

---

## 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。

閣下如已出售或轉讓名下所有華南城控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1668)

### 主要交易

收購位於合肥市之土地使用權

---

2017年8月18日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	8
附錄二 — 一般資料 .....	11

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該收購」	指	於該掛牌出讓中競投得該土地之土地使用權
「董事會」	指	本公司之董事會
「合肥市國土資源局」	指	合肥市國土資源局，合肥市政府轄下部門
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	該土地之代價
「合肥華南城」	指	合肥華南城有限公司，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合肥項目
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥項目」	指	本集團於中國安徽省合肥市發展大型綜合商貿物流及商品交易中心
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「該土地」	指	肥西[2017]4號地塊，位於中國安徽省合肥市桃花工業園湯口路與派河大道交口
「土地使用權出讓合同」	指	由合肥華南城與合肥市國土資源局於2017年7月27日就該土地簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	2017年8月14日，即本通函付印前確定若干資料供載入本通函之最後實際可行日期
「該掛牌出讓」	指	合肥市國土資源局之掛牌出讓交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言(除另有指明外)，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司之普通股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

---

## 釋 義

---

「成交確認書」 指 合肥市國土資源局與合肥華南城於2017年7月13日就該收購簽訂的成交確認書

「%」 指 百份比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1元：1.15港元的匯率換算為港元，概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

\* 僅供參考



**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)

**董事會**

**執行董事**

鄭松興先生(集團主席)  
馮星航先生(集團副主席)  
宋川先生(集團行政總裁)  
鄭嘉汶女士

**非執行董事**

馬介璋博士 銀紫荊星章、銅紫荊星章  
鄭大報先生  
林璟驊先生

**獨立非執行董事**

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  
容永祺先生 銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士

敬啟者：

**註冊辦事處**

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道15號  
港威大廈  
永明金融大樓2205室

**主要交易**

**收購位於合肥市之土地使用權**

**緒言**

謹此提述本公司就該收購刊發日期為2017年7月13日的公告。本通函旨在向閣下提供有關該收購的進一步詳情。

### 收購土地使用權

於2017年7月13日，本公司全資附屬公司合肥華南城於該掛牌出讓中競投得該土地的土地使用權。

合肥市國土資源局與合肥華南城已於2017年7月13日就該收購訂立成交確認書。根據該收購其中一項條款，合肥華南城於2017年7月27日與合肥市國土資源局訂立土地使用權出讓合同。根據土地使用權出讓合同，該土地須於2017年8月27日或之前轉讓至合肥華南城。合肥華南城須於2017年11月27日或之前開始開發該土地，並須於2020年11月26日或之前竣工。

### 代價

該收購的代價為人民幣32.100億元(相等於約36.915億港元)，須由合肥華南城以下列方式支付：

- (a) 用作該掛牌出讓的訂金及支付部分代價的人民幣6.000億元(相當於約6.900億港元)已於申請競買時支付予合肥市國土資源局；及
- (b) 餘款人民幣26.100億元(相當於約30.015億港元)須於2017年8月25日或之前支付。

代價將由本集團以內部資源撥付。

代價乃根據相關中國法律及法規，透過合肥市國土資源局於2017年7月13日進行該掛牌出讓的程序釐定。合肥華南城經參考可比較之土地市價、當前市況、該土地之位置及發展潛力後釐定有關競投價。

### 有關交易各訂約方及標的事項的一般資料

#### 本集團

本集團是中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商和運營商(按建築面積計)，致力提供專業的綜合商貿物流及商品交易平台與全面的增值配套服務和設施，包括電子商貿、物流倉儲服務、奧特萊斯商場運營、家居廣場運營、物業管理、會議展覽服務及金融服務，以協助中小型企業走向現代化發展。憑藉本集團獨特並富有彈性的業務模式，並經驗證的運營能力和在國內與地方政府就城鎮化發展及產業升級方面豐富的合作經驗，本集團在深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶等八個省會及直轄市的項目已構建一個覆蓋全國的龐大網絡。

### 合肥華南城

合肥華南城位處安徽省省會合肥市，為華東地區心臟地帶的交通及經濟樞紐。坐落於桃花工業園，合肥華南城盡享完善基礎建設的策略地利，並配備有規劃的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全中國。合肥華南城目前規劃經營的業態包括汽摩汽配、五金、家居建材、紡織服裝、小商品及副食品等。隨著合肥進一步發揮其作為華東中心地帶的政治、經濟、文化及金融中心的功能，合肥華南城將積極把握該區湧現的機遇，發展成為該地區的主要大型綜合物流及商品交易中心。

### 合肥市國土資源局

合肥市國土資源局乃中國地方政府機關。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合肥市國土資源局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 該土地

該土地位於中國安徽省合肥市桃花工業園湯口路與派河大道交口。

該土地的地塊編號及其他相關資料詳列如下：

地塊編號	成交確認書日期	土地用途	土地 使用權 年期	容積率 (倍)	佔地面積 (平方米)
肥西[2017]4號	2017年7月13日	商業	40年	2.5	180,834.24
		居住	70年	2.2	144,607.39
				合共	<b>325,441.63</b>

### 交易的理由及裨益

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。

該收購將有助本集團發展合肥項目，這對本集團長遠前景及擴大其收入基礎具戰略重要性。經考慮可比較之土地市價及當前市況、該土地之位置及發展潛力後，董事會認為代價屬公平合理。該土地擬用作發展合肥項目。目前預期合肥項目將在該土地上發展之物業將部分用作銷售，部分保留作本集團投資用途。

---

## 董事會函件

---

基於上文所述，董事會認為該收購乃按一般商業條款，於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 該收購的財務影響

緊隨該收購完成後並假設人民幣32.100億元的代價由本集團內部資源結付，基於增加土地資產人民幣32.100億元減去現金及銀行結餘人民幣32.100億元的淨影響，本集團沒有任何重大的資產變動。

### 上市規則的涵義

由於該收購其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該收購構成本公司之主要交易。

由於該收購涉及透過受中國法律規管的掛牌出讓方式(定義見上市規則)向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，該收購被視為「合資格地產收購」。因此，根據上市規則第5.02A(2)條毋須對該土地進行估值。

董事會確認該收購乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，該收購須遵守上市規則第14.33A條有關申報、公告及通函的規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

### 一般資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的本集團之財務資料及一般資料。

此致

列位股東 台照

謹代表董事會  
華南城控股有限公司  
主席兼執行董事  
鄭松興  
謹啟

2017年8月18日

## 1. 本集團過去三年之財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個財政年度各年之財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chinasouthcity.com>)之有關年報內。亦敬請見以下有關年報之快速鏈接：

- 本公司於2017年7月20日刊發之截至2017年3月31日止財政年度之年報(第136頁至第252頁)：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720334\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720334_C.pdf)

- 本公司於2016年7月21日刊發之截至2016年3月31日止財政年度之年報(第129頁至第244頁)：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0721/LTN20160721414\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0721/LTN20160721414_C.pdf)

- 本公司於2015年7月21日刊發之截至2015年3月31日止財政年度之年報(第115頁至第232頁)：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721328\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721328_C.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於2017年6月30日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還借款約為323.54億港元，詳情載列如下：

	有抵押 百萬港元	無抵押 百萬港元	總計 百萬港元
借款：			
— 計息銀行及其他借貸	11,002	2,650	13,652
— 短期融資券	—	1,957	1,957
— 優先票據	5,039	—	5,039
— 中期票據	—	4,825	4,825
— 企業債券	—	1,726	1,726
— 境內公司債券	—	5,155	5,155
總計	16,041	16,313	32,354

截至2017年6月30日營業時間結束時，本集團已抵押若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業及銀行存款，作為本集團獲授若干一般銀行信貸的擔保。優先票據以本集團於中國境外註冊成立的若干附屬公司提供聯合及個別股份質押及擔保。

### 財務擔保

本集團為若干其交易中心及住宅物業買家與銀行訂立的按揭貸款以及其住宅及商業物業承租人與銀行訂立的銀行貸款提供擔保。授予該等買家的擔保將於買家取得房地產所有權證，並於其後抵押予銀行時解除。就該等租賃住宅及商業物業而言，當承租人償還貸款時該擔保將予以相應解除。截至2017年6月30日營業時間結束時，擔保金額為99.37億港元。

除上文披露者以及本集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2017年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行但尚未償還、已獲批准發行或以其他方式設立但尚未發行之債務證券，亦無任何其他有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮該收購、本集團可用內部資源、外部借款、現時可用銀行融資及在並無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

### 4. 本集團之近期發展以及財務及貿易展望

截至2017年3月31日止財政年度，本集團的合約銷售增長30.3%至86.357億港元(2015/16財政年度：66.281億港元)，而收入由61.363億港元增加27.7%至78.385億港元，其中持續性收入增長12.5%至15.980億港元(2015/16財政年度：14.206億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤增加22.2%至43.226億港元(2015/16財政年度：35.370億港元)，而母公司擁有人應佔核心淨利潤(即未計投資物業公平值收益及相關稅務影響和贖回優先票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤)增加12.1%至13.512億港元(2015/16財政

年度：12.058億港元)。伴隨本集團現有項目的基礎建設規模逐漸擴大及改善，商業活動得以相應增長，本集團預計住屋需求將會大幅上升，因此戰略性地增加住宅物業銷售。為把握這機遇從而帶動商品交易中心的銷售，本集團選擇性地於部分現有項目增加住宅用地儲備。本集團於2016/17財政年度錄得住宅物業銷售增長194.4%，佔合約銷售總額的79.0% (於2015/16財政年度佔合約銷售總額的35.0%)。

本集團擁有多元化的項目組合，戰略性布局於中國八個省會及直轄市。完成該收購後，本集團將繼續從事發展及經營大型綜合物流及商品交易中心、開發商住配套設施、物業管理以及提供電子商貿、奧特萊斯運營、物流、倉儲服務、會議展覽服務及金融服務。

考慮到該土地的位置及擬定用途，該收購將有助本集團發展合肥項目，這對本集團長遠前景及擴大其收入基礎具戰略重要性，以為股東帶來更大投資回報。

## 5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，並不知悉本集團之財務或經營狀況自2017年3月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實致使本通函或其所載的任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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(如有)(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定存置的本公司登記冊須記錄及已記錄的權益及淡倉(如有)，或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

### 於本公司股份及相關股份中的好倉

董事姓名	公司權益	於最後實際可行日期之 持有股份及相關股份數目			總計	佔本公司 全部已發行 股本概約 百分比 <sup>(5)</sup>
		個人權益	購股權權益			
鄭松興	2,153,148,831 <sup>(1)</sup>	79,000,000	–	2,232,148,831	27.87%	
鄭大報	588,984,145 <sup>(2)</sup>	4,936,000	–	593,920,145	7.41%	
馬介璋	138,966,649 <sup>(3)</sup>	–	–	138,966,649	1.73%	
馮星航	–	9,200,000	235,990,000 <sup>(4)</sup>	245,190,000	3.06%	
宋川	–	–	40,000,000 <sup>(4)</sup>	40,000,000	0.49%	
李偉強	–	–	2,000,000 <sup>(4)</sup>	2,000,000	0.02%	
梁君彥	–	–	2,000,000 <sup>(4)</sup>	2,000,000	0.02%	

董事姓名	於最後實際可行日期之 持有股份及相關股份數目			總計	估本公司 全部已發行 股本概約
	公司權益	個人權益	購股權權益		百分比 <sup>(5)</sup>
許照中	-	-	2,000,000 <sup>(4)</sup>	2,000,000	0.02%
容永祺	-	-	2,000,000 <sup>(4)</sup>	2,000,000	0.02%

附註：

- (1) 由於鄭松興先生擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本的100%股份權益，而該公司持有2,153,148,831股股份，故鄭松興先生被視為持有上述2,153,148,831股股份的權益。鄭先生為Accurate Gain Developments Limited的董事。鄭松興先生為鄭大報先生之胞弟。
- (2) 由於鄭大報先生擁有Proficient Success Limited已發行股本的100%股份權益，而該公司持有588,984,145股股份，故鄭大報先生被視為持有上述588,984,145股股份的權益。鄭先生為Proficient Success Limited的董事。鄭大報先生為鄭松興先生之胞兄。
- (3) 由於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，持有佳寧娜集團控股有限公司已發行股本的41.51%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，馬介璋博士故被視為透過其控股公司於Carrianna Development Limited持有合共138,966,649股股份中擁有權益及權益重疊。馬博士為佳寧娜集團控股有限公司、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的董事。
- (4) 有關權益根據本公司於2009年9月4日採納的購股權計劃授予馮星航先生、宋川先生、李偉強先生、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生的購股權。
- (5) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份數目8,006,321,999股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及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)的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事根據證券及期貨條例相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份中擁有或被視為或被當作擁有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，或載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	所持股份或 相關股份數目	好倉/ 淡倉	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比 <sup>(4)</sup>
Accurate Gain Developments Limited	實益擁有人	2,153,148,831 <sup>(1)</sup>	好倉	26.89%
Naspers Limited	被視作受控制法團 權益	925,100,000 <sup>(2)</sup>	好倉	11.55%
MIH TC Holdings Limited	被視作受控制法團 權益	925,100,000 <sup>(2)</sup>	好倉	11.55%
騰訊控股有限公司	被視作受控制法團 權益	925,100,000 <sup>(2)</sup>	好倉	11.55%
THL H Limited	實益擁有人	925,100,000 <sup>(2)</sup>	好倉	11.55%
Proficient Success Limited	實益擁有人	588,984,145 <sup>(3)</sup>	好倉	7.35%

附註：

- (1) 鄭松興先生擁有 Accurate Gain Developments Limited 已發行股本的 100%。
- (2) THL H Limited (「THL」) 由騰訊控股有限公司(「騰訊」)全資擁有。騰訊由 MIH TC Holdings Limited 擁有 33.18% 之權益，而 MIH TC Holdings Limited 則由 Naspers Limited 間接控制。林璟驊先生為本公司非執行董事，現任騰訊集團副總裁，並兼任戰略發展部及社交與效果廣告部總經理。
- (3) 鄭大報先生擁有 Proficient Success Limited 已發行股本的 100%。
- (4) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份數目 8,006,321,999 股股份計算。

除上文所披露者外，董事或本公司最高行政人員概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員及(就本集團其他成員公司而言)本公司除外)於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉、或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益。

除上文「2.董事及最高行政人員於證券的權益」及「3.主要股東於證券的權益」的章節所披露者外，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。

#### 4. 其他權益披露

##### (i) 競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

##### (ii) 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2017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。

##### (iii) 合約或安排權益

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

#### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員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. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2017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。

## 7. 重大合約

除成交確認書及土地使用權出讓合同外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團沒有訂立屬重大合約(並非於日常業務過程訂立之合約)。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，亦無尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

## 9. 一般資料

- (a) 除非另有訂明，本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司的公司秘書謝文瑜女士，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓2205室。
- (d) 本公司的證券登記及股份過戶處為香港中央證券登記有限公司，香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

**10. 備查文件**

以下文件之副本將於自本通函日期起及直至其後14日之任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間由上午9時至下午6時內，在本公司位於香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓2205室之註冊辦事處可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程細則；
- (ii) 本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止財政年度之年報；
- (iii) 成交確認書；
- (iv) 土地使用權出讓合同；及
- (v) 本通函。