

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分內容而產生或因依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

(根據香港公司條例於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：1668)

須予披露交易

**有關在西安港務區就發展物流中心
成立合營公司之項目協議**

董事會欣然宣佈，於2009年11月3日，本公司全資附屬公司華南國際、西安管理委員會、新豪德及西安市政府訂立項目協議，據此，華南國際同意(其中包括其他內容)與新豪德成立合營公司，以進行西安項目。根據項目協議，華南國際及新豪德將分別擁有合營公司65%及35%權益

本公司預期，其就西安項目之資本承擔總額約為人民幣13億元，包括其向合營公司之注資額及其他形式之融資安排(如需要)。

由於項目協議涉及之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，據此擬進行之交易構成上市規則第14章項下之須予披露交易，故本公司須遵守申報及公告規定，惟獲豁免須經股東批准之規定。

緒言

茲提述本公司於2009年9月17日刊發之招股章程(「招股章程」)。誠如招股章程所述，於2009年6月20日，華南國際與西安管理委員會就在西安港務區發展大型綜合物流中心訂立諒解備忘錄。

董事會欣然宣佈，於2009年11月3日，本公司全資附屬公司華南國際、西安管理委員會、新豪德及西安市政府訂立項目協議，據此，華南國際同意(其中包括其他內容)與新豪德成立合營公司，以進行西安項目。根據項目協議，華南國際及新豪德將分別擁有合營公司65%及35%權益。

項目協議

日期

2009年11月3日

訂約方

- (1) 西安管理委員會；
- (2) 華南國際；
- (3) 新豪德；及
- (4) 西安市政府

據董事在作出一切合理查詢後所得悉、知悉及相信，於本公告日期，西安管理委員會、新豪德及西安市政府各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主要條款

根據項目協議，(1) 西安管理委員會同意於西安項目之建設工程展開前，與相關政府機關協調及在該地塊完成建造基本基建設施；(2) 華南國際與新豪德同意就西安項目共同成立合營公司，有關詳情於「合營公司之成立」一節闡述；及(3) 西安市政府同意監督西安管理委員會及合營方各自根據項目協議之條款及條件切實履行本身之權利及責任。

西安項目

該地塊之規劃總佔地面積約10平方公里，預期將分三期發展，其中約3平方公里將分配作第一期發展；約4平方公里分配作第二期發展及約3平方公里分配作第三期發展。在規劃總佔地面積之10平方公里之中，約5平方公里將分配以興建物流中心，另5平方公里將分配作興建住宅及商業樓宇以及相關配套設施。

現時預期，興建物流中心之平均容積率不得超過2.0，而興建住宅及商業樓宇及相關配套設施之平均容積率不得超過2.5。西安項目規劃及建設方案之詳情將由有關規劃部門、建設部門及土地部門審定。

根據項目協議，將於2009年12月前就西安項目拍賣第一期發展之該地塊，而拍賣作第二期及第三期發展之餘下該地塊之確切時間將分別取決於第一期及第二期之建設進度。

合營公司之成立

將由華南國際與新豪德共同成立之合營公司有意於適當時候在西安港務區進行西安項目。合營公司將參與競投在西安港務區規劃總佔地面積約10平方公里之該地塊。

繼成立合營公司後及於開始拍賣前，合營方將向合營公司轉讓彼等於項目協議項下有關西安項目之所有權利及責任。

合營公司之註冊資本

合營公司之註冊資本現時預期為30,000,000美元（約相當於234,000,000港元）至50,000,000美元（約相當於390,000,000港元）。

合營方之注資金額

根據項目協議，合營方將就合營公司之註冊資本支付彼等各自之注資如下：

合營方	注資形式	注資額	於合營公司所佔股本權益
華南國際	現金	19,500,000 美元至 32,500,000 美元 (約相當於 152,100,000 港元至 253,500,000 港元)	65 %
新豪德	現金	10,500,000 美元至 17,500,000 美元 (約相當於 81,900,000 港元至 136,500,000 港元)	35 %

華南國際將透過其內部資源、自全球發售收取之部分所得款項淨額以及在需要時作出其他形式之融資安排，向合營公司撥付其現金注資。本公司預期，其就西安項目之資本承擔總額約為人民幣13億元，乃基於管理層之經驗，並參考類似項目之初步成本後估計得出。本公司就西安項目之估計資本承擔總額包括其向合營公司之注資額及其他形式之融資安排(如需要)。

訂立項目協議之理由及利益

誠如招股章程所披露，本公司擬運用全球發售之部分所得款項淨額發展潛在新項目，且本公司一直就西安項目展開洽談。憑藉其發展深圳華南城之成功經驗，董事相信，西安項目為本集團擴充地區覆蓋範圍至西安(集團在中國西北地區之戰略地點)之極佳機會。

此外，預期西安項目將為本集團擴闊收入基礎。因此，董事認為，西安項目有利於本公司之長遠發展。

上市規則之含義

由於項目協議涉及之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，據此擬進行之交易構成上市規則第14章項下之須予披露交易，故本公司須遵守申報及公告規定，惟獲豁免須經股東批准之規定。

董事之意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，項目協議之條款乃訂約各方經公平磋商後，按一般商業條款釐定，有關條款就本公司及其股東整體而言屬公平合理，且交易符合本公司及其股東整體利益。

一般資料

本公司

就建築面積、涵蓋行業及所提供配套服務及設施之種類而言，本公司為中國領先的大型綜合物流及展示交易中心發展商及營運商之一。

西安管理委員會

西安管理委員會為西安市政府之派出機構，負責西安港務區之基礎建設以及社會事務工作之協調及管理，主要協調規劃局、國土資源局及環境保護局等相關政府部門，為將進駐西安港務區的企業進行相關審批程序。

華南國際

華南國際為本公司全資附屬公司，主要從事於中國發展及經營綜合物流及展示交易中心之業務。

新豪德

新豪德主要於從事於中國發展物流展示交易中心以及開發和管理房地產之業務。

釋義

於本公告，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「拍賣」	指	就位於西安港務區規劃總佔地面積約10平方公里之該地塊進行拍賣
「董事會」	指	本公司董事會
「華南國際」	指	華南國際工業原料城(深圳)有限公司，本公司全資附屬公司
「本公司」	指	華南城控股有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	具招股章程所賦予涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「合營公司」	指	由華南國際及新豪德根據項目協議共同成立之公司
「合營方」	指	華南國際及新豪德
「該地塊」	指	就西安項目可供競投之土地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目協議」	指	西安管理委員會、合營方與西安市政府就發展西安項目所訂立日期為2009年11月3日之項目協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「西安市政府」	指	中國西安市人民政府
「西安管理委員會」	指	西安國際港務區管理委員會
「西安港務區」	指	西安國際港務區
「西安項目」	指	於西安港務區開發大型綜合物流中心之項目
「新豪德」	指	新豪德(香港)控股有限公司，於香港註冊成立之公司，由獨立於本公司及其關連人士之各方所擁有
「%」	指	百分比

除本公告另有規定外，於本公告內美元兌港元之換算乃按1美元兌7.8港元之匯率作出，僅供說明用途，並不代表任何美元金額可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
華南城控股有限公司
 聯席主席及執行董事
鄭松興

香港，2009年11月4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、太平紳士及馬偉武博士；以及獨立非執行董事為石萬鵬先生、梁君彥先生銀紫荊星章、太平紳士及李偉強先生。