

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分發。本公告及其所載資料並非在美國出售證券的要約。證券不得在美國發售或出售，除非根據美國《一九三三年證券法》(經修訂)予以登記，或獲豁免有關登記規定。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**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1668)

**發行於2016年到期**  
**為250,000,000美元13.50%優先票據**

茲提述本公司於2011年1月4日就建議發行票據刊發的公告。

2011年1月7日，本公司及附屬公司擔保人就發行於2016年到期本金額為250,000,000美元的13.50%優先票據而與中銀國際亞洲有限公司(「中銀國際」)及瑞銀訂立認購協議。

發行票據的估計所得款項之淨額(在扣除包銷折扣及佣金及估計發售支出後)將約為235.2百萬美元，將主要用作撥付正在發展之項目及計劃用作未來發展所需資金(包括土地出讓金)以及一般公司用途。本公司或會因應市場條件、政府政策變動及其他未來因素而調整發展計劃，並重新調配所得款項用途。

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價值的指標。本公司並無安排票據在香港上市。

茲提述本公司於2011年1月4日就建議發行票據刊發的公告(「該公告」)。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同含義。

2011年1月7日，本公司及附屬公司擔保人就發行於2016年到期本金額為250,000,000美元的13.50%優先票據而與中銀國際及瑞銀訂立認購協議。

### 認購協議

日期：

2011年1月7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) 中銀國際；及
- (d) 瑞銀。

中銀國際及瑞銀為發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人，亦為票據的首批買方。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中銀國際及瑞銀皆並非本公司的關連人士。

發行票據將只會(1)在美國依據證券法第144A條豁免註冊登記的規定，向合資格機構買方以要約形式發售或銷售，以及(2)遵照證券法S規例在美國境外以要約形式發售或銷售。票據概不會在香港向公眾發售，亦不會向本公司任何關連人士配售。

## 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250,000,000美元的票據。除根據票據條款提前贖回外，票據將於2016年1月14日到期。

### 發售價

票據發售價是票據本金額的97.381%。

### 利息

票據自2011年1月14日(包括該日)起按年利率13.50%計息，在每半年期末支付。利息將分別由2011年7月14日起，於每年1月14日及7月14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本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下該等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)，惟以充當有關抵押的資產的價值為限；及
- (6) 實際次於非擔保人附屬公司的所有現有及未來責任。

### 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)，且該違約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7.5百萬美元或以上(或美元等值)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項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六十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六十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，對抵押品的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，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所限)。

倘契約項下的違約事件(上文第(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，則另行通知受託人)，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)，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，該等票據的本金、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第(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，而無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其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) 立設留置權；

- (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。

#### 選擇性贖回

於2014年1月14日或之後，倘票據於下文所示的各年度1月14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
2014年 .....	106.750%
2015年及之後 .....	103.375%

本公司可選擇於2014年1月14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2014年1月14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113.50%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

根據廣州高力國際物業服務有限公司的資料，以建築面積、行業覆蓋及提供的配套服務範圍及設施而論，本集團為中國領先大型綜合商貿物流及商品交易中心開發商和營運商之一。本集團現正發展以下項目：深圳華南城三期、南寧華南城一期、南昌華南城一期及河源項目一期。

發行票據的估計所得款項之淨額(在扣除包銷折扣及佣金及估計發售支出後)將約為235.2百萬美元，將主要用作撥付正在發展之項目及計劃用作未來發展所需資金(包括土地出讓金)以及一般公司用途。

本公司或會因應市場條件、政府政策變動及其他未來因素而調整發展計劃，並重新調配所得款項用途。

## 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價值的指標。本公司並無安排票據在香港上市。

票據暫獲標準普爾評級服務評為「B」級，穆迪投資者服務評為「B2」級。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙一概具有下述含義：

「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
「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
「持有人」	指	票據持有人
「契約」	指	由本公司、附屬公司擔保人及受託人訂立的書面協議，其訂明票據的條款，包括票據的利率及到期日
「合營附屬公司擔保」	指	在若干情況下並僅限於若干條件，本公司附屬公司須提供以取代附屬公司擔保的有限追索權擔保

「合營附屬公司擔保人」	指	簽立附屬公司擔保的受限制附屬公司
「票據」	指	本公司將發行的於2016年到期，本金額達250,000,000美元的13.50%優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「非擔保人附屬公司」	指	根據中國法律組成的受限制附屬公司
「認購協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人中銀國際及瑞銀就發行票據訂立日期為2011年1月7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附屬公司
「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
「附屬公司擔保人質押人」	指	ASEAN City (BVI) Limited、China Central City (BVI) Limited、Grow Rich Holdings Limited及Fortune Pace Investments Limited
「受託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「不受限制附屬公司」	指	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不受限制附屬公司的任何附屬公司

代表董事會  
華南城控股有限公司  
聯席主席及執行董事  
鄭松興

香港，2011年1月7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石萬鵬先生、梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士及李偉強先生。