

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 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)

須予披露及關連交易 收購西安華南城35%股權

股權轉讓

董事會欣然宣佈，於2014年2月10日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按轉讓代價(即人民幣2.6億元)收購，而賣方有條件同意出售目標股權(即西安華南城的35%股權)。

上市規則涵義

由於股權轉讓的若干適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故股權轉讓根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於本公告日期，賣方為本公司間接非全資附屬公司西安華南城的主要股東，因此，賣方為本公司的關連人士及股權轉讓亦根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。股權轉讓(即須予披露及關連交易)須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

一份載有(其中包括)(i)股權轉讓的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東有關股權轉讓的推薦意見；(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股權轉讓的意見函件；(iv)目標股權的獨立評值報告；及(v)股東特別大會通告的通函預期將於2014年3月3日或之前寄發予股東。

由於交割須待達成多項條件後方可作實，故股權轉讓會或未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2014年2月10日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按轉讓代價(即人民幣2.6億元)收購，而賣方有條件同意出售目標股權(即西安華南城的35%股權)。

股權轉讓

股權轉讓協議

日期

2014年2月10日

訂約方

- (1) 賣方： 黃文杰
- (2) 買方： 華南城集團有限公司，本公司之全資附屬公司及主要從事投資控股

主旨事項

根據股權轉讓協議的條款，買方有條件同意按轉讓代價收購，而賣方有條件同意出售目標股權。

先決條件

股權轉讓僅可於達成下列先決條件(「先決條件」)後方可交割，惟下文第(i)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)段的先決條件可由買方書面豁免，而下文第(ii)段的先決條件可由賣方書面豁免：

- (i) 西安華南城已取得股權轉讓協議項下交易的所有必要內部批准；
- (ii) 西安華南城的章程已根據股權轉讓協議修改並獲買方批准；
- (iii) 由賣方委任的西安華南城的董事及高級管理人員已辭任；
- (iv) 相關機關就股權轉讓的登記及批准程序已完成；
- (v) 賣方書面確認賣方根據股權轉讓協議出具的聲明及保證於交割時在所有重大方面屬真實、準確、完整及並無誤導成分；

- (vi) 賣方書面確認，於交割時，其並無違反股權轉讓協議的任何條文，或賣方已按買方同意的方式就任何有關違反條文行為向買方作出賠償；及
- (vii) 本公司就股權轉讓協議項下的交易根據上市規則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相關責任(包括但不限於由獨立股東批准)。

交割須待所有先決條件均已達成(或根據股權轉讓協議的條款獲豁免)後於賣方與買方書面確認之日期落實。

轉讓代價

買賣目標股權的代價將為人民幣2.6億元(「轉讓代價」)，將由買方向賣方(以支票或按雙方同意的其他方式於扣除賣方就股權轉讓根據有關中國法律及法規應付的個人所得稅後)於交割落實當日起五個營業日內支付。訂約方預計上述稅項金額將不超過人民幣3,766.33萬元。倘應付稅項的實際金額超過該金額，則超出部份將由賣方承擔，而倘應付稅項的實際金額低於該金額，則差額將退還予賣方。

轉讓代價由賣方與買方於計及西安項目的發展潛力及前景、目標股權於2013年12月31日的獨立評值(相關評值報告將載於本公司將寄發的通函)(經考慮(其中包括)西安華南城自2013年12月31日後宣派的股息)(由威格斯資產評估顧問有限公司編製)人民幣3.241億元及目標股權於2013年12月31日應佔的西安華南城的未經審核資產淨值(根據中國公認會計原則編製)(經調整西安華南城自2013年12月31日後宣派的股息)約人民幣1.296億元後公平磋商釐定。

轉讓代價將由本集團的內部資源撥付。

有關西安華南城的資料

於本公告日期，西安華南城由本公司間接持有65%權益及由賣方持有35%權益。於交割後，西安華南城將成為本公司的間接全資附屬公司。西安華南城在西安項目下主要從事發展及營運大型綜合物流及商品交易中心。據賣方提供的資料及本公司目前所知，賣方按代價約人民幣7,170萬元購得目標股權。

下表載列西安華南城截至2013年12月31日止年度(未經審核)及截至2012年12月31日止年度(經審核)的若干財務資料(根據中國公認會計原則編製)的概要：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)
利潤／(虧損)淨額(除稅前)	1,229,343	(56,227)
利潤／(虧損)淨額(除稅後)	921,753	(56,227)

目標股權於2013年12月31日應佔西安華南城的未經審核資產淨值(根據中國公認會計原則編製)(經調整西安華南城自2013年12月31日後宣派的股息)約為人民幣1.296億元。

進行股權轉讓的原因及裨益

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。

本公司認為西安華南城進行西安項目是本集團於中國西北地區進行策略性擴張的舉措。於交割後，本集團將取得西安華南城的全部控制權，這將於執行本集團有關西安項目的商業決定及發展策略時增強管理及營運效率。股權轉讓亦將提升本集團對西安項目投資的回報。

根據以上所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲及審閱獨立財務顧問的意見後達成彼等之意見)認為股權轉讓的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於股權轉讓的若干適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故股權轉讓根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於本公告日期，賣方為本公司間接非全資附屬公司西安華南城的主要股東，因此，賣方為本公司的關連人士及股權轉讓亦根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。股權轉讓(即須予披露及關連交易)須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司已委任由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，藉以考慮股權轉讓條款，並就股權轉讓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。本公司已委任獨立財務顧問，高誠證券有限公司，就股權轉讓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)股權轉讓的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東有關股權轉讓的推薦意見；(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股權轉讓的意見函件；(iv)目標股權的獨立評值報告；及(v)股東特別大會通告的通函預期將於2014年3月3日或之前寄發予股東。

由於交割須待達成多項條件後方可作實，故股權轉讓會或未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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
「交割」	指	根據股權轉讓協議的條款交割股權轉讓
「先決條件」	指	具「股權轉讓－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
「轉讓代價」	指	具「股權轉讓－轉讓代價」一節所賦予的涵義
「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，於本公告日期為本公司間接擁有其65%權益的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方建議轉讓目標股權
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就買賣目標股權所訂立日期為2014年2月10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

「獨立股東」	指	除根據上市規則須於股東特別大會上就批准股權轉讓的決議案放棄投票的股東以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「買方」	指	華南城集團有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「目標股權」	指	西安華南城的35%股權
「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	黃文杰
「西安項目」	指	西安華南城進行的項目，以於中國陝西省西安市西安國際港務區內發展及營運大型綜合物流及商品交易中心
「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

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，2014年2月10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、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。