

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。



(1) 非常重大的出售事項與關連交易 — 視作出售目標公司的約 69.35% 股權；
及

(2) 非常重大的收購事項與關連交易 — 認沽期權

認購事項

董事會欣然宣佈，於 2022 年 12 月 16 日 (交易時段後)，賣方 (為本公司的間接全資附屬公司)、華南國際 (為本公司的直接全資附屬公司)、認購方與目標公司訂立投資協議，據此，認購方同意以人民幣 5,000,000,000 元的認購代價對認購股份進行認購，而目標公司同意以該價款發行認購股份。與投資協議相關，於同一日 (交易時段後)，賣方、華南國際、認購方與目標公司訂立股東協議，規定了目標公司的股東的權利和義務以及治理結構。

於交割後，認購方將持有目標公司的約 69.35% 股權，而賣方將持有目標公司的約 30.65% 股權。

認沽期權

根據投資協議，賣方、華南國際和目標公司授予認購方認沽期權，據此，倘任何事件未發生，認購方有權以行使價向賣方和/或華南國際出售其在目標公司所持的全部或部分股份。

上市規則的涵義

認購事項

認購方的認購事項將導致本公司持有的目標公司股權從 100% 減少至約 30.65%，因此構成本公司上市規則第 14.29 條項下的視作出售事項。

由於有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過75%，認購事項構成本公司的非常重大的出售事項，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本公告日期，特區建發集團持有已發行股份約29.28%。因此，特區建發集團為本公司的大股東，故為本公司的關連人士。廣東深基華園(有限責任合伙)持有認購方的90%股權，其中深基投資為其普通責任合夥人，並通過其直接全資附屬公司深圳深基鵬程作為有限責任合伙人持有認購方的100%股權。深基投資為特區建發集團的直接非全資附屬公司。其結果是，由於認購方是特區建發集團的聯繫人，所以認購方也是本公司的關連人士。因此，認購事項構成本公司上市規則第十四A章項下的關連交易。由於有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，認購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

認沽期權

由於有關認沽期權授予及行使的一項或多項適用百分比率超過100%，認沽期權的授予及行使構成本公司的非常重大的收購事項，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

誠如上文所述，認購方為本公司關連人士的聯繫人。因此，認沽期權的授予及行使構成本公司上市規則第十四A章項下的關連交易。由於有關認沽期權的授予及行使的一項或多項適用百分比率超過5%，認沽期權的授予及行使須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

持續關連交易

於交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，將成為認購方的附屬公司，認購方為本公司的關連人士的聯繫人。因此，若干本集團與目標公司的現有持續交易將構成本公司上市規則第十四A章項下的持續關連交易。本公司將於適當時候根據上市規則之規定另行刊發公告。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易。於本公告日期，特區建發集團持有已發行股份約29.28%，因此須就有關投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就有關投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事(除同時擔任特區建發集團外部獨立董事的申麗鳳女士外)組成的獨立董事委員會已告成立，以就投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問就此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)(i)有關投資協議(包括認沽期權)、股東協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)本公司申報會計師函件；(iv)獨立財務顧問函件的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2023年1月31日或之前寄發予股東，原因為需要更多時間完善將載入通函的若干資料。

認購事項須待投資協議所載條件獲達成及獨立股東於股東特別大會上批准後方始完成，故認購事項不一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，股東及有意投資者宜諮詢其專業顧問的意見。

(I) 投資協議

董事會欣然宣佈，於2022年12月16日(交易時段後)，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)、華南國際(為本公司的直接全資附屬公司)、認購方與目標公司訂立投資協議，據此，認購方同意以人民幣5,000,000,000元的認購代價對認購股份進行認購，而目標公司同意以該價款發行認購股份。

投資協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2022年12月16日(交易時段後)

訂約方： (i) 賣方；
(ii) 華南國際；
(iii) 認購方；及
(iv) 目標公司。

標的事項

認購方同意認購，且目標公司同意發行認購股份，認購代價金額為人民幣 5,000,000,000 元。

於交割後，認購方和賣方將分別持有目標公司的69.35%和30.65%股權。目標公司將不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表。目標公司將成為認購方的附屬公司。

認購代價

認購股份的認購代價金額為人民幣 5,000,000,000 元，將由認購方以現金方式支付給目標公司，按如下方式分期存入目標公司的銀行賬戶中：

- (1) 人民幣 2,000,000,000 元(「第一期」)，在全部交割先決條件全部得到滿足(或被豁免，倘適用)後 10 個工作日內支付；及
- (2) 人民幣 3,000,000,000 元，在第一期獲支付後 180 日內支付。

認購代價基準

認購代價乃賣方、華南國際、認購方與目標公司經公平磋商釐定，當中參考了目標公司的 100% 股權的認購前評估價值(即人民幣 2,209,516,300 元)(「業務權益價值」)(該金額載列於獨立估值師以資產基礎法進行的估值(「估值」))。

先決條件

交割以下列交割條件獲達成為條件：

- (1) 所有交易文件均已簽署，包括但不限於關於認購事項並將被提交給市場監督管理局的全部登記備案文件均已簽署，其中股東協議應當由目標公司所有股東簽署；
- (2) 認購方就認購事項的實施已獲得所有必要授權、同意、執照、備案、批准或許可，包括但不限於認購方全體股東的一致同意、集團級別的批准、國有資產監督管理部門的批准和市場監督管理局的批准(倘需要)；
- (3) 認購方聘請的中介機構已完成對目標公司的盡職調查而未發現有關認購事項的重大風險或重大不利影響，且該中介機構已向認購方提供經認購方書面認可的盡職調查法律文件(包括但不限於目標公司的財務、法律及評估方面)；
- (4) 目標公司、認購方和賣方就認購事項已分別獲得其內部批准；
- (5) 獨立股東已批准認購事項；
- (6) 目標公司已向認購方送達第一期的付款通知；
- (7) 截止至交割未發生重大不利變更，也未有事件可能導致重大不利變更；
- (8) 自投資協議簽署日至交割，目標公司、賣方及華南國際的陳述、保證及承諾持續為真實、準確、完整和不具誤導性；
- (9) 自投資協議簽署日至交割，目標公司、賣方及華南國際不存在違反認購事項相關交易文件的行為(交易文件包括投資協議、股東協議、目標公司章程及目標公司就認購事項出具的股東決議及前述文件的任何補充文件(如有)等)；及
- (10) 自投資協議簽署日至交割，目標公司不存在訴訟、破產或清算。

交割

交割應在第一期付款之日發生。

認沽期權

賣方、華南國際和目標公司授予認購方認沽期權，據此，倘以下任何事件(「事件」)未發生，認購方有權自交割後滿 54 個月之日起，酌情以行使價向賣方和/或華南國際出售其在目標公司所持的全部或部分股份：

- (1) 於交割後 54 個月內，政府回購四幅編號為 GW2-(16)-1、GW2-(18)-6、GW2-16-4 和 GW2-16-5 的土地，且回購金額不少於人民幣 2,000,000,000 元；或者目標公司已開發該四幅土地，開發項目的現金流入淨額不少於人民幣 2,000,000,000 元；

- (2) 於交割後 54 個月內，目標公司所持有的若干建築項目已完成竣工驗收並達致可出售標準，且該等建築項目的銷售收入不少於人民幣 4,500,000,000 元；
- (3) 於交割後 54 個月內，目標公司持有的若干物業發展項目，其現金流入淨額不少於人民幣 90,870,000 元，稅後邊際利潤率不少於 7.4%，銷售利潤率不少於 6.9%，投資於該項目的所有資金的動態回收期不超過 54 個月，及內部回報率不少於 11.2%；
- (4) 於交割後四自然年內(即 2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年)，目標公司平均年度純利不少於人民幣 300,000,000 元，平均年度可分派現金流量不少於人民幣 300,000,000 元；及
- (5) 目標公司、賣方或華南國際向認購方提供的任何資料並無欺詐、重大誤解或重大遺漏，而該等資料對目標公司之營運構成重大不利影響。

行使價應基於以下公式計算，並以現金支付：

$$\text{行使價} = A + A \times B \times C / 360 - D$$

A = 認購方實際支付的認購代價

B = 6.0%的回報率

C = 認購方支付認購代價之日起計至認購方收到行使價之日結束的實際天數

D = 分配給認購方且認購方實際收到的目標公司股息(倘有)

回報率乃賣方、華南國際、認購方與目標公司經公平磋商釐定，當中參考：(i)認購方對其投資預期回報的評估；(ii)截至2022年9月30日，本集團加權平均融資成本為8.4%(如本公司於2022年11月28日發佈的中期業績公告所披露)；及(iii)重資產企業投資適用回報率的市場慣例。董事(包括獨立非執行董事，特區建發集團提名之董事李文雄先生、萬鴻濤先生和覃文忠先生，以及特區建發集團之外部獨立董事申麗鳳女士除外)認為該回報率屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

(II) 股東協議

與投資協議相關，於2022年12月16日(交易時段後)，賣方、華南國際、認購方與目標公司訂立股東協議，規定了股東的權利和義務以及目標公司的治理結構。

股東協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2022 年 12 月 16 日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 賣方；
- (ii) 華南國際；
- (iii) 認購方；及
- (iv) 目標公司。

管治機構

目標公司的董事會應由五名董事組成，其中賣方應有權提名兩名董事，認購方應有權提名三名董事(包括董事長)。董事長應是目標公司的法定代表人。

賣方和認購方各自有權提名一名監事。

賣方應有權提名目標公司的總經理，認購方應有權提名目標公司的首席財務官。

擔保

賣方和華南國際同意於交割後 60 個月期間內，抵押賣方所持目標公司完全攤薄的 30.65% 股權予認購方，以擔保賣方、華南國際及目標公司在認購事項相關交易文件(交易文件包括投資協議、股東協議、目標公司章程及目標公司就認購事項出具的股東決議及前述文件的任何補充文件(如有)等)項下全部義務的履行。該股權質押擔保的本金金額為人民幣 5,000,000,000 元。目標公司應於交割後 30 個工作日內向市場監督管理局提交有關該股權質押的登記文件。

理由及裨益

董事認為，投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議以及據此擬定的交易將能夠通過根據投資協議規定的付款時間安排由目標集團以現金方式收取認購代價，從而提高目標集團的資金流動性，並為目標集團提供額外的營運資金，使目標集團能夠償還本集團向目標集團提供的現有股東貸款，進而為本集團提供額外的營運資金並降低本集團的資本負債比率。

此外，與特區建發集團的進一步合作將使投資者和金融機構看到特區建發集團對本集團運營和發展的持續支持，並增加他們對本集團的信心。

董事(包括獨立非執行董事，特區建發集團提名之董事李文雄先生、萬鴻濤先生和覃文忠先生，以及特區建發集團之外部獨立董事申麗鳳女士除外)認為投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

財務影響及所得款項用途

認購方就認購股份應付的認購代價為人民幣 5,000,000,000 元。認購價款中人民幣 2,262,938,726 元將注入目標公司的註冊資本，人民幣 2,737,061,274 元將作為溢價注入目標公司的資本公積金。

於本公告日期，目標公司為本公司的全資附屬公司。於交割後，目標公司的註冊資本將從人民幣 1,000,000,000 元增至人民幣 3,262,938,726 元，認購方將持有目標公司的 69.35% 股權，而賣方將持有目標公司的 30.65% 股權。因此，認購方的認購事項將導致本公司持有的目標公司股權從 100% 減少至 30.65%。目標公司將不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不會綜合計入本集團的財務報表。目標公司將成為認購方的附屬公司。

根據初步評估，估計本集團將就認購事項錄得未經審核收益約為港幣 8,000,000 元，該收益通過從業務權益價值中扣除目標集團截至 2022 年 9 月 30 日的未經審核資產淨值後得出。本集團實際就認購事項錄得的收益或損失以本集團審計師進行的最終審核為準。

認購事項所得款項預計將由目標公司用於營運資金、償還約人民幣 2,860,000,000 元的關聯方貸款和計息貸款以及支付建築工程費用。在收到關聯方貸款的還款後，預計該所得款項將被本集團用於償還其外部借款。

上市規則的涵義

認購事項

認購方的認購事項將導致本公司持有的目標公司股權從 100% 減少至約 30.65%，因此構成本公司上市規則第 14.29 條項下的視作出售事項。

由於有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過 75%，認購事項構成本公司的非常重大的出售事項，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本公告日期，特區建發集團持有已發行股份約 29.28%。因此，特區建發集團為本公司的大股東，故為本公司的關連人士。廣東深基華園(有限責任合伙)持有認購方的 90% 股權，其中深基投資為其普通責任合夥人，並通過其直接全資附屬公司深圳深基鵬程作為有限責任合伙人持有認購方的 100% 股權。深基投資為特區建發集團的直接非全資附屬公司。其結果是，由於認購方是特區建發集團的聯繫人，所以認購方也是本公司的關連人士。因此，認購事項構成本公司上市規則第十四A章項下的關連交易。由於有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過 5%，認購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

認沽期權

由於有關認沽期權授予及行使的一項或多項適用百分比率超過 100%，認沽期權的授予及行使構成本公司的非常重大的收購事項，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

誠如上文所述，認購方為本公司關連人士的聯繫人。因此，認沽期權的授予及行使構成本公司上市規則第十四A章項下的關連交易。由於有關認沽期權的授予及行使的一項或多項適用百分比率超過 5%，認沽期權的授予及行使須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

持續關連交易

於交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並成為認購方的附屬公司，而認購方為本公司的關連人士的聯繫人。因此，若干本集團與目標公司的現有持續交易將構成本公司上市規則第十四A章項下的持續關連交易。本公司將於適當時候根據上市規則之規定另行刊發公告。

一般性資料

本集團

本集團於中國從事大型綜合商貿物流交易中心的開發及運營。其提供專業的綜合物流及交易平台，具有全面的增值配套服務及設施，包括但不限於物流及倉庫服務、物業管理、奧特萊斯運營、電子商務服務、會議及展覽服務，以幫助中小企業以現代化的方式開展業務。在物業租賃和管理方面，本集團管理住宅、商場、專業市場以及會展，兼具管理商品交易中心以及住宅物業能力。本集團項目具備多種經營收入，包括廣告收入、會展收入、臨時場地租賃及停車場收費等。本集團還專注於園區的投資開發建設，於多個項目發展各類商業綜合體，深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥、重慶等多地均開發有多功能商業及配套，部分項目還引入政府服務中心、科教產業、體育產業、電商產業等。本集團物流分部在中國 16 個核心城市設有附屬公司，並已建成並運營超百萬平標準化、現代化電商物流產業園。此外，本集團還提供全供應鏈綜合物流解決方案和智慧硬體基礎設施，以實現園區經營管理的資料化和線上化。

憑藉本集團獨特且靈活的業務模式、成熟的運營能力以及與地方政府合作以支持中國城鎮化及產業升級的廣泛經驗，本集團已在深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶等全國不同省會及直轄市開展八個項目，建立起廣泛網絡。

華南國際

華南國際主要從事綜合商貿物流及商品交易中心的開發及運營，為本公司的全資附屬公司。

賣方

賣方主要從事投資控股，為本公司的全資附屬公司。

特區建發集團

特區建發集團是深圳市委市政府為加快投融資體制改革、推進特區一體化進程，於 2011 年 9 月成立的市屬國有企業。2016 年 2 月，市政府進一步明確特區建發集團作為市基礎設施投資建設運營主體，主營業務包括基礎設施投資建設運營、產業園區開發建設運營、戰略性新興產業投資、區域經濟合作及 PPP 項目實施。特區建發集團成立十年來，有效發揮重大基礎設施建設、產業升級空間拓展、產業幫扶合作等功能作用。

「十四五規劃」期間，特區建發集團將秉承「引領產城人融合，促進新型城市發展」企業使命，發揮基礎設施投資建設運營、科技園區開發運營、海洋產業發展和綠色環保產業「四大核心」功能作用，落實區域經濟協作任務，致力成為在全國具有示範作用的新型城市發展綜合運營商，支撐深圳建設全球海洋中心城市的國資戰略性載體、助力深圳建成現代化國際化創新型城市的國資功能性載體，高質量邁入深圳「千億骨幹國企集團」行列，助力深圳建設具有全球影響力的創新創業創之都和社會主義現代化強國的城市範例。

深基投資

深基投資成立於 2018 年 7 月，為經中國證券投資基金業協會登記合格的基金管理人(登記編號：P1069375)，由特區建發集團(持股 51%)、深圳市投資控股有限公司(持股 30%)、深圳市創新投資集團有限公司(持股 19%)三家市屬國企共同出資。深基投資以「區域基礎設施綜合基金管理+垂直基礎設施專業基金管理」二輪驅動，爭當基礎設施供給側結構性改革的排頭兵，助力中國基礎設施投資基金的市場化發展。深基投資負責運營深圳市基礎設施投資基金，該基金經深圳市委市政府批准，於 2018 年 12 月正式設立，基金首期規模為人民幣 120 億元，旨在進一步推動基礎設施供給側結構性改革，吸引社會資本參與深圳市基礎設施建設。其最終受益人為深圳市國有資產監督管理委員會。

認購方

認購方成立於 2022 年 10 月，由深基投資關聯方發起設立，主要從事投資、信息諮詢服務以及產業園區管理服務，其最終受益人為深圳市國有資產監督管理委員會。

目標公司

目標公司主要從事綜合商貿物流及商品交易中心的開發及運營。

目標公司參與了本集團在西安(即西安華南城)的項目，但未參與本集團在中國大陸的其他七個項目。西安華南城的開發正在順利進行，建築面積約 241 萬平方米的建設已竣工，建築面積約 76 萬平方米的物業已展開規劃建設。目標公司位於西安國際港務區。西安國際港務區是當地政府重點打造的開放型經濟先導區與現代服務業核心功能區，旨在成為絲綢之路經濟帶上最大國際中轉樞紐港與商貿物流集散地，是聯接「一帶一路」戰略的重要平台。西安華南城已投入營運，商品交易中心所涵蓋的經營業態包括五金機電、窗簾布藝、紡織服裝、皮革皮草、汽摩汽配、家居建材、1668 新時代廣場、奧特萊斯、跨境電商、中亞與東盟產品展示中心等，其中 1668 新時代廣場項目被列入陝西省 2019 年及 2020 年重點項目。

目標集團於 2022 年 9 月 30 日的未經審核資產淨值(根據香港財務報告準則編製)約為人民幣 2,202,797,000 元。目標集團截至 2022 年 3 月 31 日與 2021 年 3 月 31 日止財務年度的未經審核的除稅前和除稅後利潤(根據香港財務報告準則編製)載列如下：

	截至 2022 年 3 月 31 日 止年度	截至 2021 年 3 月 31 日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前利潤	946,828	358,144
除稅後利潤	603,516	162,901

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易。於本公告日期，特區建發集團持有已發行股份約29.28%，因此須就有關投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就有關投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事(除同時擔任特區建發集團外部獨立董事的申麗鳳女士外)組成的獨立董事委員會已告成立，以就投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問就此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)(i)有關投資協議(包括認沽期權)、股東協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)本公司申報會計師函件；(iv)獨立財務顧問函件的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2023年1月31日或之前寄發予股東，原因為需要更多時間完善將載入通函的若干資料。

認購事項須待投資協議所載條件獲達成及獨立股東於股東特別大會上批准後方始完成，故認購事項不一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，股東及有意投資者宜諮詢其專業顧問的意見。

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：

「董事會」	指	董事會
「華南國際」	指	華南國際工業原料城(深圳)有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	華南城控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「交割」	指	根據投資協議完成認購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易
「行使價」	指	根據投資協議認沽期權的行使價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東深基華園」	指	廣東深基華園股權投資合夥企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業，其中深基投資為其普通責任合夥人，並通過其直接全資附屬公司深圳深基鵬程作為有限責任合夥人持有認購方的100%股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員由獨立非執行董事(除同時擔任特區建發集團外部獨立董事的申麗鳳女士外)組成的本公司獨立董事委員會，以就投資協議(包括認沽期權的授予及行使)、股東協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除特區建發集團以外的股東
「投資協議」	指	賣方、華南國際、認購方與目標公司就認購事項所訂立的日期為2022年12月16日的投資協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「認沽期權」	指	賣方、華南國際及目標公司向認購方授出並可由認購方行使的期權，以根據投資協議的條款及條件酌情出售認購方於目標公司持有的部分或全部股份予賣方及/或華南國際

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	華南城集團有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「股東協議」	指	賣方、華南國際、認購方與目標公司訂立的日期為 2022 年 12 月 16 日的股東協議，當中載列各股東的權利和義務以及目標公司的治理結構
「深基投資」	指	深圳市基礎設施投資基金管理有限責任公司，於中國成立的公司，為特區建發集團的直接非全資附屬公司
「深圳深基鵬程」	指	深圳市深基鵬程投資發展有限公司，於中國成立的公司，為深基投資的直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司，於中國成立的公司，為廣東深基華園的直接非全資附屬公司
「認購事項」	指	認購方根據投資協議認購認購股份
「認購代價」	指	認購方就認購股份向目標公司支付的總認購價款
「認購股份」	指	根據投資協議由認購方認購，由目標公司發行的 2,262,938,726 股目標公司新股
「附屬公司」	指	就任何人士而言，該人士、其直接或間接控股公司、其附屬公司或同系附屬公司個別或共同有權享有其 50% 以上經濟利益的任何法團、協會或其他商業實體
「大股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「特區建發集團」	指	深圳市特區建設發展集團有限公司，於中國成立的公司，為深圳市國有資產監督管理委員會的全資附屬公司
「目標公司」	指	西安華南城有限公司，於中國成立的公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

在本公告英文版本中，標有星號(*)的公司英文名稱為非官方英文翻譯，僅供識別之用。

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席
李文雄及鄭松興

香港，2022年12月18日

於本公告日期，本公司聯席主席為李文雄先生（非執行董事）及鄭松興先生（執行董事）；本公司執行董事為耿梅女士、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；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。