

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華南城控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購華南城控股有限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
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

**(1) 建議認購新股份及
單一最大股東變更
及
(2) 股東特別大會通告**

本公司的財務顧問



董事會函件載於本通函第4至23頁。

謹訂於2022年2月18日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第24至25頁。無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並於可行情況下儘快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或任何續會，並在會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤回。

股東特別大會的防疫措施

經考慮新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)的疫情，若干防疫措施將於股東特別大會實施，旨在減低出席人士受感染的風險，防疫措施包括但不限於：

1. 所有出席人士必須作出健康及旅遊申報；
2. 所有出席人士必須接受強制體溫檢測；
3. 所有出席人士必須佩戴外科口罩(敬請自備)；
4. 恕無茶點或飲品招待；及
5. 不會向出席人士贈送紀念品或禮品。

本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第1至3項防疫措施之出席人士進入股東特別大會會場。

為股東健康及安全著想，本公司鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於指定時間交回其代表委任表格，代替親身出席股東特別大會，以行使於股東特別大會之投票權利。

本通函中英文本內容如有任何差異，概以英文本為準。

2022年1月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
股東特別大會通告	24
股東特別大會的防疫措施	26

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Accurate Gain」	指	Accurate Gain Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由鄭先生實益擁有100%權益
「該公告」	指	本公司日期為2021年12月31日之公告，內容有關(其中包括)認購事項
「章程」	指	本公司組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六)
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	華南城控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「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	本公司將於2022年2月18日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)認購事項及特別授權
「財匯局」	指	財務匯報局
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2022年1月24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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	認購協議日期起六個月或本公司與特區建發集團可能協定之較後日期
「鄭先生」	指	鄭松興先生，本公司之執行董事，連同其聯繫人為本公司之控股股東
「鄭女士」	指	鄭嘉汶女士，鄭先生之女兒
「中國」	指	中華人民共和國
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「特別授權」	指	批准認購股份配發及發行的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略合作協議」	指	本公司與特區建發集團於2021年12月30日所訂立的戰略合作協議
「認購事項」	指	特區建發集團或其全資擁有之附屬公司根據認購協議的條款及條件認購認購股份

釋 義

「認購協議」	指	本公司與特區建發集團就特區建發集團或其全資擁有之附屬公司認購3,350,000,000股新股份所訂立日期為2021年12月30日的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份0.57港元(不包括所有證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費(如有))
「認購股份」	指	本公司按認購協議所載條款及須遵守的條件向特區建發集團或其全資擁有之附屬公司發行的3,350,000,000股新股份
「主要股東」	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，於中國成立之公司，深圳國有資產監督管理委員會的全資附屬公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「%」	指	百分比



執行董事：

鄭松興先生(主席)
耿梅女士(運營總裁)
鄭嘉汶女士

註冊辦事處：

香港九龍尖沙咀
廣東道15號
港威大廈第五座
33樓3306-08室

非執行董事：

鄭大報先生
雷鳴先生

獨立非執行董事：

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

敬啟者：

**(1) 建議認購新股份及
單一最大股東變更
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告，有關(其中包括)認購事項。

本通函旨在：

- (a) 提供認購事項之進一步詳情；及
- (b) 向閣下提供股東特別大會通告供閣下考慮及酌情通過決議案以批准(其中包括)以下事項：(i)認購事項及其項下擬進行的交易；及(ii)授出特別授權。

(1) 建議認購新股份

於2021年12月30日(交易時段後)，本公司與特區建發集團訂立認購協議。

認購協議

認購協議的主要條款概述如下。

日期

2021年12月30日

訂約方

發行人： 本公司

認購人： 特區建發集團或其全資附屬公司

據董事作出合理查詢後所深知，於最後實際可行日期，特區建發集團及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且與本公司及本公司的關連人士並無關連。

特區建發集團認購新股份

特區建發集團有條件同意認購或促使其全資附屬公司認購，而本公司有條件同意按認購價每股0.57港元配發及發行3,350,000,000股新股份予特區建發集團或其全資附屬公司。

認購股份

於最後實際可行日期，本公司已發行合共8,091,892,848股股份。認購股份佔：

- (a) 本公司於最後實際可行日期已發行股本約41.40%；及
- (b) 本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約29.28%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

認購價

認購股份的代價總額為1,909.5百萬港元，須於認購協議完成後由認購人以現金支付，較：

- (a) 於認購協議日期聯交所所報每股股份收市價0.6900港元折讓約17.39%；
- (b) 緊接認購協議日期前最後五個連續交易日每股股份平均收市價約0.6700港元折讓約14.93%；
- (c) 緊接認購協議日期前最後30個連續交易日每股股份平均收市價0.5445港元溢價約4.68%；
- (d) 緊接認購協議日期前最後90個連續交易日每股股份平均收市價0.6117港元折讓約6.82%；
- (e) 於2021年9月30日的未經審核股東應佔綜合資產淨值(「**資產淨值**」)每股約5.2224港元(根據於2021年9月30日(本集團最近期未經審核財務業績的編製日期)的未經審核股東應佔綜合資產淨值除以於最後實際可行日期已發行的8,091,892,848股股份計算)折讓約89.09%；
- (f) 基準價每股約0.6900港元(定義見上市規則第7.27B條附註1，已計及於認購協議日期的收市價每股0.6900港元及股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日聯交所所報平均收市價約每股0.6700港元)折讓的理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條附註1)約5.09%，即理論攤薄價格每股約為0.6549港元；及
- (g) 於最後實際可行日期聯交所所報每股股份收市價0.65港元折讓約12.31%。

董事會函件

倘本公司於認購協議日期與認購事項完成期間任何時間宣派任何股息，則認購價將調整如下：

經調整認購價 = 認購價 - 每股股息

為免生疑問，上述認購價將不會以於2021年9月28日舉行之本公司股東周年大會所批准由本公司宣派的每股股份的股息作出調整。

認購價乃本公司與特區建發集團經參考本公司財務表現、股份現行市價、近期市況及引入特區建發集團作為本公司戰略投資者的裨益(詳情見下文「進行認購事項的理由及裨益」一節)後公平磋商釐定。具體而言，已計及以下特定考慮因素：(i)股份長期以來一直以較資產淨值折讓的價格進行買賣。於2020年12月30日至2021年12月30日(即認購協議日期前的一年期間)，股份的收市價較資產淨值5.2224港元折讓77.98%至90.90%；(ii)股份的現行市價更好地反映股份於聯交所買賣的公平市值，而參考資產淨值釐定認購價格對潛在投資者而言並不可行；(iii)於「與特區建發集團的未來合作」一節所詳述的認購事項完成後，特區建發集團將與本公司共享投融資資源、項目資源、產業資源、城市規劃專業能力及園區營運經驗，預期將大幅提升股東價值；及(iv)當前2019冠狀病毒病疫情導致的不利市況及外部經濟下行壓力。儘管認購價較資產淨值大幅折讓，惟本公司認為，以股份的近期市價而非資產淨值作為認購價基準屬合適，且「進行認購事項的理由及裨益」一段所詳述認購事項的潛在利益將超出認購價較每股資產淨值的折讓。

鑒於上述，董事會認為認購價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

認購事項的條件

認購事項須待下列條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會已批准將予發行的認購股份上市及買賣，且有關批准及許可其後未被撤回或撤銷；

董事會函件

- (b) 股東根據上市規則及本公司組織章程細則於股東特別大會上批准：
 - (i)認購協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)；及(ii)特別授權；
- (c) 特區建發集團已取得一切所需授權、同意、許可、備案、批准或許可(包括但不限於國有資產監督管理部門就認購協議項下擬進行交易授出的批准及同意(如需要)，以及商務部門、發展改革部門、市場監管部門、外匯管理部門(或主管銀行)就認購協議項下擬進行交易對境內企業進行境外投資授出的批准及同意或備案(如需要))；
- (d) 股份維持在聯交所上市，惟因認購協議導致股份停牌或任何其他股份停牌不超過五個連續交易日則除外；
- (e) 戰略合作協議未被終止或失效；
- (f) 特區建發集團應向證監會申請確認特區建發集團與Accurate Gain並非收購守則項下的一致行動人士，以及認購事項不會觸發特區建發集團根據收購守則作出強制性全面要約的責任，並已就上述自證監會取得有關確認或對此作出的任何指示；
- (g) 本公司根據認購協議作出的聲明及保證在所有重大方面仍然真實、準確及完整，且並非失實、不正確、不完整或存在誤導；
- (h) 本公司並無違反下文「確認及完成前承諾」一節所載的任何承諾，從而將對本集團的整體財務狀況或經營業績造成重大不利影響；
- (i) 本公司並無進行下文「確認及完成前承諾」一節(e)段所載的任何事項，從而對本集團的整體財務狀況或經營業績造成重大不利影響；及

董事會函件

- (j) 概無法院或監管部門作出阻礙、禁止或限制認購事項的判決、保全措施或其他決定、命令或法定限制。

本公司應盡最大努力在2022年2月28日前按上述(b)段召開股東特別大會。倘本公司未盡最大努力在2022年2月28日前按上述(b)段召開股東特別大會，則特區建發集團的所有合理成本(包括特區建發集團就認購協議及其項下擬進行交易支付的中介費、成本及其他開支)將由本公司承擔。

特區建發集團須盡最大努力於認購協議獲簽署後儘快達成上文(c)及(f)段的條件。

特區建發集團可隨時行使絕對酌情權並書面通知本公司豁免(以可豁免的範圍為限)上文(c)、(g)至(i)段全部或部分條件。

上文第(a)、(b)、(d)、(e)、(f)及(j)段的條件不可豁免。

倘(i)認購協議所載任何條件未能於最後截止日期或特區建發集團與本公司可能書面協定的較後日期達成(或根據認購協議條文獲豁免)；(ii)任何一方違反認購協議，且該違約行為無法糾正；(iii)主管法院已決定或裁定禁止或限制進行認購事項；或(iv)相關行政管理部門通過法令或命令公佈或宣佈認購事項不合法或無效，則特區建發集團及本公司於認購協議項下的義務及責任即告失效及無效。為免生疑問，在上文(i)、(iii)及(iv)的情況下，除先前違反認購協議或認購協議另有協定外，本公司或特區建發集團均不得向另一方提出任何有關成本、損害賠償、補償或其他費用的申索。

於最後實際可行日期，認購協議的條件概無達成。就上文(f)段的條件而言，本公司已向證監會申請尋求確認根據收購守則，特區建發集團及Accurate Gain並非一致行動人士，以及認購事項將不會觸發特區建發集團根據收購守則作出強制性全面要約的責任。

倘各方同意延長原最後截止日期，本公司將重新遵守上市規則所有適用上市規則要求(包括根據上市規則第13.36(1)條要求取得股東批准)。

交割

倘認購事項的所有條件均已達成(或根據認購協議獲豁免)，則認購協議將於認購協議項下所有條件達成(或獲豁免)後的第十個營業日或於本公司與特區建發集團可能協定的有關其他時間、地點或日期完成。

認購股份的地位

認購股份一經發行，彼此之間以及將與於配發及發行認購股份當日所有已發行股份將在所有方面享有同等地位。

確認及完成前承諾

根據認購協議，於簽署認購協議至完成或終止認購事項的任何時間(以較早者為準)，特區建發集團及本公司確認，簽署認購協議將不會賦予特區建發集團對本公司日常及重大事項的任何決策權(包括董事會及管理層的決策權)。本公司有權在獨立於特區建發集團的情況下作出決策。

於簽署認購協議至完成或終止認購協議(以較早者為準)止期間內任何時間：

- (a) 本公司應就認購協議在所有方面遵守所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則以及證券及期貨條例)以及聯交所、證監會或任何其他適用監管機構作出的所有規定；
- (b) 於簽署認購協議前，本公司應按照與過往慣例一致的日常業務過程開展業務，並以商業上完整且不會損害特區建發集團的利益的方式行事；
- (c) 本公司應及應促使其關聯方、顧問及彼等各自的董事、高級管理層及代表(i)與特區建發集團及其聯屬人士按除外基準共同處理認購事項；(ii)不得進行任何與認購事項相似的交易或與根據認購協議擬進行的交易衝突的任何其他交易(「**第三方交易**」)；(iii)即時終止與任何人士就第三方交易的任何商討或磋商，且此後不得就第三方交易與任何人士進行任何商討或磋商或向任何人士提供任何資料；

董事會函件

及(iv)不得鼓勵進行有關潛在第三方交易的查詢或建議，或採取任何其他行動促進此類查詢或建議；

- (d) 本公司不得且應確保，未經特區建發集團事先書面同意，本集團各成員公司不得或不得同意任何以下事項，惟已事先披露或認購協議項下擬進行或於認購協議中以其他方式披露或指明的交易、協議及／或安排除外：
- (i) 決定修訂本公司章程文件或組織章程細則或組織文件的條文，或採納或通過與章程文件或組織章程細則或組織文件不一致的任何決議案；
 - (ii) 發行或同意發行任何股份；
 - (iii) 股份拆細、股份合併、資本削減或同意股份分拆、股份合併、資本削減；
 - (iv) 購買或贖回任何股份，或作出任何回購或削減資本，或為任何有關購買提供財務資助；
 - (v) 執行或採納任何新購股權計劃；
 - (vi) 通過任何決議案清盤本公司的任何重大附屬公司；或
 - (vii) 採取任何可能產生重大不利影響(或變動)或導致嚴重違反任何適用法律的行動；
- (e) 本公司應盡合理努力，於本集團進行任何下列事項前五個營業日內以書面方式知會特區建發集團，惟已事先披露或認購協議項下擬進行或於認購協議中以其他方式披露或指明的交易、協議及／或安排除外(「知情權」)：
- (i) 訂立金額超出本公司上一個財政年度經審核權益總額(「**上一個財政年度經審核權益總額**」，包括借款、保理或其他融資或任何貸款承擔、貸款函、承擔、擔保、補償、告慰函或任何類型的承諾) 5%的任何協議；
 - (ii) 發行或同意發行任何債券；

董事會函件

- (iii) 修訂本集團任何成員公司與金融機構間的融資條件及融資期限；
- (iv) 支付金額超過上一個財政年度經審核權益總額5%的款項或一系列款項(包括支付予與認購協議或其項下擬進行交易相關的法律顧問或其他顧問的費用)，惟根據於簽署認購協議前在日常業務過程中已訂立的協議或所產生的責任所支付的任何款項除外；
- (v) 與屬本公司關連人士(定義見上市規則)的任何人士訂立任何交易或更改現有交易的任何條款，或為該等人士的利益或包含該等人士的個人利益而訂立任何交易或更改現有交易的任何條款；
- (vi) 除認購協議另有規定外，於任何股東大會或股東周年大會上提出或通過任何具有特殊事務性質的股東決議案；
- (vii) 向任何人士(本集團任何成員公司除外)提供超過上一個財政年度經審核權益總額5%的任何墊款或其他信貸，或提供任何擔保或彌償或作為擔保人行事，或就任何人士(本集團任何成員公司除外)的責任或義務獲得或承擔任何直接或間接責任；
- (viii) 設立或允許設立按揭、抵押(固定或浮動)、留置權、質押、債權證或其他形式的擔保、權利或權益，或授予或同意提供金額超過上一個財政年度經審核權益總額5%的任何擔保或補償，無論是否與上述者相似，或與其業務、財產或資產(惟根據適用法律屬不重大的留置權除外)的任何部分有關；
- (ix) 出售、轉移、租賃、分租、授權、轉授權、轉讓或以其他方式處置或同意出售、授出或同意授出任何購股權、轉移、租賃、分租、授權、轉授權、轉讓或以其他方式處置賬面值或合理市值(以較高者為準)超過上一個財政年度經審核權益總額5%的任何資產(尤其包括任何財產或其業務、財產或資產的任何部分(或其中任何權益))；

董事會函件

- (x) 更改、修訂、豁免或終止，或同意更改、修訂、豁免或終止每月超過100,000美元的單一租賃所涉及任何協議的任何條款及條件，惟根據其自身條款屆滿者除外；
- (xi) 終止任何未履行合約義務項下的任何協議或豁免任何未履行合約義務項下的任何權利，致使可能產生重大不利影響；
- (xii) 除將由董事會委任以填補臨時空缺的董事(如有)外，在任何董事辭任或退任後委任或罷免任何董事；
- (xiii) 發起、和解、清償、豁免、解除或解決任何民事、刑事、仲裁或其他程序或任何與前述任何事項有關的責任、申索、訴訟、要求或糾紛或放棄任何有關權利；
- (xiv) 豁免、放棄或撤銷其賬簿中所記錄超過上一個財政年度經審核權益總額5%的任何債務；
- (xv) 訂立任何涉及權益承擔金額超過上一個財政年度經審核權益總額5%的合夥或合營安排。

知情權乃本公司與特區建發集團經公平磋商後達成，以(其中包括)使特區建發集團獲得認購事項的所需授權、同意、許可、備案、批准或許可(包括但不限於獲得國有資產監督管理部門的批准)，此為根據上文「認購事項的條件」一節所述認購協議完成認購事項的先決條件。

本公司根據知情權向認購人提供的資料不一定構成證券及期貨條例第XIVA部規定的內幕消息(「**內幕消息**」)。

本公司設有工作委員會(「**披露委員會**」)，其成員參與本集團的日常營運，並隨時掌握本集團的所有關鍵營運決策，包括知情權所涵蓋的事宜，且披露委員會負責根據所有適用法律及法規就披露內幕消息向董事會作出推薦建議。披露委員會的核心成員包括鄭松興先生、耿梅女士及鄭嘉汶女士(均為本公司執行董事)、陳茂昌先生(本公司首席財務總監)及陳慶疇先生(本公司公司秘書)。

董事會函件

除上述日常職責外，披露委員會將審閱根據知情權須予提供的所有資料，如任何該等資料構成內幕消息，則披露委員會於必要時亦應尋求專業意見，並向董事會作出披露建議。

經考慮該等推薦建議後，本公司將在合理可行情況下於向認購人提供有關資料的同時或之前儘快遵守適用法律及法規(包括上市規則第13.09(2)條)項下的所有披露規定，以確保平等分發資料以及遵守公平及平等對待全體股東的原則。就該等向認購人提供並非內幕消息的資料而言，儘管該等資料可能與本集團財務狀況及營運有關，惟其為於本集團日常業務過程中產生的資料，本公司一般不會即時公佈有關資料。本公司將遵守上市規則項下所有披露規定，並於其年度及中期業績公告及/或報告披露相關最新資料。因此，本公司認為，向認購人披露有關資料不會構成不平等分發資料，亦無違反公平及平等對待全體股東的原則。

作為保障本公司的進一步措施，認購人須對其根據認購協議所收到與本集團有關的所有資料承擔保密義務。

此外，本公司遵守其在知情權項下的責任不得違反章程的任何條文。

經考慮「進行認購事項的理由及裨益」一節所詳述認購事項的裨益，本公司認為，向認購人授出知情權具有商業合理性，原因為認購人必須即時獲悉本集團的最新財務及營運資料，以便彼等就認購事項獲得所有必要授權、同意、許可、備案、批准或許可，此為完成認購事項的條件。

鑒於上文所述，董事會認為認購協議的條款(包括授出知情權)符合本公司及其股東的整體利益，且不會導致不平等分發資料。

禁售承諾及完成後承諾

根據認購協議，在下述各段的規限下，特區建發集團承諾，自完成認購事項日期起至完成認購事項後24個月之日止期間(「**初始禁售期**」)，除非經董事會事先書面批准(其中由特區建發集團提名的任何董事應放棄投票)，否則其或其提名人或代其行事的任何人士均不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件提呈發售、出售、訂約出售或同意出售或借出由特區建發集團或其全資附屬公司持有或實益擁有的任

董事會函件

何認購股份或其他證券或認購股份或證券的任何權益(包括但不限於可轉換或交換或行使為認購股份的證券、或代表可收取任何認購股份的證券權利、或購買認購股份的任何認股權證或其他權利)，或授出或出售任何本公司股權、認股權證、合約或購買認購股份或其中任何權益的權利，或授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售認購股份、證券或其中任何權益的權利，或授出或同意授出任何購股權、供股或購買或認購認購股份、證券或其中任何權益的認股權證(「**禁售證券**」)；

- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓禁售證券所有權的任何經濟後果；
- (c) 進行與上文(a)或(b)項所述任何有關交易具有相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或訂約或同意或公開披露其將或可能訂立上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易的意向。

於完成認購事項後六個月內，除經特區建發集團事先書面同意外，本公司不得且應促使代本公司行事的任何人士(包括本公司執行董事及主要管理人員(包括本公司行政總裁、本集團總裁、本集團副總裁、本集團常務副總裁、首席財務總監、商業管理集團總裁、本集團主席助理，惟不包括被本公司解僱的任何前述人員))不得：(i)出售、轉讓、處置、配發或發行或提呈出售、轉讓、處置、配發或發行任何股份或本公司股權或可轉換或交換為股份或本公司股權的證券或與證券大致類似的任何證券，或授出以認購上述購股權、權利或認股權證(無論有條件或無條件、直接或間接或以其他方式)；或(ii)(有條件或無條件)同意訂立或進行與上文(i)項所述任何交易具有相同經濟效益的任何相關交易；或(iii)宣佈其有意訂立或進行上文(i)或(ii)項所述的任何相關交易。

於完成認購事項後12個月內，除獲得特區建發集團事先書面同意外，本公司應維持本集團管理及運營團隊(包括本公司行政總裁、本集團總裁、本集團副總裁、本集團常務副總裁、首席財務總監、商業管理集團總裁、本集團主席助理等)穩定。

董事及高級管理層

根據認購協議，特區建發集團根據上市規則及本公司組織章程細則有權向董事會及本公司股東大會推薦／提名董事及高級管理層候選人，而本公司將盡最大努力委任有關董事。

於接獲特區建發集團的任何董事推薦建議／提名後，本公司提名委員會將考慮候選人的經驗及能力是否適合有關職位。倘提名委員會認為彼等為適當候選人，提名委員會將向董事會建議委聘該等候選人為董事，以填補臨時空缺或作為新增董事。其後，董事會將根據本公司組織章程細則委聘該等候選人為董事。任何獲董事會委聘的董事將僅任職至(倘填補臨時空缺)其獲委聘後本公司首個股東大會結束為止或(倘為董事會增員)本公司首屆股東週年大會為止，並可於有關會議上膺選連任。

於接獲特區建發集團的任何高級管理層推薦建議／提名後，執行董事將考慮候選人的經驗及能力是否適合有關職位，倘彼等被認為屬適當候選人，執行董事將委聘有關候選人為高級管理團隊成員。

於最後實際可行日期，特區建發集團並無物色任何董事或高級管理層候選人。

特別授權

認購事項須經股東批准後方可作實。一經批准，相關認購股份將根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權予以配發及發行。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份於聯交所上市及買賣。

與特區建發集團的未來合作

於簽署認購協議的同日，特區建發集團與本公司訂立戰略合作協議，據此，特區建發集團與本公司同意，以特區建發集團或其全資附屬公司通過認

董事會函件

購本公司普通股成為本公司第一大股東為基礎，按照「優勢互補、戰略協同、創新發展」原則，建立戰略合作與協同關係，實現強強聯合。

本公司應充分發揮其在大型綜合商貿物流產業開發運營和產城融合推動區域經濟轉型升級的經驗、品牌影響力、土地儲備資源等優勢，特區建發集團應充分發揮深圳市屬國有企業優勢、科技園區開發建設運營優勢，以及重大基礎設施投資建設的全產業鏈佈局等優勢，支持雙方在新一輪的創新發展中做大、做強、做優，共同提升經營效益和社會效益。

雙方在戰略合作中共享投融資資源、項目資源、產業資源、城市規劃專業能力、園區運營經驗。

由於本公司將繼續運營其現有業務，預期在認購事項完成後，短期內本公司的主要業務將維持不變。於最後實際可行日期，本集團已與特區建發集團等多名投資者就可能出售其物業管理業務進行討論。截至最後實際可行日期，該等討論尚處於初步階段，出售事項不一定會實現，且尚未釐定有關出售事項的範圍及規模詳情。倘可能交易有進一步發展，本公司將於必要時根據上市規則所有適用規定另行刊發公告。

進行認購事項的理由及裨益

認購事項是本公司鞏固股東基礎的良機，使其可透過從特區建發集團的財務實力及對中國市場的多元化專業經驗得益。

本公司的戰略及業務模式是透過提供涵蓋商品交易中心及物流資產運營、奧特萊斯運營、物業管理等方面的綜合設施及多元化服務，發展綜合商貿物流交易平台及生態系統。本公司的業務模式與政府扶持實體經濟增長的政策一致，基於其服務經濟體系中不同參與者，如中小企、電商企業、零售商及批發商、供應商及供應鏈的其他參與者、教育及醫療服務提供者等。

特區建發集團是深圳市國有資產監督管理委員會下轄的國有獨資企業。其為深圳市國有產業園區開發運營主體之一，負責重大基礎設施建設工作。特區建發集團充分認可本公司支持實體經濟可持續發展的業務模式。本公司

董事會函件

相信，特區建發集團成為本公司股東，可帶來其資源及行業經驗，讓本公司提高管理及運營效率和增強財務實力。由此，本公司於綜合商貿物流生態系統模式下開發及探索其他潛力的能力和資源將得到進一步豐富及補充。另一方面，本公司將探索與特區建發集團的合作機會，以實現業務協同效應，盡力提高股東回報，同時支持實體經濟的可持續發展。

憑藉該等夥伴關係，本公司可與特區建發集團合作，以提高現有項目的運營效率及價值，探索未來潛在項目的機會。

認購事項將增強本公司的財務實力及融資能力，並為本公司提供機會擴大其股東及資本基礎、降低融資成本及改善債務結構以及豐富資金渠道。

根據戰略合作協議，特區建發集團擬與本公司在多個方面深化合作，包括(i)作為深圳華南城項目一部分的城市更新；(ii)對本公司現有園區進行升級改造，使其更加智能化，並不斷優化運營方法；及(iii)在本公司國家級重點城區的統籌、開發、建設及運營過程中，開放合作資源、引進優質品牌及提升該等園區的品質及影響力。

認購事項完成後，除上述「與特區建發集團的未來合作」一節披露的戰略合作外，作為本公司單一最大股東的特區建發集團將支持本公司按照現有管理模式繼續發展及獨立營運，保持現有管理團隊的穩定性。未來，特區建發集團將為本公司各項業務發展、轉型升級方案的制定提供建議及支持。此外，特區建發集團將充分利用其在產業園區、配套設施、基礎設施建設等方面的經驗及優勢，助力本公司在本集團發展新階段創新改革、開拓合作。

鑒於上述，董事認為，認購協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

其他替代融資方法

本公司於訂立認購協議前已考慮多種替代融資方法，包括銀行融資、債務融資、可換股債務、供股及公開發售。

董事會函件

本公司獲取新的銀行融資及債務融資將不可避免提高本集團的資本負債比率。本集團資本負債比率上升將對本公司的信用狀況產生負面影響，從而增加本公司未來的融資成本。相反，認購事項將降低本集團的資本負債比率，有利於本公司獲取新的銀行融資及債務融資。此外，本公司認為，股本融資可讓本集團加強其資產狀況，而毋須面對銀行借貸及債務融資利率波動的風險及不確定性。

此外，本公司認為，就可換股債券、供股及公開發售等其他股本集資方法而言，預計物色合適的包銷商及磋商各方同意的條款將會費時，特別是在現行市況下按認購價認購與認購股份規模相當的股份。此外，此類集資方法很大程度上取決於公眾投資者對此類證券的興趣，因此能否成功並不確定。經考慮上述因素，本公司認為於現階段該等股本集資方式對本公司及股東整體而言均屬不利。

鑒於上述(及「進行認購事項的理由及裨益」一節所述)，本公司認為，與其他集資方法相比，認購事項為目前本公司籌集額外資金最有利的融資方法。

所得款項用途

發行認購股份的所得款項總額估計約為1,909.5百萬港元。於扣除相關開支後，發行認購股份的所得款項淨額估計約為1,893.8百萬港元，即每股認購股份的淨價格為0.5653港元。

本公司擬將認購事項所得款項淨額用於償還現有債務及作一般公司用途。下表載列所得款項淨額預期用途及各用途預期時間的明細：

所得款項淨額預期用途	預期時間表
(i) 約1,799.11百萬港元(佔認購事項所得款項淨額的95%)用於償還本集團的借貸及應計利息	認購事項完成後六個月
(ii) 約94.69百萬港元(佔認購事項所得款項淨額的5%)用作本集團的一般營運資金	認購事項完成後六個月

董事會函件

本公司過往12個月的股本融資活動

本公司於緊接該公告日期前12個月內並無進行任何股本融資活動。

對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司共有8,091,892,848股已發行股份；
- (b) 本公司於2009年9月4日及2019年9月13日採納的購股權計劃下有已授出的未行使購股權(「購股權」)，其於購股權所附認購權利獲行使時，賦予權利認購合共229,295,000股新股份；及
- (c) 除購股權外，本公司並無發行可轉換或可兌換成股份的任何未行使可換股證券、購股權、認股權證或其他衍生工具。

下表載列本公司(1)於最後實際可行日期；及(2)緊隨認購事項完成後的股權架構：

獨立股東	(1)於最後實際可行日期		(2)緊隨認購事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購方				
特區建發集團	–	–	3,350,000,000	29.28
本公司其他主要股東				
鄭先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	2,306,553,791	28.50	2,306,553,791	20.16
騰訊控股有限公司	955,936,666	11.81	955,936,666	8.35
鄭大報先生 ⁽²⁾	593,920,145	7.33	593,920,145	5.19
其他股東	<u>4,235,482,246</u>	<u>52.36</u>	<u>4,235,482,246</u>	<u>37.02</u>
總計	<u>8,091,892,848</u>	<u>100.00</u>	<u>11,441,892,848</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 鄭先生擁有Accurate Gain已發行股本的100%權益，而該公司被視為持有2,306,553,791股股份之權益。

- (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，故彼被視為持有上述588,984,145股股份之權益。鄭大報先生為鄭先生之胞兄及鄭女士之伯父。

單一最大股東變更

於緊接認購事項完成前，特區建發集團並無擁有任何股份。於認購事項完成後，特區建發集團將擁有3,350,000,000股股份之權益，佔本公司經配發及發行認購股份擴大後已發行股本29.28%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。於認購事項完成後，特區建發集團將成為主要股東兼單一最大股東。

有關特區建發集團的資料

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、PPP項目實施等。截至2021年11月，特區建發集團註冊資本人民幣335.09億元，總資產人民幣963.61億元，淨資產人民幣430.18億元。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意之都和社會主義現代化強國的城市範例。

有關本集團的資料

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儲服務、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。

憑藉本集團獨特而靈活的業務模式、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，建立起廣泛網路。

上市規則的涵義

由於認購股份將根據在股東特別大會上取得的特別授權而配發及發行，因此認購事項須待股東批准後，方可作實。將召開股東特別大會以考慮並酌情批准(其中包括)以下事項：(i)認購事項及其項下擬進行的交易；及(ii)授出特別授權。

參與認購事項或於認購事項中擁有權益的股東須就批准(i)認購事項及其項下擬進行的交易；及(ii)於股東特別大會上授出特別授權的決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須就批准上述事項的決議案放棄投票。

股東特別大會

謹訂於2022年2月18日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第24至25頁。無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並於可行情況下儘快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或任何續會，並在會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤回。

董事會函件

有關股東特別大會結果之公告將由本公司根據上市規則於股東特別大會後作出。

認購事項須待認購協議所載條件達成後方告完成。認購事項不一定會進行。

股東及本公司的有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。股東及有意投資者如有疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

推薦建議

經考慮認購事項的潛在裨益，董事認為認購協議的條款屬公平合理，而訂立認購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東對股東特別大會通告所載之有關決議案投贊成票。

責任聲明

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則所提供的詳情，以提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

全體董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以令本通函所載任何聲明有所誤導。

此 致

列位股東 台照

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1月27日

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告華南城控股有限公司(「本公司」)謹訂於2022年2月18日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與深圳市特區建設發展集團有限公司(「特區建發集團」)所訂立日期為2021年12月30日的認購協議(「認購協議」)，其副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關按認購價每股認購股份0.57港元向特區建發集團或其全資附屬公司發行本公司3,350,000,000股新普通股(「認購股份」)，以及其項下擬進行的交易；
- (b) 授予本公司董事(「董事」)特別授權，以根據認購協議的條款及條件向特區建發集團配發及發行認購股份；及
- (c) 授權董事作出其絕對酌情認為就實施或落實或完成有關認購協議、配發及發行認購股份的任何事項所需、適當、合宜或權宜的一切有關行動及事宜，以及簽署一切有關的其他文件或契據，並同意及作出有關或與此有關的任何事項的更改、修訂或豁免。」

承董事會命
華南城控股有限公司
主席兼執行董事
鄭松興

香港，2022年1月27日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 為釐定有權出席將於2022年2月18日(星期五)舉行之股東特別大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2022年2月15日(星期二)至2022年2月18日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶手續。股東應將所有股份過戶文件於2022年2月14日(星期一)下午4時30分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (2) 凡有權出席上述通告所召開之上述大會並於會上投票之股東可委任一名或多名授權代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，否則代表委任表格將被視為無效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依意願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將被視為已經撤回。
- (5) 倘為任何股份之聯名持有人，名列首位者親身或由受委代表代其作出之投票將被接納，而其他聯名持有人所作投票則不獲接納。就此而言，排名次序將按本公司股東名冊內所示名字之排序釐定。

股東特別大會的防疫措施

經考慮新型冠狀病毒(「**2019冠狀病毒病**」)的疫情，若干防疫措施將於股東特別大會實施，旨在減低出席人士受感染的風險，防疫措施包括但不限於：

- (i) 所有出席人士，包括但不限於股東及其受委代表(合稱「**出席人士**」)必須作出健康和旅遊申報，無法提供所需健康和旅遊申報的出席人士將被拒絕入場。以下出席人士將被禁止進入股東特別大會會場：(a)呈2019冠狀病毒病病徵，或(b)在股東特別大會舉行前14天內，曾與任何確診或懷疑已感染2019冠狀病毒病的人士有密切接觸，或(c)在股東特別大會舉行前14天內，從外地返港或曾與從外地返港人士有密切接觸(獲香港政府相關部門豁免者除外)，或(d)正在政府接受強制隔離或自行監察(不論在家中或其他地方)或與有關人士同住；
- (ii) 將為親臨會場的所有出席人士即場進行體溫檢測。出席人士若錄得攝氏37.4度或更高的體溫讀數、或被視為出現2019冠狀病毒病症狀、或有其他明顯的不適徵狀，將不會獲准進入股東特別大會會場或會被要求立即離開股東特別大會會場，本公司擁有絕對酌情權利作此決定；
- (iii) 所有出席人士於股東特別大會會場內任何時候均必須配戴外科口罩，敬請出席人士自備；
- (iv) 恕無茶點或飲品招待；及
- (v) 不會向出席人士贈送紀念品或禮品。

本公司提醒股東應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。為股東健康安全著想，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。

由於2019冠狀病毒病大流行狀況不斷變化，本公司可能須在短時間通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站(www.chinasouthcity.com)及／或披露易網站(www.hkexnews.hk)以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。