

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)

(1)有關建議出售目標公司50%股權的關連及須予披露交易；

(2)有關認沽期權的關連及主要交易；

(3)有關認購期權的關連及主要交易；

及

(4)有關建議物管服務交易的持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED

英
高

出售事項

董事會欣然宣佈，於2022年7月15日(交易時段後)，賣方、買方與本公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司的50%股權，代價為人民幣1,256,600,000元(相當於約1,457,656,000港元)。

於交割後，賣方將持有目標公司的50%股權。目標公司將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不綜合計入本集團的財務報表。

認沽期權

根據股權轉讓協議，本公司及賣方授予買方認沽期權，據此，買方有權在發生認沽期權觸發事件時，酌情按行使價將其於目標公司所持的全部或部分股份出售予本公司及／或賣方。

認購期權

根據股權轉讓協議，買方授予本公司及賣方認購期權，據此，本公司及賣方有權在發生認購期權觸發事件時，酌情按行使價購買買方於目標公司所持的全部或部分股份。

物管服務交易

根據股權轉讓協議，於交割後，本公司應(i)委聘目標集團管理本集團持有的全部現有及未來物業項目；及(ii)竭盡所能就本集團開發的現有及未來物業項目的物業管理促使委聘目標集團。於本公告日期，(i)本集團持有或開發及(ii)由目標集團管理的物業項目的在管合約總面積及在管收費面積分別為20.81百萬平方米及15.32百萬平方米。因此，本公司與目標公司於2022年7月15日(交易時段後)訂立物管服務協議，以讓目標集團於交割日至2025年3月31日期間向本集團提供物業管理服務。

上市規則的涵義

出售事項

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

於本公告日期，買方持有已發行股份約29.28%。因此，買方為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士，而出售事項根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%，出售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。

此外，由於根據上市規則第14.61條，業務權益價值構成盈利預測，本公司將根據上市規則第14.60A條規定刊發進一步公告，當中載列(其中包括)業務權益價值所依據的主要假設(包括商業假設)；董事會函件，當中確認業務權益價值乃經適當及審慎查詢後作出；及本公司申報會計師函件，確認業務權益價值的計算，及該等計算不涉及採納上市規則所規定的會計政策。

認沽期權

由於有關認沽期權的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，認沽期權構成本公司的主要交易，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，買方為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，認沽期權構成本公司的關連交易。由於有關認沽期權的一項或多項適用百分比率超過5%，認沽期權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。

認購期權

由於有關認購期權的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，認購期權構成本公司的主要交易，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，買方為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，認購期權構成本公司的關連交易。由於有關認購期權的一項或多項適用百分比率超過5%，認購期權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。

由於出售事項、認沽期權及認購期權為同一交易的必要組成部分，該等所有組成部分獲批准後方可進行，缺一不可，故本公司將於股東特別大會上提呈單一決議案，尋求獨立股東批准出售事項、認沽期權及認購期權。

物管服務交易

於交割後，目標公司將成為買方(本公司的主要股東)的附屬公司。因此，物管服務交易根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。由於有關物管服務交易年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，物管服務交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

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股權轉讓協議(包括認沽期權及認購期權)、物管服務協議及其項下擬進行的交易(包括物管服務交易的年度上限)。於本公告日期，買方持有已發行股份約29.28%，因此須就有關出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務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出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務交易的決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務交易(包括其年度上限)向獨立股東提供意見。本公司已委任英高財務顧問有限公司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)有關股權轉讓協議(包括認沽期權及認購期權)、物管服務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2022年8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。

出售事項須待股權轉讓協議所載條件獲達成(或獲豁免，如適用)及獨立股東於股東特別大會上批准後方始完成，故出售事項不一定會進行。物管服務交易須待出售事項完成及獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，故物管服務交易不一定會進行。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) 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2022年7月15日(交易時段後)，賣方、買方與本公司就出售事項訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2022年7月15日(交易時段後)

訂約方： (i) 賣方；
(ii) 買方；及
(iii) 本公司。

標的事項

賣方同意出售而買方同意購買出售權益。

於交割後，賣方將持有目標公司的50%股權。目標公司將於買方的賬目綜合入賬，並將不再為本公司的附屬公司。

代價

出售事項的代價為人民幣1,256,600,000元(相當於約1,457,656,000港元)，將由買方以下列方式以現金向賣方支付：

- (1) 人民幣753,960,000元(相當於約874,593,600港元)，即代價的60% (「**首期付款**」)，將於買方獲賣方通知有關首期付款的先決條件獲達成後10個工作日內支付；
- (2) 人民幣376,980,000元(相當於約437,296,800港元)，即代價的30% (「**第二期付款**」)，將於買方獲賣方通知有關第二期付款的先決條件獲達成後10個工作日內支付；
- (3) 人民幣125,660,000元(相當於約145,765,600港元)，即代價的10% (「**第三期付款**」)，將於買方獲賣方通知有關第三期付款的先決條件獲達成後10個工作日內支付。

倘目標公司於2021年9月30日至交割日期間在非日常業務過程中出現任何重大虧損(就每一個別項目虧損超過人民幣1,000,000元(相當於約1,160,000港元))，本公司及賣方將對該等虧損負責。

代價基準

代價乃賣方與買方參考(i)目標公司的100%股權於2021年9月30日的評估價值約為人民幣2,766,316,500元(相當於約3,208,927,140港元) (「**業務權益價值**」)，該金額根據獨立估值師進行的估值(「**估值**」)得出；及(ii)目標集團於2021年9月30日的保留利潤約人民幣253,113,981元(相當於約293,612,218港元)(準備分派予賣方)後經公平磋商釐定。

為達致業務權益價值，獨立估值師採用資產基礎法和收益法。因此，根據上市規則第14.61條，業務權益價值構成盈利預測。

先決條件

下列條件須於支付首期付款、第二期付款及第三期付款或之前獲達成(或獲買方豁免)：

- (1) 股權轉讓協議獲簽立及生效；

- (2) 股權轉讓協議所載賣方及本公司所作出的聲明及保證仍屬真實及準確，且賣方及本公司並無嚴重違反彼等於股權轉讓協議的任何承諾或責任；
- (3) 並無任何適用法律、法規、部門規章、上市規則或禁制令禁止進行出售事項，出售事項並無違反任何適用法律、法規、部門規章、上市規則或禁制令，亦無任何法律或政府部門制定、公佈、頒佈、實施或通過的任何命令致使出售事項屬不合法、受限制或在其他方面受禁制；及
- (4) 並無發生或合理預期將會發生對目標公司、其附屬公司及分支機構的業務提起的任何上訴，而該上訴或會限制或禁止出售事項進行，或根據買方真誠作出的合理判斷，有關事宜使出售事項無法達成或屬不合法。

下列條件須於支付首期付款或之前獲達成(或獲買方豁免)：

- (1) 於股權轉讓協議日期後五個工作日內，買方委任的人員已與目標公司共同監督目標公司的重大現金支出及目標公司的印章使用情況，上述各情況均須有關人員書面確認。

下列條件須於支付第二期付款或之前獲達成(或獲買方豁免)：

- (1) 已獲獨立股東批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (2) 已獲國家市場監督管理總局反壟斷局批准就經營者集中(如適用)的審查及其他監管部門批准進行出售事項(包括上市規則規定的批准)；
- (3) 已完成有關出售事項的所有相關市場監管、商務、稅務及外匯登記變更；
- (4) 已收到目標集團於估值日期應收本集團的所有應收款項；及
- (5) 賣方及本公司於2021年9月30日至交割日期間並無違反股權轉讓協議的任何條款。

倘第二期付款的條件未能於股權轉讓協議日期後六個月內獲達成，除訂約方另有協定外，賣方須於以下日期(以較早者為準)起計五個工作日內將首期付款連同利息退還予買方：(i)相關監管部門決定不批准出售事項之日；或(ii)股權轉讓協議日期後滿六個月之日。利息應按以下公式計算：

$$A \times 8\% \times B/360$$

A = 首期付款金額

B = 支付首期付款之日起至退還首期付款之日期間的日數

下列條件須於支付第三期付款或之前獲達成(或獲買方豁免)：

- (1) 交割日後已滿六個月且目標集團已出具截至2022年12月31日止年度的審核報告；
- (2) 目標集團向本集團提供的所有抵押、質押、擔保及其他權利(包括但不限於為本公司附屬公司華南國際工業原料城(深圳)有限公司就金額為人民幣120百萬元(相當於約139.2百萬港元)的承兌匯票而作出的存單擔保)已獲解除；及
- (3) 賣方及本公司於交割日至(i)交割後滿六個月期間；或(ii)目標集團刊發截至2022年12月31日止年度的審核報告之日期間(以較後者為準)並無違反股權轉讓協議的任何條款。

交割

交割指完成賣方向買方轉讓出售權益的登記，有關事宜預期將於第二期付款支付日期前不久完成。

業績承諾

賣方及本公司已承諾，目標集團於業績承諾期內各年度的經審核淨利潤(扣除非經常性項目前或後(以較低者為準)，並扣除目標集團為買方及其附屬公司所引薦物業項目提供物業管理服務所獲得的任何損益)將不少於以下該年度的相關最低業績要求(「**業績承諾**」)：

業績年度

承諾淨利潤

2022年	人民幣228百萬元(相當於約264.5百萬港元)
2023年	人民幣240百萬元(相當於約278.4百萬港元)
2024年	人民幣257百萬元(相當於約298.1百萬港元)

業績承諾賠償

目標集團審核報告應由賣方及買方認可的核數師於業績承諾期內各年度末後90日內刊發。倘(i)於任何有關年度，目標集團的實際經審核淨利潤(扣除非經常性項目前或後(以較低者為準)，並扣除目標集團為買方及其附屬公司所引薦物業提供物業管理服務所獲得的任何損益)低於該年度承諾淨利潤的90%，或(ii)於業績承諾期，目標集團的實際經審核淨利潤總額(扣除非經常性項目前或後(以較低者為準)，並扣除目標集團為買方及其附屬公司所引薦物業提供物業管理服務所獲得的任何損益)低於同期承諾淨利潤總額，則賣方及本公司須於刊發有關年度審核報告後60日內以現金賠償買方，賠償金額按以下公式計算：

$$(A-B)/C \times D - E$$

A = 截至該年最後一日的業績承諾期部分的承諾淨利潤總額

B = 截至該年最後一日的業績承諾期部分的實際經審核淨利潤總額(扣除非經常性項目前或後(以較低者為準)，並扣除目標集團為買方及其附屬公司所引薦物業項目提供物業管理服務所獲得的任何損益)

C = 業績承諾期內承諾淨利潤總額(即人民幣725百萬元(相當於約841百萬港元))

D = 已收代價

E = 截至年末已支付業績承諾賠償總額

為免歧義，倘於業績承諾期實際經審核淨利潤總額高於承諾淨利潤總額，賣方及本公司不可要求買方退還賣方或本公司於業績承諾期向買方支付的任何賠償。

企業管治

交割後，目標公司董事會將由五名董事組成，其中三名由買方提名，兩名由賣方提名。

目標公司須於各年度將其可分派淨利潤至少50%作為股息分派予股東，前提為其並無負現金流。

(II) 認沽期權

根據股權轉讓協議，本公司及賣方授予買方認沽期權，據此，買方有權於交割後三年內在以下觸發事件(「認沽期權觸發事件」)發生時，酌情將其於目標公司持有的全部或部分股權出售予本公司及／或賣方：

- (1) 存在任何與目標公司有關的事件，包括但不限於欺詐、財務造假、應披露而未披露的賬外支出、負債、對外擔保、稅務責任、訴訟及仲裁、行政處罰，內部控制的重大缺陷及對目標公司產生重大不利影響的其他事項及情況，或賣方違反法律法規並且對目標公司產生重大不利影響；
- (2) 本集團違反股權轉讓協議中所述有關不與目標公司業務構成競爭關係的聲明及保證；
- (3) 本集團違反股權轉讓協議，且未能於買方提出要求採取糾正措施的書面通知後的10個工作日內作出糾正措施；
- (4) 目標公司連續兩年未能達致業績承諾的70%；
- (5) 賣方根據業績承諾向買方提供的任何賠償達至或超過代價的50%；或

於業績承諾期結束後及目標公司審核報告刊發後90天內，買方於合理評估目標公司的業績後，認為其購買的目標公司50%股權並無實現其戰略目標。行使價根據以下公式計算，並以現金支付：

$$A + B - C$$

A = 與買方於目標公司持有的股權(將由本公司及／或賣方購回)(「將予購回的股權」)百分比相應的按比例代價金額；

B = (i) $A \times 8\%$ x 自買方向賣方支付代價日期起至買方收取行使價的日數除以360；或(ii)與將予購回的股權相應的目標集團按比例累計經審核淨利潤(自買方向賣方支付首期付款的日期起至買方收取行使價的日期的期間)，以較高者為準；

C = 買方於作為將予購回的股權的持有人期間所收取的累計現金股息(如有)。

就說明用途而言，假設(i)將予購回的股權為買方於目標公司所持的50%股權；(ii)目標集團的累計淨利潤將相等於業績承諾的累計淨利潤；(iii)買方於持有將予購回的股權期間將獲派發50%現金股息，認沽期權的估計行使價約為人民幣14億元(相當於約16億港元)。

倘買方行使認沽期權要求賣方或本公司購回買方於目標公司所持的全部或部分股權，賣方或本公司根據業績承諾向買方支付的賠償金額應從行使價中扣除。

(III) 認購期權

根據股權轉讓協議，買方向本公司及賣方授予認購期權，據此，倘賣方根據業績承諾向買方提供的任何賠償達至或超過代價的50%，則本公司及賣方有權於交割後三年內酌情購買買方於目標公司所持有的全部或部分股權(「認購期權觸發事件」)。

行使價根據認沽期權的相同公式計算，並以現金支付。

倘賣方或本公司行使認購期權購回買方於目標公司所持的全部或部分股權，賣方或本公司根據業績承諾向買方支付的賠償金額應從行使價中扣除。

就說明用途而言，假設(i)將予購回的股權為買方於目標公司所持的50%股權；(ii)目標集團的累計淨利潤將相等於業績承諾的累計淨利潤；(iii)買方於持有將予購回的股權期間將獲派發50%股息，認購期權的估計行使價約為人民幣14億元(相當於約16億港元)。

(IV) 物管服務交易

根據股權轉讓協議，於交割後，本公司應(i)委聘目標集團管理本集團持有的全部現有及未來物業項目；及(ii)竭盡所能就本集團開發的現有及未來物業項目的物業管理促使委聘目標集團。於本公告日期，(i)本集團持有或開發及(ii)由目標集團管理的物業項目的在管合約總面積及在管收費面積分別為20.81百萬平方米及15.32百萬平方米。因此，本公司與目標公司於2022年7月15日(交易時段後)訂立物管服務協議，以讓目標集團於交割日至2025年3月31日期間提供物業管理服務。

根據物管服務協議，本集團可不時與目標集團就提供物業管理服務訂立特定協議，該等協議應載列物管服務協議項下擬進行的相關交易的詳細條款，並於日常及一般業務過程中經公平磋商後，按正常商業條款且不遜於與獨立第三方協定的條款訂立。特定協議應符合物管服務協議的原則及規定，並應符合上市規則。倘特定協議的任何條款與物管服務協議的相關條款有任何抵觸，特定協議的有關條款應予修訂。

物管服務協議的主要條款(其中包括)載列如下：

- 日期：** 2022年7月15日(交易時段後)
- 訂約方：** (1) 本公司
(2) 目標公司
- 期限：** 自交割日至2025年3月31日(包括首尾兩天)止有效，訂約雙方經協定可予終止
- 標的事項：** 目標集團向本集團提供包括保安、保潔服務、客戶服務、秩序維護、停車管理、設備及設施維修保養、前期介入諮詢、銷售案場配合、園區道路維護和亮化等物業管理服務。
- 定價基準：** 物管服務協議的訂約方已達成以下協定：
- (a) 物管服務協議項下擬進行的各項交易將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬正常商業條款，且不遜於與獨立第三方就相若交易協定的條款；
 - (b) 本集團使用或租賃的每項物業的物業管理費將為相關物業面積(平方米)乘以相關物業項目每平方米的物業管理費；

- (c) 每項物業項目的每平方米物業管理費將根據以下各項釐定：(a)目標集團的合理成本，其主要包括(x)基於相關物業項目規模的人工成本及(y)其他成本，如水電能耗費、分包成本、維修開支、行政成本、日常營運成本、專業服務費及(b)標準單價費率介乎每月人民幣1元至每月人民幣20元(主要視乎物業類型、相關物業的規模、相關物業項目的地理位置、對服務質量的期望及該地區的預期營運成本而有所不同)，亦根據慣常商業條款，參考(x)同類型服務的市價及(y)通脹及成本波動的影響釐定；
- (d) 對於附加服務，如廣告、公共場地等多種經營管理服務、園區亮化、園區道路和專職消防人員，均按照上述成本加約10%收費；
- (e) 空置單位的物業管理費將按以下公式計算：
- (i) 商業物業項目：空置單位面積(平方米) \times 有關物業每平方米物業管理費 \times 30%；及
- (ii) 住宅物業項目：空置單位面積(平方米) \times 有關物業每平方米物業管理費 \times 100%。

於物管服務協議期限內，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管理服務(如有)的費用及條款，與目標集團向本集團提供的服務費用及條款進行比較，以確保本集團向目標集團支付的費用不遜於向獨立第三方就提供類似性質及類似條款的服務所支付的費用，且管理服務的費用及條款乃按正常商業條款訂立，屬公平及合理。

付款：

付款時間及方法將由相關訂約方參考公平磋商後達致的慣用商業條款(即與類似或可比較服務的商業條款相若的一般商業條款)協定。

下表載列目標集團向本集團提供物業管理服務的過往交易金額：

截至2020年 3月31日止年度 千港元	截至2021年 3月31日止年度 千港元	截至2022年 3月31日止年度 千港元
146,440	88,436	110,922

下表載列物管服務協議項下擬進行持續關連交易的年度上限：

截至2023年 3月31日止年度 千港元	截至2024年 3月31日止年度 千港元	截至2025年 3月31日止年度 千港元
309,100	399,400	393,300

物管服務交易的年度上限經參考多項因素後釐定，其中包括以下各項：

- (i) 所需服務範圍；
- (ii) 於本公告日期，(i)本集團持有或開發及(ii)由目標集團管理的物業項目的在管合約總面積及在管收費面積分別約為20.81百萬平方米及15.32百萬平方米；
- (iii) 相關員工成本以及行政及日常營運成本的預期增幅；
- (iv) 視乎實際情況，可能增加的所需服務；
- (v) 本集團擁有及開發的預期交付物業項目；
- (vi) 估計在管面積的空置率；
- (vii) 就向本集團提供物業管理服務而向目標集團支付的過往交易金額；
- (viii) 獨立第三方向本集團提供類似範圍及質量的服務所收取的管理費；
- (ix) 潛在通脹及貨幣匯率波動；及
- (x) 管理費預期以外上升的合理緩衝。

物管服務交易的年度上限高於向目標集團支付的過往交易金額，原因為於交割後，目標公司將不再為本公司附屬公司。預期根據物管服務協議向目標集團支付的管理費將高於過往支付的管理費，以更好反映獨立第三方向本集團提供類似範圍及質量的服務的管理費的水平。此外，目標集團自2022年起開始就若干空置物業收取管理費，因此預期目標集團收取的管理費總額將有所增加。

訂立股權轉讓協議及進行物管服務交易的理由及裨益

董事認為，出售事項將有以下裨益：

- (i) 能夠改善本集團的流動性，原因為代價將以現金支付；
- (ii) 可望改善本集團將保留的目標公司50%股權的價值。由於國有物業管理業務的市盈率一般高於非國有物業管理業務，而於交割後，目標公司將成為買方的附屬公司，預期成為買方集團的其中一員後，目標公司的價值可望上升，而本公司持有目標公司50%股權的價值亦可望上升；及
- (iii) 為本集團創造協同效益，原因為根據股權轉讓協議，買方擬委聘目標公司為其或其附屬公司開發及／或持有的物業提供管理服務。

董事認為，出售事項對本集團的財務狀況及未來業務發展均有助益。

自2004年起，目標集團一直為本集團提供物業管理服務。透過訂立物管服務協議，本集團將能夠繼續享用目標集團提供的優質物業管理服務。此外，目標集團在為商業及物流園及貿易中心提供物業管理服務方面擁有豐富經驗，在業內具有罕見競爭優勢。董事認為，本集團委聘目標集團提供物業管理服務，此舉對本集團的業務而言有利，原因為目標集團於提供有關服務方面無論在價格、效率、質量及可靠性均具有競爭力。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議(包括認沽期權及認購期權)、物管服務協議及其項下擬進行交易(包括物管服務交易的年度上限)的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

財務影響及出售事項所得款項用途

根據代價，本集團預期可根據香港財務報告準則確認出售事項扣除成本及開支前未經審核估計稅前出售收益約27億港元。本集團將出售事項實際入賬的收益有待審核，並可能與估計金額有所不同。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作強化本集團一般營運資金。

上市規則的涵義

出售事項

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

於本公告日期，買方持有已發行股份約29.28%。因此，買方為主要股東，故為本公司的關連人士，而出售事項根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%，出售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。

此外，由於根據上市規則第14.61條，業務權益價值構成盈利預測，本公司將根據上市規則第14.60A條規定刊發進一步公告，當中載列(其中包括)業務權益價值所依據的主要假設(包括商業假設)；董事會函件，當中確認業務權益價值乃經適當及審慎查詢後作出；及本公司申報會計師函件，確認業務權益價值的計算，及該等計算不涉及採納上市規則所規定的會計政策。

認沽期權

由於有關認沽期權的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，認沽期權構成本公司的主要交易，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，買方為主要股東，故為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，認沽期權構成本公司的關連交易。由於有關認沽期權的一項或多項適用百分比率超過5%，認沽期權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。

認購期權

由於有關認購期權的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，認購期權構成本公司的主要交易，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，買方為主要股東，故為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，認購期權構成本公司的關連交易。由於有關認購期權的一項或多項適用百分比率超過5%，認購期權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。

由於出售事項、認沽期權及認購期權為同一交易的必要組成部分，該等所有組成部分獲批准後方可進行，缺一不可，故本公司將於股東特別大會上提呈單一決議案，尋求獨立股東批准出售事項、認沽期權及認購期權。

物管服務交易

於交割後，目標公司將成為買方(本公司的主要股東)的附屬公司。因此，物管服務交易根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。由於有關物管服務交易年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，物管服務交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關股權轉讓協議及物管服務協議的訂約方資料

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。

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。

賣方

賣方主要從事投資控股，為本公司的間接全資附屬公司。

買方

買方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，市政府進一步明確買方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。買方成立十年來，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，買方將秉承「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意之都和社會主義現代化強國的城市範例。

目標公司

目標公司為於中國成立的有限責任公司。其主要從事提供物業管理服務。

目標集團於2022年3月31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375,227,000元(相當於約435,263,320港元)。目標集團於截至2021年3月31日及2022年3月31日止財政年度的未經審核除稅前及除稅後利潤(根據香港財務報告準則編製)載列如下：

	截至2021年 3月31日止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 3月31日止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前利潤	110,824	119,317
除稅後利潤	82,228	89,488

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股權轉讓協議(包括認沽期權及認購期權)、物管服務協議及其項下擬進行的交易(包括物管服務交易的年度上限)。於本公告日期，買方持有已發行股份約29.28%，因此須就有關出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務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出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務交易的決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務交易(包括其年度上限)向獨立股東提供意見。本公司已委任英高財務顧問有限公司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)有關股權轉讓協議(包括認沽期權及認購期權)、物管服務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2022年8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。

出售事項須待股權轉讓協議所載條件獲達成(或獲豁免，如適用)及獨立股東於股東特別大會上批准後方始完成，故出售事項不一定會進行。物管服務交易須待出售事項完成及獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，故物管服務交易不一定會進行。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
「工作日」	指	中國法定工作日(星期六或星期日及中國公眾假期除外)
「認購期權」	指	買方向本公司及賣方授出並可由本公司及賣方行使的期權，以要求買方根據股權轉讓協議的條款及條件向彼等出售買方於目標公司持有的部分或全部股權
「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	根據股權轉讓協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就出售事項向賣方支付的代價人民幣1,256,600,000元(相當於約1,457,656,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議賣方向買方出售50%股權
「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)股權轉讓協議(包括認沽期權及認購期權)、物管服務協議及其項下擬進行交易(包括物管服務交易的年度上限)
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方與本公司就買賣出售權益所訂立日期為2022年7月15日的買賣協議

「行使價」	指	根據股權轉讓協議認沽期權及認購期權的行使價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事的本公司獨立董事委員會，以就出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務交易(包括相關年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	英高財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為獲本公司委任的獨立財務顧問，以就出售事項(包括認沽期權及認購期權)及物管服務交易(包括其年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除買方以外的股東
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「業績承諾期」	指	截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度
「人士」	指	包括任何個人、公司、法團、商號、合夥企業、合營企業、企業、協會、組織、信託、國家或國家代理(在各情況而言無論是否一個獨立的法律實體)
「中國」	指	中華人民共和國

「物管服務交易」	指	目標公司根據物管服務協議向本公司提供的物業管理服務
「物管服務協議」	指	目標公司與本公司就物管服務交易所訂立日期為2022年7月15日的框架協議
「買方」	指	深圳市特區建設發展集團有限公司，於中國成立的公司，為深圳國有資產監督管理委員會的全資附屬公司
「認沽期權」	指	本公司及賣方向買方授出並可由買方行使的期權，以要求本公司及／或賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向其購回買方於目標公司持有的部分或全部股權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	為目標公司50%股權的股權
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「特定協議」	指	本集團相關成員公司與目標集團就目標集團根據物管服務協議的原則及條款提供物業管理服務而可能訂立的特定個別協議
「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	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

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	深圳第一亞太物業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司及分支機構
「賣方」	指	第一亞太集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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，其並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18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。