
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華南城控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

關連交易 不行使優先購股權

本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

VINC  城高

大唐城高融資有限公司

(城高金融集團有限公司全資附屬公司)

本公司之董事會函件載於本通函第4頁至第11頁。本公司之獨立董事委員會函件載於本通函第12頁，當中載有其向本公司獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問域高融資之函件載於本通函第13頁至第25頁，當中載有其向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2010年3月19日(星期五)下午2時30分假座香港金鐘道88號太古廣場1座5樓太古廣場會議中心Annapurna會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第30頁至第31頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間2個完整日前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並在會上投票。

2010年3月3日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
城高融資函件	13
附錄 — 一般資料	26
股東特別大會通告	30

釋義

於本通函內，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

釋義

「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
「啟發」	指	啟發國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由鄭先生直接擁有 63.82%
「啟聯」	指	啟聯控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，分別由啟發及世紀直接擁有 72.30% 及 27.70%
「最後實際可行日期」	指	2010年2月26日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋義

「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)受規管活動業務的法團，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

除本通函另有說明者外，於本通函內，美元兌港元及人民幣兌港元乃分別按1美元兌7.8港元及人民幣0.88元兌1港元的匯率換算，僅供說明。並不表示任何美元及人民幣金額已經或可按有關匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事

鄭松興先生(聯席主席)

梁滿林先生(行政總裁)

許揚教授

非執行董事

馬介璋博士 銀紫荊星章，銅紫荊星章(聯席主席)

孫啟烈先生 銅紫荊星章，太平紳士

馬偉武博士

獨立非執行董事

石萬鵬先生

梁君彥先生 銀紫荊星章，太平紳士

李偉強先生

敬啟者：

關連交易
不行使優先購股權

緒言

謹此提述招股章程，內容有關(其中包括其他內容)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。亦謹此提述本公司於2010年2月19日刊發的公告，內容有關(其中包括其他內容)不行使優先購股權。

董事會函件

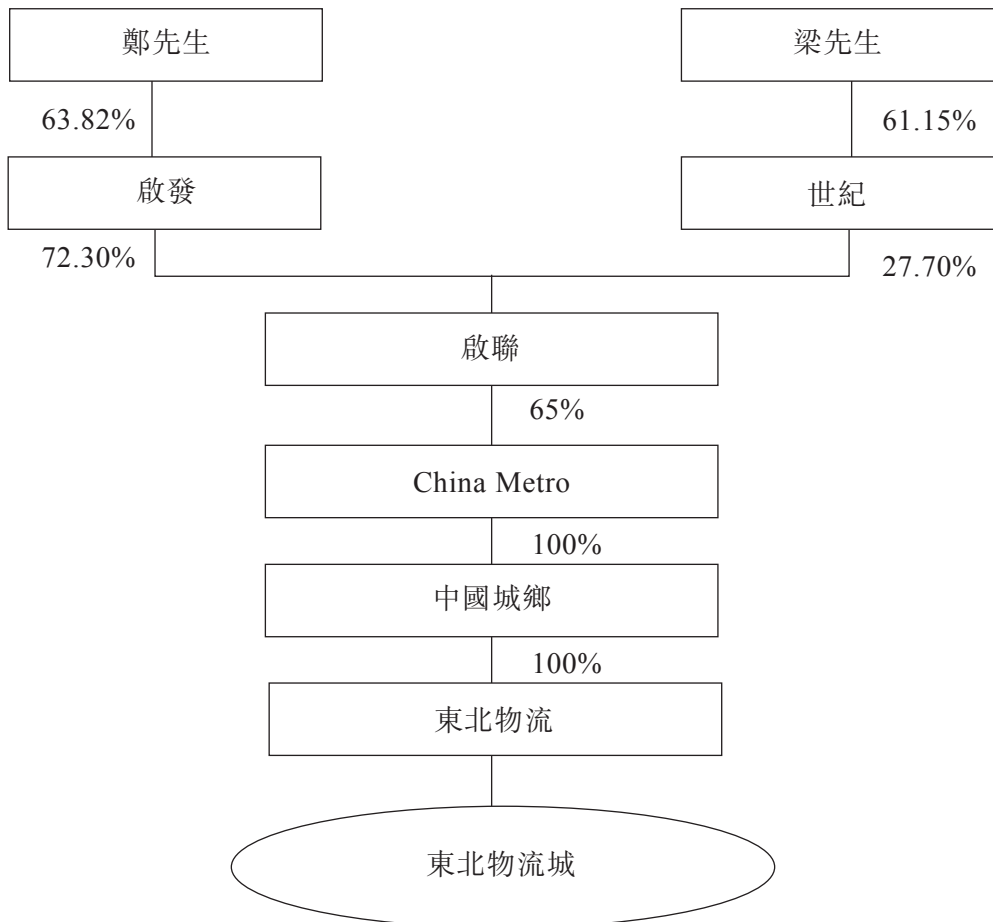
由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，就優先購股權向獨立股東提供意見。本公司已委任域高融資為獨立財務顧問，就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

鄭先生及梁先生各自最近接獲民生BVI發出的書面通知，指出(其中包括其他內容)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(約918,517,376港元)，將以發行民生BVI新普通股的形式支付。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。

於最後實際可行日期，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：



董事會函件

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(約918,517,376港元)，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

東北物流城為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。預期各期落成後，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按照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及後利潤／(虧損)如下：

	截至 2009年3月31日止 財政年度 港元	截至 2008年3月31日止 財政年度 港元
China Metro的除稅及非經常項目前利潤	111,577,386	4,620,566
China Metro的除稅及非經常項目後利潤 ／(虧損)	84,854,463	(1,227,435)

董事會函件

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中國廣東省工業界及中國東北地區農業界供應產品。華南城的進駐商戶包括有意展示、買賣及宣傳產品以爭取中國本地工業貿易市場份額的眾多國內外製造商、供應商及經銷商。然而，東北物流城絕大部分進駐商戶為當地農產品生產商、農民及村民。因此，東北物流城所提供的產品及其進駐商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，由於獨立董事認為，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。

董事會函件

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現行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(約193.2億港元)。
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及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框架協議，東北物流城有權按代價約每平方米人民幣176元(約200港元)(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(約1,255港元)。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(約170港元)至人民幣529元(約601港元)，平均約為每平方米人民幣369元(約419港元)。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事項後，獨立董事同意，不行使優先購股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

於最後實際可行日期，鄭先生及梁先生為董事及主要股東。因此，鄭先生及梁先生被視為本公司的關連人士。

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。於最後實際可行日期，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。

啟發

啟發為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，且並無日常業務營運。

世紀

世紀為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，且並無日常業務營運。

董事會函件

啟聯

啟聯為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，且並無日常業務營運。

China Metro

China Metro 為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，且並無日常業務營運。

中國城鄉

中國城鄉為於香港註冊成立的投資控股公司，且並無日常業務營運。

東北物流

東北物流為於中國註冊成立的公司，並為東北物流城的直接控股及營運公司。

股東特別大會

本公司謹訂於2010年3月19日(星期五)下午2時30分假座香港金鐘道88號太古廣場1座5樓太古廣場會議中心 Annapurna 會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於第30頁及31頁，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准、確認及追認不行使優先購股權。獨立股東於股東特別大會上的任何表決將以股數投票表決方式進行。

於最後實際可行日期，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%。鄭先生及梁先生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。除上述者外，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於將於股東特別大會上批准的有關交易中擁有任何權益。

董事會函件

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間2個完整日前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，不行使優先購股權屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准、確認及追認不行使優先購股權。

其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函第12頁獨立董事委員會致獨立股東的函件及載於本通函第13頁至第25頁域高融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件所載的其他資料，以及本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

2010年3月3日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就不行使優先購股權致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函。



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)

關連交易 不行使優先購股權

吾等謹此提述本公司日期為2010年3月3日之通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就不行使優先購股權向閣下提供意見有關載述於董事會函件的不行使優先購股權是否公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情連同作出該等意見所考慮主要因素及理由載於通函第13頁至25頁之「域高融資函件」內。

敬請閣下垂注載於通函之「董事會函件」以及載於通函附錄之其他資料。

經考慮不行使優先購股權之條款以及域高融資之獨立意見(特別是通函中彼等函件所載主要因素、理由及推薦建議)後，吾等認為不行使優先購股權對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈批准、確認及追認不行使優先購股權之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
石萬鵬 梁君彥 李偉強
銀紫荊星章，太平紳士
獨立非執行董事
謹啟

2010年3月3日

以下為域高融資就不行使優先購股權致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，
乃編製以供載入本通函：



大唐域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

關連交易 不行使優先購股權

A. 緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，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，不行使優先購股權的詳情載於 貴公司於2010年3月3日寄發予股東的通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載的「董事會函件」一節內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

謹此提述招股章程，內容有關（其中包括其他內容）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（其中包括其他內容）其有意收購鄭先生及梁先生分別於東北物流城持有約30%及11%總實際權益，總代價為117,758,638美元（相當於約918,517,376港元），將以發行民生BVI新普通股的形式支付。

域高融資函件

鄭先生及梁先生各自已於2010年2月3日知會 貴公司建議交易的詳情，並要求 貴公司確認會否行使其優先購股權。優先購股權將賦權 貴公司向鄭先生及梁先生各自收購東北物流城合共41%實際權益，總代價為117,758,638美元(相當於約918,517,376港元)，與民生BVI所提出的價格相同。

由於不行使優先購股權涉及 貴公司與鄭先生及梁先生(於最後實際可行日期均為 貴公司的執行董事及主要股東)，且最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過2.5%，故不行使優先購股權將構成上市規則第14A章所指的 貴公司關連交易。因此，不行使優先購股權須遵守申報及公告規定，並須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。就此而言，鄭先生及梁先生連同彼等各自的聯繫人須放棄投票贊成有關不行使優先購股權的相關決議案。

由全體獨立非執行董事石萬鵬先生、梁君彥先生及李偉強先生組成的獨立董事委員會已經成立，就不行使優先購股權向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，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。就上市規則而言，吾等的身份為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就不行使優先購股權是否按一般商業條款於日常業務過程中進行、是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益，向 閣下提供獨立意見。

B. 吾等的意見及推薦建議基準

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等已倚賴通函所載或所述的資料、事實及聲明以及董事與 貴公司及其附屬公司的管理層所提供的資料、事實及聲明，以及彼等所發表的意見。吾等已假設於通函所作出或所述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整，而董事與 貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將得以達成或履行(按情

域高融資函件

況而定)。吾等並無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司的管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函所提供及所述的資料遭隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司的管理層向吾等提供的意見及聲明的合理性。

董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載任何內容有所誤導。

吾等已倚賴該等資料及意見，惟吾等並無對獲提供資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

根據上文所述，吾等確認吾等已採取上市規則第 13.80 條(包括其附註)所述適用於不行使優先購股權的一切合理措施。

就本函件而言，除另有指明外，1.00 美元兌 7.80 港元及人民幣 0.88 元兌 1.00 港元的匯率已獲採納，僅供說明。並無作出任何聲明，表示任何美元或人民幣或港元金額已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

本函件乃刊發以僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮不行使優先購股權時作參考，除載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件的全部或部分內容，本函件亦不得用作任何其他用途。

C. 所考慮的主要因素及理由

於制定吾等有關不行使優先購股權的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

域高融資函件

1. 貴集團的財務摘要

貴公司為中國大型綜合物流及交易中心發展商及營運商，目前於中國廣東省深圳營運華南城。

以下載列 貴集團截至2008年及2009年3月31日止兩個財政年度的財務業績概要，乃分別摘錄自招股章程及截至2009年9月30日止六個月的中期報告：

	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
	2009年 千港元 (經審核)	2008年 千港元 (經審核)	2009年 千港元 (未經審核)	2008年 千港元 (未經審核)
收入	224,399	562,880	249,564	96,765
年/期內利潤/(虧損)	753,570	555,124	245,404	(319,468)
貴公司權益持有人應佔利潤/(虧損)	754,048	556,075	245,709	(319,195)

	於3月31日		於9月30日	
	2009年 千港元 (經審核)	2008年 千港元 (經審核)	2009年 千港元 (未經審核)	2008年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物	246,084	1,228,898	3,639,088	不適用
資產總值	9,321,315	7,306,268	14,060,873	不適用
負債總額	4,825,357	3,663,716	6,216,779	不適用
資產淨值	4,495,958	3,642,552	7,844,094	不適用
貴公司權益持有人應佔資產淨值	4,461,963	3,608,780	7,810,368	不適用

誠如招股章程所載，截至2009年3月31日止年度，貴集團錄得收入約224,399,000港元，較上一年的收入約562,880,000港元減少約60.13%。誠如貴公司所告知，有關減少乃主要由於貴公司決定預留大部分餘下住宅單位予華南城第二期的日後買家及租戶，導致住宅單位的融資租賃收入減少所致。此外，截至2009年3月31日止年度，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔純利約

城高融資函件

754,048,000 港元，較2008年約556,075,000 港元增加約35.60%。誠如 貴公司所告知，有關增加乃主要由於華南城第二期紡織交易中心(其建築工程於2009年3月完成)產生的投資物業公平值變動增加所致。於2009年3月31日， 貴公司錄得 貴公司權益持有人應佔資產淨值約4,461,963,000 港元，較2008年3月31日增加約23.64%。

誠如 貴公司截至2009年9月30日止六個月的中期報告所載， 貴公司錄得收入約249,564,000 港元及 貴公司權益持有人應佔利潤約245,709,000 港元。於2009年9月30日， 貴公司錄得現金及現金等價物約3,639,088,000 港元及 貴公司權益持有人應佔資產淨值約7,810,368,000 港元。

2. 不行使優先購股權的背景及理由

i. *China Metro* 的資料

China Metro 為東北物流城發展商及營運商的間接控股公司。於最後實際可行日期，China Metro 分別由鄭先生及梁先生間接持有約30%及11%。

以下載列 China Metro 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資料，乃根據國際財務報告準則編製：

	截至3月31日止年度	
	2009年 (未經審核)	2008年 (未經審核)
China Metro 的除稅及非經常項目前利潤	111,577,386	4,620,566
China Metro 的除稅及非經常項目後利潤／ (虧損)	84,854,463	(1,227,435)

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

ii. 東北物流城的資料

東北物流城為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。預期所有期數完成後，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，貴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，董事明白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。

iii. 民生BVI的資料

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。於最後實際可行日期，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。

iv. 不行使優先購股權的背景

謹此提述招股章程，內容有關(其中包括其他內容)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(其中包括其他內容)其有意收購鄭先生及梁先生分別於東北物流城持有合共約30%及11%的實際權益，總代價為117,758,638美元(相當於約918,517,376港元)，將以發行民生BVI新普通股的形式支付。

城高融資函件

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

誠如董事會函件所述，優先購股權將賦權 貴公司向鄭先生及梁先生各自收購東北物流城合共41%實際權益，總代價為117,758,638美元(相當於約918,517,376港元)，與民生BVI所提出的價格相同。預期倘 貴公司行使優先購股權，代價117,758,638美元(相當於約918,517,376港元)將以 貴公司的內部資源及金融機構的借貸支付。

v. 不行使優先購股權的理由

誠如董事會函件所述，獨立董事已考慮以下所載的主要因素及考慮事項：

- (1) 華南城及東北物流城主要分別為中國廣東省工業界及中國東北地區農業界供應產品。華南城的進駐商戶包括有意展示、買賣及宣傳產品以爭取中國本地工業貿易市場份額的眾多國內外製造商、供應商及經銷商。然而，東北物流城絕大部分進駐商戶為當地農產品生產商、農民及村民。因此，東北物流城所提供的產品及其進駐商戶將與 貴集團的截然不同。考慮到 貴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，必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，由於獨立股東認為，華南城與東北物流城專注於不同業務範疇以及地理位置距離較遠，彼等之間目前並無迫切競爭，故 貴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 貴集團並無商業利益。

- (2) 貴集團有5個未來發展項目，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。該等項目符合貴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，可能對較符合貴公司現行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(相當於約193.2億港元)；及
- (3) 鑒於貴公司的品牌以及自發展、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，貴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框架協議，東北物流城有權按代價約每平方米人民幣176元(相當於約200港元)(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(相當於約1,255港元)。然而，貴公司現有項目土地使用權的成本約為每平方米人民幣150元(相當於約170港元)至人民幣529元(相當於約601港元)，平均約為每平方米人民幣369元(相當於約419港元)。該等成本較收購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，於商業上對貴公司並不吸引。

業務策略

誠如 貴集團於2009年12月15日刊發的2009/10年中期報告所述，吾等注意到， 貴集團擬在具有戰略地位的區域經濟樞紐建設大型綜合物流及交易中心，以滿足有關區域的經濟及工業發展需要。然而，誠如獨立董事所告知，以及吾等就東北物流城有關資料(包括但不限於東北物流城的營業執照、業務計劃、企業單張及網站(www.nlc88.com))進行的審核，吾等得悉，東北物流城與華南城於不同時期建設，其業務於不同地點進行，且專注於不同行業範疇。吾等亦獲悉，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，其業務策略被視為不符合 貴集團現行業務發展策略，且 貴集團或會過度承受可能與新業務及新市場有關的風險，原因為該等新業務及新市場需要額外成本及注資，以擴充其營業範圍至若干業務範疇，故並不符合 貴公司的長期業務發展策略，而鑒於華南城與東北物流城的業務性質不同，新業務及新市場可對現有項目的現行發展構成影響，獨立董事認為，必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，獨立董事認為，由於華南城與東北物流城專注於不同業務範疇以及地理位置距離較遠，彼等之間目前並無迫切競爭，故 貴公司毋須透過收購鄭先生及梁先生分別持有的東北物流城以減少競爭。

財務狀況

吾等從 貴公司於2009年9月29日刊發的配發結果公告得悉，其上市的所得款項淨額約2,916百萬港元擬用作特定資金用途。於2009年9月30日， 貴公司錄得現金及現金等價物約3,639,088,000港元。

誠如獨立董事所告知，經扣除 貴公司上市的所得款項淨額約2,916百萬港元後， 貴公司於2009年9月30日可用作其他投資的現金及現

城高融資函件

金等價物將約為 723 百萬港元。誠如 貴公司所告知，倘 貴公司行使優先購股權，全數代價 117,758,638 美元(相當於約 918,517,376 港元)將以內部資源及金融機構的借貸支付，且最終將超出於 2009 年 9 月 30 日的現金及現金等價物約 196 百萬港元。誠如獨立董事所確認及根據 2009/10 年中期報告， 貴集團具有充足現金資源以進行其日常業務營運，且具備足夠營運資金以進行其未來發展。

吾等從獨立董事得悉，於不行使優先購股權後， 貴公司將維持相同財務狀況，而 貴公司將不會因批准不行使優先購股權而錄得任何虧損或價值損失。

此外，鑒於現行市況波動， 貴集團現階段考慮透過維持合理手頭現金水平，採取較審慎及保守方針，而 貴集團維持現金水平以鞏固其財務及管理資源，以專注發展其現有核心業務乃屬合理。

土地使用權成本

誠如董事會函件所述，鑒於 貴公司擁有其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及交易中心所取得的相關專業知識，獨立董事認為， 貴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。吾等已就此與獨立董事討論，以及審閱 貴集團其他現有發展項目的相關資料(包括但不限於市人民政府就其收購於深圳、南寧、南昌及河源的土地使用權發出的確認書及／或項目框架協議)，並注意到該等現有發展項目的土地使用權成本介乎約人民幣 150 元(相當於約 170 港元)至人民幣 529 元(相當於約 601 港元)，平均數約為每平方米人民幣 369 元(相當於約 419 港元)，較東北物流城的土地使用權成

城高融資函件

本約人民幣1,104元(相當於約1,255港元)相對為低。誠如獨立董事所告知，由於 貴公司於區內發展全新項目及直接從有關政府機關取得土地使用權，故與東北物流城相比， 貴集團現有發展項目的土地使用權成本相對較低。

此外，根據東北物流城與中國鐵嶺市人民政府訂立的框架協議，東北物流城有權按代價約每平方米人民幣176元(相當於約200港元)(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，可能與上述框架協議所述價格不同。

除就收購東北物流城的41%股權而支付的代價117,758,638美元(約918,517,376港元)外，按照東北物流城的業務計劃，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(相當於約193.2億港元)，可能進一步為 貴集團於發展階段期間構成額外資本承擔，並攤薄其用於現有核心業務的財務及管理資源以及專注力。

經考慮東北物流城的土地使用權成本高於 貴集團其他現有發展項目，以及以相對較低投資資本潛在收購該幅位於鐵嶺的土地的不明朗因素後，吾等認為，利用其投資資本收購及發展東北物流城並不符合 貴集團的最佳利益，惟專注其現有發展項目方為明智之舉。

中國國內生產總值

根據中國國家統計局的現有統計數字，吾等注意到截至2009年9月30日止九個月，中國的整體國內生產總值(「國內生產總值」)約為人民幣217,820億元(相當於約247,522.7億港元)，與較上一年同期相比，其增長率約為7.7%。例如，截至2009年9月30日止九個月，中

國第一產業(包括但不限於農業)的國內生產總值約為人民幣22,500億元(相當於約25,568.2億港元)(佔中國截至2009年9月30日止九個月的整體國內生產總值約10.33%)，與2008年同期相比，其增長率約為4.0%，較中國截至2009年9月30日止九個月的整體增長率為低，並佔中國整體國內生產總值相對較少部分。吾等已就此與獨立董事討論，並獲悉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，因而可能不及 貴集團現有發展項目吸引。

另一方面，吾等亦注意到，截至2009年9月30日止九個月，中國第三產業的國內生產總值約為人民幣88,840億元(相當於約100,954.5億港元)(佔中國截至2009年9月30日止九個月的整體國內生產總值約40.79%)，與上一年同期相比，其增長率約為8.8%，較中國截至2009年9月30日止九個月的整體增長率為高。鑒於中國第三產業的前景，而 貴集團現有發展項目乃專注於該產業，吾等認為， 貴集團專注其現有核心業務的舉措屬合理。

vi. 其他融資選擇

根據上市規則第10.08條，上市發行人證券首次開始在香港聯合交易所有限公司買賣日期起計6個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可兌換為上市發行人股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，或訂立任何協議而涉及發行此等股份或證券(不論有關發行股份或證券會否在開始買賣日期起計6個月內完成)。鑒於 貴公司於2009年9月30日上市，根據上市規則，其不得發行股份或可兌換為股本證券的證券。於該情況下， 貴公司不可透過股本融資的方式支付代價。

此外，吾等已向獨立董事查詢並已獲告知， 貴集團的財務狀況穩健。於2009年9月30日， 貴集團尚有未動用銀行信貸約人民幣2,550百萬元(相當於約2,897.73百萬港元)，乃用作 貴集團現有項目的業務發展。獨立董

域高融資函件

事亦確認，彼等已考慮其他融資選擇(包括銀行融資)，為潛在資本投資提供資金，從而就可能產生利息開支及耗用 貴集團部分現有財務資源的東北物流城支付代價。鑒於上述各項，獨立董事認為，於籌集額外資金時動用銀行信貸，為潛在資本投資提供資金，從而支付收購東北物流城41%實際權益的所需代價，於商業上並不吸引。

D. 意見

鑒於(i)收購東北物流城的41%實際權益所需的投資資金龐大，並將超出於 貴集團於2009年9月30日的現金及現金等價物淨額約196百萬港元(經扣除用作招股章程所訂明的發展項目的所得款項淨額)；(ii)須就所需代價作出額外資本承擔，且透過銀行借貸的方式進一步發展東北物流城可能增加 貴集團的利息開支，並耗用 貴集團部分現有財務資源；(iii)不行使優先購股權為最佳選擇，讓貴公司可確保鞏固其財務及管理資源，以專注發展其現有核心業務；及(iv) 貴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，吾等認為，不行使優先購股權符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

E. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為不行使優先購股權符合 貴公司及股東的整體利益，乃按一般商業條款進行，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准不行使優先購股權的普通決議案。

此致

華南城控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大唐域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

2010年3月3日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並確認經一切合理查詢後，就其所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令其內任何聲明有所誤導。

2. 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有以下 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須載入該條所述登記冊之權益及淡倉，或 (iii) 根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份類別	根據個人／			根據權益 衍生工具持有 相關股份數目	估本公司 全部已發行股本 總計	概約百分比
		根據公司權益 持有股份數目	家庭權益 持有股份數目				
鄭松興	普通股／購股權	2,456,508,558 ⁽²⁾	10,000,000	66,000,000 ⁽¹⁾	2,532,508,558	42.21%	
梁滿林	普通股／購股權	654,874,712 ⁽³⁾	2,000,000	66,000,000 ⁽¹⁾	722,874,712	12.05%	
馬介璋	普通股	888,966,649 ⁽⁴⁾	—	—	888,966,649	14.82%	
孫啟烈	普通股	222,241,662 ⁽⁵⁾	800,000	—	223,041,662	3.72%	
馬偉武	普通股	223,921,662 ⁽⁶⁾	—	—	223,921,662	3.73%	
李偉強	普通股	—	2,000,000	—	2,000,000	0.03%	

附註：

- (1) 此代表於行使本公司根據日期為 2008 年 7 月 31 日的首次公開發售前購股權協議授予董事作為其個人權益的尚未行使購股權後須予配發及發行予相關董事的股份好倉。

- (2) 鄭松興先生擁有 Accurate Gain Developments Limited 50% 已發行股本及 Proficient Success Limited 42% 已發行股本，而 Accurate Gain Developments Limited 持有 1,339,913,759 股股份及 Proficient Success Limited 持有 1,116,594,799 股股份，因此彼被視為於合共 2,456,508,558 股股份中擁有權益。鄭先生為 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 各自的董事。
- (3) 梁滿林先生擁有京暉國際有限公司 80% 已發行股本，而京暉國際有限公司持有 654,874,712 股股份，因此彼被視為於合共 654,874,712 股股份中擁有權益。梁滿林先生為京暉國際有限公司的董事。
- (4) 馬介璋博士為實益擁有人及信託受益人，並透過其配偶的權益，擁有達成集團已發行股本 43.58% 的權益，而達成集團透過若干中間控股公司全資擁有 Carrianna Development Limited，因此彼被視為於 Carrianna Development Limited 所持有合共 888,966,649 股股份中擁有權益。馬介璋博士為達成集團、Carrianna Development Limited、Sincere United Holdings Limited、佳寧娜集團有限公司、嘉堅發展有限公司及 Carrianna (BVI) Ltd 各自的董事。
- (5) 孫啟烈先生擁有 Kinox Holdings Limited 的全部股權，因此彼被視為於 Kinox Holdings Limited 所持有合共 222,241,662 股股份中擁有權益。
- (6) 馬偉武博士擁有 Luk Ka Overseas Investment Limited 已發行股本的 50%，而 Luk Ka Overseas Investment Limited 擁有力嘉國際集團有限公司的全部股權，因此馬偉武博士被視為於力嘉國際集團有限公司所持有合共 223,921,662 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中概無擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或 (iii) 根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益之公司之董事或僱員。

3. 於資產及合約之權益

本公司之全資附屬公司華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)根據有關租賃協議(「租賃協議」)向(其中包括)董事孫啟烈先生及許揚先生租賃彼等各自所擁有華南城第一期若干交易中心單位。根據租賃協議，華南國際將向上述各名董事支付相等於該等交易中心單位原購買價約8%減去華南國際所支付稅項及費用之固定年租。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2009年3月31日(本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事在當日仍有效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

4. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，本集團之業務，董事或彼等各自之聯繫人士，概無於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益(董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團之權益之該等業務除外)。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可予終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 專家及同意書

以下為於本通函載有其函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
域高融資	可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

域高融資已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，域高融資並無擁有本集團任何成員公司任何股權，或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，域高融資並沒有於自2009年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2009年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

8. 備查文件

以下文件可由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止正常營業時間(星期六、星期日及公眾假期除外)上午9時正至下午5時正在本公司之註冊辦事處及總部地點香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓2205室可供查閱購股權及承諾契據。

股東特別大會通告



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)

茲通告華南城控股有限公司(「本公司」)謹訂於2010年3月19日(星期五)下午2時30分假座香港金鐘道88號太古廣場1座5樓太古廣場會議中心Annapurna會議室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案(除文意另有所指外，則本通告中之詞彙與2010年3月3日之派出通函中的釋義具有相同含義)：

普通決議案

「動議批准、確認及追認不行使優先購股權及其項下擬進行的交易；並授權任何一名或多名董事按彼或彼等酌情認為就或有關進行及實行不行使優先購股權及其項下擬進行交易或任何交易而言屬必需或適宜者，代表本公司簽署、蓋章、執行、完善、交付或作出一切其他文件或補充協議或契據、作出一切有關事情或事宜，以及採取一切有關行動。」

承董事會命

華南城控股有限公司

聯席主席及執行董事

鄭松興

香港，2010年3月3日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東大會並於會上投票的本公司股東可委任其他人士代表其出席及投票。股東可親自或委派代表以股數投票表決方式作出表決。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上的本公司股東可委任多於一名代表出席同一會議。如委任超過一名受委代表，則委任須指明獲如此委任的受委代表各自所代表的本公司股份數目。
2. 隨函附奉股東大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間2個完整日前送達本公司之香港股份過戶登記香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回本代表委任表格後，閣下仍可親身出席所召開的股東大會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已經撤回。
4. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名持有人均可親自或委派代表代其就有關股份投票，猶如彼乃有關股份之唯一擁有人。就此而言，排名次序將會按照有關聯名登記於本公司股東名冊內所示之次序釐定。

於本通告日期，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。