

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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1668)

須予披露交易

收購好百年家居

### 收購好百年家居

董事會欣然宣佈，於2013年7月29日，認購方(本公司的間接全資附屬公司)與好百年家居訂立認購協議。根據該協議，認購方有條件地同意以認購股份形式收購，而好百年家居有條件地同意按總認購價人民幣522,210,000元(約相當於656,470,000港元)發行認購股份。於完成時，認購股份將佔好百年家居經發行認購股份擴大後的已發行股本的75%。

好百年家居主要於中國從事有關提供優質家居產品及裝飾品的家居廣場營運業務。本公司認為收購好百年家居(於六個中國城市經營九間家居廣場)的業務將讓本集團得以即時開拓家居裝飾品業務；而將好百年家居的業務納入本集團目前營運的綜合商貿物流及商品交易中心，將加快本集團在中國不同地點的項目增設家居裝飾品業務的步伐。

### 上市規則涵義

由於認購事項其中一項適用百分比率超過5%，但所有比率均少於25%，根據上市規則第14章，認購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守其項下的申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2013年7月29日，認購方(本公司的間接全資附屬公司)與好百年家居訂立認購協議。根據該協議，認購方有條件地同意以認購股份形式收購，而好百年家居有條件地同意按總認購價人民幣522,210,000元(約相當於656,470,000港元)發行認購股份。於完成時，認購股份將佔好百年家居經發行認購股份擴大後的已發行股本的75%。

## 認購協議

### 日期

2013年7月29日

### 訂約方

- (i) 認購方；及
- (ii) 好百年家居

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，好百年家居及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 主旨事項

根據認購協議，認購方有條件地同意以認購股份形式收購，而好百年家居有條件地同意按認購價通過兩個階段發行認購股份。

### 認購價

認購方根據認購協議須向好百年家居支付的總認購價為人民幣522,210,000元(約相當於656,470,000港元)(「認購價」)，並將按以下方式償付：

- (i) 認購價的20%，即人民幣104,442,000元(約相當於131,294,000港元)將由認購方於第一階段認購事項先決條件已全部達成或獲豁免(視適用情況而定)當日起計10個工作日內以現金支付；及

(ii) 認購價的80%，即人民幣417,768,000元(約相當於525,176,000港元)將於就第一階段認購事項向中國主管機關完成辦理相關登記手續後兩年內由認購方按以下方式支付(前提為第二階段認購事項先決條件已達成或獲豁免(視適用情況而定))：

(a) 首先，由認購方全權決定向好百年家居注入全部或部分南寧物業，惟金額不得超過認購價的70%，即人民幣365,547,000元(約相當於459,529,000港元)；及

(b) 餘額以現金支付。

由於認購方將全權決定將注入好百年家居的南寧物業比重，認購價以現金償付的比例將據此調整，惟認購價以現金支付部分不得低於認購價的30%，即人民幣156,663,000元(約相當於196,941,000港元)。

認購價乃認購方與好百年家居公平磋商後釐定，並計及(其中包括)好百年家居的淨資產狀況、好百年家居的業務前景及好百年家居於業內的商譽。

認購價將以本公司或本集團內部資源撥資。

#### 認購事項的先決條件

第一階段認購事項須待(其中包括)以下條件(「第一階段認購事項先決條件」)達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方告作實：

(i) 認購方與現有權益持有人訂立股東協議，內容有關訂約各方合作的主要條款(其中包括好百年家居董事會的組成以及於董事會會議及股東大會的表決權等)，以及好百年家居的公司章程已根據認購協議及上述股東協議的約定作出認購方及現有權益持有人滿意的修訂；

(ii) 好百年家居已開設指定銀行賬戶，供認購方支付相關認購價以作出注資；

(iii) 好百年家居的董事及股東正式批准發行認購股份、擴大好百年家居股本、修訂好百年家居公司章程的建議、好百年家居簽署認購協議、由認購方指定人員就第一階段認購事項向中國主管機關辦理相關登記手續，以及現有權益持有人無條件放棄對發行認購股份的優先購買權；

- (iv) 好百年家居確認其截至2012年12月31日止年度財務報表為真實、準確、完整，且無任何遺漏，及專業評估師已就好百年家居的資產及業務出具估值報告；
- (v) 認購方及現有權益持有人已簽署函件，確認於緊隨完成時，好百年家居股東的身份、其各自的持股量及好百年家居的註冊資本；
- (vi) 好百年投資已承諾更改或促使其附屬公司更改其公司名稱；
- (vii) 好百年投資及其股東：
  - (a) 承諾確認認購協議、上述股東協議，以及在必要時批准於其項下擬進行交易的好百年家居董事會及股東會議的決議案的效力；
  - (b) 確認除有關若干位於中國物業的若干租賃協議外，好百年家居並無結欠好百年投資或其唯一股東的任何未償付債項、負債及責任；及
  - (c) 承諾不會就日後產生的任何債務向好百年家居提出任何要求或申索；
- (viii) 好百年家居若干附屬公司的法定代表人由與現任法定代表人並無關連的人士代替，而好百年家居亦接納由認購方委任的觀察員，彼等對好百年家居的業務及管理有知情權；
- (ix) 所有有關好百年家居的重大事務(包括但不限於法律及財務事務)已向認購方全面、真實、完整、準確及公平地披露，而認購方亦按其全權酌情權滿意有關好百年家居的盡職調查結果；
- (x) 好百年家居的業務營運及財務狀況並無重大不利變動，亦無重大違反法例或規則、無出售好百年家居重要資產或就此設立產權負擔，好百年家居亦無產生任何重大負債，而除已向認購方披露者外，概無轉讓全部或部分好百年家居股份，亦無就好百年家居股份增設權利或其他產權負擔；
- (xi) 現有權益持有人並無違反上述股東協議，而現有權益持有人所作出的保證及承諾仍屬真實準確，且並無重大遺漏，而有關若干現有權益持有人的股權申索對認購事項及好百年家居未來營運並無不利影響；及
- (xii) 本公司就認購協議項下擬進行的交易根據上市規則刊發公告，而聯交所並無就認購協議項下擬進行的交易提出任何反對或施加任何本公司不接受的條件，而本公司已全面履行上市規則項下的所有責任。

上述第(iii)至(xi)項條件可由認購方全權酌情全部或部分豁免。倘第一階段認購事項先決條件未能於認購協議日期起計三個月內達成(或獲豁免)，認購方有權(但無責任)終止認購協議。

第二階段認購事項須待(其中包括)以下條件(「**第二階段認購事項先決條件**」)達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方告作實：

- (i) 第一階段認購事項先決條件仍維持獲達成；
- (ii) 好百年家居的經修訂公司章程已生效並已向中國主管機關登記；
- (iii) 第一階段認購事項已完成並已向中國主管機關登記，而認購方已成為好百年家居股東；
- (iv) 於支付有關第一階段認購事項的認購價後20日內，根據公司章程的規定就批准(a)將好百年家居董事人數增至七名；及(b)委任由認購方提名的五名董事、一名監事及一名副總經理(財務總監)而舉行的好百年家居董事會會議及股東大會(視適用情況而定)通過有關決議案及就上述董事及監事變動向中國主管機關完成登記；
- (v) 好百年家居已促成深圳市德高投資發展有限公司(好百年家居的一家附屬公司)一名少數股東將其股權轉讓予好百年家居或其代名人，並向中國主管機關完成登記手續；及
- (vi) 好百年家居已授權由認購方提名人士向中國主管機關登記第一階段認購事項。

上述第二階段認購事項先決條件可由認購方全部或部分豁免。在第二階段認購事項先決條件未達成(或獲豁免)情況下，認購方有權(但無任何責任)終止認購協議及要求好百年家居退還認購方根據認購協議已付的任何認購價，並回購根據第一階段認購事項已發行予認購方的全部或部分認購股份。

#### 其他條款

雙方同意，倘(a)好百年家居所作出的任何聲明及保證明顯失實、有誤導成分或有重大遺漏；或(b)有關若干現有權益持有人就其持有好百年家居股權的申索案件敗訴，根據認購協議的條款，認購方有權(但無任何責任)終止認購協議及要求好百年家居退還認購方已付的任何認購價，並回購已發行予認購方的全部或部分認購股份。

## 有關好百年家居的資料

好百年家居為一間在中國成立的有限責任公司。好百年家居主要於中國從事有關提供優質家居產品及裝飾品(包括品牌傢俱、燈飾、時尚布藝、家居飾品、家庭用品、床上用品等)的家居廣場經營業務。透過營運九家於中國六個城市的家居廣場，好百年家居在家居裝飾品行業中建立了良好的聲譽及營運網絡。

於本公告日期，好百年家居的註冊資本為人民幣120,000,000元(約相當於150,852,000港元)，由若干獨立第三方(「現有權益持有人」，就本公司所知，其中包括好百年家居若干董事或受其控制的法團)擁有。受限於及待認購事項完成後，好百年家居的註冊資本將增至人民幣480,000,000元(約相當於603,408,000港元)，屆時認購方將擁有其中75%權益，而餘下部分由現有權益持有人擁有。

下表載列根據中國公認會計原則編製截至2011年及2012年12月31日止兩個年度好百年家居若干經審核的綜合財務資料概要：

	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至2011年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)
收入	230,056	319,615
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,983	(25,064)
除稅後虧損淨額	(1,778)	(40,001)
	於2012年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)	於2011年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
資產淨值	127,832	130,396

完成後，好百年家居將成為本公司一家間接非全資的附屬公司，其業績將會合併於本集團的綜合財務報表中。

## 進行認購事項的原因及裨益

本集團主要於中國從事發展及營運大型綜合商貿物流及商品交易中心。本集團計劃在中國不同地點的項目設立家居裝飾品業務。



認購事項可讓本集團利用好百年家居的商譽及好百年家居管理人員的經驗，以協助本集團建立家居裝飾品營運業務。董事會相信，好百年家居於中國已建立的品牌及營運網絡將讓本集團即時開拓家居裝飾品業務，將好百年家居的營運業務整合至本集團現有經營的綜合商貿物流及商品交易中心，以加快本集團於中國不同地點的項目設立家居裝飾品業務的步伐，與本集團現有營運業務產生協同效應，滿足本集團發展規劃上的需要，並促進本集團業務的長遠發展。

基於上文所述，董事會認為，認購事項乃公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於認購事項其中一項適用百分比率超過5%，但所有比率均少於25%，根據上市規則第14章，認購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守其項下的申報及公告規定。

董事確認，概無本公司董事、控股股東或彼等各自的聯繫人士於認購協議中擁有任何直接或間接利益。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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	完成認購事項
「第一階段認購事項先決條件」	指	具「認購協議—認購事項的先決條件」一節所賦予的涵義
「第二階段認購事項先決條件」	指	具「認購協議—認購事項的先決條件」一節所賦予的涵義
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有權益持有人」	指	具「有關好百年家居的資料」一節所賦予的涵義

「第一階段認購事項」	指	認購方根據認購協議認購好百年家居72,000,000股股份(作為認購股份的一部分)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「好百年家居」	指	深圳市好百年家居連鎖股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「好百年投資」	指	深圳市好百年投資發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南寧物業」	指	認購方擁有位於中國廣西壯族自治區南寧市江南區沙井大道56號的若干交易中心物業
「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
「第二階段認購事項」	指	認購方根據認購協議認購好百年家居餘下288,000,000股股份(作為認購股份的一部分)
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	南寧華南城有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「認購事項」	指	認購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	認購方與好百年家居就認購事項於2013年7月29日訂立的有條件認購協議
「認購價」	指	具「認購協議—認購價」一節所賦予的涵義



「認購股份」	指	根據認購協議將發行予認購方的好百年家居註冊股本中合共360,000,000股新股份
「工作日」	指	中國法定假日以外的日子
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

除本公告另有指明外，於本公告內，人民幣乃按人民幣1元兌1.2571港元的匯率換算為港元，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。

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，2013年7月29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；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、許照中先生太平紳士及容永祺先生銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士。