

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**

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1668)

**關連交易**  
**不行使優先購股權**

謹此提述招股章程，內容有關（其中包括其它內容）鄭先生及梁先生各自於2009年9月4日訂立的購股權及承諾契據。

鄭先生及梁先生最近各自接獲民生BVI發出的書面通知，指出（其中包括其它內容）其有意收購鄭先生及梁先生分別持有的東北物流城實際權益，總代價為117,758,638美元，將以發行新民生BVI普通股的形式支付。鄭先生及梁先生分別於東北物流城擁有約30%及11%實際權益。

鄭先生及梁先生各自已於2010年2月3日知會本公司建議交易的詳情，並要求本公司確認會否行使其優先購股權。

優先購股權將賦權本公司向鄭先生及梁先生各自收購東北物流城的實際權益（合共相當於東北物流城41%實際權益），總代價為117,758,638美元，與民生BVI所提出的價格相同。預期倘優先購股權獲行使，則本公司將以內部資源和金融機構的借貸支付有關代價。本公司明白代價乃根據東北物流城的財務及業務狀況釐定。

待獨立股東於股東特別大會上批准後，董事會擬通知鄭先生及梁先生，本公司決定不行使優先購股權。

由於不行使優先購股權涉及本公司、鄭先生及梁先生各人，且最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，故其項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章所指的本公司關連交易。因此，本公司須遵守上市規則所指的相關申報、公告及獨立股東批准規定。

一份載有（其中包括其它內容）(i)不行使優先購股權的詳情；(ii)獨立董事委員會就不行使優先購股權向獨立股東提供的推薦建議；(iii) 域高融資向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

## 背景

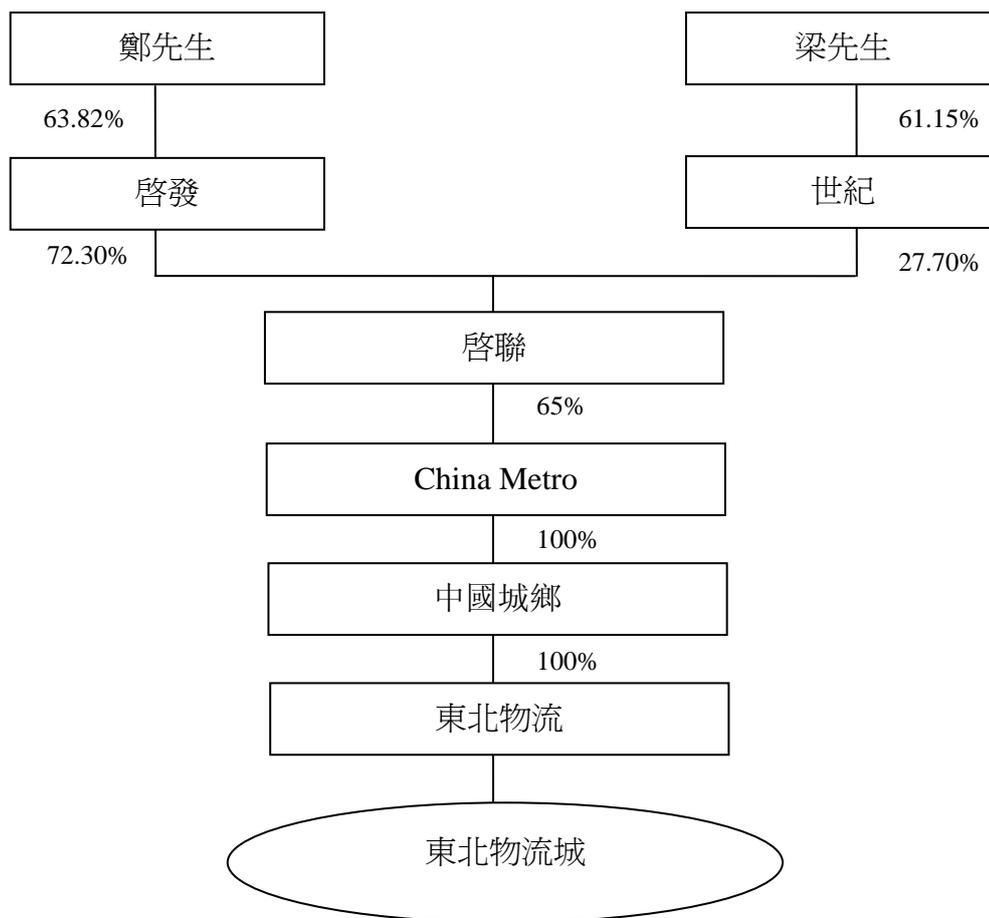
謹此提述招股章程，內容有關（其中包括其它內容）鄭先生及梁先生各自於2009年9月4日訂立的購股權及承諾契據。

鄭先生及梁先生最近各自接獲民生BVI發出的書面通知，指出（其中包括其它內容）其有意收購鄭先生及梁先生分別持有的東北物流城實際權益，總代價為117,758,638美元，將以發行新民生BVI普通股的形式支付。鄭先生及梁先生分別於東北物流城擁有約30%及11%實際權益。

## 優先購股權

鄭先生及梁先生各自已於2010年2月3日知會本公司建議交易的詳情，並要求本公司確認會否行使其優先購股權。

於本公告日期，東北物流城由鄭先生及梁先生各自按以下持股架構間接持有：



優先購股權將賦權本公司向鄭先生及梁先生各自收購東北物流城的實際權益（合共相當於東北物流城41%實際權益），總代價為117,758,638美元，與民生BVI所提出的價格相同。預期倘優先購股權獲行使，則本公司將以內部資源和金融機構的借貸支付有關代價。本公司明白代價乃根據東北物流城的財務及業務狀況釐定。

### 東北物流城

東北物流城位於中國東北部遼寧省鐵嶺的全面綜合農產品物流及交易中心，提供食品、農產品、地道產品、工藝品、建材、傢俱、電子設備及紡織品等產品，於2009年8月開業。於所有期數完成後，預期總規劃佔地面積約為400萬平方米，總規劃建築面積約為800萬平方米。

誠如招股章程所述，本公司從東北物流城的管理層得知，就國家層面而言，由於中國東北地區土地肥沃及耕作機器和工具（包括肥料）優越，故該地區為主要農產品基地。因此，東北物流城的主要目標是抓緊農業需求及其他相關經濟優勢。

China Metro為東北物流城發展商及營運商的間接控股公司。根據China Metro國際財務報告準則所編製截至2008年及2009年3月31日止兩個財政年度的未經審核綜合財務報表，China Metro的除稅及非經常項目前利潤如下：

	截至 2008年3月31日止 財政年度	截至 2009年3月31日止 財政年度
China Metro的除稅及 非經常項目前利潤	4,620,566港元	111,577,386港元

按照國際財務報告準則，China Metro於2009年12月31日的未經審核資產淨值為261,316,492港元。

鄭先生及梁先生分別於China Metro擁有約30%及11%實際權益。

#### 不行使優先購股權的理由

董事會已獲提供有關東北物流城的若干文件，包括東北物流城的業務計劃及東北物流城的相關財務資料。

經考慮下文所載的主要因素及考慮事項後，獨立董事（不包括獨立非執行董事，彼等於取得域高融資的意見後方會發表意見）已於2010年2月19日得出結論，認為整體上現時行使優先購股權並不符合本公司及股東的最佳利益：

1. 華南城及東北物流城分別主要為工業界及農業界供應產品。東北物流城所提供的產品及其進駐用戶將與本集團的截然不同。考慮到本集團缺乏經營農業界物流及交易中心的相關經驗，獨立董事認為，須投放大量人力及資金方能有效經營東北物流城業務。此外，由於華南城與東北物流城專注於不同業務範疇以及地理距離，彼等之間目前並無迫切競爭，故本公司認為毋須透過收購鄭先生及梁先生分別於東北物流城所持有的實際權益以減少競爭。因此，收購東北物流城對本集團並無商業利益。

2. 本集團有 5 個發展項目，包括：華南城第二期、南寧華南城、南昌華南城、西安華南城及河源項目。該等項目符合本集團的業務發展策略。獨立董事認為，行使優先購股權將需額外成本及注資，可能對較符合本公司業務發展策略的現有項目發展構成影響。按照業務計劃，建設東北物流城餘下期數的總發展成本約為人民幣 170 億元。
3. 鑒於本公司的品牌名稱以及自發展、管理及營運華南城、南寧華南城及南昌華南城等綜合物流交易中心所取得的相關專業知識，獨立董事認為，本公司具有能力及所需經驗，能以較符合成本效益的方式發展嶄新的全面綜合物流及交易中心。根據業務計劃，東北物流城的現有土地使用權約為 1,788,000 平方米。根據東北物流城與中國鐵嶺市人民政府訂立的主協議，東北物流城有權按代價約每平方米人民幣 176 元（包括所有稅項）進一步收購約 2,137,000 平方米的土地，惟最終成本將以公開投標方式釐定。比較就收購東北物流城的 41% 實際權益支付的代價與東北物流城現有土地使用權面積的 41% 時，收購所涉及東北物流城現有土地使用權的成本將約為每平方米人民幣 1,104 元。然而，本公司現有項目現有土地使用權的成本約為每平方米人民幣 150 元至人民幣 529 元，平均約為每平方米人民幣 369 元。該等成本較收購所涉及東北物流城現有土地使用權的成本相對為低。因此，收購東北物流城實際權益的所需代價，於商業上對本公司並不吸引。

經考慮上述主要因素及考慮因素後，獨立董事同意，不行使優先購買權符合本公司及股東的整體利益及屬公平合理。待遵照上市規則的相關規定後，董事會擬通知鄭先生及梁先生，本公司決定不行使優先購股權。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，由於鄭先生及梁先生為董事及主要股東，故鄭先生及梁先生被視為本公司的關連人士。

於本公告日期，鄭先生及梁先生連同彼等各自的聯繫人分別擁有本公司 2,532,508,558 股及 722,874,712 股股份權益，分別佔本公司現有已發行股本的 42.21% 及 12.05%。

由於不行使優先購股權涉及本公司、鄭先生及梁先生各人，且最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，故其項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章所指的本公司關連交易。因此，本公司須遵守上市規則所指的相關申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，就優先購股權向獨立股東提供意見。本公司已委任域高融資為獨立財務顧問，就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括其它內容）(i)不行使優先購股權的詳情；(ii)獨立董事委員會就不行使優先購股權向獨立股東提供的推薦建議；(iii) 域高融資向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

本公司將於實際可行情況下盡快召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准不行使優先購股權及有關事宜。鄭先生及梁先生各人及其各自的聯繫人均為於建議交易中擁有重大權益的本公司關連人士，將於股東特別大會上放棄投票。

## 一般事項

### 本公司

本公司為中國大型綜合物流及交易中心發展商及營運商，目前營運位於中國廣東省深圳的華南城。

### 民生BVI

民生BVI為於英屬處女群島註冊成立的公司，其股份於NYSE Amex上市（股票代號：MHJ），主要從事珍珠、珍珠珠寶產品及珠寶產品購買、加工、裝嵌、推銷及批發分銷。於本公告日期，鄭先生為民生BVI的主席、總裁、行政總裁及主要股東，而梁先生並無於民生BVI擁有任何權益或擔任任何職位。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「China Metro」	指	China Metro-Rural Limited (前稱 Mega Dragon Limited)，於開曼群島註冊成立並正在進行遷冊至英屬處女群島的公司，為東北物流的間接控股公司
「中國城鄉」	指	中國城鄉交易所有限公司，於香港註冊成立的公司，為東北物流的控股公司，由 China Metro 直接全資擁有
「華南城」	指	本集團於中國廣東省深圳發展及營運的綜合物流及交易中心
「本公司」	指	華南城控股有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「購股權及承諾契據」	指	本公司與鄭先生及梁先生各自於 2009 年 9 月 4 日訂立的購股權及承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	即將召開及舉行以考慮及酌情批准不行使優先購股權的股東特別大會
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由於有關事項中並無重大權益的獨立非執行董事組成
「獨立董事」	指	鄭先生、梁先生及獨立非執行董事以外的董事
「獨立股東」	指	鄭先生、梁先生及彼等各自聯繫人以外的股東
「啓發」	指	啓發國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由鄭先生直接擁有 63.82%
「啓聯」	指	啓聯控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，分別由啓發及世紀直接擁有 72.30% 及 27.70%
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「民生 BVI」	指	Man Sang International (B.V.I.) Limited，於 NYSE Amex 上市的公司
「鄭先生」	指	鄭松興先生，董事及主要股東
「梁先生」	指	梁滿林先生，董事及主要股東
「東北物流」	指	鐵嶺東北物流城有限公司，於中國註冊成立的公司，發展及營運東北物流城
「東北物流城」	指	全面綜合物流及交易中心，其詳情載於「東北物流城」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「建議交易」	指	民生 BVI 建議進行以收購鄭先生及梁先生分別持有的全部東北物流城實際權益的交易

「招股章程」	指	本公司於 2009 年 9 月 17 日刊發的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「優先購股權」	指	鄭先生及梁先生分別授予本公司有關彼等於東北物流城的實際權益的優先購股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司（域高金融集團有限公司（股份代號：8340）的全資附屬公司），獲發牌可進行證券及期貨條例所指的第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，為獲委任以就不行使優先購股權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「世紀」	指	世紀國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由梁先生直接擁有 61.15%
「%」	指	百分比

承董事會命  
**華南城控股有限公司**  
 聯席主席兼執行董事  
**鄭松興**

香港，2010年2月19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。