

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1668)

須予披露及關連交易

收購

哈爾濱毅德商貿城有限公司全部股本

收購

於2012年11月30日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按購買代價(即人民幣500,000,000元)收購，而賣方有條件同意出售待售股權(即哈爾濱毅德全部股本)。哈爾濱毅德主要從事開發位於中國哈爾濱道外區、總佔地面積約270,350平方米的毅德土地。

上市規則涵義

由於收購的其中之一項適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故收購根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於本公告日期，王再興先生為本公司附屬公司西安華南城的董事，而據本公司所知，賣方由Hydoo Cayman間接全資擁有，Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend由王再興先生持有約52.70%。因此，賣方為王再興先生的聯繫人士，因而為本公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的關連交易。收購須遵守上市規則項下申報及公告規定以及經獨立股東批准。

於本公告日期，由於主要股東合共持有3,076,070,514股股份(佔本公司已發行股本約50.81%)，獲賦予權利出席本公司股東大會並在會上投票，且就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票，本公司現正尋求主要股東書面批准收購，藉此取代舉行正式股東大會(本公司預期不會就取得有關批准遇上任何困難)。待接獲主要股東上述批准及聯交所根據上市規則第14A.43條授出豁免後，本公司將不會就考慮收購舉行股東大會。

一份載有(其中包括)(i)收購的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東有關收購的函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東有關收購的函件；及(iv)哈爾濱毅德估值報告的通函預期將於2012年12月21日或之前寄發予股東。

由於完成須待多項條件達成後方可作實，故收購不一定進行。股東及本公司有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於2012年11月30日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按購買代價(即人民幣500,000,000元)收購，而賣方有條件同意出售待售股權(即哈爾濱毅德全部股本)。哈爾濱毅德主要從事開發位於中國哈爾濱道外區、總佔地面積約270,350平方米的毅德土地。

收購

股權轉讓協議

日期

2012年11月30日

訂約方

- (1) 賣方： 濟寧豪德現代實業有限公司
- (2) 買方： 哈爾濱華南城有限公司，本公司全資附屬公司

主體事項

根據股權轉讓協議的條款，買方有條件同意按購買代價收購，而賣方有條件同意出售待售股權。

先決條件

股權轉讓協議僅在達成以下先決條件(「先決條件」)後方會生效：

- (i) 賣方、買方及哈爾濱毅德已取得關於收購的所有必要內部批文；
- (ii) 買方完成盡職審查並獲買方接納(按其全權酌情)；
- (iii) 哈爾濱毅德就收購毅德土地已支付所有土地出讓金及取得相關繳納憑証；
- (iv) 哈爾濱毅德已悉數收回賣方及／或其關連方結欠哈爾濱毅德所有應收款項；
- (v) 毅德投資向華南國際作出承諾，據此，毅德投資承諾(其中包括)向華南國際或其聯繫人士轉讓毅德投資就開發毅德土地與(其中包括)哈爾濱市政府及哈爾濱道外區政府所訂立合作協議項下所有權利及權益；
- (vi) 王再興先生及王德文先生已就將於哈爾濱經營的商業批發／貿易中心、物流及倉儲業務的投資、控制、管理或營運事宜，向買方為受益人提供不競爭承諾；

- (vii) 濟寧公司已就股權轉讓協議項下賣方的責任，向買方提供保證；及
- (viii) 本公司就股權轉讓協議項下的交易根據上市規則向股東刊發的公告及通函已獲聯交所批准(或聯交所就該等刊發不提出反對)，該公告及通函已根據上市規則刊發，聯交所就股權轉讓協議項下的交易並無提出反對或施加不獲本公司接受的條件，以及本公司已全面遵守上市規則項下的所有責任。

倘任何先決條件未於2012年12月19日(或買方與賣方協定的任何較後日期)前達成，股權轉讓協議將失效，賣方將於自截止日期起三個工作日內退回買方支付的任何購買代價。

購買代價

買賣待售股權的代價將為人民幣500,000,000元(「購買代價」)，將由買方按下列方式支付予賣方：

- (i) 人民幣110,000,000元已於股權轉讓協議日期支付，及倘先決條件及／或完成條件未獲達成(或豁免)，該等款項可予退回，且股權轉讓協議予以終止；
- (ii) 人民幣150,000,000元將於所有先決條件達成後三個工作日內支付，及倘完成條件未獲達成(或豁免)，該等款項可予退回，且股權轉讓協議予以終止；
- (iii) 人民幣160,000,000元將於完成後三個工作日內支付；及
- (iv) 人民幣80,000,000元將完成後及於下列所有完成後事件發生／完成後三個工作日內支付：
 - (a) 買方已審閱哈爾濱毅德的完成賬目及對購買代價作出的任何調整(見下文)已確定(如有)；
 - (b) 相關機關已批准股權轉讓協議項下擬進行的交易並已向哈爾濱毅德發出所需的《核准變更登記通知書》及新的《企業法人營業執照》；及
 - (c) 哈爾濱毅德的董事、監事及法定代表已由買方提名的人士替代，並已向相關機關辦理相關備案。

購買代價乃賣方與買方計及毅德土地開發潛力及前景、就哈爾濱毅德的價值評估(相關估值報告將於本公司寄發的通函內載列)以及哈爾濱毅德於2012年11月30日的未經審核資產淨值，華南城土地與毅德土地的協同開發潛力，及根據合作協議可能進一步收購其他土地後公平磋商釐定。

倘經買方的盡職審查後釐定，(i)哈爾濱毅德的實繳股本少於人民幣200,000,000元；(ii)就收購毅德土地應付土地稅費金額超過人民幣18,900,000元；(iii)哈爾濱毅德產生與哈爾濱毅德之主要業務或開發毅德土地無關的任何額外支出或負債；或(iv)賣方違反其於股權轉讓協議項下的若干保證及承諾，賣方須賠償買方，而買方有權將有關金額相應自購買代價中扣除。

完成條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**完成條件**」)後，方可作實：

- (i) 哈爾濱毅德的章程已根據股權轉讓協議的規定作出修訂，並獲買方批准；
- (ii) 哈爾濱毅德已妥善完成及簽妥申請批准轉讓待售股權所需的一切文件；
- (iii) 哈爾濱毅德已就由買方提名的人士替代其董事、監事及法定代表已正式取得一切內部審批及向相關機關完成備案的必要文件；
- (iv) 哈爾濱毅德所有資產，包括但不限於哈爾濱毅德的法律文件、合約、賬簿及記錄、證照以及公司公章等已交付予買方；
- (v) 哈爾濱毅德就收購毅德土地於賣方收取上文「收購—購買代價」一節所載之第二期購買代價後兩個工作日內支付所有相關應付土地稅費；
- (vi) 賣方確認賣方、濟寧公司、毅德投資、王再興先生及王德文先生已根據股權轉讓協議作出聲明、保證及承諾，且相關承諾及擔保(視情況而言)在一切重大方面均屬真確、正確、完整且並無誤導；

- (vii) 賣方確認哈爾濱毅德的法律環境、資產及負債、業務營運及財務狀況並無重大不利變動，且就股權轉讓協議項下擬進行的交易並無接獲中國任何機關反對；及
- (viii) 賣方確認賣方、濟寧公司、毅德投資、王再興先生及王德文先生並無違反彼等各自在股權轉讓協議項下須承擔的責任以及相關承諾及擔保(視情況而定)。

倘任何完成條件未能於2012年12月31日前達成，買方與賣方可協定：(1)將完成日期延至較後日期；或(2)豁免若干完成條件及進行完成。倘賣方與買方未能於該期間內達成協議，股權轉讓協議將自動終止，而賣方須於該終止日期起三個工作日內退還買方所付的任何購買代價。

其他條款

就哈爾濱毅德收購毅德土地所支付的所有相關應付土地稅費，現時協定賣方的關連人士將向哈爾濱毅德支付不多於人民幣20,000,000元，而賣方承諾促使其向賣方轉讓該債項及哈爾濱毅德應付賣方同一名關連人士的應付款項人民幣29,500,000元(統稱「債項」)。該債項將由買方於完成前按其面值收購，該款項將由買方連同按上文「收購－購買代價」一節所述最後一期購買代價一併支付予賣方。

有關哈爾濱毅德的資料

哈爾濱毅德為一間於2011年12月22日在中國成立的有限公司。於本公告日期，賣方合法實益持有哈爾濱毅德的全部股本。哈爾濱毅德主要從事開發毅德土地業務。

毅德土地包括三幅位於哈爾濱道外區、總佔地面積約270,350平方米的土地使用權。毅德土地將發展為物流及貿易中心。

根據哈爾濱毅德於2012年11月30日的未經審核財務資料，(i)假設哈爾濱毅德應付賣方債項的最高金額為人民幣49,500,000元，則賣方於哈爾濱毅德的總投資可達人民幣249,500,000元，及(ii)哈爾濱毅德的未經審核資產淨值約為人民幣193,000,000元，包括在建工程，預付款項、按金及其他應收款項，現金及銀行存款，固定資產及其他應付款項。

下文載列根據2011年12月22日(即其註冊成立日期)至2011年12月31日及2012年1月1日至2012年11月30日止期間按中國公認會計原則編製的管理層賬目所呈報的哈爾濱毅德未經審核財務資料。

	2011年 12月22日 (即其註冊 成立日期)至 2011年 12月31日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	2012年 1月1日 至2012年 11月30日 止期間 (未經審核) 人民幣千元
收入	0	0
除稅前虧損	7,155	7
除稅後虧損	7,155	7

完成後，哈爾濱毅德將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績則將綜合計入本集團的綜合財務報表。

有關毅德集團的資料

經本公司作出一切合理查詢後獲悉，賣方為毅德集團的成員公司，主要從事投資控股業務，而毅德集團主要於中國從事發展及營運商品交易中心以及商業設施。於本公告日期，毅德集團的控股公司Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend則分別由王再興先生及王德文先生持有約52.70%及12.99%。

進行收購的原因及裨益

本集團主要於中國從事發展及營運大型綜合物流及商品交易中心。

茲提述本公司日期為2012年3月28的公告，當中提述本公司與香港豪德集團(控股)有限公司已同意透過友好磋商協調發展位於中國哈爾濱道外區物流及商品交易中心以及商住配套設施。隨後，本公司收購華南城土地(總佔地面積約347,390平方米)，而哈爾濱毅德收購毅德土地(總佔地面積約270,350平方米)。鑑於華南城土地及毅德土地於哈爾濱道外區，是東北亞各國跨境商貿的中樞位

置並毗鄰中俄交界，本公司認為與毅德集團以協調方式發展華南城土地及毅德土地(以及本集團及毅德集團在同一地區可能就與哈爾濱市政府及哈爾濱道外區政府簽署的合作協議進一步收購其他土地)，將藉此地區的發展潛力抓緊戰略良機，對雙方而言均互惠互利。

於2012年10月，本公司管理層獲毅德集團告知，其有意出售其於毅德土地的權益，並退出其擬於哈爾濱商品交易中心以及商業配套設施的發展。本公司認為，倘毅德土地由第三方收購，本公司可能無法從該第三方確保獲得如同毅德集團的協調發展，從而對華南城土地的整體發展構成不利影響。因此，本公司透過買方訂立股權轉讓協議，收購哈爾濱毅德的全部股本權益，藉此，本公司將可集中並協調開發華南城土地及毅德土地，控制並實現協同效益。

就收購而言並作為先決條件之一，王再興先生及王德文先生將根據股權轉讓協議規定向買方就於哈爾濱投資、控制、管理或經營任何商業批發／貿易中心、物流及倉儲業務作出不競爭承諾。

基於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的建議後達致彼等意見)認為收購乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本集團及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於收購的其中之一項適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故收購根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於本公告日期，王再興先生為本公司附屬公司西安華南城的董事，而據本公司所知，賣方由Hydoo Cayman間接全資擁有，Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend由王再興先生持有約52.70%。因此，賣方為王再興先生的聯繫人士，因而為本公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的關連交易。收購須遵守上市規則項下申報及公告規定以及經獨立股東批准。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：

- (a) 主要股東為於本公告日期下列有權出席本公司股東大會並於會上投票的股份的持有人：

各主要股東名稱	持有股份 數目	持股概約 百分比
鄭松興	76,000,000	1.26%
鄭大報	4,936,000	0.08%
梁滿林(及其配偶)	59,389,977	0.98%
Accurate Gain Developments Limited	1,339,913,759	22.13%
Proficient Success Limited	1,071,931,008	17.71%
京暉國際有限公司	523,899,770	8.65%
合計：	<u>3,076,070,514</u>	<u>50.81%</u>

Accurate Gain Developments Limited由鄭松興先生及鄭大報先生各自持有50%權益及Proficient Success Limited由鄭松興先生及鄭大報先生分別持有約56.25%及約39.58%權益，而京暉國際有限公司由梁滿林先生全資擁有。鄭大報先生為鄭松興先生的兄長，鄭松興先生及梁滿林先生均為本集團的聯合創始人(進一步資料載於本公司日期為2009年9月17日的章程及本公司2011/2012年年報)；

- (b) 倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票；及
- (c) 本公司現正尋求主要股東書面批准收購，藉此取代舉行正式股東大會(本公司預期不會就取得有關批准遇上任何困難)。

待接獲主要股東書面批准，本公司將根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行的股東大會以考慮收購的規定。

本公司已委任由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，藉以考慮收購條款，並就收購是否按照一般商業條款、是否屬公平合理並是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東作出建議。本公司將委任獨立財務顧問，就收購條款是否公平合理向本公司獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)收購的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東有關收購的函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東有關收購的函件；及(iv)哈爾濱毅德估值報告的通函預期將於2012年12月21日或之前寄發予股東。

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：

「收購」	指	買方建議收購待售股權及債項
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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，一間於中國成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「本公司」	指	華南城控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購
「完成條件」	指	具「收購—完成條件」一節所賦予的涵義
「先決條件」	指	具「收購—先決條件」一節所賦予的涵義
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「華南城土地」	指	位於中國哈爾濱市道外區的土地，總佔地面積約347,390平方米，宗地編號為5-12-10-423(D)、5-12-10-424(D)及5-12-10-427(D)

「西安華南城」	指	西安華南城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接擁有其65%權益的附屬公司
「債項」	指	具「收購—其他條款」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就買賣待售股權所訂立日期為2012年11月30日的有條件股權轉讓協議
「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
「Hydoo Cayman」	指	Hydoo International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，據本公司所知，Most Trend持有其約69%
「毅德集團」	指	Hydoo Cayman及其附屬公司，包括但不限於毅德投資、賣方、濟寧公司及哈爾濱毅德
「哈爾濱毅德」	指	哈爾濱毅德商貿城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司
「毅德投資」	指	香港毅德集團投資有限公司(前稱香港豪德集團投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，據本公司所知，其為Hydoo Cayman的全資附屬公司
「毅德土地」	指	位於中國哈爾濱市道外區的土地，總佔地面積約270,350平方米，宗地編號為5-12-10-425(D)、5-12-10-426(D)及5-12-10-428(D)
「獨立股東」	指	上市規則第14A章所界定的該等股東

「濟寧公司」	指	濟寧新豪德物流城開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，據本公司所知，其為賣方的附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主要股東」	指	鄭松興、鄭大報、梁滿林(及其配偶)、Accurate Gain Developments Limited、Proficient Success及京暉國際有限公司，乃分別持有76,000,000股股份、4,936,000股股份及59,389,977股股份、1,339,913,759股股份、1,071,931,008股股份及523,899,770股股份，且於本公告日期，該等股份合共佔本公司已發行股本約50.81%，並賦予權利出席股東大會，並於會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易投票
「管理層賬目」	指	具「收購—購買代價」一節所賦予的涵義
「Most Trend」	指	Most Trend Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，據本公司所知，由王再興先生及王德文先生分別持有約52.70%及約12.99%
「王德文先生」	指	王德文先生，據本公司所知，持有Most Trend已發行股本約12.99%權益。王德文先生為王再興先生的兒子
「王再興先生」	指	王再興先生，據本公司所知，持有Most Trend已發行股本約52.70%權益。據本公司所知，王再興先生為王德文先生的父親
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買代價」	指	具「收購—購買代價」一節所賦予的涵義

「買方」	指	哈爾濱華南城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「待售股權」	指	哈爾濱毅德的全部股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	濟寧豪德現代實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為Hydoo Cayman的間接全資附屬公司
「工作日」	指	於中國及香港星期六、星期日及公眾假期以外之日子
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興

香港，2012年11月30日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授；本公司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；以及本公司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、李偉強先生及許照中先生、太平紳士。