

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**China South City Holdings Limited**  
**華南城控股有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1668)

## 須予披露交易—出售附屬公司及轉讓債權

董事會欣然宣佈，於 2011 年 9 月 28 日，華中城、深圳華南城（皆為本公司之全資附屬公司）、項目公司（為目標公司及本公司之全資附屬公司）、股權買方及債項買方已訂立該協議。據此（包括但不限於以下事項），(i) 華中城已同意出售而股權買方已同意以代價人民幣 730 百萬元（相等於約 892.8 百萬港元）購買出售股權（包括目標公司之全部已發行股本），及 (ii) 深圳華南城已同意轉讓而債項買方已同意以代價約人民幣 237.8 百萬元（相等於約 290.8 百萬港元）購買該債項。該出售之合計代價為約人民幣 967.8 百萬元（相等於約 1,183.6 百萬港元），乃該協議之各方公平合理磋商後釐定。於轉讓後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

由於按上市規則第 14.07 條項下該出售之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，該協議項下之該交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

### A. 前言

於 2011 年 9 月 28 日，華中城、深圳華南城（皆為本公司之全資附屬公司）、項目公司（為目標公司及本公司之全資附屬公司）、股權買方及債項買方已訂立該協議。據此（包括但不限於以下事項），(i) 華中城已同意出售而股權買方已同意購買出售股權及 (ii) 深圳華南城已同意轉讓而債項買方已同意購買該債項。

### B. 該協議

日期： 2011 年 9 月 28 日

協議方： (1) 華中城（出售股權之賣方）

(2) 深圳華南城（該債項之賣方）

(3)項目公司

(4)股權買方（出售股權之買方）

(5)債項買方（該債項之買方）

股權買方為債項買方之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。債項買方之主要業務為房地產開發、物業代理、物業管理及貿易。據各董事所知、所悉及所信，並經過所有合理查詢，股權買方、債項買方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士（定義見上市規則）之獨立第三者。

## 1. 將予出售的資產

根據該協議（包括但不限於以下事項）(i)華中城已同意出售而股權買方已同意購買出售股權及(ii)深圳華南城已同意轉讓而債項買方已同意購買該債項。

出售股權為目標公司之全部已發行股本，而該債項為項目公司於 2011 年 9 月 27 日欠深圳華南城的金額。

## 2. 代價

出售事項之合計代價為約人民幣 967.8 百萬元（相等於約 1,183.6 百萬港元），並經該協議之各方公平合理磋商後釐定，包括出售股權代價人民幣 730 百萬元（相等於約 892.8 百萬港元）及債項代價約人民幣 237.8 百萬元（相等於約 290.8 百萬港元）。

出售股權代價將由股權買方以華中城指定之任何貨幣以現金用如下方式向華中城支付：

- (i) 第一期付款為人民幣 200 百萬元（相等於約 244.6 百萬港元）將於簽訂該協議之日期支付；
- (ii) 第二期付款為人民幣 100 百萬元（相等於約 122.3 百萬港元）將於簽訂該協議之日期後 10 日內支付；
- (iii) 第三期付款為人民幣 200 百萬元（相等於約 244.6 百萬港元）將於簽訂該協議之日期後 6 個月內支付；及
- (iv) 購買股權代價之餘款為人民幣 230 百萬元（相等於約 281.3 百萬港元）將於簽訂該協議之日期後 9 個月內支付。

債項代價將由債項買方以現金以如下方式向深圳華南城支付：

- (i) 第一期付款項為人民幣 100 百萬元（相等於約 122.3 百萬港元）將於簽訂該協議之日期後 6 個月內支付；
- (ii) 債項代價之餘額為約人民幣 137.8 百萬元（相等於約 168.5 百萬港元）將於簽訂該協議之日期後 9 個月內支付。

### **3. 轉讓與完成**

根據該協議，各方同意該出售股權將於滿足所有先決條件之日期轉讓。據此，出售股權將由華中城轉讓至股權買方，而該債項將轉讓至債項買方。於出售股權轉讓至股權買方後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。完成將根據(i)出售的合計代價已被支付及(ii)項目公司之法定登記備案已完成。

### **4. 項目公司擔保**

由於若干銀行行政程序，項目公司擔保將需時解除。股權買方已同意於簽訂該協議後之實際可行情況下盡快促使解除項目公司擔保。如項目公司擔保於簽訂該協議後 9 個月內仍未解除，股權買方已同意促使銀行貸款的償還。

### **5. 轉讓之先決條件**

轉讓須先達成下列條件：

- (i) 華中城董事會決議批准出售出售股權；
- (ii) 股權買方董事會決議批准購買出售股權；
- (iii) 債項買方董事會決議批准購買該債項；及
- (iv) 華中城已解除祺迅股權押記及瑞鵬股權押記。

祺迅股權押記及瑞鵬股權押記為本公司於該票據及該契約項下之部份抵押責任。該票據及該契約的詳情已於本公司日期為 2011年 1月17日的公告披露。

於本公告日期，上述先決條件已經完全達成。據此，該協議項下各方的轉讓已於本公告日期發生。

### **C. 有關目標集團的資料**

目標公司於該協議項下的出售前，為本公司之全資附屬公司，其業務為投資控股。目標集團的主要業務為投資控股及物業發展，當中物業發展業務乃項目公司位於中國廣東省河源市東環路臨江路段淨佔地面積約 1.14 百萬平方米的業務。

為編製本公告，假設目標集團已於 2009 年 1 月 1 日成立，目標集團根據香港財務報告

準則編製截至 2010 年 12 月 31 日止前兩個財政年度之若干未經審核之合併財務資料如下：

	截至 2009 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元	截至 2010 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元
稅前淨虧損	1,736	6,646
稅後淨虧損	1,736	6,646

於 2011 年 8 月 31 日，目標集團未經審核之合併淨資產值為約人民幣 213.6 百萬元（相等於約 261.2 百萬港元）。獨立評估師對目標集團於 2011 年 8 月 31 日之估值為約人民幣 706.7 百萬元（相等於約 864.3 百萬港元），代表根據資產法計算之公平市值。該債項之帳面值為約人民幣 237.8 百萬元（相等於約 290.8 百萬港元）。

#### D. 出售的原因及對本公司的益處

本集團之主要業務為在中國發展及營運大型綜合商貿物流及商品交易中心，為內地和國際批發供應商、買家、製造商及分銷商提供原材料和製成品的全面交易平台。目標集團主要集中發展住宅項目，並非本集團之核心業務。

預期本集團自該出售所獲得之收益約 380 百萬港元。計算估計收益（須待核數師確認）時考慮了目標集團根據香港財務報告準則編制之未經審核財務報表，以及代表（當中包括該出售之合計代價與如下事項總和之差額，(i)對目標公司之投資成本；(ii)目標集團未經審核之合併淨資產值；(iii)該債項之面值；(iv)項目公司之外幣換算儲備；以及(v)該出售之相關稅務影響。該出售所得款項將用作本集團之額外營運資金。本公司相信，出售目標集團將使本公司能集中發展其核心業務並對本集團有利。

經上述考慮後，董事（包括獨立非執行董事）認為該協議經公平磋商後按一般商業條款釐定並對本集團有利，且對股東整體公平合理和有利。

#### E. 上市規則涵義

由於按上市規則第 14.07 條項下該出售之最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，該協議項下之該交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

#### F. 釋義

「該協議」	指	由華中城、深圳華南城、項目公司、股權買方及債項買方於 2011 年 9 月 28 日就該出售而訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「華中城」	指	華中城(BVI)有限公司，一家於英屬維爾京群島成立

的有限公司，為本公司之全資附屬公司

「本公司」	指	華南城控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議的條款購買及出售該出售股權及轉讓該債項之完成
「深圳華南城」	指	華南國際工業原料城(深圳)有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「瑞鵬股權押記」	指	根據目標公司與香港上海滙豐銀行有限公司日期為 2011 年 1 月 14 的股權押記。據此，目標公司抵押及以第一優先固定押記目標公司之附屬公司瑞鵬投資有限公司的股權至香港上海滙豐銀行有限公司
「祺迅股權押記」	指	根據華中城與香港上海滙豐銀行有限公司日期為 2011 年 1 月 14 的股權押記。據此，華中城抵押及以第一優先固定押記目標公司的股權至香港上海滙豐銀行有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該契約」	指	根據本公司（作為發行人），附屬公司擔保人（作為擔保人）及香港上海滙豐銀行有限公司（作為受託人）發行該票據，日期為 2011 年 1 月 14 日的契約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該債項」	指	截至 2011 年 9 月 27 日項目公司欠深圳華南城金額約為人民幣 237.8 百萬元（約相等 290.8 百萬港元）的欠款

「債項代價」	指	債項之面值約為人民幣 237.8 百萬，為截至 2011 年 9 月 27 日該債項之面值，即債項買方根據該協議為購買該債項之金額
「債項買方」	指	深圳市國泰房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「該票據」	指	本公司發行於 2016 年到期，本金總額為 250,000,000 美元 13.50% 優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	華南城實業（河源）有限公司，一家於中國成立的公司，為目標公司及本公司之全資附屬公司
「項目公司擔保」	指	有關日期為 2010 年 9 月 21 日，由深圳華南城作出，就項目公司金額為人民幣 180 百萬元，其用途為物業發展的銀行貸款之擔保協議，以華商銀行為受益人的擔保
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「該出售」	指	根據該協議出售之出售股權及轉讓之該債項
「出售股權」	指	3 股於目標公司每股面值為 1 美元之普通股，代表目標公司之所有已發行股份
「出售股權代價」	指	相等於人民幣 730 百萬元，為股權買方根據該協議支付購買該出售股權之應付金額
「股東」	指	股份之持有人
「股權買方」	指	金華豐有限公司，一家於英屬維爾京群島成立的有限公司，為債項買方之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	向該票據之付款提供擔保的本公司之附屬公司，惟該等附屬擔保人不包括本公司根據中國法律成立之

附屬公司

「轉讓」	指	根據該協議的條款轉讓出售股權及轉讓該債項
「目標公司」	指	祺迅投資有限公司，一家於英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

除於本公告內另行說明，人民幣乃按人民幣1元兌1.223港元之匯率換算為港元，此僅供說明，概不表示任何人民幣金額可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**華南城控股有限公司**  
聯席主席兼執行董事  
**鄭松興**

香港，2011年9月28日

於本公告日期，執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授；非執行董事為馬介璋博士銀紫荊星章、銅紫荊星章、孫啟烈先生銅紫荊星章、太平紳士，馬偉武博士及鄭大報先生；以及獨立非執行董事為梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及石萬鵬先生。