

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，除非根據美國一九三三年證券法(經修訂)(「證券法」)予以登記，或適用豁免登記規定。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2017年到期為125,000,000美元13.50%優先票據

茲提述本公司日期為2012年9月23日就建議發行票據所刊發的公告。

於2012年10月10日，本公司及附屬公司擔保人就發行票據而與瑞銀、滙豐及美林訂立認購協議。

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118.0百萬美元。本公司擬將發行票據所得款項淨額主要用作撥付其發展中物業及已規劃未來發展物業(包括土地出讓價)、為其部分現有債項再融資及一般公司用途。本公司或會因應市場環境變化、政府政策變動及其他因素調整其於物業發展業務的投資計劃。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。

茲提述本公司就建議發行票據所刊發的公告。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。

於2012年10月10日，本公司及附屬公司擔保人就發行於2017年到期為125,000,000美元13.50%優先票據而與瑞銀、滙豐及美林訂立認購協議。

認購協議

日期：

2012年10月10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) 滙豐；及
- (e) 美林。

瑞銀作為獨家全球協調人以及瑞銀、滙豐及美林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。就董事所深知、全悉及確信，瑞銀、滙豐及美林皆並非本公司的關連人士。

發行票據尚未及將不會根據證券法或任何州證券法登記，除非已登記，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125,000,000美元的票據。除根據票據條款提前贖回外，票據將於2017年10月17日到期。

發售價

票據發售價為票據本金額的97.381%。

利息

票據自2012年10月17日(包括該日)起按年利率13.50%計息，在每半年期末支付。利息將由2013年4月17日起，分別於每年4月17日及10月17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年票據及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。

經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後，在受若干限制所規限之情況下，票據將：

- 與 (i)2011年票據持有人；(ii)票據持有人及(iii)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。

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)，且該違約或違反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) 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。

選擇性贖回

於2015年10月17日或之後，倘票據自10月17日起計於下文所示的各年度十二個月內贖回，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
2015年	106.750%
2016年	103.375%

本公司可選擇於2015年10月17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2015年10月17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

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，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、西安華南城一期及兩個新項目第一期發展：鄭州華南城和哈爾濱華南城。

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118.0百萬美元，主要將用作撥付其發展中物業及已規劃未來發展物業(包括土地出讓價)、為其部分現有債項再融資及一般公司用途。

本公司或會因應市場環境變化、政府政策變動及其他因素而調整其於物業發展業務的投資計劃。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。本公司並無亦不會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：

「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行使票據
「該公告」	指	本公司於2012年9月23日就建議發行票據刊發的公告
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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)
「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含義
「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
「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賬簿管理人兼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)、票據受託人及2011年票據受託人將予訂立的相互債權人協議
「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
「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
「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
「票據」	指	本公司將發行於2017年到期，本金額達125,000,000美元的13.50%優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「認購協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人、瑞銀、滙豐及美林就發行票據訂立日期為2012年10月10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	美國一九三三年證券法(經修訂)
「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)有限公司及Grow Rich Holdings Limited
「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)有限公司及Grow Rich Holdings Limited
「受託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，發售及銷售票據的獨家全球協調人以及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

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，2012年10月10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、李偉強先生及許照中先生太平紳士。