

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，概不對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
(In Liquidation)

華南城控股有限公司
(清盤中)

(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

須予披露交易
股權轉讓協議

股權轉讓協議

於2025年8月11日，賣方與買方訂立股權轉讓協議A。賣方及買方據此同意，賣方將向買方出讓項目公司A之100%股權（項目公司A將持有資產A），購買對價為人民幣72,000,000元。

於2025年9月19日，賣方與買方訂立股權轉讓協議B。賣方及買方據此同意，賣方將向買方出讓項目公司B之100%股權（項目公司B將持有資產B），購買對價為人民幣145,000,000元。

由於上述出讓事項（單獨或累積計算）的一項適用百分比比例超過5%但低於25%，出讓事項構成了本公司須予披露之交易，根據上市規則第14章須遵守有關匯報及公告之規定，惟豁免遵守股東批准規定。

股權轉讓協議A

股權轉讓協議A的主要條款摘要如下：

日期： 2025年8月11日

訂約方： (1) 賣方；及
(2) 買方

標的資產： 項目公司A的100%股權（該公司將持有資產A）。

對價： 人民幣72,000,000元，買方應在2025年8月11日後45天（即2025年9月25日）內向賣方支付。

其他條款：

- (1) 買方應向項目公司A注資人民幣10,000,000元作為註冊資本。
- (2) 買方和賣方應簽署確認函，買方根據該確認函承諾（其中包括）以下事項：
 - (A) 買方將（代表開發公司）在簽署股權轉讓協議A後的5天內，向賣方支付2024年2月至2025年7月31日期間根據資產A建設協議應計的人民幣280,000元未付稅款和人民幣40,000元滯納金；
 - (B) 買方將自簽署股權轉讓協議A起至項目公司A轉讓登記之日，支付與資產A地塊01及地塊03上部分資產有關的所有土地使用稅和滯納金；及
 - (C) 自股權轉讓協議A之日起，買方將承擔所有與持有和轉讓資產A相關的稅款。
- (3) 買方及資產A建設協議全部簽約主體須簽署確認函，確認各方不會就根據資產A建設協議支付或應付的款項向賣方主張任何權利。
- (4) 賣方將作出安排將其就資產A所訂立之所有合約之權利及義務轉讓予買方。

向買方轉讓項目公司A： 賣方將在（其中包括）買方向賣方支付購買代價後，向買方轉讓項目公司A的股權。

上述轉讓後，賣方將不再持有資產A及項目公司A之任何股權。因此，項目公司A將不再為本公司之附屬公司。

股權轉讓協議B

股權轉讓協議B的主要條款摘要如下：

日期： 2025年9月19日

訂約方： (1) 賣方；及
(2) 買方

標的資產： 項目公司B的100%股權（該公司將持有資產B）。

對價： 人民幣145,000,000元，由買方按以下方式向賣方支付：

- (1) 買方應在2025年9月19日後7天（即2025年9月26日）內，向賣方支付人民幣43,500,000元；
- (2) 買方應在資產B註冊於項目公司B名下之日，向賣方支付人民幣 72,500,000元；及
- (3) 買方應在賣方申請項目公司B股權變更工商登記前10天（該日期由賣方書面通知），向賣方支付人民幣 29,000,000元。

其他條款： (1) 買方應向項目公司B注資人民幣 10,000,000元作為註冊資本。

(2) 買方和賣方應簽署確認函。根據該確認函，買方承諾以下事項：

- (A) 買方將承擔因出讓事項B而產生的任何稅款；
- (B) 買方將自簽署股權轉讓協議B至項目公司B轉讓登記之日，支付與資產B有關的所有土地使用稅和滯納金；
- (C) 自股權轉讓協議B之日起，買方將承擔與持有和轉讓資產B相關的所
有稅款；及
- (D) 買方將負責因將資產B從賣方轉讓給項目公司B而產生的任何稅款。

向買方轉讓項目公司B： 賣方將在（其中包括）買方向賣方支付全數購買代價後，向買方轉讓項目公司B的股權。

上述轉讓後，賣方將不再持有資產B及項目公司B之任何股權。因此，項目公司B將不再為本公司之附屬公司。

向有關人士作出查詢後，清盤人理解每項出讓事項之應付對價乃經買方與賣方參照有關資產之市值進行公平磋商後厘定。

所得款項用途

出讓事項之對價將用於償還賣方因發展該等資產而產生之融資成本及墊款，其餘款項將用作本集團境內附屬公司之一般營運用途。

出讓事項的理由和好處

基於有關人士向清盤人提供的資料，並考慮到（其中包括）賣方所收到之出讓事項之總對價約為人民幣217,000,000元及該等資產於2024年12月31日之帳面值約人民幣879,000,000元，完成後，清盤人預期本集團將錄得約人民幣662,000,000元之出讓損失。

向有關人士作出查詢後並基於有關人士向清盤人提供的資料，清盤人認為：

- (1) 出讓事項與賣方之業務一致，即開發中國哈爾濱之商業及工業物業。就此，清盤人向有關人士了解到，出售該等物業將為本集團之境內附屬公司提供關鍵的現金流，以繼續進行境內業務及營運；及
- (2) 股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司之利益。

有關本集團、賣方及買方之資料

本集團在中國從事開發及營運大型綜合物流及貿易中心；資產租賃及管理；項目用地的投資、開發及建設，以及供應鏈綜合物流解決方案和智慧硬體基礎設施，以實現項目現場的數據化和互聯網化管理。

賣方主要於中國哈爾濱從事房地產開發業務。

買方為一家於2020年8月14日在中國成立的公司，主要於中國從事房地產經紀服務。就清盤人所知、盡悉及確信，並在作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士（定義見上市規則）的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於出讓事項（無論單獨或累積計算）的一項適用百分比比例超過5%但低於25%，出讓事項構成了本公司一項須予披露之交易，根據上市規則第14章須遵守有關匯報及公告之規定，惟豁免遵守股東批准規定。

清盤人知悉，本股權轉讓協議公告構成上市規則項下有關須予公佈交易之延遲公告。於獲委任後，清盤人於約2025年9月12日了解到出讓事項及股權轉讓協議。清盤人就出讓事項及股權轉讓協議之理由及條款向有關人士作出查詢，並據此根據上市規則有關須予公佈交易之規定刊發本公告。清盤人將繼續採取所需行動，根據上市規則的規定使本公司的債權人及其他相關者知會本公司的事務。

繼續暫停交易

本公司股份自2025年8月11日（星期一）上午10時55分起暫停在聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司債權人及／或其他相關者如有查詢，請聯絡清盤人，電郵地址為 ProjectCompassFTI@fticonsulting.com。

本公司股東、投資者及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

定義

在本公告中，除非上下文另有要求，否則以下表述應具有以下含義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	華南城控股有限公司，為一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為1668；
「開發公司」	指	黑河市建安房地產開發有限責任公司；
「董事」	指	本公司董事；
「出讓事項A」	指	賣方根據股權轉讓協議A向買方出讓其持有的項目公司A之100%股權；
「出讓事項B」	指	賣方根據股權轉讓協議B向買方出讓其持有的項目公司B之100%股權；
「出讓事項」	指	出讓事項A及出讓事項B之合稱；
「股權轉讓協議A」	指	買方與賣方於2025年8月11日訂立有關出讓項目公司A的股權轉讓協議（經買方與賣方於2025年8月25日訂立的補充協議，以及經買方與賣方於2025年9月10日訂立的第二份補充協議補充）；

「股權轉讓協議B」	指	買方與賣方於2025年9月19日訂立有關出讓項目公司B的股權轉讓協議(經買方與賣方於2025年9月19日訂立的補充協議補充)；
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議A及股權轉讓協議B；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「清盤人」	指	周偉成及潘路洋，本公司共同及各別清盤人；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「百分比比例」	指	參見上市規則第14.07條對此項的釋義；
「中國」	指	中華人民共和國(僅為本公告目的，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣地區)；
「資產」	指	資產A及資產B之合稱；
「資產A」	指	01地塊及03地塊，被稱為1668 產業園項目C22地塊，位於中國黑龍江省哈爾濱市道外區團結鎮，其規劃用地面積13,000平方米，總建築面積8,700平方米，計容建築面積8,200 平方米；
「資產A建設協議」	指	由(其中包括)開發公司及賣方訂立的哈爾濱華南城C22地塊建築物業定制協議；
「資產B」	指	名為精品D區項目的資產，位於中國黑龍江省哈爾濱市道外區團結鎮，其規劃用地面積118,000平方米，總建築面積151,700平方米，計容建築面積149,900平方米；

「項目公司」	指	項目公司A及項目公司B之合稱；
「項目公司A」	指	黑龍江萬幫基業房地產開發有限公司，為一家於2025年8月12日在中國成立的有限責任公司；
「項目公司B」	指	黑龍江鼎融房地產開發有限公司，為一家於2025年8月12日在中國成立的有限責任公司；
「買方」	指	哈爾濱廣麥房地產經紀有限公司，為一家在中國成立的有限責任公司；
「有關人士」	指	受聘於本集團並負責管理賣方業務及事務的有關人士；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	哈爾濱華南城有限公司，本公司之間接全資附屬公司，為一家在中國成立的有限責任公司； 及
「%」	指	百分比。

代表
華南城控股有限公司
(清盤中)
周偉成
潘路洋

共同及各別清盤人
(作為代理人毋需承擔任何個人責任)

香港，2025年10月3日

根據該公司的過往公告，該公司董事會成員包括聯席主席李文雄先生（非執行董事）及鄭松興先生（執行董事）；執行董事萬鴻濤先生、方玲女士、許洪霞女士及李智先生；非執行董事申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士；以及獨立非執行董事梁君彥先生大紫荊勳章、金紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及李煦博士。所有聯席主席、執行董事及非執行董事的職權已於2025年8月11日香港特別行政區高等法院頒布清盤命令時終止。