

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分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。



南華金融控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：619)



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)

**聯合公告
關連交易
買賣南華信貸財務有限公司
全部已發行股本**

緒言

於2015年11月5日(交易時段後)，南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生(統稱「賣方」)與南華置地之直接全資附屬公司PGHL訂立該協議，據此，賣方同意出售而PGHL同意購買銷售股份，代價為資產淨值，惟須按該協議所載之條款及條件進行並受此所規限，其中包括將根據資產淨值釐定之代價調整為完成資產淨值。

該協議

日期：2015年11月5日

賣方：

- (i) 南華金融，39,999,999股目標公司股份之合法及實益擁有人以及1,625,001股目標公司股份之實益擁有人，合共佔銷售股份98.81%；
- (ii) 吳旭峰先生，250,000股目標公司股份之實益擁有人，佔銷售股份0.595%；及
- (iii) 吳旭洋先生，250,000股目標公司股份之實益擁有人，佔銷售股份0.595%

買方：PGHL

買賣之目標資產：銷售股份

代價

代價為於2015年10月15日之資產淨值，須作出調整以將所釐定代價調整至下文所詳述之完成資產淨值。根據該協議，有關代價及上述調整須由賣方根據彼等各自之銷售股份持股百分比攤分。因此，南華金融出售銷售股份預期不會產生任何重大收益或虧損（按其於目標公司之98.81%權益應佔之代價（經調整）減應佔完成資產淨值計算得出），故預期該交易不會對南華金融之損益造成重大影響。

根據可獲得之目標公司最近期財務報表，於2015年10月15日之資產淨值（即資產淨值）為20,800,000港元（主要包括經扣除未償還銀行貸款7,000,000港元以及款額不大之其他負債後，同系附屬公司之應收款項17,300,000港元、應收貸款組合9,200,000港元及銀行現金1,500,000港元）。因此，買賣銷售股份之代價為20,800,000港元，而南華金融按上述方式攤分之代價為20,600,000港元。代價須於完成時由買方以現金、銀行本票或電匯或其他電子轉賬方式淨金額向賣方或賣方可能指派之任何其他指定人士支付。

賣方促使上述同系附屬公司將於完成或之前以現金償付應付目標公司之款項。此外，賣方須於完成日期起計30日內向買方交付完成賬目。倘完成資產淨值超過根據資產淨值釐定之代價100,000港元以上，買方須於交付完成賬目當日起計30日內按同等金額以現金向賣方或賣方可能指派之其他指定人士悉數支付所超出之金額。倘完成資產淨值低於資產淨值100,000港元以上，賣方須於交付完成賬目當日起計30日內按同等金額以現金向買方或買方可能指派之其他指定人士悉數支付差欠之金額。上述代價及調整乃經賣方與買方公平磋商後達致。

先決條件

該交易須待（其中包括）以下條件獲達成後，方告完成：

- (i) 賣方給予或作出之保證、聲明及／或承諾於該協議日期及完成時在所有重大方面仍屬真實及準確，且並無誤導成份，並猶如於該協議日期至完成期間任何時間給予；

- (ii) 概無發生任何事宜、事件、情況或變動已引致、正引致或可能引致本公司之業務、營運、前景或財政狀況或財產或資產之重大部份受到任何重大不利影響；
- (iii) 賣方及目標公司以買方合理接納之條款已就完成該協議擬進行之交易（如需要）自任何政府機關、監管機構或其他第三方取得所需任何形式之一切核准、授權、同意、執照、證書、許可、批准、協定或其他許可，並且仍然具備十足效力及作用（如適用）；
- (iv) 買方於完成日期前合理信納對目標公司所進行盡職審查之結果及買方合理信納該等保證屬完備、真實、準確及並無誤導成分，且已就此向買方交付書面通知；
- (v) 概無任何適用法律禁止、限制或施加條件或限制，或可合理預期將禁止、限制或施加條件或限制完成該協議項下擬進行之交易；
- (vi) 於完成時，概無於任何具司法管轄權之法院、審裁處或仲裁人或任何政府機關正在進行、尚未了結或確實面臨威脅之真正法律、行政或仲裁行動、訟案、投訴、檢控、聆訊、禁制令、查詢、調查或法律程序，乃尋求禁止、限制該協議擬進行之任何交易、對其施加任何條件或限制或以其他方式提出反對；及
- (vii) 清償目標公司向南華金融任何附屬公司授出之貸款。

倘任何上述條件未能於最後完成日期（或賣方與買方可能協定之較後日期）或之前獲達成，訂約各方將毋須繼續進行交易。

完成

該協議所載先決條件獲達成後，完成將於完成日期落實。完成後，目標公司將不再為南華金融之附屬公司，並成為南華置地之間接全資附屬公司。因此，目標公司之資產、負債及財務業績其後將於南華置地之綜合財務報表中綜合入賬，自完成日期起生效。

作為完成之其中一項先決條件，南華金融附屬公司於2015年10月15日結欠目標公司之17,300,000港元，須於完成或之前以現金清償有關債務。因此，賣方於完成時交付買方之目標公司淨資產將主要包括經扣除未償還銀行貸款以及款額不大之其他負債後之銀行存款及應收貸款組合。該交易之銷售所得款項將補充因該交易而

出售之銀行及現金結餘(其構成南華金融集團於完成前之部分一般營運資金)，並供南華金融用作一般營運資金。

鑑於上文所述，該交易預期不會導致南華置地集團出現重大淨現金流出，原因為銀行存款將構成將交付買方之目標公司淨資產之主要部分，且應收貸款組合大部分由銀行貸款撥資。代價將由南華置地內部資源撥付。

目標公司之資料

概覽

目標公司由南華金融直接擁有98.81%權益，於1999年1月18日在香港註冊成立為有限公司。南華金融以41,575,000港元按當時之每股面值1港元收購41,575,000股目標公司股份及以53,775港元收購50,000股目標公司股份。吳旭峰先生及吳旭洋先生各自以250,000港元按當時之每股面值1港元收購其於目標公司股份中之權益。由於資本削減，目標公司已發行股本由42,125,000港元(即當時每股面值1港元之銷售股份)減少至20,000,000港元。目標公司持有放債人牌照，主要從事放貸業務。

財務資料

目標公司截至2013年12月31日及2014年12月31日止年度之經審核除稅前及除稅後虧損如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
除稅前及除稅後虧損	949	2,045

南華金融及其他賣方之資料

南華金融為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括證券、期貨合約、金銀及外匯經紀及買賣、孖展融資、私人信貸、企業諮詢及包銷服務、財富管理、物業投資及投資控股。

吳旭洋先生為吳先生之兒子，並為南華金融及南華置地之執行董事。

吳旭峰先生為吳先生之兒子。

南華置地及買方之資料

南華置地為一間投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國從事物業投資及發展業務，並提供投資諮詢及資產管理服務。

買方為南華置地之直接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。

吳先生與其聯繫人之關係

南華置地由盈麗投資有限公司(「盈麗」)擁有20.03%(包括Bannock Investment Limited(「Bannock」)擁有之9.74%)、由Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)擁有16.26%、由Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)擁有15.46%、由Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)擁有0.68%、由南華策略有限公司(「南華策略」)擁有0.58%、由南華財務及管理有限公司(「南華財務」)擁有0.0001%、由吳先生擁有3.25%、由其配偶吳麗琼女士(「吳女士」)擁有8.66%以及由其兒子吳旭峰先生及吳旭洋先生分別擁有4.41%及0.02%權益。Fung Shing、Parkfield及Ronastar均由吳先生全資擁有。Bannock是盈麗之全資附屬公司，而盈麗由吳先生、張女士及Gorges先生分別擁有60%、20%及20%權益。吳先生透過South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(吳先生擁有60.87%權益)間接持有南華策略之若干權益。南華財務為南華金融(吳先生擁有26.94%權益)之直接全資附屬公司。盈麗、Bannock、Fung Shing、Parkfield、Ronastar、南華策略、南華財務、吳女士、吳旭峰先生及吳旭洋先生均為吳先生之聯繫人，亦為創業板上市規則定義下南華置地之關連人士。

南華金融由Fung Shing擁有7.80%、由Parkfield擁有14.79%、由Ronastar擁有0.66%、由吳先生擁有3.69%、由吳旭峰先生擁有3.98%、由吳旭洋先生擁有3.88%以及由吳旭菜女士擁有3.98%權益。Fung Shing、Parkfield及Ronastar均由吳先生全資擁有。Fung Shing、Parkfield、Ronastar、吳旭峰先生、吳旭洋先生及吳旭菜女士均為吳先生之聯繫人，亦為上市規則定義下南華金融之關連人士。

進行該交易之理由及裨益

就南華置地而言，南華置地管理層於近期檢討旗下現有業務後，認為鞏固現有物業發展業務，並多元發展至可產生穩定收入流之新業務，最能符合南華置地之利益。誠如南華置地與南華金融於2015年5月18日、2015年7月30日及2015年9月30日刊發之聯合公告所述，南華置地已收購一間從事提供投資諮詢及資產管理服務之公司。該交易讓南華置地得以再進一步多元發展至具備現有平台之金融服務相關業務，且毋須因收購而產生重大淨現金流出。就南華置地而言，該交易本質上讓其可收購規模易於管理之貸款組合，從而開展放貸業務。

鑑於香港金融管理局對認可機構實施之規定，認可機構已向放債人取得確認，彼等願意並能夠嚴格遵守當局相關審慎指引，包括(其中包括)按揭上限及供款與入息比率之規定。目標公司提供之按揭融資須事先取得銀行書面批准。因此，物業

相關放貸業務(將由內部資源撥資)及非物業相關放貸業務(可能由銀行借貸撥資)由不同實體進行以獲得融資靈活彈性。南華金融已就其物業相關放貸業務取得放債人牌照，以進軍次按市場。由於目標公司之客戶貸款組合相對較小，且目標公司近年並未為南華金融帶來重大貢獻，南華金融管理層認為，南華金融應集中於貸款規模相對較大之物業相關放貸業務。該交易將節省分配至非物業相關放貸業務之資源。鑑於以上所述，南華金融同意出售其於目標公司之權益。

上市規則及創業板上市規則之涵義

根據上市規則及創業板上市規則定義，吳先生為南華金融之主要股東及南華置地之控股股東。此外，吳旭洋先生為南華金融及南華置地之執行董事。因此，該交易分別構成上市規則(適用於南華金融)及創業板上市規則(適用於南華置地)項下南華金融及南華置地之關連交易。吳先生及其聯繫人(即吳旭洋先生及吳旭茱女士)連同張女士及Gorges先生(彼等均為南華金融及南華置地之執行董事)已就批准該交易之董事會決議案放棄投票。南華金融董事及南華置地董事(包括各自公司之獨立非執行董事)認為，該交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合各自公司及其股東之整體利益。該協議乃於簽訂有關前收購事項之協議後12個月內訂立，因此，該交易及前收購事項須分別根據上市規則第14A.81條及創業板上市規則第20.79條合併計算其所屬交易類別之關連交易。由於該交易及前收購事項之所有適用百分比率合計超過0.1%但少於5%，該交易須分別遵守上市規則第14A.35條(或創業板上市規則第20.33條)及上市規則第14A.49條(或創業板上市規則第20.47條)之申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76條(或創業板上市規則第20.74條)之通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	由南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生(作為賣方)與PGHL(作為買方)就該交易所訂立日期為2015年11月5日之買賣協議；
「聯繫人」	指	具上市規則及創業板上市規則賦予之涵義；
「應佔完成資產淨值」	指	南華金融所擁有銷售股份應佔完成資產淨值，即完成資產淨值之98.81%；
「營業日」	指	香港持牌銀行在正常營業時間開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期或法定假期及於上午9時正至下午5時正之期間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「完成」	指	完成該協議項下擬進行之該交易；
「完成賬目」	指	於完成日期顯示緊接完成前之資產及負債結餘之未經審核資產負債表及於2015年1月1日至完成日期(直至完成)止期間之未經審核損益表，沿用根據適用會計準則編製截至2014年12月31日止年度之經審核財務報表所採納之相同基準及方法編製，並由目標公司董事及賣方簽署；
「完成日期」	指	該協議項下最後一項先決條件獲達成或基於其他原因獲豁免之後第二個營業日或賣方與買方以書面協定之其他日期(須為最後完成日期或之前)；
「完成資產淨值」	指	完成賬目所示目標公司於完成日期之資產淨值；

「關連人士」	指	具上市規則及創業板上市規則賦予之涵義；
「創業板」	指	聯交所創業板；
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	2015年12月31日(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)；
「Gorges先生」	指	Richard Howard Gorges先生，南華金融及南華置地之執行董事；
「吳先生」	指	吳鴻生先生，南華金融及南華置地之主席兼執行董事，南華金融之主要股東及南華置地之控股股東；
「吳旭洋先生」	指	吳旭洋先生，吳先生之兒子以及南華金融及南華置地之執行董事；
「吳旭峰先生」	指	吳旭峰先生，吳先生之兒子；
「張女士」	指	張賽娥女士，南華金融及南華置地之執行董事；
「吳旭茱女士」	指	吳旭茱女士，吳先生之女兒及南華置地之非執行董事；
「資產淨值」	指	沿用根據適用會計準則編製截至2014年12月31日止年度之經審核財務報表所採納之相同基準及方法編製之管理賬目所示目標公司於2015年10月15日之資產淨值；
「百分比率」	指	具上市規則第14章及創業板上市規則第19章賦予之涵義；
「PGHL」	指	Prosperous Global Holdings Limited，為南華置地之直接全資附屬公司及於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；

「前收購事項」	指	根據南華金融(作為賣方)與WAHL(作為買方)所訂立日期為2015年5月18日之買賣協議買賣南華資產管理有限公司全部已發行股本，據此，南華金融同意出售而WAHL同意購買南華資產管理有限公司全部已發行股本，詳情於南華金融及南華置地日期為2015年5月18日、2015年7月30日及2015年9月30日之聯合公告內披露；
「買方」	指	PGHL；
「銷售股份」	指	目標公司股本中之42,125,000股普通股，即目標公司全部已發行股本及賣方於該交易前持有之目標公司全部權益；
「南華金融」	指	南華金融控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市；
「南華金融董事」	指	南華金融之董事(包括獨立非執行董事)；
「南華金融集團」	指	南華金融及其附屬公司；
「南華置地」	指	South China Land Limited南華置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所創業板上市；
「南華置地董事」	指	南華置地之董事(包括獨立非執行董事)；
「南華置地集團」	指	南華置地及其附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	南華信貸財務有限公司，於香港註冊成立之有限公司及由南華金融直接擁有98.81%權益；
「目標公司股份」	指	目標公司股本中之已發行普通股；
「該交易」	指	銷售股份之買賣；
「賣方」	指	南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生之統稱；

「WAHL」 指 Wealth Anchor Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及南華置地之直接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
南華金融控股有限公司
執行董事
Richard Howard Gorges

承董事會命
South China Land Limited
南華置地有限公司
執行董事
Richard Howard Gorges

香港，2015年11月5日

於本公告日期，南華金融董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、**Richard Howard Gorges**先生、張賽娥女士及吳旭洋先生；及(2)獨立非執行董事：謝黃小燕女士、**Hon. Raymond Arthur William Sears, Q.C.**及董煥樟先生。

於本公告日期，南華置地董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、吳旭洋先生、**Richard Howard Gorges**先生、張賽娥女士及羅裕群先生；(2)非執行董事：吳旭茱女士；及(3)獨立非執行董事：龐愛蘭女士、太平紳士、梁家棟博士及陳美寶女士。

本公告之資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關南華置地之資料。南華置地董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各南華置地之董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將於創業板之網站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.scland.co刊發。