

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



## 根據一般授權發行新股份及授出購股權

及

## 恢復買賣

### 投資及合作協議

董事會欣然宣佈，於2014年1月15日，本公司與投資者（騰訊之全資附屬公司）訂立投資及合作協議，據此，投資者有條件同意按認購價每股2.20港元認購合共680,300,000股新股份，並受限於交割完成，本公司亦同意不可撤回地向投資者授出購股權，投資者可按購股權價格每股3.50港元（可予調整（如有））進一步認購244,800,000股新股份。

根據投資及合作協議將予發行之認購股份佔本公司於本公告日期之現有已發行股本約11.0%及佔本公司經發行及配發認購股份（惟於購股權獲行使前）之擴大已發行股本約9.9%。

如購股權獲行使（倘行使，並假設將不會為購股權股份作任何調整及在發行認購股份前）將予發行之購股權股份將佔本公司於本公告日期之現有已發行股本約4.0%，倘計及認購股份與購股權股份，合共佔本公司經發行及配發認購股份及購股權股份之擴大已發行股本約13.0%。

認購價及購股權價格乃經本公司及投資者按公平原則磋商釐定。

交易事項之所得款項淨額預計約為15.0億港元（假設購股權並未獲行使）及約23.5億港元（假設購股權獲行使後），本公司擬將有關款項投放於擬與騰訊集團合作範疇及一般企

業用途。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份及購股權股份上市及買賣。

應本公司之要求，股份已自2014年1月14日上午九時正起暫停買賣。本公司已申請在刊發本公告後自2014年1月16日上午九時正起恢復股份買賣。

股東及潛在投資者務請注意，交割須待投資及合作協議項下之條件獲得滿足後方為完成，因此，交易事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣證券時務請審慎行事。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於2014年1月15日，本公司與投資者（為騰訊之全資附屬公司）訂立投資及合作協議，據此，投資者有條件同意按認購價每股2.20港元認購合共680,300,000股新股份，並受限於交割完成，本公司亦同意不可撤回地向投資者授出購股權，投資者可按購股權價格每股3.50港元（可予調整（如有））進一步認購244,800,000股新股份。

## 2. 投資及合作協議

日期

2014年1月15日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 投資者。

本公司明白投資者之主要業務為投資控股，投資者為騰訊之全資附屬公司，而騰訊為中國領先互聯網綜合服務提供商。據董事會作出一切合理查詢後，所知、所悉及所信，投資者及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

### 認購股份

於本公告日期，本公司合共已發行6,191,114,000股股份。根據投資及合作協議將予發行之認購股份佔本公司於本公告日期現有已發行股本約11.0%及佔本公司經發行及配發認購股份（惟於購股權獲行使前）之擴大已發行股本約9.9%。

## 購股權股份

如購股權獲行使（倘行使，並假設將不會為購股權股份作任何調整及在發行認購股份前），將予發行之購股權股份將佔本公司於本公告日期現有已發行股本約4.0%，倘計及認購股份合共佔本公司經發行及配發認購股份及購股權股份之擴大已發行股本約 13.0%。倘本公司進行股份合併或拆細，或以資本化溢利或儲備之方式發行股份（如有），購股權股份之數目將根據投資及合作協議內條款按比例予以調整。

根據投資及合作協議，購股權應於交割日期當日或之後全數而非部分一次過予以行使，並將於下列日期屆滿（以較早者為準）：

- (a) 初步購股權期間屆滿，或倘若本公司予以延長，則延長期間屆滿；或
- (b) 股份在相應購股權期間於聯交所每日報價表連續三十(30)個交易日之平均收市價高於當時實際購股權價格之 110%，則上述 30 日期間後第十五(15)個營業日，

前提為本公司可給予投資者通知酌情延長購股權的行使期。

## 認購價及購股權價格

認購價及購股權價格乃經考慮本公司及投資者按公平原則磋商釐定。

認購價每股2.20港元表示：

- (a) 股份於2014年1月13日（即投資及合作協議日期前股份於聯交所之最後一個交易日）於聯交所所報之每股收市價2.17港元，溢價約1.4%；及
- (b) 股份於截至2014年1月13日止（包括該日）最後三十個交易日之每股平均收市價約 2.05港元，溢價約7.2%。

購股權價格每股3.50港元表示：

- (a) 股份於2014年1月13日（即投資及合作協議日期前股份於聯交所之最後一個交易日）於聯交所所報之每股收市價2.17港元，溢價約61.3%；及
- (b) 股份於截至2014年1月13日止（包括該日）最後三十個交易日之每股平均收市價約 2.05港元，溢價約70.6%。

倘本公司進行股份合併或拆細，或以資本化溢利或儲備之方式發行股份（如有），購股權價格將按比例予以調整，以及如向股東宣派發現金股息或其他現金款項（如有），購股權價格將基於前述予以調整。

## 先決條件

投資者完成認購事項之責任須受限於下列條件在交割前或同時（或於下文指定之時間）獲得滿足，而此等條件（除下文第(c)段外）可由投資者豁免：

- (a) 本公司於投資及合作協議項下之保證於交割日期於所有重大方面維持真實準確；
- (b) 本公司在所有重大方面履行並遵守投資及合作協議所載，並規定須於認購交割時或之前履行或遵守所有責任；
- (c) 聯交所上市委員會批准認購股份及購股權股份上市及買賣；
- (d) 並無發生下列任何一項：(i)聯交所之證券交易被全面暫停或受重大限制；或(ii)股份於聯交所暫停買賣（股份於聯交所任何暫停買賣屬日常性質或於本公司日常業務過程中進行，或不多於兩個連續交易日，或於交割日期當日或之前恢復買賣者除外）；
- (e) 自投資及合作協議日期起，(i)概無對本集團整體業務、營運、物業、財務狀況（包括任何大幅增加撥備）或前景造成重大不利影響之重大不利變動；及(ii)本集團任何成員公司進行業務之任何司法權區域的任何相關法律、法規或政策概無重大不利變動（不論是否在交割日期前、於交割日期當天，或者於交割日期後生效）對本集團整體造成重大及不利影響或可能造成重大及不利影響之重大變動；及
- (f) 本公司已向投資者交付一份日期為交割日期之證書，證明上文第(a)至(c)段所載之條件已獲滿足，且自投資及合作協議日期以來概無發生任何上文第(d)段所述之情況。

本公司完成發行認購股份之責任受限於下列條件在交割前或同時獲得滿足，而此等條件可由本公司豁免：

- (a) 投資者於投資及合作協議項下之保證於交割日期於所有重大方面維持真實準確；及
- (b) 投資者在所有重大方面履行並遵守投資及合作協議所載，並規定須於交割時或之前履行或遵守所有責任。

## 交割

根據投資及合作協議，交割將於所有上述先決條件（將於交割時滿足之條件除外）獲得滿足或豁免後第七(7)個營業日進行（或本公司及投資者協定之其他時間）。倘交割並無於投資及合作協議日期起計45日內完成，本公司或投資者有權終止投資及合作協議。

## 禁售期

認購股份及購股權股份（如有）須於交割日期起計受三(3)年之禁售期所限制，惟：

- (a) 投資者可向其任何聯屬人士（於上述禁售期整段期間為騰訊之附屬公司）轉讓認購股份或購股權股份（如有）；及
- (b) 於購股權獲行使前，倘投資者當時於本公司之持股量達到或預期達到本公司當時已發行股本之10.0%，則投資者可銷售或出售足夠數目之股份，使其當時於本公司已發行股本中之持股量百分比（或相關事項發生後的預期持股百分比）跌至低於10.0%，但不少於9.9%。

## 董事會代表

自交割起，只要計及投資者（或投資者向其轉讓認購股份及購股權股份（如有）之聯屬人士）持有本公司已發行股本5%或以上，倘投資者建議委任一位人選為董事會成員，董事會將審慎考慮委任該獲提名人士為新董事會成員。

## 合作

自交割後，訂約各方擬就下列範疇合作、進行積極開拓或磋商，為本公司交易中心商戶及其相關行業的企業，以及騰訊用戶提供增值服務，惟須待協定該等範疇各自之詳細條款及條件後方可作實：

- (a) 運用騰訊集團的互聯網技術，協助本公司加快及更好地搭建華南城網以服務本公司各項目的中小企業，協助他們建立網上交易業務；
- (b) 就本公司的實體奧特萊斯業務資源和騰訊集團的電子商務平台，探索線上品牌特賣服務的合作；
- (c) 就本公司的奧特萊斯及好百年家居廣場等零售業務和騰訊集團展開合作洽談，協助其更好地通過騰訊集團旗下平台提供線上線下一體化的零售服務體驗；
- (d) 積極推動本公司與騰訊在支付領域的協同合作；及
- (e) 推動本公司與騰訊集團電商業務在倉儲物流設施規劃上的協同合作。

## 發行認購股份及授出購股權之授權

認購股份及購股權股份（倘購股權獲行使），將根據一般授權予以配發及發行。根據一般授權可予配發及發行之最高股份數目為1,225,044,800股股份。於本公告日期，本公司並無根據一般授權配發或發行任何股份。發行認購股份及購股權股份（倘購股權獲行使）毋須股東批准。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份及購股權股份上市及買賣。

認購股份及購股權股份（倘購股權獲行使）一經發行及繳足，將於所有方面與當時已發行之所有股份享有同等地位。

### 3. 進行交易事項之理由及裨益及所得款項用途

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。

董事會認為交易事項為本公司開拓和追求與騰訊集團之間業務合作提供良好機遇，合作領域詳列於在本公告「2. 投資及合作協議－合作」一段，將有利於本集團業務之發展及擴充。董事會同時認為本公司與騰訊集團之合作將可提升本公司之網上服務，以讓本公司向其商戶及客戶提供有效之綜合商務物流平台服務，並結連其項目以形成跨越地區的全國商貿批發網絡。

假設購股權未獲行使，交易事項之所得款項淨額預計約為15.0億港元（相當於每股淨價約2.20港元）；假設購股權獲行使，所得款項淨額則約為23.5億港元（相當於每股淨價約2.54港元），本公司計劃將有關款項投放於本公告所載之與騰訊集團合作範疇及一般企業用途。

根據現時市場情況，董事（包括獨立非執行董事）認為投資及合作協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 4. 本公司於過去十二個月之股權集資活動

本公司於本公告日期前過去十二個月並無進行任何股權集資活動。於2013年4月1日，本公司宣佈東盟城向PA Worldwide Opportunity VI Limited銷售可換股票據。發行可換股票據已於2013年4月9日完成。所得款項淨額約9.7億港元，主要用於撥付本集團在建項目及計劃作日後發展之物業（包括土地出讓金）、為本集團部分現有債務重新融資，並作一般企業用途。進一步資料請參閱本公司於2013年4月1日及2013年4月9日之公告。

## 5. 股本及股權架構變更

於本公告日期，除(i)購股權，(ii)本公司根據於2009年9月4日採納之購股權計劃授出及餘下尚未行使購股權338,820,000份購股權，及(iii)於2013年3月28日根據購買協議出售之可換股票據（假設可換股票據獲悉數轉換，將可轉換為625,000,000股新股份（可予調整(如有)））。進一步詳情請參閱本公司日期分別為2013年4月1日及2013年4月9日之公告）外，本公司並無任何其他未行使衍生工具、購股權、認股權證、轉換權或可轉換或交換為股份之其他類似權利。

假設除因認購事項及購股權獲行使（倘獲行使）而將予發行之新股份外，本公司將不會發行任何新股份，於(i)本公告日期，(ii)緊隨交割後，及(iii)緊隨購股權獲行使後（倘獲行使），本公司之股本及股權架構概述如下：

股東名稱	於本公告日期		緊隨交割後		緊隨購股權獲行使後 (倘獲行使)	
	已發行股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
Accurate Gain Developments Limited <sup>(1)(10)</sup>	1,339,913,759	21.64%	1,339,913,759	19.50%	1,339,913,759	18.83%
Proficient Success Limited <sup>(2)(10)</sup>	1,027,267,217	16.59%	1,027,267,217	14.95%	1,027,267,217	14.44%
鄭松興先生 <sup>(10)</sup>	76,000,000	1.23%	76,000,000	1.11%	76,000,000	1.07%
鄭大報先生 <sup>(10)</sup>	4,936,000	0.08%	4,936,000	0.07%	4,936,000	0.07%
京暉國際有限公司 <sup>(3)(10)</sup>	523,899,770	8.46%	523,899,770	7.62%	523,899,770	7.36%
梁滿林先生及其配偶 <sup>(4)(10)</sup>	59,389,977	0.96%	59,389,977	0.86%	59,389,977	0.83%
Chen's International Investment Limited <sup>(5)(10)</sup>	950,000,000	15.35%	950,000,000	13.83%	950,000,000	13.35%

Carrianna Development Limited <sup>(6)(10)</sup>	138,966,649	2.25%	138,966,649	2.02%	138,966,649	1.95%
力嘉國際集團 <sup>(8)(10)</sup>	126,197,662	2.04%	126,197,662	1.84%	126,197,662	1.77%
Kinox Holdings Limited <sup>(7)(10)</sup>	117,241,662	1.89%	117,241,662	1.71%	117,241,662	1.65%
許揚教授 <sup>(9)(10)</sup>	6,146,000	0.10%	6,146,000	0.09%	6,146,000	0.09%
李偉強先生 <sup>(9)(10)</sup>	7,500,000	0.12%	7,500,000	0.11%	7,500,000	0.11%
<b>投資者</b>	-	-	680,300,000	9.90%	925,100,000 <sup>(11)</sup>	13.00% <sup>(11)</sup>
其他公眾股東	1,813,655,304	29.29%	1,813,655,304	26.39%	1,813,655,304	25.48%
<b>總計</b>	<b>6,191,114,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,871,414,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,116,214,000</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- (1) 鄭松興先生（一名董事）及鄭大報先生（一名董事）各自擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本之50%。
- (2) 鄭松興先生及鄭大報先生分別擁有Proficient Success Limited已發行股本之58.70%及41.30%。
- (3) 梁滿林先生（一名董事）擁有京暉國際有限公司已發行股本的100%股本權益。
- (4) 該59,389,977股股份包括(i)57,389,977股由梁滿林先生持有之股份，及(ii) 2,000,000股由梁滿林先生之配偶持有之股份。
- (5) 陳紅天先生及陳姚麗妮女士各自擁有Chen Family Assets Management Company Limited已發行股本之50%，而該公司擁有Chen's International Investment Limited之100%權益。
- (6) 馬介璋博士（一名董事）作為實益擁有人及信託受益人並透過其配偶之權益持有佳寧娜集團控股有限公司（前稱為「達成集團」）已發行股本中44.21%之股份權益，而佳寧娜集團控股有限公司透過若干中間控股公司全資擁有Carrianna Development Limited，因此，馬介璋博士被視為透過其控股公司於Carrianna Development Limited所持合共138,966,649股股份中擁有權益且權益重疊。
- (7) 孫啟烈先生（一名董事）擁有Kinox Holdings Limited之100%股權。
- (8) 馬偉武博士（一名董事）擁有Luk Ka Overseas Investments Limited之50%股權，而該公司持有力嘉國際集團有限公司之100%權益。
- (9) 李偉強先生及許揚教授為董事。



(10) 根據證券及期貨條例第 xv 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露之相關資料為基準，其資料為本公司截至本公告日期前止所知悉之當前信息。

(11) 假設購股權股份數目概無作出調整。

## 6. 一般資料

股東及潛在投資者務請注意，交割須待投資及合作協議項下之條件獲得滿足後方為完成，因此，交易事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣證券時務請審慎行事。

## 7. 股份恢復買賣

應本公司之要求，股份已自2014年1月14日上午九時正起暫停買賣。本公司已於申請在刊發本公告後自2014年1月16日上午九時正起恢復股份買賣。

## 8. 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：

「股東週年大會」	指	本公司於2013年8月21日舉行之股東週年大會，股東於會上（其中包括）向董事授予一般授權
「東盟城」	指	東盟城(BVI)有限公司，本公司之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或其他在香港根據法律或行政命令規定或授權商業銀行須關閉或於香港時間上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上暴風訊號或「黑色」暴雨警告之日子以外之任何日子
「本公司」	指	華南城控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「交割」	指	按照投資及合作協議之條款及條件完成認購事項
「交割日期」	指	交割發生之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「可換股票據」	指	東盟城於2018年到期總額為975,000,000港元、年票息率為6.5%之可換股票據
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於股東週年大會上授予董事之一般授權，其中包括發行、配發及其他方式處理於股東週年大會日期本公司已發行股本最多20%之股份
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「初步購股權期間」	指	自交割日期開始至交割日期第二個週年下午五時正止期間（包括首尾兩日），或倘該日並非營業日，則緊隨該日下一個營業日
「投資及合作協議」	指	本公司及投資者就協議所載條款及條件規限認購（其中包括）認購股份及授出購股權於2014年1月15日之訂立有條件協議
「投資者」	指	THL H Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「購股權」	指	投資者要求本公司按照投資及合作協議之條款及條件按可予調整(如有)之購股權價格發行購股權股份予投資者之權利（可予調整（如有））
「購股權價格」	指	每股購股權股份3.50港元，根據投資及合作協議可予調整（如有）
「購股權股份」	指	因行使購股權（如行使）將予發行之244,800,000股新股份，並根據投資及合作協議可予調整（如有）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「購買協議」	指	本公司、東盟城、本公司若干附屬公司及PA Worldwide Opportunity VI Limited就買賣可換股票據於2013年3月28日訂立之協議

「相應購股權期間」	指	自交割日期滿六個月後開始至交割日期第二個週年止期間（包括首尾兩日），或倘該日並非營業日，則緊隨該日下一個營業日
「證券」	指	股份或可轉換或交換為股份之其他證券
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	投資者根據投資及合作協議之條款及條件按認購價認購認購股份
「認購價」	指	每股認購股份2.20港元
「認購股份」	指	本公司按認購事項建議發行予投資者之合共680,300,000股新股份
「騰訊」	指	騰訊控股有限公司，一間於開曼群島法律組建及存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號700
「騰訊集團」	指	騰訊及其不時之附屬公司
「交易事項」	指	投資及合作協議項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

承董事會命  
**鄭松興**  
 聯席主席兼執行董事

香港，2014年1月15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。