

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)

須予披露交易

收購位於西安之土地

土地收購

本公司欣然宣佈，於2013年8月19日、2014年6月24日、2014年7月18日及2014年8月4日，本公司全資附屬公司西安華南城於該等拍賣中成功競投得總佔地面積合共893,270.80平方米（可建建築面積約為2,110,240平方米）之該等土地之土地使用權，合計代價為人民幣1,484,500,000元（相等於約1,865,838,360港元）。該等土地擬用作發展西安項目。

上市規則涵義

目前預期西安項目將在該土地上發展之部分物業將用作銷售，而部分該等物業將由本集團保留作租賃用途。由於該等收購事項全部均於12個月內完成並屬彼此相關者，而該等收購事項合併計算後，其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，因此該等收購事項整體根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，並須遵守該上市規則規定而作出有關申報及公告。

背景資料

本公司欣然宣佈，於2013年8月19日、2014年6月24日、2014年7月18日及2014年8月4日，本公司全資附屬公司西安華南城於該等拍賣中分別成功競投得總佔地面積230,598.54平方米、295,166.83平方米、170,800.24平方米及196,705.19平方米之該等土地之土地使用權（「該等收購事項」），總代價分別為人民幣325,500,000元（相等於約409,114,440港元）、人民幣496,100,000元（相等於約623,538,170港元）、

人民幣290,400,000元（相等於約364,997,950港元）及人民幣372,500,000元（相等於約468,187,800港元），因此該等拍賣之合計代價為人民幣1,484,500,000元（相等於約1,865,838,360港元）（「合計代價」）。西安市國土資源局與西安華南城已分別於2013年8月19日、2014年6月24日、2014年7月18日及2014年8月4日就該等拍賣簽訂成交確認書（「成交確認書」）。該等土地擬用作發展西安項目。

該等收購事項其中一項條件是西安華南城須與西安市國土資源局簽訂土地使用權出讓合同，並根據土地使用權出讓合同之條款繳付代價。

該等收購事項

該等拍賣及成交確認書日期

2013年8月19日、2014年6月24日、2014年7月18日及2014年8月4日

訂約方

- (i) 西安華南城
- (ii) 西安市國土資源局

就董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，西安市國土資源局為本公司及其關連人士之獨立第三方。

該等土地

該等土地包括 GW2-(15)-1號地塊、GW2-(15)-2號地塊、GW2-(15)-3號地塊、GW2-(14)-1號地塊、GW2-(16)-5號地塊、GW2-(14)-2號地塊、GW2-(16)-4號地塊及GW2-(18)-6號地塊，總佔地面積合共893,270.80平方米，可建建築面積約為2,110,240平方米。該等土地之佔地面積、代價、土地使用年期及土地用途之詳細資料撮要如下：

<u>地塊編號</u>	<u>成交確認書日期</u>	<u>土地用途</u>	<u>土地使用年期</u>	<u>代價</u> (人民幣)	<u>佔地面積</u> (平方米)
GW2-(15)-1	2013年8月19日	商服	40年	163,000,000	115,532.51
GW2-(15)-2	2013年8月19日	商服	40年	162,500,000	115,066.03
GW2-(15)-3	2014年6月24日	商服	40年	226,000,000	138,323.79
GW2-(14)-1	2014年6月24日	商服	40年	105,300,000	71,887.13
GW2-(16)-5	2014年6月24日	商服	40年	164,800,000	84,955.91
GW2-(14)-2	2014年7月18日	商服	40年	168,900,000	107,717.98
GW2-(16)-4	2014年7月18日	商服	40年	121,500,000	63,082.26
GW2-(18)-6	2014年8月4日	商服	40年	<u>372,500,000</u>	<u>196,705.19</u>
			合共	1,484,500,000	893,270.80

合計代價

該等收購事項之合計代價為人民幣1,484,500,000元（相等於約1,865,838,360港元），有關合計代價為西安華南城訂立之投標價，並經參考西安可資比較之土地市價及當前市況、該等土地之位置及該等土地之發展潛力後釐定。合計代價將以本集團內部資源償付。

付款條款

於提呈該等拍賣競投申請書時所繳納的保證金會轉作繳付總代價之一部份。GW2-(15)-1號地塊、GW2-(15)-2號地塊、GW2-(15)-3號地塊、GW2-(14)-1號地塊、GW2-(16)-5號地塊、GW2-(14)-2號地塊、GW2-(16)-4號地塊及GW2-(18)-6號地塊的保證金分別為人民幣100,000,000元（相等於約125,688,000港元）、人民幣

100,000,000元（相等於約125,688,000港元）、人民幣120,000,000元（相等於約150,825,600港元）、人民幣70,000,000元（相等於約87,981,600港元）、人民幣100,000,000元（相等於約125,688,000港元）、人民幣100,000,000元（相等於約125,688,000港元）、人民幣70,000,000元（相等於約87,981,600港元）及人民幣200,000,000元（相等於約251,376,000港元）。西安華南城與西安市國土資源局就各地塊（GW2-(18)-6號地塊除外）已簽訂土地使用權出讓合同，並已繳清總代價餘額。西安華南城與西安市國土資源局須就GW2-(18)-6號地塊於其成交確認書日期起計10個工作天內簽訂土地使用權出讓合同。上述之繳付總代價安排按土地使用權出讓合同之實際條款進行。

進行該等收購事項之原因及裨益

本集團主要於中國從事發展及經營大型綜合物流及商品交易中心。

該等收購事項將有助本集團發展西安項目，這對本集團長遠前景及擴大其收入基礎具戰略重要性。經考慮西安可資比較之土地市價及當前市況、該等土地之位置及該等土地之發展潛力後，董事會認為代價屬公平合理。該等土地擬用作發展西安項目。

基於上文所述，董事會認為該等收購事項乃按一般商業條款，並於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本集團及其股東之整體利益。

上市規則涵義

目前預期西安項目將在該等土地上發展之部分物業將用作銷售，而部分該等物業將由本集團保留作租賃用途。由於該等收購事項全部均於12個月內完成並屬彼此相關者，而該等收購事項合併計算後，其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故該等收購事項整體根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，並須遵守該上市規則規定而作出有關申報及公告。

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：

- | | |
|--------|---|
| 「該等拍賣」 | 指 於2013年8月19日、2014年6月24日、2014年7月18日及2014年8月4日舉行之拍賣，其中西安市國土資源局就該等土地招標、拍賣及掛牌。 |
| 「董事會」 | 指 本公司之董事會 |
| 「本公司」 | 指 華南城控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公 |

司，其股份於聯交所主板上市。

「西安華南城」	指 西安華南城有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司，其主要從事發展及經營西安項目。
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「西安市國土資源局」	指 西安市政府轄下部門
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「該等土地」	指 位於中國陝西省西安市之土地，包括總佔地面積共893,270.80平方米之GW2-(15)-1號地塊、GW2-(15)-2號地塊、GW2-(15)-3號地塊、GW2-(14)-1號地塊、GW2-(16)-5號地塊、GW2-(14)-2號地塊、GW2-(16)-4號地塊及GW2-(18)-6號地塊。
「用地使用權出讓合同」	指 國有建設用地使用權出讓合同（西安華南城與西安市國土資源局就該等土地之用地使用權出讓而簽訂之合同）
「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、澳門及台灣
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「西安項目」	指 本集團於中國陝西省西安市西安國際港務區建設及

發展大型綜合商貿物流及商品交易中心

「%」

指 百份比

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1.25688港元之匯率換算為港元，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，2014年8月4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、鄭大報先生及林璟驊先生；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。