

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。

本公告僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

進一步公告

**有關建議出售目標公司50%股權
的
關連及須予披露交易**

緒言

茲提述華南城控股有限公司(「本公司」)日期為2022年7月18日有關(其中包括)出售深圳第一亞太物業管理有限公司(「目標公司」)50%股權之公告(「該公告」)。除另有指明者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，代價由賣方與買方公平磋商，經參考(其中包括)業務權益價值(其根據獨立估值師深圳中企華土地房地產資產評估有限公司(「估值師」)所發出日期為2022年6月8日的估值報告(「估值報告」)所載的估值(「估值」))釐定。估值師採用資產基礎法和收益法釐定業務權益價值約為人民幣2,766,316,500元(相當於約3,208,927,140港元)。故此，根據上市規則第14.61條，估值構成盈利預測。因此，本公告受上市規則第14.60A及14.62條有關盈利預測的規定所規限。

根據收益法進行估值的假設

根據上市規則第14.62(1)條，根據收益法進行估值時的主要假設及商業假設如下：

一般假設

1. 相關國家法律、法規及政策以及宏觀經濟形勢並無重大變動，交易訂約方所在地區的政治、經濟及社會環境亦無重大變動；
2. 目標公司於2021年9月30日（「估值基準日」）後將繼續持續經營；
3. 與目標公司有關的利率、匯率、稅基、稅率、政策性徵費於估值基準日後不會發生重大變動；
4. 估值基準日後，目標公司的管理層負責及穩定，且有能力履行其職責；
5. 除估值報告另有指明者外，目標公司將完全遵守所有相關法律及法規；及
6. 估值基準日後並無不可抗力及不可預見因素對目標公司造成重大不利影響。

特定假設

1. 估值基準日後目標公司採納的會計政策與編製估值報告所採用的會計政策在重要方面保持一致；
2. 估值基準日後目標公司在現有管理方法和管理水平的基礎上，經營範疇及方式保持一致；
3. 並無考慮可能影響估值的未來潛在抵押、擔保及於特別情況下追加付出的代價的影響；
4. 估值基準日後，目標公司的現金流入和現金流出將會隨時間推移平均分佈；

5. 在建物業項目按時交付及未來的物業管理費收費計劃並無重大變動；及
6. 不同類型物業的物業管理費單價保持穩定，且未來不會發生重大變動。

確認

安永會計師事務所作為本公司的申報會計師(「申報會計師」)，已就估值師編製及發出的估值報告中採用的貼現現金流量預測的計算的算術準確性作出報告，當中並不涉及採納會計政策。

董事已與估值師就編製估值的不同方面(包括主要假設及商業假設)進行討論，並審閱了估值師負責的估值。董事確認，估值乃經彼等適當及審慎查詢後作出。

本公司已分別遵守上市規則第14.62(2)條及上市規則第14.62(3)條向聯交所提交日期為2022年7月28日的申報會計師報告及日期為2022年7月28日的董事會函件，有關報告及函件的全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

專家及同意書

於本公告內發表意見及建議的專家的資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|--------------------|---------|
| 深圳中企華土地房地產資產評估有限公司 | 專業估值師 |
| 安永會計師事務所 | 香港執業會計師 |

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師及申報會計師各自為獨立於本集團及其關連人士的第三方。於本公告日期，估值師及申報會計師各自並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法執行)。

估值師及申報會計師各自已就本公告的刊發發出其書面同意，同意按當中所載形式及內容載入其名稱、陳述及其名稱的所有提述(包括其資格)，且並無撤回其同意書。

就本公告而言，除另有指明者外，已採用人民幣1.00元兌1.16港元的匯率(如適用)，僅作說明用途，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

代表董事會
華南城控股有限公司
主席兼執行董事
鄭松興

香港，2022年7月28日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、耿梅女士、萬鴻濤先生、覃文忠先生及鄭嘉汶女士；本公司非執行董事為鄭大報先生及雷鳴先生；以及本公司獨立非執行董事為梁君彥先生大紫荊勳章、金紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及申麗鳳女士。

附錄一—申報會計師有關盈利預測的函件

以下為申報會計師安永會計師事務所發出的報告全文，以供載入本公告。

敬啟者：

申報會計師就深圳第一亞太物業管理有限公司(以下稱為「深圳第一亞太」)的估值所發出有關貼現現金流量預測的報告

吾等已獲委聘，對深圳中企華土地房地產資產評估有限公司就深圳第一亞太於2021年9月30日的股權所編製日期為2022年6月8日的估值所依據的貼現現金流量預測(「預測」)的計算的算術準確性作出報告。該估值載於華南城控股有限公司(「貴公司」)日期為2022年7月28日內容有關出售深圳第一亞太50%股權的公告(「該公告」)。以預測為依據的估值被香港聯合交易所有限公司視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條項下的盈利預測。

董事責任

貴公司的董事(「董事」)對預測全權負責。預測乃採用一套基準及假設(「該等假設」)編製，董事對該等假設的完整性、合理性及有效性全權負責。該等假設載於該公告的「根據收益法進行估值的假設」。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號事務所對執行財務報表審計和審閱，以及其他鑒證及相關服務業務實施的質量控制，並據此維持全面質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律與監管要求的成文政策及程序。

申報會計師責任

吾等責任在於依據吾等的工作對預測計算的算術準確性發表意見。預測並不涉及採納會計政策。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作進行委聘工作。該準則規定吾等規劃及進行工作，以合理保證就有關計算的算術準確性而言，董事是否已根據董事採納的該等假設妥善編製預測。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審計範疇為小，因此，吾等不會發表審計意見。

吾等概不就預測所依據的該等假設的合適性及有效性進行報告，因此，吾等不會就此發表任何意見。吾等的工作並不構成對深圳第一亞太的任何估值。編製預測時所使用的該等假設包括就可能發生或不發生的未來事件及管理層行動的假定性假設。即使預計的事件及行為確實發生，實際結果仍然很可能與預測存在差異且該差異可能屬重大。吾等所執行的工作僅用於依據上市規則第14.62(2)條的規定向閣下報告，而不作其他用途。吾等概不對任何其他人士承擔吾等的工作所涉及或吾等的工作所產生或與此有關的責任。

意見

根據上文所述，吾等認為，就預測的計算的算術準確性而言，預測已根據董事採納的該等假設妥為編製。

此 致

華南城控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2022年7月28日

附錄二—有關盈利預測的董事會函件

以下為董事會函件全文，以供載入本公告。



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)

敬啟者：

關於：公告—有關建議出售目標公司50%股權的關連及須予披露交易

我們(華南城控股有限公司(「本公司」，股份代號：1668))提述本公司日期為2022年7月28日的公告(「該公告」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該公告所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

我們提述獨立估值師深圳中企華土地房地產資產評估有限公司進行的估值。估值採用資產基礎法及收益法，其中收益法(基於貼現現金流量預測)根據上市規則14.61條被視為盈利預測。我們已與估值師就編製估值的不同方面(包括主要假設及商業假設)進行討論，並審閱了估值師負責的估值。

根據上市規則14.62條，我們亦已委聘安永會計師事務所擔任本公司申報會計師，以就貼現現金流量預測(並不涉及採納會計政策)的計算的算術準確性作出報告，並已考慮該公告附錄一所載安永會計師事務所發出的報告，該報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」編製。

基於上文所述，我們確認，估值經我們適當及審慎查詢後作出。

此 致

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場二座12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科

承董事會命
華南城控股有限公司
主席兼執行董事
鄭松興
謹啟

2022年7月28日