

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，概不對因本公告全部或任何部分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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，或邀請訂立協議以作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的要約。

本公告並非供於美國或美國境內直接或間接分發。本公告及其所載資料並不構成或組成在美國出售證券的部分要約。證券不得在美國發售或出售，除非根據美國1933年證券法(經修訂) (「證券法」) 予以登記，或根據適用豁免而獲豁免進行有關登記規定。在美國進行的任何證券公開發售將以招股章程形式作出，該招股章程將包含本公司及管理層的詳情，以及財務報表。本公告所述證券並無及將不會根據證券法登記，且並不會在美國進行任何證券公開發售。本公告或其所載資料並非招攬金錢、證券或其他代價，而倘為回應本公告或其所載資料而寄出金錢、證券或其他代價，則不會獲接納。



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)

發行於2019年到期
為400,000,000美元8.25%優先票據
及海外監管公告

茲提述該公告。除非文義另有所指，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

董事會欣然宣佈，於2014年1月20日，本公司與附屬公司擔保人就發行票據與瑞銀、花旗、滙豐、美銀美林、瑞信、工銀國際證券及工銀國際融資訂立認購協議。

發行票據的估計所得款項淨額(在扣除包銷折扣及就發行票據的應付其他估計支出後)將約為387.5百萬美元。本公司擬將發行票據所得款項淨額主要用作贖回所有尚未贖回之2011年票據及作一般公司用途。本公司或會因應市場環境變化、政府政策變動或其他因素調整其目前就所得款項淨額用途的計劃。在該等情況下，本公司將審慎評估情況及可能重新分配所得款項作不同用途。

本公司已獲新交所原則上批准票據在新交所上市。票據獲納入新交所一事不應被視為本公司或票據的利好指標。本公司並無亦不會尋求票據在香港上市。

茲提述該公告。除非文義另有所指，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

董事會欣然宣佈，於2014年1月20日，本公司與附屬公司擔保人就本公司發行於2019年到期為400,000,000美元8.25%之優先票據與瑞銀、花旗、滙豐、美銀美林、瑞信、工銀國際證券及工銀國際融資訂立認購協議。

認購協議

日期：

2014年1月20日

認購協議的訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞銀；
- (d) 花旗；
- (e) 滙豐；
- (f) 美銀美林；
- (g) 瑞信；
- (h) 工銀國際證券；及
- (i) 工銀國際融資。

瑞銀、花旗及滙豐作為聯席全球協調人；瑞銀、花旗、滙豐、美銀美林、瑞信及工銀國際證券作為聯席牽頭經辦人；及瑞銀、花旗、滙豐、美銀美林、瑞信及工銀國際融資為聯席賬簿管理人，負責發售及銷售票據。聯席牽頭經辦人亦為票據的初步買家。就董事所深知、全悉及確信，瑞銀、花旗、滙豐、美銀美林、瑞信、工銀國際證券及工銀國際融資皆並非本公司的關連人士。

初步買家認購票據的責任須受認購協議若干條件所規限。倘認購協議項下任何條件未能按認購協議之規定達成，則初步買家及工銀國際融資可於完成日期或之前任何時間取消認購協議及其於初步買家及工銀國際融資項下之一切責任。

發行票據尚未及將不會根據證券法或美國任何州證券法登記，並且除非已登記或根據適用豁免登記的情況，否則不得於美國境內提呈發售或出售，以及僅可遵照證券法S規例在美國境外提呈發售、出售或交付。票據概不會在香港公開發售。

票據的主要條款

提呈發售的票據

待達成若干完成條件後，本公司將會發行本金總額為400,000,000美元的票據。除根據票據條款提前贖回外，票據將於2019年1月29日到期。

發售價

票據發售價為票據本金額的98.999%。

利息

票據自2014年1月29日(包括該日)起按年利率8.25%計息，在每半年期末支付。利息將由2014年7月29日起，分別於每年1月29日及7月29日支付。

票據的地位

票據：

- (1) 是本公司的一般責任；
- (2) 在受償權利上較明顯次於票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；
- (3) 至少在受償權利方面與2011年票據、2012年票據、本公司擔保之可換股票據以及本公司所有無抵押、非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下該等無抵押、非後償債務有任何優先權則另當別論)；

- (4) 由附屬公司擔保人按優先基準作出擔保，惟受若干限制規限；
- (5) 實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的其他有抵押責任(如有)(2011年票據、2012年票據及本公司對可換股票據之擔保除外)，惟以充當有關抵押的資產價值為限；及
- (6) 實際次於非擔保人附屬公司的所有現有及未來責任。

基於本公司與附屬公司擔保人質押人以抵押品作出質押及訂立相互債權人協議，在受若干限制所規限之情況下，票據：

- 與(i) 2011年票據持有人；(ii) 2012年票據持有人；(iii)本公司擔保之可換股票據持有人；及(iv)任何其他獲許可同等無抵押債務的債權人，按同等地位基準共享的本公司與附屬公司擔保人質押人所質押抵押品之第一優先留置權，惟須受任何獲許可留置權及相互債權人協議所限；
- 就本公司所質押之抵押品的價值較本公司之無抵押責任實際享有優先付款權，惟須根據適用法律，受該等無抵押責任之優先權所限；及
- 在付款權利方面實際優先於附屬公司擔保人質押人無抵押責任(受有關無抵押責任按適用法律而享有的任何優先權利所限)，並以各附屬公司擔保人質押人為擔保票據而押記的抵押品為限。

違約事件

票據的違約事件(「**違約事件**」)，其中包括：

- (1) 於期滿時、加速清還時、贖回時或其他時間拖欠任何到期及應付的票據本金(或溢價，如有)；
- (2) 拖欠任何到期及應付的票據利息，且拖欠期持續30日；
- (3) 不履行或違反票據所述的若干契諾條文；
- (4) 本公司或任何受限制附屬公司不履行或違反契約或票據項下任何其他契諾或協議(上文(1)、(2)或(3)條所訂明的違約除外)，且自受託人或持有當時未償還票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後，連續持續30日；

- (5) 就本公司或任何受限制附屬公司拖欠未償還合共本金額達7.5百萬美元(或美元等值)或以上的任何債項(不論該債項為已存在或將於日後設立)(對所有該等人士的所有債項)，發生(a)導致有關持有人宣佈該債項於其指定到期日前到期及應付的違約事件及／或(b)於到期時無法支付本金額；
- (6) 對本公司或其任何受限制附屬公司作出一項或多項最終判決或付款命令，而在發出造成對所有有關人士的最終判決或命令的尚未付款或清還的合共金額超過7.5百萬美元(或美元等值)的該最終判決或命令後連續60日期間仍未作出付款或清還，而於該期間並無因等待上訴或其他情況而暫緩執行；
- (7) 對本公司或任何受限制附屬公司的債務或對本公司或任何受限制附屬公司的任何物業及資產的主要部分，根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法律而提出的非自願或其他程序，以尋求委任本公司或任何受限制附屬公司的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，而該等非自願或其他程序於連續60日期間仍然無被撤回及無被擱置；或根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，向本公司或任何受限制附屬公司發出寬免命令；
- (8) 本公司或任何受限制附屬公司(a)根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，進行自願訴訟，或同意根據任何該等法律，在非自願訴訟中接受寬免命令；(b)同意委任本公司或任何受限制附屬公司的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，或同意上述人士接管本公司或任何受限制附屬公司的所有或絕大部分物業及資產；或(c)為債權人利益進行任何全面受讓；
- (9) 任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人拒絕或否認其附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的責任，或除契約准許外，任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由而不再具十足效力及效用；
- (10) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人在履行其於有關抵押文件項下的任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對抵押品適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或

- (11) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其於任何有關抵押文件項下的責任，或除根據契約及有關抵押文件外，任何有關抵押文件不再具或現時不具十足效力及效用，或受託人於抵押品中不再享有優先留置權（惟須受任何獲許可留置權及相互債權人協議所限）。

倘契約項下的違約事件(上文(7)或(8)條訂明的違約事件除外)出現及持續存在，受託人或持有當時未償還票據本金總額至少25%的持有人可向本公司發出書面通知(若該通知是由持有人發出，則通知受託人)，而受託人須因應該等持有人要求(惟受託人須按其信納的水平獲得彌償、擔保及/或預先融資)，宣佈票據的本金、溢價(如有)以及應計及未付的利息即時到期及應付。於宣佈加速清還後，該等本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期及應付。倘本公司或任何受限制附屬公司發生上文(7)或(8)條訂明的違約事件，當時未償還票據本金、溢價(如有)及應計及未付的利息須自動成為即時應付款項，而毋須由受託人或任何持有人作出任何宣佈或其他行動。

契諾

票據及規管票據的契約將限制本公司及受限制附屬公司進行以下各事項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外的債務或發行不合格或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他訂明的受限制付款；
- (d) 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- (e) 擔保受限制附屬公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 設立留置權；
- (h) 進行銷售及回租交易；
- (i) 為限制受限制附屬公司派息能力、轉讓資產或提供公司間貸款而訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 實行資產整固或合併。

該等契諾須受票據及規管票據之契約項下多項重要保留意見及例外情況限制。

選擇性贖回

於2017年1月29日或之後，倘票據自下文所示的各年度1月29日起計十二個月內贖回，本公司可選擇隨時及不時按相等於下文所載本金額百分比，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分票據。

| 期間 | 贖回價 |
|-------------|-----------|
| 2017年 | 104.1250% |
| 2018年 | 102.0625% |

本公司可選擇於2017年1月29日前任何時間，按相等於票據本金額100%的贖回價另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及應計未付的利息(如有)，贖回全部但不是部分票據。

本公司可於2017年1月29日前，隨時及不時運用在本公司的股本發售透過一次或以上出售本公司普通股的所得款項現金淨額，按票據本金額108.25%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回本金總額最多35%的票據；惟原本於原定發行日已發行的票據本金總額最少65%須於各有關贖回後仍未贖回，而任何有關贖回須於本公司的相關股本發售結束後60日內進行。

發行票據的理由及所得款項建議用途

根據高力國際的意見，就建築面積、涵蓋行業及所提供配套服務及設施之種類而言，本集團為中國大型綜合物流及商品交易中心的最大發展商及經營商。本集團有多項在建項目，其中包括深圳華南城三期、南寧華南城一期、南昌華南城一期、西安華南城一期、鄭州華南城一期、哈爾濱華南城一期及合肥華南城一期，並在重慶有一個規劃作未來發展的項目。

發行票據的估計所得款項淨額(在扣除包銷折扣及就發行票據的應付其他估計支出後)將約為387.5百萬美元，主要將用作贖回所有尚未贖回的2011年票據及作一般公司用途。

本公司或會因應市場環境變化、政府政策變動或其他因素而調整其目前就所得款項淨額用途的計劃。在該等情況下，本公司將審慎評估情況及可能重新分配所得款項作不同用途。

上市及評級

本公司已獲新交所原則上批准票據在新交所上市。票據獲納入新交所一事不應被視為本公司或票據的利好指標。本公司並無亦不會尋求票據在香港上市。

票據可望獲標準普爾評級服務評為「B」級及惠譽公司評為「B+」級。

海外監管公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發出。本公告可於新加坡證券交易所有限公司網站 www.sgx.com 上查閱。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下述涵義：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「2011年票據」 | 指 | 本公司於2011年1月14日所發行於2016年到期為250,000,000美元的13.50%優先票據的任何及全部現時尚未贖回票據 |
| 「2012年票據」 | 指 | 本公司於2012年10月17日所發行於2017年到期為125,000,000美元的13.50%優先票據的任何及全部現時尚未贖回票據 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司就建議發行票據所刊發日期為2014年1月20日的公告 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「美銀美林」 | 指 | Merrill Lynch International，發售及銷售票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |
| 「花旗」 | 指 | Citigroup Global Markets Limited，發售及銷售票據的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |
| 「完成日期」 | 指 | 2014年1月29日 |

| | | |
|---------|---|---|
| 「抵押品」 | 指 | 根據票據項下有關抵押文件直接或間接就票據、任何附屬公司擔保或任何合營附屬公司擔保提供抵押或旨在提供抵押的所有抵押品（發行票據時，以附屬公司擔保人之股份作抵押） |
| 「本公司」 | 指 | 華南城控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1668） |
| 「關連人士」 | 指 | 具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「可換股票據」 | 指 | 本公司全資附屬公司東盟城(BVI)有限公司於2013年4月9日所發行由本公司擔保的975,000,000港元6.5%可換股票據 |
| 「瑞信」 | 指 | Credit Suisse Securities (Europe) Limited，發售及銷售票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「美元等值」 | 指 | 就以美元以外的貨幣為單位的任何金額而言，為隨時釐定其金額，按照紐約聯邦儲備銀行於釐定日期所報以適用外幣購入美元所用的基本匯率，將有關計算所涉及的外幣兌換為美元而取得的美元金額 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積，包括樓宇外牆內包含的地上面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「持有人」 | 指 | 票據持有人 |
| 「滙豐」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司，發售及銷售票據的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「工銀國際融資」 | 指 | 工銀國際融資有限公司，發售及銷售票據的聯席賬簿管理人之一 |
| 「工銀國際證券」 | 指 | 工銀國際證券有限公司，發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人之一 |
| 「契約」 | 指 | 由本公司、附屬公司擔保人及受託人將予訂立的書面協議，其訂明票據的條款，包括票據的利率及到期日 |
| 「相互債權人協議」 | 指 | 由本公司、附屬公司擔保人質押人及滙豐(作為共同抵押代理)、2011年票據受託人及2012年票據受託人所訂立日期為2012年10月17日的相互債權人協議(經修訂及補充) |
| 「合營附屬公司擔保」 | 指 | 任何合營附屬公司擔保人就契約及票據項下本公司之責任作出有限追索權擔保 |
| 「合營附屬公司擔保人」 | 指 | 簽立合營附屬公司擔保的一家受限制附屬公司 |
| 「非擔保人附屬公司」 | 指 | 根據中華人民共和國法律組成的受限制附屬公司 |
| 「票據」 | 指 | 本公司將發行於2019年到期本金額為400,000,000美元的8.25%優先票據 |
| 「發行票據」 | 指 | 本公司發行票據 |
| 「一期」或「三期」 | 指 | 就本集團交易中心項目之建設及開發所訂立的總協議、相關補充協議或本集團發展計劃中規定的發展階段 |
| 「認購協議」 | 指 | 由本公司、附屬公司擔保人、瑞銀、花旗、滙豐、美銀美林、瑞信、工銀國際證券及工銀國際融資就發行票據所訂立日期為2014年1月20日的認購協議 |
| 「受限制附屬公司」 | 指 | 除不受限制附屬公司以外的本公司任何附屬公司 |

| | | |
|------------------|---|--|
| 「證券法」 | 指 | 1933年美國證券法(經修訂) |
| 「新交所」 | 指 | 新加坡證券交易所有限公司 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「附屬公司擔保」 | 指 | 任何附屬公司擔保人就本公司於契約及票據項下的責任作出的任何擔保 |
| 「附屬公司擔保人」 | 指 | 除擔保根據契約及票據支付票據之合營附屬公司擔保人以外的任何受限制附屬公司，其擔保尚未被解除；發行票據時，即為Andarton Investments Limited、華南城管理有限公司、華中城(香港)有限公司、華麗城酒店投資有限公司、東盟城(BVI)有限公司、華中城(BVI)有限公司、Grow Rich Holdings Limited、Hefei China South City Limited、合肥華南城(香港)有限公司、Chongqing China South City Limited、Double Gain Global Limited及重慶華南城(香港)有限公司 |
| 「附屬公司擔保人 質押人」 | 指 | 質押抵押品以為本公司於票據及契約項下的責任及有關附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任作出擔保的任何附屬公司擔保人，其於相關抵押文件項下的質押尚未被解除；發行票據時，即為東盟城(BVI)有限公司、華中城(BVI)有限公司、Grow Rich Holdings Limited、Hefei China South City Limited及Chongqing China South City Limited |
| 「受託人」 | 指 | 花旗國際有限公司 |
| 「瑞銀」 | 指 | 瑞士銀行香港分行，發售及銷售票據的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |
| 「不受限制附屬公司」 | 指 | (1)於釐定時由本公司董事會按契約內規定的方式指定為不受限制附屬公司的本公司任何附屬公司及(2)不受限制附屬公司的任何附屬公司 |

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興

香港，2014年1月21日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授；本公司非執行董事為馬介璋博士銀紫荊星章、銅紫荊星章、孫啟烈先生銅紫荊星章、太平紳士、馬偉武博士及鄭大報先生；以及本公司獨立非執行董事為梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及容永祺先生銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士。