二零零七年十月二十六日(即緊接簽署買賣協議前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.465港元折讓約39.78%；
- (ii) 南華置地股份於截至及包括二零零七年十月二十六日(即緊接簽署買賣協議前之最後交易日)止五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.468港元折讓約40.17%；
- (iii) 南華置地股份於截至及包括二零零七年十月二十六日(即緊接簽署買賣協議前之最後交易日)止十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.443港元折讓約36.79%；
及
- (iv) 南華置地股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.70港元折讓約60.00%。

代價乃經Skychance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。董事(包括獨立非執行董事)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，並符合本公司及股東之整體利益。

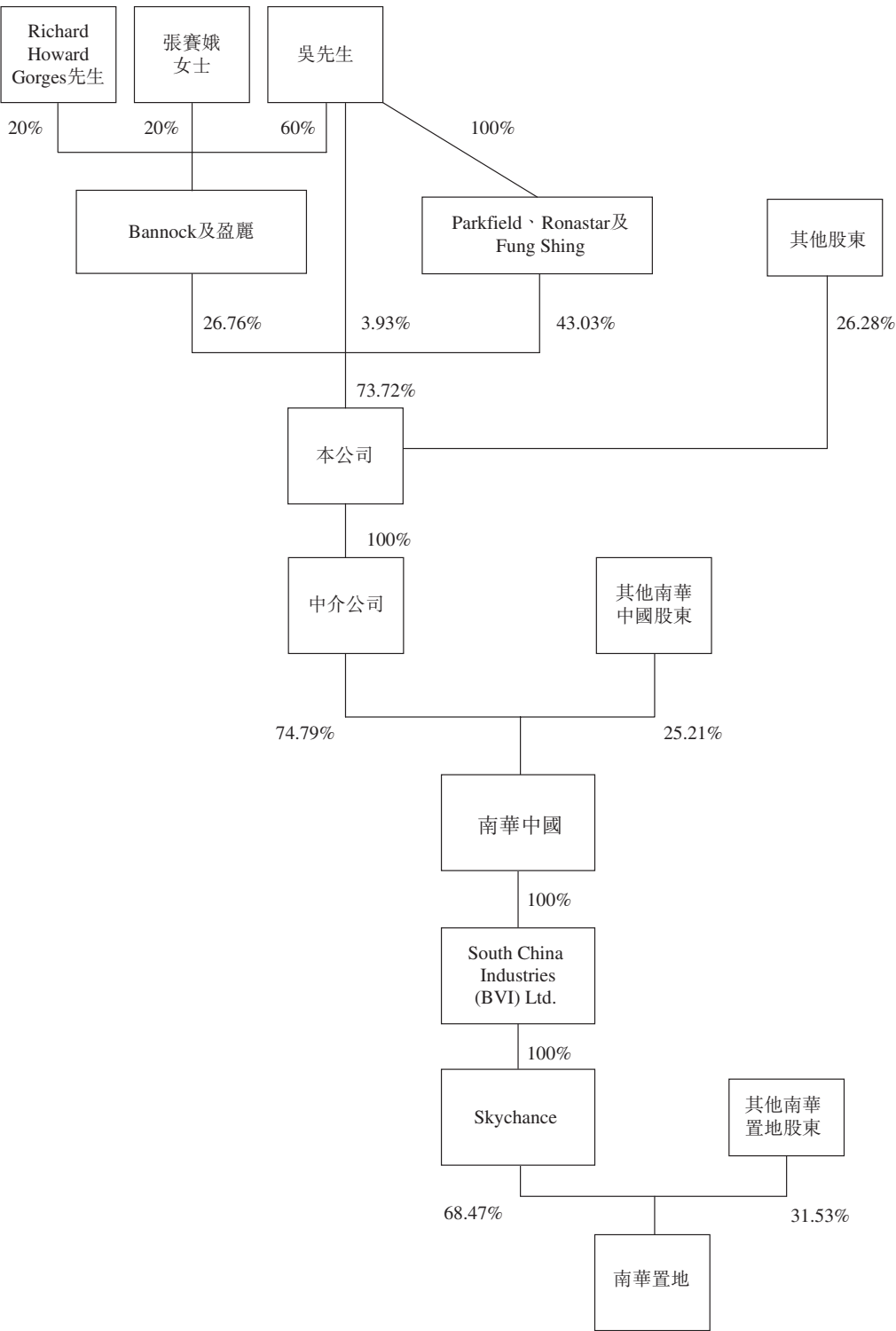
南華置地之持股架構

南華置地於最後實際可行日期及緊隨完成後之持股架構載列如下：

於最後實際可行日期



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) 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本公司及／或南華中國股東大會上放棄投票之有關股東除外)於股東特別大會及／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(惟批准該公佈則作別論)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

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%股本權益，而該合營公司則擁有瀋陽項目，有關詳情分別載於本公司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，則南華中國集團將成為南華置地之單一最大股東，並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，有關詳情載於本公司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20.70%股本權益，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控股南華置地股東。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。

董事會認同南華中國董事會之意見。

南華置地之持股架構

南華置地於最後實際可行日期及緊隨完成後之持股架構載列如下：

	於最後實際可行日期 之持股權		緊隨完成後 之持股權	
	南華置地股份	百分比	南華置地股份	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
收購人及賣方小計	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

於最後實際可行日期，(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)收購人及賣方合共持有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。

收購人將僅於完成後承擔作出收購建議之責任。完成須待買賣協議所載之若干先決條件達成後，方可作實。其中一項先決條件為股東及南華中國股東分別在股東特別大會及南華中國股東特別大會上批准收購事項。倘完成並無按買賣協議之條款進行，則不會作出收購建議。

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

於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期前六個月內，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，以兌換南華置地股份；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%；
- (iv) 南華置地股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.70港元折讓約52.86%；及
- (v) 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

於最後實際可行日期前六個月內，南華置地股份在聯交所所報之每日最高及最低價分別為最後實際可行日期之0.70港元以及二零零七年九月五日及六日之0.30港元。

總代價

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。

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，南華置地股東應佔南華置地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。由於南華中國及本公司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本公司旗下之附屬公司。賣方持有之南華置地股份乃由本公司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(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，則收購人將成為南華置地之單一最大股東，並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。

南華中國之資料

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、物業投資及發展與農業及木材業務。於最後實際可行日期，本公司實益持有南華中國已發行股本約74.79%。

本公司之資料

本公司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、雜誌出版業務、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。

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。

交易對溢利、資產及負債的影響

於完成時，南華置地將成為本公司之附屬公司，其業績亦會合併於本公司之合併財務報表之中。由於計入承兌票據之應付及計提利息，預期經擴大集團之溢利將會輕微減少。如該收購於二零零七年六月三十日完成，經擴大集團之資產將因撥回在建工程估值及商譽之公平值調整而減少。經擴大集團之負債將因合併南華置地集團及發行承兌票據而增加。上述估計只為參照之用，可能未能反映完成收購後之經擴大集團之真正財務狀況。

一般事項

於最後實際可行日期，賣方合共擁有1,344,181,812股股份，佔本公司已發行股本約73.72%。本公司透過其全資附屬公司持有南華中國約74.79%權益。因被視為擁有本公司之權益，賣方遂被視為擁有南華中國約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，而吳先生為本公司之董事，故各賣方均被視為本公司之關連人士。因此，Skychance訂立買賣協議構成本公司之關連交易。由於收購事項及與本公司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，收購事項列為本公司之須予披露及關連交易，且須待獨立股東於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股份之投票權，故賣方及彼等各自之聯繫人士（共持有1,344,181,812股股份，佔本公司已發行股本約73.72%）須就將於股東特別大會上提呈有關收購事項之決議案放棄投票。

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。由David John Blackett先生及鄭康棋先生組成之獨立董事委員會將就收購事項向獨立股東提供推薦意見。本公司及南華中國之獨立非執行董事謝黃小燕女士不得擔任獨立董事委員會之成員。凱利融資獲委聘為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請股東注意，買賣協議須待若干條件達致後方可作實。因此，股東及準投資者於買賣本公司之證券時，務請審慎行事。

推薦建議

本公司謹訂於二零零七年十二月四日上午十時三十分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，召開大會通告載於本通函第68頁至第69頁內。會上將提呈有關批准收購事項之普通決議案。董事認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂定，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，以批准收購事項。

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

及列位本公司購股權持有人 參照

承董事會命
董事
張賽娥
謹啓

二零零七年十一月十六日



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：

**有關收購
South China Land Limited南華置地有限公司
權益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，就買賣協議之條款向閣下提供意見，買賣協議之詳情載於二零零七年十一月十六日刊發予股東之本通函內之董事會函件，而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

考慮到買賣協議之條款及凱利融資就有關事項提供之意見(載於本通函第21頁至第46頁)，吾等認為，買賣協議之條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，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，以批准收購事項。

此致

列位獨立股東 台照

及列位本公司購股權持有人 參照

代表

獨立董事委員會

David John Blackett

鄭康棋

謹啟

二零零七年十一月十六日

* 僅供識別

以下為凱利融資就收購事項及收購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：

有關收購South China Land Limited南華置地有限公司權益之須予披露及關連交易；及
就收購South China Land Limited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

1 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項及收購建議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項及收購建議之詳情載於 貴公司寄發予股東日期為二零零七年十一月十六日之通函(「通函」)之董事會函件內，本函件亦為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

於二零零七年十月二十六日， 貴公司之間接附屬公司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。

因根據上市規則第14.07條之定義，收購事項及與南華中國與 貴公司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相關百分比率多於5%但少於25%，故收購事項根據上市規則構成 貴公司之須予披露及關連交易。於最後實際可行日期，賣方合共擁有1,344,181,812股股份，佔 貴公司之已發行股本約73.72%。組成賣方之實體盈麗、Bannock、Fung Shing、Parkfield及Ronastar各自均為受吳先生控制之公司，而吳先生為 貴公司之董事，故各賣方均被視為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，Skychance訂立買賣協議亦構成 貴公司之關連交易。故收購事項須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決之方式批准後方可作實。吳先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

緊隨完成後，收購人及其一致行動人士將擁有346,829,203股南華置地股份，佔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。

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成立，以考慮買賣協議項下擬進行之該等交易，以及就收購事項及收購建議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 貴公司及南華中國之獨立非執行董事，遂被視為於收購事項中擁有權益，故被視為不適合擔任獨立董事委員會之成員。凱利融資有限公司獲委聘據收購守則第2.4條，就收購事項及收購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是有關買賣協議及收購建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 貴公司及股東之整體利益。

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、買賣協議及 貴公司、南華中國集團及南華置地集團之財務報表，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向吾等作出之任何陳述於本函件日期在各重大方面均為真實、準確且完整，且吾等於制訂意見時已加以倚賴。吾等亦假設通函所載或提述之資料、意見及陳述於通函日期在各重大方面均屬真實、準確且完整，且於股東特別大會當日仍為如此，而吾等於制訂意見時

可加以倚賴。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並確認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，致令通函所載內容含有誤導成份。

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，就是次聘任而言，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。吾等之意見基本上於最後實際可行日期之財政、經濟、市場及其他情況及當日提供予吾等之資料為基準。

3 收購事項

3.1 已考慮之主要因素及理由

在達致有關收購事項之條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

3.1.1 進行收購事項之背景及理由

於二零零七年初進行重組前，南華中國集團主要從事(i)貿易及製造玩具、壓縮器、鞋類、皮革產品、電機、機械設備、電容器及成衣；(ii)物業投資及發展；(iii)旅遊業務；(iv)資訊科技；(v)農業及木材業務；及(vi)投資控股。

於二零零七年，南華中國集團展開一連串重組活動，旨在精簡南華中國集團之業務及理清集團架構。南華中國董事認為，精簡業務後，可提高南華中國集團之營運效率，而理清集團架構有助南華中國股東及潛在投資者更好地瞭解南華中國集團之業務。在重組行動中，南華中國集團於二零零七年三月及七月將其物業發展業務出售予南華置地集團。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。同時，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。

董事會對瀋陽項目之前景持樂觀態度，該項目是一個位於瀋陽之物業發展項目，於出售事項完成後，現由南華置地集團持有（瀋陽項目之進一步詳情及前景載於本通函第26頁至第28頁內），董事會認為，倘南華中國集團成為南華置地之控股股東，貴集團將可於瀋陽項目完成時享有其價值及升值潛力。此外，倘南華中國提供擔保以保證南華置地集團妥善及準時履行於提議貸款融資下之所有義務，董事會認為獲取南華置地之合法控制權乃符合貴集團之利益。

除向賣方收購銷售股份外，南華中國董事會亦已考慮行使可換股票據所附帶之換股權。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。然而，受可換股票據之條款所限，倘緊隨兌換後公眾持股量低於25%，票據持有人不得行使換股權，故南華中國集團僅可最多兌換至於兌換可換股票據後經發行南華置地股份而擴大之股權之20.70%股權。因此，南華中國集團無法以此方式獲得南華置地之控股權。

相比之下，透過收購事項，南華中國集團可藉直接自賣方收購南華置地68.45%股權而獲得南華置地之控股權。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%。

鑑於(i)南華中國集團透過收購南華置地之控股權而對南華置地擁有直接控制權，從而貴集團可更有效地管理提供予南華置地之擔保之有關風險；(ii)南華中國在獲得南華置地之控股權益後，可將南華置地之業績綜合計算入南華中國及貴公司之賬目；(iii)貴公司(藉着身為南華中國之母公司)將能夠透過南華中國持有南華置地股份而享有瀋陽項目之價值及升值潛力；(iv)目前，收購事項是南華中國集團獲得南華置地控股權之最可行方法；及(v)收購事項可精簡南華中國集團及南華置地集團之投資活動，令南華置地集團則僅會專注於中國物業發展業務，而南華中國集團將主要從事物業投資及其他業務活動，從而可消除南華中國集團及南華置地集團之間所有可能出現之業務衝突及競爭，吾等與董事一致認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

3.1.2 南華置地集團之資料

南華置地集團主要從事雜誌出版以及物業投資及發展業務，南華置地股份於創業板上市。

南華置地集團近期之財務期間之綜合財務資料概述如下：

	截至九月三十日 止九個月		截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 (未經審核) (千港元)	二零零六年 (未經審核) (千港元)	二零零七年 (未經審核) (千港元)	二零零六年 (未經審核) (千港元)	二零零六年 (經審核) (千港元)	二零零五年 (經審核) (千港元)
營業額	<u>19,781</u>	<u>17,094</u>	<u>13,753</u>	<u>12,310</u>	<u>23,912</u>	<u>25,140</u>
除稅前溢利／ (虧損)	<u>(350)</u>	<u>(728)</u>	<u>20</u>	<u>(203)</u>	<u>153</u>	<u>(1,950)</u>
南華置地股東 應佔之除稅 後溢利／ (虧損)	<u>(350)</u>	<u>(728)</u>	<u>20</u>	<u>(203)</u>	<u>153</u>	<u>(1,950)</u>
			於六月三十日 二零零七年 (未經審核) (千港元)	於十二月三十一日 二零零六年 (經審核) (千港元)	二零零五年 (經審核) (千港元)	
資產總值			<u>899,538</u>	<u>8,311</u>	<u>9,132</u>	
負債總額			<u>(513,558)</u>	<u>(7,315)</u>	<u>(8,289)</u>	
南華置地股東應佔之資產淨值			<u>78,620</u>	<u>996</u>	<u>843</u>	

於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，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。因此南華置地集團之所有收入均來自出版業務。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，南華置地集團之營業額較上年同期減少5%至約23,900,000港元。營業額小幅減少之原因是在世界盃比賽期間，眾多廣告商將其市場推廣宣傳轉向世界盃傳媒。儘管營業額減少，但因經營成本節省，南華置地集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度仍錄得溢利。

於二零零七年四月，南華置地與天津渤海臨港經濟技術開發區之政府就一幅面積400,000平方米之地盤簽署遷徙及重建協議，預期實用樓面面積為1,000,000平方米。由於該發展項目於截至二零零七年六月三十日止六個月期間仍處於初期發展階段，南華置地集團於前述期間之營業額及業績主要來自出版業務。

於截至二零零七年六月三十日止六個月，南華置地集團之營業額由上年同期之12,300,000港元增至約13,800,000港元，與上年同期比較長幅超過12%。二零零七年營業額增長之主要原因是南華置地集團在該期間內為客戶舉辦之活動數目增加。於截至二零零七年六月三十日止六個月，南華置地集團之業績亦顯著改善，由截至二零零六年六月三十日止六個月虧損約203,000港元轉為盈利約20,000港元。因金融市場欣欣向榮，南華置地集團管理層預期財經雜誌廣告需求會增長，並相信，南華置地集團在三個不同市場分部出版雜誌，故擁有利用該等機遇之優勢。

南華置地集團於二零零七年七月完成對Praise Rich Limited之收購。Praise Rich Limited主要在中國從事物業投資及發展業務，現擁有瀋陽項目。瀋陽項目之物業（「該物業」）地處中國瀋陽市沈河區朝陽街西側，距瀋陽市兩大商業區之一中捷區約20-30米，總地盤面積約22,000平方米。該物業毗鄰擬建之中捷地鐵站，對面即有巴士站台，交通十分便利。南華置地集團計劃在該物業上興建一幢樓高七層、總樓面面積約120,000平方米之購物廣場。因富有歷史色彩的瀋陽故宮就矗立在購物廣場背後，故購物廣場在設計時採用「由過去邁向未來」這一主題，以較傳統的外觀模式設計購物商場之背面，隨而逐漸演變為以較具未來特色的外觀模式設計購物商場之前面。董事相信，購物廣場必將成為中捷步行街之標誌性建築。購物廣場之地基工程已開始，預期整個項目將於二零零九年年中完成。

於二零零七年第三季期間，南華置地集團亦積極參與河北省新渤海沿港經濟發展區之土地開發項目。南華置地集團在市中心購入約400,000平方米之土地，政府已透過遷徙現有承租人將該幅土地劃歸經濟技術開發區。因與現有承租人簽訂足夠遷徙協議，中捷區之遷徙項目得以開展第一期發展工程，南華置地集團預期二零零八年即可預售物業。南華置地集團預期，經濟技術開發區正式成立後，港口區域內工業及用作相關支援用途之土地需求會進一步增加，故計劃加大該地區之投資力度。

由於發展項目於截至二零零七年九月三十日止三個月仍處於發展階段，故南華置地集團於該期間之營業額及業績主要源自出版業務。截至二零零七年九月三十日止九個月，南華置地集團之營業額較去年同期增長約16%至19,800,000港元，南華置地股東應佔虧損亦由去年同期728,000港元減至350,000港元。

根據瀋陽統計資料網報告之統計數據，瀋陽持續迅速發展，截至二零零七年六月三十日止六個月之半年本地生產總值達人民幣1,440億元，較去年同期增長約17.3%。報告亦顯示，截至二零零七年六月三十日止六個月，瀋陽城市居民之人均可支配收入大幅增加，較去年同期增長22%至人民幣6,826元。

截至二零零七年八月三十一日止八個月，瀋陽市售出之物業總樓面值增長27.9%至約7,600,000平方米，售出之物業總收益增長33.6%至人民幣274.5億元。此外，近期瀋陽市與撫順市合併之城市計劃公佈後，預期到二零一零年末，瀋陽市人口將由約7,000,000人增加至9,500,000人。董事認為，隨著經濟持續增長以及瀋陽人口及居民可支配收入增加，將促進瀋陽物業市場之未來發展。鑑於該地區消費需求急升，眾多世界知名品牌日後必將在瀋陽設立旗艦店或增開分店，從而帶動該黃金地段之零售旺舖需求飆升。目前，週邊僅有數家購物廣場專事高端消費市場，故該地區先前興建之絕大多數購物廣場之進駐率已接近飽和，可供應予世界知名品牌之零售舖面實為有限。董事深信瀋陽項目將倍受零售商青睞，且彼等對瀋陽項目之發展持樂觀態度。

南華置地集團正進行競投兩幅位於瀋陽核心區之土地。土地總地盤面積為65,000平方米，可作商業發展用途之總樓面面積約520,000平方米。此外，南華置地集團還在重慶、武漢、西安、南京及天津地區物色到具潛力之大型發展項目。南華置地集團已展開可行性報告及相關談判正在進行中。鑑於中國市場潛力無限，南華置地集團勢必持續將房地產發展作為業務發展重心。在不存在或會對中國房地產市場造成負面影響之不利因素下，吾等與董事一致認為，隨著中國經濟穩健增長，瀋陽市及中國其他各大城市之房地產開發業必會平穩發展。

3.1.3 收購事項之代價

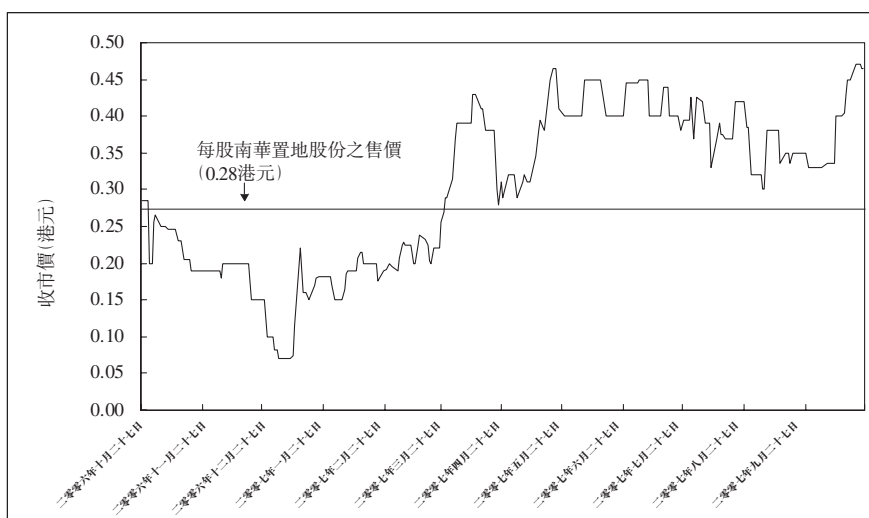
銷售股份之總代價為97,078,576.84港元，折合每股銷售股份0.28港元。完成後，Skychance將發行承兌票據以支付總代價。每股銷售股份之代價0.28港元較：

- (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)(「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%；
- (iii) 南華置地股份於截至及包括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%；
- (iv) 南華置地股份於二零零七年四月二十七日(即緊接最後交易日前滿六個月之日)至最後交易日止期間在聯交所所報之平均收市價每股0.388港元折讓約27.84%；
- (v) 南華置地股份於二零零六年十月二十七日(即緊接最後交易日前滿一年之日)至最後交易日止期間在聯交所所報之平均收市價每股0.304港元折讓約7.89%；及
- (vi) 南華置地股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.700港元折讓約60.00%。

董事認為，代價乃經Skychance與賣方按公平原則磋商後釐定，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。

為評核收購事項之代價之公平性及合理性，吾等已審核南華置地股份自二零零六年十月二十七日至二零零七年十月二十六日止期間(即緊接最後交易日前之整整一年期間)(「審核期間」)之交易價格變動。

圖1 – 南華置地股份於審核期間之收市價



資料來源：Thomson ONE Banker

誠如上圖所示，南華置地股份之收市價由二零零六年十月二十七日之0.29港元跌至二零零七年一月十日(即南華置地就南華置地集團訂立修訂協議修訂收購Praise Rich Limited 51%股權之協議條款刊登公佈前之最後交易日)之0.07港元。南華置地董事認為，南華置地股份價格下跌主要因收購延遲完成所致。前述公佈刊登後，南華置地股份之價格於二零零七年一月十一日至三月十二日(即對Praise Rich Limited 51%股權之收購完成之日)期間回升，並於0.15港元至0.23港元之間波動。此後，南華置地股份價格穩定上升，至二零零七年四月十二日之0.43港元。其後，南華置地股份之價格逐漸由0.43港元跌至二零零七年四月二十七日(即訂立進一步收購Praise Rich Limited 49%股權之協議前之最後交易日)之0.29港元。有

關收購Praise Rich Limited 49%股權之公佈刊登後，南華置地股份之價格再次上升，並於二零零七年五月二十二日升至最高位之0.47港元。儘管並無確定原因可解釋南華置地股份之上述價格變動，但吾等認為南華置地股份之價格大幅上升，在一定程度上反映市場預期南華置地集團收購Praise Rich Limited會帶來益處。

其後，南華置地股份之價格逐漸下跌，於二零零七年九月五日之0.30港元。此後，南華置地股份之收市價隨恒生指數上升，並於二零零七年十月二十二日再次升至最高位之0.47港元，並穩居該價位，直至最後交易日。

吾等亦已審核南華置地股份於審核期間內之歷史成交量。下文表1載列於審核期間南華置地股份之每日成交量佔已發行南華置地股份總數及公眾持有之南華置地股份之百分比：

表1 – 南華置地股份之歷史平均每日成交量

月份	平均每日 成交量	平均每日 成交量 佔已發行 南華置地 股份總數 百分比(%) (附註1)	平均每日 成交量 佔公眾持有 之南華置地 股份總數 百分比(%) (附註2)
二零零六年			
十月(附註3)	2,124,750	0.4195%	1.3307%
十一月	549,782	0.1085%	0.3443%
十二月	36,211	0.0071%	0.0227%
二零零七年			
一月	427,818	0.0845%	0.2679%
二月	131,111	0.0259%	0.0821%
三月	257,548	0.0508%	0.1613%
四月	187,947	0.0371%	0.1177%
五月	218,429	0.0431%	0.1368%
六月	40,200	0.0079%	0.0252%
七月	102,848	0.0203%	0.0644%
八月	114,783	0.0227%	0.0719%
九月	43,368	0.0086%	0.0272%
十月(附註4)	67,889	0.0134%	0.0425%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 按於最後交易日已發行506,498,344股南華置地股份計算。
2. 按於最後交易日公眾持有159,669,141股南華置地股份計算。
3. 即二零零六年十月二十七日至二零零六年十月三十一日期間之成交量。
4. 即二零零七年十月一日至二零零七年十月二十六日期間之成交量。
5. 南華置地股份於二零零七年一月九日及二零零七年一月十日暫停買賣。

表1表明，於二零零六年十月至二零零七年十月期間，南華置地股份之平均每日成交量佔於最後交易日南華置地股份總數之百分比介乎約0.0071%至0.4195%範圍內，佔於最後交易日由公眾持有之南華置地股份總數之百分比介乎約0.0227%至1.3307%範圍內。於有關期間內之245天中，南華置地股份有95天並無買賣，佔有關期間南華置地股份交易總天數約38.8%。以上統計數字證明，南華置地股份之流動性非常低。因此，吾等認為南華中國集團難以自公開市場向南華置地的獨立股東收購南華置地之重大權益。

就收購事項之代價作出意見時，吾等亦已考慮以下可資比較方法，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

南華置地集團於二零零六年十二月三十一日之後才購得其核心業務瀋陽項目，故瀋陽項目之盈利潛力並無列入南華置地集團截至二零零六年十二月三十一日止年度(即南華置地集團之最近財政年度)之業績。因此，吾等認為市盈率法不宜用於評估南華置地集團之價值。

股息法

南華置地於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月並無向其股東宣派任何股息。因此，南華置地並無過往孳息率可作為評估銷售股份代價之基準，故股息法並不適用。

資產淨值法

根據南華置地集團之未經審核管理賬目，南華置地權益持有人於二零零七年六月三十日應佔之綜合資產淨值約為每股南華置地股份0.155港元。故此，代價0.28港元為南華置地集團引申之市賬率約為1.81倍。

由於吾等未能找到同時從事出版及物業投資及發展業務之上市公司以供比較，故吾等已考慮(a)現時在聯交所創業板或主板上市；(b)主要從事物業投資及發展及／或出版業務；及(c)於最後實際可行日期之市值為100,000,000港元至400,000,000港元之間之所有公司。按此基準及就吾等所知，吾等已識別出六間可資比較公司(「可資比較公司」)，並已將代價引申之南華置地估值數據與可資比較公司現時之市場估值比較載列於下文表2。

表2：可資比較公司之交易倍數

公司名稱(股份代號)	主要業務活動	於最後實際 可行日期之市值 (百萬港元)	市賬率 (倍)
成功控股(香港) 有限公司(288)	物業投資、發展及 投資控股	301.43	11.31
正輝中國集團 有限公司(169)	在中國從事物業發展	168.91	0.64
茂盛控股有限公司(22)	物業投資、酒店業務、 投資控股及收費道路項目	306.76	0.26
萬華媒體集團 有限公司(426)	出版、推廣及發行中文 生活雜誌，並銷售該 等雜誌廣告的版面	204.00	1.40

公司名稱(股份代號)	主要業務活動	於最後實際 可行日期之市值 (百萬港元)	市賬率 (倍)
華廈置業有限公司(278)	投資控股、物業發展 及投資、物業管理及 建築承辦	302.40	0.51
中華國際控股 有限公司(1064)	從事物業發展及投資， 以及租賃設備	329.48	0.72
平均值			2.47
最小值			0.26
最大值			11.31
收購事項中南華置地股份之代價			1.81

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

誠如表2所示，可資比較公司之市賬率介乎0.26倍至11.31倍，平均值為2.47倍。每股銷售股份之代價0.28港元引申之市賬率為1.81倍，介乎可資比較公司之平均市賬率範圍內，且低於可資比較公司之2.47倍平均市值。於二零零七年六月三十日，南華置地集團僅購入Praise Rich Limited之51%股本權益，故南華置地集團於二零零七年六月三十日之綜合資產淨值未能反映Praise Rich Limited之全部價值。倘南華置地集團之綜合資產淨值全額反映該價值，則每股南華置地股份資產淨值會高於0.155港元，而每股銷售股份之代價之引申市盈率應會低於1.81倍。

經考慮以下事項後：—

- (a) 每股銷售股份之代價0.28港元較南華置地股份於緊接最後交易日前年度內之所有參考市價(其詳情載於本通函第28頁內)均大幅折讓；
- (b) 每股銷售股份之代價之引申市賬率介乎可資比較公司之範圍內，及低於可資比較公司之平均值；及
- (c) 賣方就出售公司控股權收取溢價乃屬市場慣例，

吾等認為，每股銷售股份之代價對 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。

3.1.4 承兌票據之條款

將向賣方發行之承兌票據之主要條款概列如下：

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

於最後實際可行日期，香港恒生銀行所報之12個月最優惠利率及香港銀行同業拆息分別為7.0厘及3.75厘。因此，吾等認為承兌票據之利率符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦已審核承兌票據之其他條款，並認為該等條款屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

3.1.5 收購事項之財務影響

3.1.5.1 盈利

於完成後，南華置地將成為 貴公司之附屬公司，故南華置地集團之業績將綜合計算入 貴集團之賬目。

3.1.5.2 現金流量

由於收購事項之代價將於完成後透過發行承兌票據支付，故在承兌票據到期(於承兌票據發行日期起計屆滿18個月之日)之前對 貴公司之綜合現金流量並無即時影響。於承兌票據到期之時，南華中國集團之現金流出量約為97,100,000港元。

3.1.5.3 資產淨值

倘收購事項於二零零七年六月三十日完成，則經擴大集團之資產淨值會減少。

3.1.5.4 資本負債比率

於完成後， 貴集團之資本負債比率(以負債總額對資產總值之比率表示)將會增加。

據上文推論，收購事項將對 貴集團帶來輕微負面財務影響。經考慮上文所述收購事項為 貴集團帶來之整體得益後，吾等認為收購事項之輕微負面影響可予接受。

3.2 就收購事項之推薦意見

在考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，買賣協議之條款屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

4 收購建議

4.1 所考慮之主要因素及理由

吾等就收購建議之條款達致吾等意見時，已考慮以下主要因素及理由：

4.1.1 收購建議之背景及條款

於最後實際可行日期，Skychance持有120,000股南華置地股份，佔南華置地已發行股本約0.02%。倘與賣方之一致行動人士所持有者合計，收購人及其一致行動人士持有346,829,203股南華置地股份，佔南華置地於最後實際可行日期之已發行股本約68.47%。於完成後，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。

因此，完成後，富邦融資將代表收購人提出(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

收購建議一旦提出，將在各方面成為無條件。於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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。

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承諾：(i)彼等於收購建議結束前將不會行使購股權；及(ii)彼等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。

儘管收購人可申請豁免遵守收購守則第26.1條附註6規定之全面收購建議義務，考慮到以下因素，吾等認為提出收購建議符合 貴公司及南華中國之利益：

- (i) 於近幾個財務期間，南華置地集團之表現逐漸改善，且預期南華置地集團目前持有之瀋陽項目進一步增加南華置地股東價值之潛力非常大；
- (ii) 透過收購建議， 貴公司可按折讓價格增加於南華置地中之持股權，從而可最大限度享受成為南華置地股東之未來益處；及
- (iii) 收購建議可確保全體南華置地股東根據收購守則之一般原則第1條之規定獲公平對待。

4.1.2 股份收購價

每股南華置地股份的股份收購價0.33港元較：

- (i) 南華置地股份於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%；
- (iv) 南華置地股份於實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.700港元折讓約52.86%；及
- (v) 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每股約0.155 港元溢價約112.9%。

為評估股份收購價是否公平合理，就吾等所深知及根據聯交所網站可供查閱之資料，吾等已對二零零七年四月一日至買賣協議日期期間於創業板或主板上市公司公佈之所有強制性現金收購建議（不包括私有化）（「收購建議可資比較股份」）進行審查及比較。收購建議可資比較股份及南華置地之收購價較(i)各收購建議公佈前之最後完整交易日之收市價；及(ii)每股綜合資產淨值折讓／溢價概列於下文表3。

表3 – 收購建議可資比較股份之交易統計數據

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	收購價 (港元)	收購價較 各公佈前 最後完整 交易日 收市價 之溢價／ (折讓) (百分比)	收購價較 每股綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓) (百分比) (附註1)
二零零七年 四月二十六日	大福證券集團 有限公司 (665)	證券、期貨及貴金屬 合約以及槓桿及外匯 經紀及買賣，提供 孖展及其他融資，企業 諮詢、配售及包銷，代 理人及保管，基金管理 及財務策劃服務	2.430	13.55	23.98
二零零七年 五月八日	世貿彬記集團 有限公司 (380)	於香港進口及銷售 不同材料、用途及 品牌之各種喉管、 管件及其他相關配件， 亦經營倉儲業務，儲 存多類產品	1.850	(64.08)	31.21
二零零七年 五月九日	雅域集團 有限公司 (1229)	製造及銷售時鐘及 照明產品，金屬 貿易及提供 電鍍服務	0.550	(62.59)	(4.35)

凱利融資函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	收購價 (港元)	收購價較 各公佈前 最後完整 交易日 收市價 之溢價／ (折讓) (百分比)	收購價較 每股綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓) (百分比) (附註1)
二零零七年 五月十四日	紅發集團 有限公司 (566)	製造、設計及銷售 兒童玩具	1.390	13.93	(8.55)
二零零七年 五月十四日	嘉進投資國際 有限公司 (310)	持有股份或股份 有關之投資並向 該等所投資公司 提供管理服務	0.140	(55.74)	(76.72)
二零零七年 五月十四日	創科實業 有限公司 (669)	製造及貿易再充電 電動工具、地板 護理產品、太陽 能及電子產品、個 人及健康護理產品 及廚房潔具	3.600	(66.91)	(25.48)
二零零七年 五月十六日	香港建屋貸款 有限公司 (145)	投資控股、提供按揭貸 款及其他有關服務 及財務投資	1.475	(35.87)	43.20
二零零七年 五月十六日	建美集團 有限公司 (851)	生產及銷售換能器、 環型變壓器、E1 型變壓器及有關 配件塑料模具及 電器產品	2.292	(75.63)	不適用 (附註2)
二零零七年 五月十八日	時富金融服務 集團有限公司 (8122)	提供網上及傳統之證券、 期權、期貨及、桿式 外匯交易合約及互惠 基金及保險相關投資 計劃產品之經紀業務 及買賣保證金融資， 企業融資及網上遊戲 服務	0.380	(1.30)	8.57

凱利融資函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	收購價 (港元)	收購價較 各公佈前 最後完整 交易日 收市價 之溢價／ (折讓) (百分比)	收購價較 每股綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓) (百分比) (附註1)
二零零七年 六月十三日	中國豐達電子 集團有限 公司(8220)	為中檔市場開發、設計 及銷售數碼視聽產品	0.017	(94.24)	(15.00)
二零零七年 六月二十八日	中國製藥集團 有限公司 (1093)	生產及銷售製藥品	1.670	(37.16)	(3.01)
二零零七年 七月三日	環球工程 有限公司 (8192) (附註3)	提供圖象設計服務、資 訊科技諮詢以及資訊 管理方案服務及在線 廣告方案服務	0.400	(48.05)	4,023.71
二零零七年 七月五日	Gay Giano International Group Limited (686)	製造、零售及 分銷時裝及配飾、 物業投資及管理 服務業務	0.833	(20.63)	248.70
二零零七年 七月六日	年代資訊影視 有限公司 (8043)	發行家庭影視產品、 影院及電視放映權 發行，外判電影版 權並發行電腦、電 視及網上遊戲	0.093	(83.68)	7.02
二零零七年 七月二十九日	百富國際 有限公司 (8272)	採購、銷售及分銷以 百富品牌之男裝內 衣及襪子	0.68	(31.31)	365.43

凱利融資函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	收購價 (港元)	收購價較 各公佈前 最後完整 交易日 收市價 之溢價／ (折讓) (百分比)	收購價較 每股綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓) (百分比) (附註1)
二零零七年 七月三十日	麗盛集團控股 有限公司 (1004)	製造及銷售皮草成衣， 及毛皮銷售	0.920	(18.58)	70.97
二零零七年 八月三日	安瑞科能源裝備 控股有限公司 (3899)	在中國設計、製造及 銷售專用燃氣裝備， 並且為燃氣能源業的 集成業務供應商	5.920	(27.36)	414.78
二零零七年 八月七日	新華聯國際控股 有限公司 (472)	生產及分銷酒	0.270	(70.33)	114.29
二零零七年 八月八日	神州數碼控股 有限公司 (861)	分銷通用資訊科技 及系統產品及提供 系統集成服務	3.500	(2.78)	56.25
二零零七年 八月九日	A-S China Plumbing Products Limited (8262)	在中國製造及分銷 以American Standard Inc.潔具品牌一系列 之浴室及廚房固定 裝置及潔具龍頭產品	3.310	39.10	0.565
二零零七年 八月二十三日	啟帆集團 有限公司 (646)	銷售及分銷大部份重要 運輸行業的車輛及設 備，包括鐵路維修保 養及機場地勤設備、 旅遊車和貨車。亦為 旅遊車和貨車提供工 程服務	0.500	(27.54)	31.58

凱利融資函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	收購價 (港元)	收購價較 各公佈前 最後完整 交易日 收市價 之溢價／ (折讓) (百分比)	收購價較 每股綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓) (百分比) (附註1)
二零零七年 八月二十九日	鷹馳實業 有限公司 (147)	製造及買賣成衣	0.599	(47.91)	15.19
二零零七年 九月十七日	百靈達國際控 股有限公司 (2326)	設計、製造及銷售家庭 電器，產品包括熱水 壺、熨斗、電暖爐及 磨咖啡豆機等	0.741	(89.70)	253.05
二零零七年 九月十九日	宏通集團 控股有限公司 (931)	分銷電腦組件及資訊 科技產品，以及 提供綜合電子啟動 方案	0.039	4.32	不適用 (附註2)
最小值				(94.24)	(76.72)
最大值				39.10	414.78
平均值				(36.83)	87.36
中間值				(35.87)	31.58
二零零七年 十月二十六日	南華置地(8155)	雜誌出版及物業投資 及發展	0.330	(29.03)	112.9

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 每股資產淨值乃根據於各現金收購建議公佈發佈前可供查閱之各可資比較股份收購建議之最近期財務資料計算。

2. 收購建議可資比較股份於最近期財務資料刊發當日錄得資產淨值虧蝕。
3. 環球工程有限公司因其市賬率極高而被視為例外情況，因此，分析收購建議可資比較股份時不包括環球工程有限公司之交易統計數字。

誠如上表所示，可資比較股份收購建議之收購價設定在較其各自於相關收購建議公佈日期前最後一個交易日所報之收市價折讓約94.24%至溢價約39.10%之範圍內。股份收購價較南華置地股份於最後交易日之收市價折讓約29.03%，雖然較可資比較股份收購建議之平均折讓率約36.83%為低，但處於可資比較股份收購建議之折讓範圍。

根據可資比較股份收購建議之收購價，可資比較股份收購建議之交易價介乎於較其各自之資產淨值每股折讓約76.72%至溢價約414.78%範圍。股份收購價較每股南華股份經審核資產淨值溢價約112.9%，雖然較可資比較股份收購建議之平均溢價約87.36%為高，但處於可資比較股份收購建議之溢價範圍。

根據以上分析，吾等經考慮以下因素後認為，股份收購價就 貴公司及獨立董事總體而言屬公平合理：

- (a) 股份收購價較南華置地股份於最後交易日之收購價折讓約29.03%，處於收購建議可資比較股份之範圍；
- (b) 股份收購價較最近期每股南華置地股份經審核綜合資產淨值之溢價處於收購建議可資比較股份之範圍；及
- (c) 根據收購守則，根據收購守則第26條提出之收購建議，就所涉及之各類別股本而言，須以現金提出或附有現金選擇權，金額不低於收購人及其任何一致行動人士於收購期間及收購期開始前六個月內就該類被收購公司股份所支付之最高價格。由於Skychance於二零零七年九月七日乃以每股南華置地股份0.33港元之價格收購120,000股南華置地股份，因此股份收購價0.33港元為收購守則許可之最低收購價。

4.1.3 購股權收購價

購股權收購價為股份收購價0.33港元與尚未行使購股權各自之行使價間之差價，已公平反映購股權之內在價值。因此，吾等認為，購股權收購價就獨立股東而言屬公平合理。

4.1.4 收購建議之代價

於最後實際可行日期，南華置地擁有506,498,344股已發行南華置地股份。由於收購人及其一致行動人士於完成後將持有合共346,709,203股南華置地股份，因此，根據股份收購建議，南華置地股份之最大數目將為159,669,141股。按照股份收購價0.33港元，股份收購建議之最高代價將為約52,690,000港元。

如董事會函件中所述，所有購股權持有人已承諾不接納購股權收購建議。因此，預計購股權收購建議之代價為零。

4.1.5 收購建議之財務影響

4.1.5.1 現金流量

南華中國集團於完成時須以現金支付收購建議之代價。然而，由於預期收購建議之代價不超過52,690,000港元，而南華中國集團於二零零七年六月三十日之現金及銀行結餘約為272,800,000港元及流動資產總值為1,331,600,000港元，因此預期 貴公司及南華中國集團現金流量蒙受之負面影響危害不大。

4.1.5.2 盈利、資產淨值及資本負債比率

預期收購建議不會對 貴公司之盈利、資產淨值及資本負債比率產生任何重大影響。

4.2 對收購建議之推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，收購建議符合 貴公司及獨立股東之整體利益，以及其條款屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

5 總體推薦意見

經考慮上文詳述之因素後，尤其是，

- (a) 收購事項可使南華中國集團簡化業務，明晰集團架構，進而消除南華中國集團與南華置地集團間一切可能發生之業務衝突及競爭，並協助南華中國集團現有股東及其他潛在投資者更好地瞭解南華中國集團業務及潛能；
- (b) 南華置地集團業績於近期財務期間有所改善，預期瀋陽項目在進一步提升南華置地集團股東價值方面擁有巨大潛能；
- (c) 獲得南華置地控制權可使南華中國集團直接控制南華置地，南華中國集團與 貴集團可據此更好地管理授予南華置地擔保有關之風險；
- (d) 南華中國以及 貴公司可於獲得南華置地控制權之後將南華置地集團之業績併入其賬目內；
- (e) 貴公司(作為南華中國之母公司)將可透過其於南華中國持有南華置地股份分享瀋陽項目之價值及發展潛能；
- (f) 收購事項目前為南華中國集團獲得南華置地控制權益唯一可行之方式；
- (g) 鑑於銷售股份代價較南華置地股份市場價格有重大折讓，且市賬率處於可資比較者之市場範圍之內並低於可資比較者之平均值，銷售股份之代價就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理；
- (h) 承兌票據之利息水平有利於 貴集團，承兌票據之其他條款公平合理且屬一般商業條款；
- (i) 股份收購價較南華置地股份於最後交易日收市價之折讓處於收購建議可資比較股份之範圍；
- (j) 股份收購價較最近期每股南華置地股份經審核綜合資產淨值之溢價符合收購建議可資比較股份；
- (k) 股份收購價0.33 港元為收購守則許可之最低收購價；及

- (1) 購股權收購價為股份收購價0.33港元與尚未行使購股權各自之行使價間之差價，已公平反映購股權之內在價值，

吾等認為，收購事項及收購建議乃屬公平合理及按一般商業條款訂立，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買賣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

二零零七年十一月十六日

下文為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對南華置地集團所持有之瀋陽項目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。



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
28/F One Pacific Place 88 Queensway Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港金鐘道88號太古廣場一期28樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼C-003464

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之發展地盤(「該物業」)

指示及估值日期

遵照由South China Land Limited南華置地有限公司(「南華置地」)、South China Holdings Limited(「南華集團」)及South China (China) Limited(「南華中國」)發出的聯合指示，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，以便吾等對位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之該發展地盤(國有土地使用權證之地段編號為0207027)物業權益於二零零七年十月三十一日(「估值日期」)之市值提供意見。

是項估值乃南華中國之主要及關連交易及南華集團之須予披露及關連交易就有關收購南華置地權益之交易(「交易」)。於下文中，吾等將該三方統稱為指示方。

再者，吾等已於二零零七年六月替指示方對該物業於二零零七年三月三十一日之價值進行評估，以作公開披露用途。

估值基準及假設

吾等之估值乃按香港測量師學會所採納之市值基準作出，即「自願買方與自願賣方就一項物業經過適當推銷後於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

吾等在估值時已遵守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、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)所載之規定。

根據指示方之中國法律顧問遼寧誠銘律師事務所(法律顧問)於二零零七年五月編製之法律意見，該物業中地盤面積約18,841.5平方米的絕大部份已獲授土地使用權證。然而，瀋陽市規劃及國土資源局(「國土局」)已同意擴大該物業地盤面積至合共21,893.5平方米，並已就地盤擴大部份3,052平方米向遼寧大發房地產有限責任公司(下稱「遼寧大發」)下發土地出讓金交款通知單。法律顧問認為，遼寧大發調整地盤總面積至21,893.5平方米乃屬合法及有效，原因是遼寧大發在付清土地出讓金後，可以申請辦理正式土地登記手續，取得完整的額外地盤面積土地使用權將不存在法律上的障礙。在是次估值中，吾等並未獲提供進一步的法律意見及獲指示需依賴二零零七年五月作出之法律意見。

此外，估值乃假設業主將該物業在市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議或任何類似安排，從而影響該物業之價值。吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或款項，以及物業權益在出售時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

於對該物業(為一發展地盤)進行估值時，吾等進行之該物業價值評估乃根據該物業會按照吾等獲提供之最新發展建議來進行發展及完成。於估值過程中，吾等採用直接比較法，並已參考當地可作比較之土地銷售交易。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴指示方提供之資料，而吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。指示方亦告知，所提供資料中並無遺漏重大事實，而吾等亦無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等已獲提供有關該物業業權之地盤圖則、土地出讓合同、土地使用權證及建設用地規劃許可證。而有關業權之事宜，吾等則依賴指示方法律顧問所提供之意見。

吾等已接納指示方向吾等提供有關年期、地盤面積、地役權、規劃審批、建議發展計劃、樓面面積、建議發展項目之預計工程成本及時間以及所有相關事宜。估值報告內所列明之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件副本所載資料得出，因此僅為約數。概無進行實地量度以證明地盤面積正確無誤。

物業視察

吾等已於二零零七年十一月一日視察該物業及其周邊環境。吾等並無獲指示進行任何實地考察，以釐訂地面狀況及設施是否合適，吾等亦無進行任何古蹟、生態或環境調查。吾等之估值乃基於上述各方面均令人滿意，而施工期內不會因上述各項或古蹟或生態事宜招致特殊費用或延誤。然而，倘日後於該物業或任何鄰近土地發現任何污染、殘留物或其他缺陷，或該物業已用作或將用作任何污染用途，吾等保留調整本文所報告估值之權利。

貨幣

本報告所有貨幣均以人民幣列示。

隨附估值證書。

此致

香港柴灣
豐業街5號
華盛中心
3樓A室
南華置地有限公司
列位董事 台照

香港中環
花園道一號
中銀大廈二十八字樓
南華(中國)有限公司
列位董事 台照

香港中環
花園道一號
中銀大廈二十八字樓
南華集團有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
黃新明
地區董事
註冊專業測量師(產業測量組)
BBus, MHKIS, AAPI, RPS (GP)
謹啟

黃女士為註冊專業測量師及仲量聯行有限公司物業估價部地區董事。彼於北亞太地區(包括中國)主要之物業市場擁有約14年物業估值及顧問經驗。

二零零七年十一月十六日

估值證書

			於二零零七年 十月三十一日 之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
一個位於中國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之發展地盤。「該物業」	該物業為一大致長方形的地盤，位於朝陽街西側，靠近其與中街(其為一條步行街)之交界處。	據最近的地盤視察，該物業現為空置地盤。	人民幣 560,000,000元 (見附註6及9)
(國有土地使用權證之地段編號為0207027)	該物業包括已獲授國有土地使用權證之地盤面積18,841.5平方米。增購地盤面積3,052平方米以將該物業之總地盤面積擴大至21,893.5平方米一事，將於正式完成後作實。(見附註2)。		
	該物業將用作商業用途，土地使用年期為40年，於二零四六年十二月三十一日到期。		
	該物業擬用作興建一零售發展項目，現稱為南華置地廣場(「建議發展項目」)，規劃總樓面面積約為117,200平方米。(見附註8)。		

附註：

- 1. 根據二零零七年二月九日之瀋陽國用2007第0054號國有土地使用權證(「土地使用權證」)副本顯示，該物業一部份之土地使用權已授予遼寧大發房地產有限責任公司(「遼寧大發」)。
- 2. 根據土地使用權證副本顯示，該物業現時包括18,841.5平方米之地盤面積(「原有地盤面積」)，即是次估值之標的物業。指示方已告知吾等，遼寧大發隨後已增購地盤面積3,052平方米(「額外地盤面積」)，惟須待繳付土地出讓金人民幣8,896,580後才可作實。用作建議發展項目之該物業總地盤面積為21,893.5平方米。
- 3. 根據指示方所提供之資料顯示，遼寧大發為一間於中國註冊成立之中外合資企業。Praise Rich Limited為一間投資控股公司，持有永泓有限公司之全部股份，而永泓有限公司則為擁有遼寧大發80%權益之外商投資者。Praise Rich Limited由南華置地有限公司South China Land Limited全資擁有。於收購事項完成後，South China Land Limited南華置地有限公司將成為South China (China) Limited擁有68.47%權益之附屬公司。South China (China) Limited現由South China Holdings Limited持有74.79%權益。
- 4. 根據二零零六年十二月三十一日簽訂的瀋規國土出合字[2006]第0172號國有土地使用權授予合同(「土地出讓合同」)副本顯示，18,841.5平方米的原有地盤面積以代價人民幣67,369,535元授予遼寧。遼寧大發須承擔現有圖土地上建築物拆遷及賠償／重置成本和有關市政設施配套費用。

根據指示方所提供的資料，該物業的總賠償／重置成本在人民幣120,000,000以內。

- 5. 土地出讓合同及建設用地規劃許可證訂明之主要發展條件如下：
 - (i) 地盤面積 : 18,841.5平方米
 - (ii) 核准用途 : 商業
 - (iii) 容積率 : 不超過1
 - (iv) 高度限制 : 不超過18米
 - (v) 土地使用年限 : 40年
 - (vi) 其他 : 受讓方須於取得建設工程規劃許可證六個月內開展工程，並於相關政府部門所訂之時限內完成建築工程。

6. 根據吾等獲指示方所提供之資料及前述法律意見所示，業權及重大批文及許可證之授出情況如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有(18,841.5平方米地盤面積)
(ii)	國有土地使用權證	有(18,841.5平方米地盤面積)
(iii)	建設用地規劃許可證	有(18,841.5平方米地盤面積)
(iv)	地盤圖則	有(18,841.5平方米地盤面積)
(v)	建設工程規劃許可證	無
(vi)	建設工程施工許可證	無
(vii)	遼寧大發之營業牌照	有

7. 吾等已獲指示方之中國法律顧問提供意見，當中載有(其中包括)下列事項：

- (i) 遼寧大發將該物業的容積率由土地出讓合同及建設用地規劃許可證中列明的1.0改作地上容積率2.7的申請合法可行，惟建議發展項目之建築土地用途、規劃、設計及建設工程須符合國家及瀋陽市相關規範性文件和相關政府部門頒佈之規例，並須繳付土地出讓金。
- (ii) 遼寧大發對取得地盤擴大部份的完整土地使用權並無任何法律妨礙，惟須償清土地出讓金，並進行適當的註冊程序。
- (iii) 遼寧大發已獲得18,841.5平方米地盤面積的土地使用權證，而該土地使用權證並未設置任何其他產權負擔。
- (iv) 遼寧大發擁有18,841.5平方米地盤面積的完整土地使用權。遼寧大發可在物業達到相關法律與法規規定的條件下，於公開市場出讓、按揭及轉讓此地盤面積。

8. 誠如指示方告知，遼寧大發現時與瀋陽市規劃和國土資源局進行磋商，以增加可發展之總建築面積。根據所獲提供之發展規劃圖，建議發展項目將包括一幢7層高(包括3層地庫及4層地上樓層)之零售發展項目，總建築面積約為117,200平方米。吾等獲進一步告知，建議發展項目之地庫1層及2層將與日後之地下鐵路系統連接。

於估值日期，建議發展項目之建議可發展面積與土地出讓合同及建設用規劃許可證內所訂明之發展條件並不一致。吾等獲告知，相關發展條件將須作出修訂及支付土地出讓金(如有)。

吾等已接獲瀋陽市規劃和國土資源局日期為二零零七年十月二十四日之會議記錄副本，當中記載國土局原則上同意將建議發展項目之核准地盤容積率由1.0提高至2.7，惟須待向國土局申請若干行政程序及支付額外土地出讓金後方可作實。

9. 吾等已獲指示評估該物業(作為發展地盤)於二零零七年十月三十一日之市值，所作之假設如下：
- (i) 該物業及建議發展項目並無任何產權負擔，並可於市場上自由出讓、按揭、出租及轉讓；
 - (ii) 土地出讓金(包括擴大地盤面積及修訂發展條件)及所有賠償／重置成本均已悉數支付及結付，包括增加地盤容積率之潛在額外土地出讓金；
 - (iii) 建議發展項目將可如期及按照所獲提供之發展規劃大綱圖，以及預計發展成本興建及完成；及
 - (iv) 總樓面面積約117,200平方米之建議發展項目將獲相關政府部門批准。
10. 吾等亦接獲指示，對地盤面積為21,893.5平方米之該物業(假設已取得額外地盤面積之土地使用權證)進行估值。作為一個空置並建議發展為一個面積達117,200平方米之零售發展項目之地盤，在上文附註9所述之假設規限下，地盤面積達21,893.5平方米之該物業之無產權負擔租賃權益於二零零七年十月三十一日之市值為人民幣650,000,000。建議發展項目之市值(假設其已於二零零七年十月三十一日竣工)被評為人民幣1,700,000,000。該等價值分別為該物業及建議發展項目之100%權益。

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，董事及本公司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及第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) 本公司

(1) 股份權益

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股股份 數目總數	約佔股本 百分比
吳先生	實益擁有人 受控制公司 權益	71,652,200 1,272,529,612 (附註a)	1,344,181,812	73.72%
Richard Howard Gorges先生 (「Gorges先生」)	受控制公司 權益	487,949,760 (附註a)	487,949,760	26.76%
張賽娥女士 (「張女士」)	受控制公司 權益	487,949,760 (附註a)	487,949,760	26.76%

(2) 相關股份權益

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	18,000,000	0.99%
張女士	實益擁有人	18,000,000	0.99%
吳旭峰先生	實益擁有人	18,000,000	0.99%
吳旭茱女士	實益擁有人	18,000,000	0.99%

* 指授予董事購股權所涉及之相關股份，有關詳情載述如下：

董事姓名	授出日期	每股認購價	所授出	
			購股權數目	行使期
Gorges先生	18/09/2007	2.00港元	6,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2009 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2010 – 17/09/2017
張女士	18/09/2007	2.00港元	6,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2009 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2010 – 17/09/2017
吳旭峰先生	18/09/2007	2.00港元	6,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2009 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2010 – 17/09/2017
吳旭茱女士	18/09/2007	2.00港元	6,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2009 – 17/09/2017
			6,000,000	18/09/2010 – 17/09/2017

(b) 相聯法團

(1) 股份權益

(i) 南華中國 (附註b)

董事姓名	身份	普通股股份數目	約佔股本百分比
吳先生	受控制公司 權益	1,983,206,785 (附註c)	74.79%

(ii) 南華金融控股有限公司 (「南華金融」) (附註d)

董事姓名	身份	普通股股份數目	約佔股本百分比
吳先生	受控制公司 權益	3,660,502,500 (附註e)	72.80%
Gorges先生	實益擁有人	12,174,000	0.24%
張女士	實益擁有人	10,000,000	0.20%

(iii) 南華信貸財務有限公司 (「南華信貸」) (附註f)

董事姓名	身份	普通股股份數目	約佔股本百分比
吳旭峰先生	實益擁有人	250,000	0.59%

(iv) 盈景豐有限公司 (「盈景豐」) (附註g)

董事姓名	身份	普通股股份數目	約佔股本百分比
吳先生	受控制公司權益	30 (附註h)	30%

(2) 相關股份權益

(i) 南華中國

a) 認股權證

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本百分比
吳先生	受控制公司權益	396,641,357 (附註i)	14.96%

b) 購股權

董事姓名	身份	相關股份數目**	約佔股本百分比
張女士	實益擁有人	26,000,000	0.98%
吳旭峰先生	實益擁有人	26,000,000	0.98%

** 指授予董事之購股權所涉及之相關股份，有關詳情載述如下：

董事姓名	授出日期	所授出		行使期
		每股認購價	購股權數目	
張女士	18/09/2007	1.50港元	8,666,666	18/09/2008 – 17/09/2017
			8,666,667	18/09/2009 – 17/09/2017
			8,666,667	18/09/2010 – 17/09/2017
吳旭峰先生	18/09/2007	1.50港元	8,666,666	18/09/2008 – 17/09/2017
			8,666,667	18/09/2009 – 17/09/2017
			8,666,667	18/09/2010 – 17/09/2017

(ii) 南華金融

a) 認股權證

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本百分比
吳先生	受控制公司權益	732,100,500 (附註j及k)	14.56%
Gorges先生	實益擁有人	2,434,800 (附註j)	0.05%
張女士	實益擁有人	2,000,000 (附註j)	0.04%

b) 購股權

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	20,000,000	0.40%
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，有關詳情載述如下：

董事姓名	授出日期	每股認購價	所授出購股權數目	行使期
Gorges先生	16/03/2006	0.128港元	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港元	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港元	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港元	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股本公司之股份包括由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%、Gorges先生擁有20%及張女士擁有20%權益。根據證券及期貨條例第317條，吳先生、Gorges先生及張女士全被視為該條例所指之協議方。故此，吳先生、Gorges先生及張女士均被視為持有487,949,760股股份（由Bannock和盈麗共同持有）之權益。
- (b) 南華中國為本公司擁有74.79%權益之附屬公司。
- (c) 本公司若干全資附屬公司持有1,983,206,785股南華中國之股份。基於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中國股份而申報權益。
- (d) 南華金融為本公司擁有72.80%權益之附屬公司。
- (e) 本公司若干全資附屬公司持有3,660,502,500股南華金融之股份。基於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本公司股份申報權益，且彼為本公司之董事，故須按證券及期貨條例就該等南華金融股份而申報權益。
- (f) 南華信貸為南華金融持有98.36%之附屬公司。
- (g) 盈景豐為南華中國持有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30股盈景豐股份之權益。
- (i) 此乃於南華中國認股權證項下所持有之權益，賦予其持有人自二零零七年九月七日起至二零一零年九月六日止期間（包括首尾兩日）隨時按初步認購價每股0.40港元（可予調整）認購繳足股款南華中國股份。該等認股權證乃由本公司若干全資附屬公司持有。由於吳先生於本公司股份擁有權益，故須按證券及期貨條例就該等南華中國認股權證而申報權益。
- (j) 此乃於南華金融認股權證項下所持有之權益，賦予其持有人自二零零七年十月二十三日起至二零零八年十月二十二日止期間（包括首尾兩日）隨時按初步認購價每股0.168港元（可予調整）認購南華金融繳足股款股份。
- (k) 該等認股權證乃由本公司若干全資附屬公司持有。由於吳先生於本公司股份擁有權益，故須按證券及期貨條例就該等南華金融認股權證而申報權益。
- (l) 上述所披露之所有權益均為好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，各董事及本公司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任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或依據證券及期貨條例第352條須列入該條文所提及之登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 根據證券及期貨條例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，據董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）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；或直接或間接擁有面值百分之十或以上的任何類別股本（附有在一切情況下在本集團及經擴大集團之任何成員公司的股東大會上投票的權利），包括彼等各自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、或擁有按證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所載的本公司股份或相關股份之權益或淡倉：

(a) 本公司－於股份之好倉

股東名稱	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	實益擁有人及 受控制公司權益	487,949,760 (附註a及b)	26.76%
Bannock	實益擁有人	237,303,360 (附註a及b)	13.01%
Parkfield	實益擁有人	371,864,000 (附註b)	20.39%
Fung Shing	實益擁有人	396,050,252 (附註b)	21.72%

附註：(a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之487,949,760股本公司之股份包括由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及南華中國各自之董事。吳旭峰先生(本公司之執行董事)亦為南華中國之執行董事。吳旭茱女士(本公司之非執行董事)亦為南華中國之非執行董事。

(b) 南華置地

(i) 於南華置地股份之好倉

股東名稱	身份	南華置地 股份數目	約佔股本 百分比
Parkfield	實益擁有人	101,422,000 (附註a)	20.02%
Fung Shing	實益擁有人	99,012,563 (附註a)	19.55%
盈麗	實益擁有人	62,661,600 (附註b)	12.37%
	受控制公司權益	59,325,840 (附註b)	11.71%
Bannock	實益擁有人	59,325,840 (附註b)	11.71%
南華中國	受控制公司權益	346,829,203	68.47%
本公司	受控制公司權益	346,829,203	68.47%

(ii) 於相關南華置地股份之好倉

股東名稱	身份	南華置地 股份數目	約佔股本 百分比
南華中國	受控制公司權益	10,666,666,666 (附註c)	2,105.96%
本公司	受控制公司權益	10,666,666,666 (附註c及d)	2,105.96%

附註：

- (a) Parkfield及Fung Shing各自由本公司、南華中國及南華置地之主席吳先生全資擁有。
- (b) 盈麗乃Bannock的控股公司，分別由吳先生、Gorges先生及張女士(所有均為本公司及南華中國之董事)擁有60%、20%及20%權益。因此，盈麗被視為擁有Bannock所持之59,325,840股南華置地股份之權益。
- (c) 有權利以換股價每股0.075港元轉換10,666,666,666股南華置地股份之可換股票據已經發行予南華中國之附屬公司Skychance。
- (d) 南華中國為本公司擁有74.79%權益之附屬公司。因此，本公司被視為擁有將發行予Skychance之10,666,666,666股南華置地股份之相關權益。

於最後實際可行日期，本公司主席及執行董事吳先生亦為Parkfield、Fung Shing、盈麗、Bannock、南華置地及南華中國各自之董事。本公司執行董事吳旭峰先生亦為南華置地及南華中國各自之執行董事。本公司非執行董事吳旭茱女士亦為南華置地及南華中國各自之非執行董事。

據董事及本公司主要行政人員所知，除於上文披露之權益及淡倉外，於最後實際可行日期，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)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，或直接或間接擁有面值百分之十或以上的任何類別股本(附有在一切情況下在本集團及經擴大集團之任何成員公司的股東大會上投票的權利)，包括彼等各自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、或擁有按證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所載的本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉。

4. 董事服務合約

吳先生(本公司、南華中國及南華置地之執行董事)已與南華置地訂立無薪酬之服務合約，由二零零二年一月二十八日起計，初步為期一年，除非其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約，否則該服務合約於屆滿後將繼續生效。

於最後實際可行日期，除披露者外，各董事概無與本集團或經擴大集團訂立或擬訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須給予補償(法定補償除外)之合約)。

5. 董事於資產之權益

- (a) 於二零零七年一月九日，WTS International (BVI) Limited (「WTS」，南華中國之全資附屬公司)與南華置地(吳先生為其主要股東)及南華中國簽訂購股協議(「協議I」)出售Praise Rich Limited (「Praise Rich」)的51%股本權益，透過發行南華置地可換股票據方式支付代價408,000,000港元。該等票據持有人可以每股0.075港元的換股價換購南華置地股份，而最多可換購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日完成。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與南華置地及南華中國簽訂購股協議(「協議II」)出售Praise Rich餘下49%股本權益，透過發行南華置地可換股票據方式支付代價392,000,000港元。該等票據持有人可以每股0.075港元的換股價換購南華置地股份，而最多可換購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之全資附屬公司。
- (c) 於二零零七年七月四日，南華中國兩間全資附屬公司南華策略有限公司(「南華策略」)及Full Sino Profits Limited (「Full Sino」)與本公司全資附屬公司德利投資有限公司及南華傳媒有限公司訂立協議(「協議III」)，內容有關(i)以代價122,100,000港元出售Southchinanet.com (BVI) Limited及Four Seas Travel (BVI) Limited各自之全部已發行股本；及(ii)以代價122,100,000港元收購Limehouse Investments Limited及Welbeck Holdings Limited各自之全部已發行股本。該等交易於二零零七年八月二十日本公司之股東特別大會上獲批准通過及於二零零七年八月二十三日完成。

除吳先生於上文(a)及(b)項所披露交易中擁有重大權益及吳先生、Gorges先生及張女士於上文(c)項所披露交易及收購事項擁有重大權益外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團及經擴大集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本集團最新近刊發經審核財務報表編製之日)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於合約之權益

除吳先生於上文第5段所披露之協議I及協議II擁有重大權益及吳先生、Gorges先生及張女士於上文第5段所披露之協議III及收購事項擁有重大權益外，概無董事於本集團及經擴大集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 董事於競爭性業務之權益

本公司之主席吳先生亦為南華置地之主席及主要股東。吳先生連同董事Gorges先生及張女士擁有南華置地若干股份的權益及彼等參與南華置地物業業務之日常管理。此外，吳旭峰先生為本公司執行董事，亦為南華置地之執行董事。吳先生為Jessica Publications (BVI) Limited (「Jessica」)之控股股東，而吳旭茱女士及吳旭峰先生為Jessica之董事。南華置地主要從事出版及物業業務，而Jessica主要從事出版業務，其被視為本集團之競爭性業務。

據此，吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭茱女士及吳旭峰先生各自被視為於該等與本集團業務競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華置地及Jessica之業務，因為本集團之相關出版業務有其本身之目標讀者群及內容，與南華置地及Jessica之並不相同。

此外，本集團透過由南華置地發行之可換股票據而持有南華置地之重大權益。再者，預期南華置地於收購事項完成後，將成為本集團旗下附屬公司。吳先生、Gorges先生、張女士及吳旭峰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(i)將可換股票據轉換致南華置地成為本集團之附屬公司；或(ii)收購事項根據買賣協議條款完成，則南華置地之物業業務將併入本集團之業務內，相關董事將不會於該等競爭業務之中擁有權益。

除上文披露者外(包括吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭茱女士及吳旭峰先生之資料)，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中擁有任何權益。

8. 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，除非上市規則規定或下列人士在宣佈舉手表決之結果前或當時或撤回任何其他要求以投票方式表決時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：

- (i) 大會主席；或

- (ii) 至少五名親身出席並有權於大會上投票之股東或代表，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
- (iii) 一名或多名親身出席之股東或其委任代表，彼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
- (iv) 倘若按上市規則之規定，由個別或共同持有相等於該大會投票權總額百分之五(5%)或以上股份之委任代表投票權之任何董事或多名董事。

除非正式要求投票表決，而有關要求未遭撤回，否則主席宣佈決議案以舉手方式通過或一致通過或以某一大多數通過或不予通過，並登記於載述本公司會議紀錄之本公司名冊中，有關決議結果即為該事實之確證，而毋須提出投票贊成或反對該決議案之數目或比數之證明。

9. 訴訟

據董事所知悉，本集團或經擴大集團之成員公司概無涉及任何董事認為屬重大之訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團或經擴大集團之成員公司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。

10. 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	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管業務之持牌法團
------	--

仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師
----------	-----------

(統稱為「專家」)

- (b) 於最後實際可行日期，概無專家直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，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任何成員公司之證券。

- (c) 於最後實際可行日期，專家已就本通函之刊發各自發出同意書，同意按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。而凱利融資之函件及仲量聯行有限公司之物業估值報告乃為載入本通函而編製。
- (d) 於最後實際可行日期，概無專家於本集團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)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 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Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，總辦事處及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1901-02室。
- (c) 獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問為凱利融資，地址為香港中環都爹利街11號律敦治大廈1503室。
- (d) 倘本通函之中文本及英文本存在歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件副本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上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)內，於香港中環花園道一號中銀大廈二十八樓可供查閱。

- (a) 於上文「董事服務合約」一段所述之服務合約；
- (b) 於上文「董事於資產之權益」一段所述之各份協議；

- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 於上文「專家資格、同意書及專家之權益」一段所述由凱利融資發出之同意書；
- (e) 仲量聯行有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (f) 買賣協議。



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」) 謹訂於二零零七年十二月四日上午十時三十分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，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 在各方面一般及無條件批准、確認及追認由(i)吳鴻生先生；(ii)Bannock Investment Limited；(iii)盈麗投資有限公司；(iv)Fung Shing Group Limited；(v)Parkfield Holdings Limited；(vi)Ronastar Investments Limited (統稱「賣方」) 與(vii)Skychance Group Limited (「買方」) (為南華(中國)有限公司(其為本公司之74.79%之附屬公司)之全資附屬公司)於二零零七年十月二十六日訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)，內容有關買賣South China Land Limited南華置地有限公司(「南華置地」)已發行股本中346,709,203股股份，佔南華置地已發行股本約68.45% (「交易」) (註有「A」字樣之買賣協議副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及批准、確認及追認該協議項下擬進行之所有交易，包括但不限於買方向相關賣方發行本金總額97,078,576.84港元之承兌票據(「承兌票據」)，作為交易之代價；及
- (b) 授權任何一名本公司董事(及如需加蓋本公司印鑑，則任何兩名本公司董事或任何一名董事及公司秘書)，為本公司及代表本公司就進行或令交易及／或買賣協議項下擬進行之任何及／或所有交易(包括但不限於發行承兌票據)生效可能屬必要、權宜或合適者，作出所有行動及事宜以及簽立及交付所有本公司文件。」

承董事會命
公司秘書
張小蘭

香港，二零零七年十一月十六日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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書或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1901-02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。