

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)

**持續關連交易**

茲提述日期為2022年12月18日的公告，內容有關(其中包括)認購事項及認沽期權。本公告乃根據上市規則第14A.60(1)(a)條作出。

於2021年2月25日，華南國際(本公司的直接全資附屬公司)與目標公司就華南國際向目標公司提供(其中包括)建築項目管理服務、營銷管理服務及配套諮詢服務訂立持續交易協議。於2022年12月21日，華南國際與目標公司訂立持續交易協議各自的補充協議，致使該等協議將於2025年12月31日後方會到期。

誠如該公告所披露，於認購事項交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並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，華南國際與目標集團的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。由於有關持續交易的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，持續交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.60(1)(b)條，於任何持續交易協議(經補充協議修訂)重續或其條款變更時，本公司將遵守上市規則第十四A章項下的所有關連交易規定。

## 緒言

茲提述日期為2022年12月18日的公告，內容有關(其中包括)認購事項及認沽期權。本公告乃根據上市規則第14A.60(1)(a)條作出。

於2021年2月25日，華南國際(本公司的直接全資附屬公司)與目標公司訂立：

- (1) 華南國際於2021年1月1日起至2023年12月31日止期間向目標公司提供建築項目管理及諮詢服務的建築項目管理協議；
- (2) 華南國際於2021年1月1日起至2023年12月31日止期間向目標公司提供營銷管理及諮詢服務以及品牌授權服務的營銷管理及品牌授權協議；及
- (3) 華南國際於2021年1月1日起至2023年12月31日止期間向目標公司提供配套諮詢服務的配套服務協議。

於2022年12月21日，華南國際與目標公司訂立建築項目管理協議、營銷管理及品牌授權協議以及配套服務協議各自的補充協議，致使該等協議將於2025年12月31日後方會到期。

### (I) 建築項目管理協議

建築項目管理協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2021年2月25日(於2022年12月21日經修訂)

訂約方： (i) 華南國際；及  
(ii) 目標公司。

剩餘期限(於認購事項完成後)： 認購事項交割日期起至2025年12月31日止期間

標的事項： 建築項目管理及諮詢服務，包括(其中包括)授權使用產品設計系統以及智能精裝修設計及管理系統、施工成本管理、施工質量控制、施工技術管理、全週期客戶管理及與目標公司建築項目運營有關的其他配套諮詢服務。

## 服務費用：

服務費用相當於目標公司於年內所產生建築成本的2%，另加額外6%的增值稅。

服務費用包括但不限於服務酬金、實地視察成本、製作成本、方案展示成本、跟進服務成本、差旅成本、通訊成本、為目標公司的項目提供服務所產生的其他成本、利潤、稅項以及為實現建築項目管理協議目的所需的其他成本。

服務費用由訂約方參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)華南國際就提供服務所產生的過往成本；(ii)憑藉華南國際提供的服務，對目標公司業務的預期改善程度；(iii)華南國際提供的服務所包含的知識及技術價值；及(iv)相關服務的現行市場費率。尤其是，該費率已與房地產行業同行就涉及建築配套服務的類似合約收取的費率進行比較。18份合約已獲審查，其中最低費率為0.8%，最高費率為5%，中位費率為2%。該費率屬公平合理，按一般商業條款訂立，且就本集團而言不遜於獨立第三方就類似服務所提供的費率。

於建築項目管理協議的餘下期限內，作為內部控制措施，本公司將定期參考獨立第三方所提供類似性質及類似條款的建築項目管理服務的費用及條款，與華南國際向目標公司提供的服務費用及條款進行比較，以確保目標公司應付華南國際的費用就本集團而言不遜於獨立第三方就提供類似性質及類似條款的服務所提供的費率，且按一般商業條款訂立，屬公平合理。

付款： 於各自然年底後，華南國際須儘快就當年實際產生的服務費用向目標公司開出發票。該發票經認同後，目標公司須以人民幣現金向華南國際支付相關服務費用。

## (II) 營銷管理及品牌授權協議

營銷管理及品牌授權協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2021年2月25日(於2022年12月21日經修訂)

訂約方： (i) 華南國際；及  
(ii) 目標公司。

剩餘期限(於認購事項完成後)： 認購事項交割日期起至2025年12月31日止期間

標的事項： (i) 營銷管理及諮詢服務，包括(其中包括)營銷及公關管理、客戶及合作夥伴管理、營銷培訓、營銷策劃及與目標公司建築項目營運有關的其他諮詢服務；及  
(ii) 品牌授權服務，包括授予(a)就營銷目的使用華南國際註冊商標的權利；(b)於目標公司的註冊名稱加入「華南城」的權利；及(c)就營銷及商業磋商目的使用華南國際的成就及認可的權利。

服務費用： 服務費用相當於目標公司於年內所收取物業銷售款項的2.5%，另加額外6%的增值稅。

服務費用包括但不限於諮詢服務酬金、實地視察成本、製作成本、方案展示成本、跟進服務成本、差旅成本、通訊成本、為目標公司的項目提供諮詢服務所產生的其他成本、利潤、稅項以及為實現營銷管理及品牌授權協議目的所需的其他成本。

服務費用由訂約方參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)華南國際就提供服務所產生的過往成本；(ii)憑藉華南國際提供的服務，目標公司業務的預期改善程度；(iii)華南國際提供的服務所包含的知識及技術價值；及(iv)相關服務的現行市場費率。尤其是，該費率已與房地產行業同行就涉及營銷服務的類似合約收取的費率進行比較。20份合約已獲審查，其中最低費率為0.8%，最高費率為5%，中位費率為2%。該費率屬公平合理，按一般商業條款訂立，且就本集團而言不遜於獨立第三方就類似服務所提供的費率。

於營銷管理及品牌授權協議的餘下期限內，作為內部控制措施，本公司將定期參考獨立第三方所提供類似性質及類似條款的營銷管理服務及品牌授權服務的費用及條款，與華南國際向目標公司提供的服務費用及條款進行比較，以確保目標公司應付華南國際的費用就本集團而言不遜於獨立第三方就提供類似性質及類似條款的服務所提供的費率，且按一般商業條款訂立，屬公平合理。

**付款：**

於各自然年底後，華南國際須儘快就當年產生的實際服務費用向目標公司開出發票。該發票經認同後，目標公司須以人民幣現金向華南國際支付相關服務費用。

### (III) 配套服務協議

配套服務協議的主要條款(其中包括)載列如下：

- 日期： 2021年2月25日(於2022年12月21日經修訂)
- 訂約方： (i) 華南國際；及  
(ii) 目標公司。
- 剩餘期限(於認購事項完成後)： 認購事項交割日期起至2025年12月31日止期間
- 標的事項： 配套諮詢服務(其中包括)與目標公司項目有關的人力資源行政管理、財務管理、法律管理及風險管理。
- 服務費用： 服務費用應為(i)華南國際就提供服務實際產生的直接及間接成本(包括內部成本及外部開支)及(ii)加成比例10.45%的總和。

服務費用包括但不限於管理及諮詢服務酬金、實地視察成本、製作成本、方案展示成本、跟進服務成本、差旅成本、通訊成本、為目標公司的項目提供諮詢服務所產生的其他成本、利潤、稅項以及為實現配套服務協議目的所需的其他成本。

服務費用由訂約方參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)華南國際就提供服務所產生的過往成本；(ii)憑藉華南國際提供的服務，對目標公司業務的預期改善程度；(iii)華南國際提供的服務所包含的知識及技術價值；及(iv)可資比較服務的現行市場費率。尤其是，該費率已與房地產行業同行就涉及配套服務的類似合約收取的費率進行比較。17份合約已獲審查，其中最低四分位數費率為9.28%，最高四分位數費率為14.47%，中位費率為10.41%。該費率屬公平合理，按一般商業條款且就本集團而言不遜於獨立第三方就類似服務(如有)所提供的費率。

於配套服務協議的餘下期限內，作為內部控制措施，本公司將定期參考獨立第三方所提供類似性質及類似條款的配套諮詢服務的費用及條款(如有)，與華南國際向目標公司提供的服務費用及條款進行比較，以確保目標公司應付華南國際的費用就本集團而言不遜於獨立第三方就提供類似性質及類似條款的服務(如有)所提供的費率，且按一般商業條款訂立，屬公平合理。

**付款：**

於各自然年年終後，華南國際須儘快就當年產生的實際服務費用向目標公司開出發票。該發票經認同後，目標公司須以人民幣現金向華南國際支付相關服務費用。

## 過往交易金額及年度上限

下表載列持續交易的過往交易金額：

	截至2021年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2022年 3月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止六個月 人民幣千元
建築項目管理服務	3,291	6,530	2,510
營銷管理及品牌授權服務	4,145	11,533	6,000
配套服務	3,254	29,712	13,050

下表載列持續交易的年度上限：

	截至2023年、 2024年、 2025年 3月31日 止年度 人民幣千元	自2025年 4月1日起至 2025年 12月31日 九個月 人民幣千元
建築項目管理服務	45,864	34,398
營銷管理及品牌授權服務	93,413	70,059
配套服務	23,100	17,325

持續交易的年度上限經參考以下多項因素後釐定，其中包括：

- (i) 本集團就提供建築項目管理服務、營銷管理及品牌授權服務以及配套服務所收取的過往交易金額；
- (ii) 目標公司於未來數年預期將交付的項目數量、規模及類型；
- (iii) 目標公司預期將需要的服務(及服務範圍)；



- (iv) 目標公司潛在新銷售及新項目開支(兩者均與應付服務費用相關)；
- (v) 華南國際就提供服務的預期員工成本以及行政及日常營運成本；
- (vi) 潛在通脹及貨幣匯率波動；及
- (vii) 服務費用預期以外上升的合理緩衝。

持續交易的年度上限高於過往金額，原因(其中包括)如下：

- (i) 由於疫情及市況，目標公司於截至2021年3月31日止三個月、截至2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月交付的建築項目數量相對較少。然而，預期該數量於未來數年將有所增加；
- (ii) 目標公司擁有及交付的建築項目數量的增長預期會導致目標公司需要的服務(及服務範圍)有所增加，亦會導致目標公司銷售及項目開支的增加(兩者均與應付服務費用相關)；及
- (iii) 由於隨市況改善使行業的勞工需求及相關配套服務需求增加，預期華南國際就提供服務的員工成本以及行政及日常營運成本於未來數年將會增加。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事，特區建發集團提名的董事李文雄先生、萬鴻濤先生及覃文忠先生，以及同時為特區建發集團外部獨立董事的申麗鳳女士除外)認為，持續交易的建議年度上限屬公平合理。

#### **本集團持續關連交易的內部監控程序**

為確保持續交易協議項下擬進行的交易(i)按一般商業條款進行、屬公平合理且不遜於就提供類似性質及類似條款的服務與獨立第三方協定的條款；及(ii)遵守持續交易協議項下的年度上限及定價政策，本公司應實施下列內部監控程序：

- (a) 本公司已採納並執行對關連交易的管理系統。董事會及本公司多個其他內部部門共同負責評估持續交易協議項下擬進行交易的條款，尤其是各持續交易協議項下定價政策的公平性。本公司管理層亦每年審閱持續交易協議的定價政策。此外，本公司多個其他內部部門不時監督持續交易協議的執行情況，而財務部門負責監督持續交易協議項下擬進行持續關連交易的交易金額，確保遵守持續交易協議項下的年度上限；
- (b) 考慮有關本集團將向目標集團提供的建築項目管理服務、營銷管理服務及配套諮詢服務的費用時，本集團將會不斷研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方之間至少三項可資比較交易(有關類似地區內就類似物業類型提供的類似服務)的定價及條款(如有)，以確保經公平磋商後目標集團所提供的定價及條款不遜於獨立第三方所提供者；
- (c) 獨立非執行董事及本公司核數師將對持續交易協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認函，以確保持續交易按照持續交易協議的條款(包括相關定價政策)、按一般商業條款及根據上市規則第14A.55及14A.56條於本集團日常及一般業務過程中進行；本公司審核委員會將審閱本公司的財務控制、風險管理及內部控制系統；且於考慮任何重續或修訂持續交易協議時，本公司屆時將遵守上市規則(如適用)；及
- (d) 本公司已設立制度以監督本集團的關連交易及持續關連交易的重續，包括維持及定期更新本公司關連人士名單、維持包含有關其屆滿日期詳情的關連交易清單、檢查各項交易的訂約方以確認其是否為關連人士、監察根據上市規則項下觸發披露及股東批准規定的門檻已確定為關連交易的交易的價值(按合計基準(如適用))及確保相關業務部門定期就持續關連交易的重續獲取最新資訊。

## 理由及裨益

董事認為，持續交易將能夠確保目標公司按照既定目標實現其銷售及項目目標。華南國際可為目標公司資產銷售、工程管理服務及其他辦公職能部門提供專業及標準化的服務，有利於目標公司及時獲得相關服務以保證日常運營及管理。由於本公司將保留目標公司30.65%的股權，故此舉對目標公司及本公司均有利。

董事(包括獨立非執行董事，特區建發集團提名的董事李文雄先生、萬鴻濤先生及覃文忠先生，以及同時為特區建發集團外部獨立董事的申麗鳳女士除外)認為，持續交易協議(包括其項下的年度上限)及其項下擬進行交易在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，以及其條款屬公平合理。

## 上市規則的涵義

於認購事項交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為認購方的附屬公司，認購方為本公司關連人士的聯繫人。因此，華南國際與目標集團的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。由於有關持續交易的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，持續交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.60(1)(b)條，於任何持續交易協議(經補充協議修訂)重續或其條款變更時，本公司將遵守上市規則第十四A章項下的所有關連交易規定。

除特區建發集團提名的董事李文雄先生、萬鴻濤先生及覃文忠先生，以及擔任特區建發集團外部獨立董事的申麗鳳女士外(彼等已於相關董事會會議上就相關董事會決議案放棄投票)，董事確認，概無其他董事於持續交易中擁有重大權益或須就有關持續交易的董事會決議案放棄投票。

## 一般資料

### 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，本集團還提供全面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。

### 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之都和社會主義現代化強國的城市範例。

## 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。

## 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：

「該公告」	指	本公司日期為2022年12月18日內容有關(其中包括)認購事項及認沽期權的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「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
「建築項目管理協議」	指	華南國際與目標公司就由華南國際向目標公司提供建築項目管理及諮詢服務所訂立日期為2021年2月25日的協議(於2022年12月21日經修訂)
「建築項目管理服務」	指	由華南國際根據建築項目管理協議向目標公司所提供的建築項目管理及諮詢服務
「持續交易」	指	持續交易協議項下擬進行的交易，即提供建築項目管理服務、營銷管理及品牌授權服務以及配套服務
「持續交易協議」	指	建築項目管理協議、營銷管理及品牌授權協議以及配套服務協議
「董事」	指	本公司董事
「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100%股權

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除特區建發集團以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於及與本公司和董事、本公司或其任何附屬公司的主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連的獨立第三方
「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
「營銷管理及品牌授權協議」	指	華南國際與目標公司所訂立日期為2021年2月25日的協議(於2022年12月21日經修訂)，內容有關華南國際向目標公司提供營銷管理及諮詢服務以及品牌授權服務
「營銷管理及品牌授權服務」	指	華南國際根據營銷管理及品牌授權協議向目標公司提供的營銷管理及諮詢服務以及品牌授權服務
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「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
「配套服務協議」	指	華南國際與目標公司所訂立日期為2021年2月25日的協議(於2022年12月21日經修訂)，內容有關華南國際向目標公司提供配套諮詢服務
「配套服務」	指	華南國際根據配套服務協議向目標公司提供的配套諮詢服務
「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，於認購事項交割前為本公司的全資附屬公司



「目標集團」 指 目標公司、其附屬公司及分支機構

「%」 指 百分比

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，2023年1月16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及申麗鳳女士；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徐閔女士。