

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招攬進行上述者的要約，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要約的一部分。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2023年到期為250,000,000美元10.75%優先票據**

董事會謹此宣佈，於2020年9月2日，本公司與附屬公司擔保人就發行票據與瑞士信貸、國泰君安國際、瑞銀、巴克萊、海通國際、中銀國際、建銀國際、招銀國際、香江金融以及東方證券(香港)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239.02百萬美元。本公司將以發行票據所得款項之淨額主要用作現有債務再融資包括但不限於要約及一般公司用途。本公司或會因應市場環境變化、政府政策變動或其他因素而調整上述計劃所得款項並重新分配作其他用途。

本公司已向新交所提交票據上市申請。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。

董事會謹此宣佈，於2020年9月2日，本公司與附屬公司擔保人就本公司發行於2023年到期為250,000,000美元10.75%的優先票據與瑞士信貸、國泰君安國際、瑞銀、巴克萊、海通國際、中銀國際、建銀國際、招銀國際、香江金融以及東方證券(香港)訂立認購協議。

### 認購協議

日期：

2020年9月2日

訂約方：

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞士信貸；
- (d) 國泰君安國際；
- (e) 瑞銀；
- (f) 巴克萊；
- (g) 海通國際；
- (h) 中銀國際；
- (i) 建銀國際；
- (j) 招銀國際；
- (k) 香江金融；
- (l) 東方證券(香港)。

(c)到(l)，統稱初步買家。

瑞士信貸、國泰君安國際、瑞銀、巴克萊以及海通國際作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人；中銀國際、建銀國際、招銀國際、香江金融以及東方證券(香港)作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。就董事所深知、全悉及確信，初步買家均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的規定達成，則初步買家可於完成日期或之前任何時間取消認購協議及初步買家在認購協議項下的一切責任。

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及出售。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250,000,000美元的票據。除根據票據條款提前贖回外，票據將於2023年4月11日到期。

### 發售價

票據發售價為票據本金額的96.521%。

### 利息

票據自2020年9月11日(包括該日)起按年利率10.75%計息，除從2020年9月11日(包括該日)至2021年4月11日(不包括該日)期間的第一筆利息將在2021年4月11日進行支付外，在每半年期末支付。利息將由2021年4月11日起，分別於每年4月11日及10月11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2016年票據、2017年11月票據、2018年1月票據、2019年3月票據、2019年12月票據、2020年2月票據、2021年8月票據及本公司所有無抵押、非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下有任何優先權則另當別論)；

- (4) 由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)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)的有抵押責任(包括2016年票據、2017年11月票據及2018年1月票據)，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及不受限制附屬公司。

#### 違約事件

票據的違約事件(「**違約事件**」)包括(其中包括)：

- (1) 於期滿時、加速清還時、贖回時或其他時間拖欠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，且拖欠期連續維持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，連續維持30日；
- (5) 就本公司或任何受限制附屬公司拖欠未償還本金額合共達2,000萬美元(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2,000萬美元(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) 對本公司或任何主要受限制附屬公司的債務或對本公司或任何主要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主要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並無被擱置；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，向本公司或任何主要受限制附屬公司發出寬免命令；
- (8) 本公司或任何主要受限制附屬公司(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主要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；或
- (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。

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到期及應付款項，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資格或優先股；
- (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) 訂立銷售及回租交易；
- (i) 為限制受限制附屬公司派息能力、轉讓資產或提供集團公司間貸款而訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司訂立交易；及
- (k) 實行資產整固或合併。

該等契諾須受票據及規管票據的契約項下多項重要保留意見及例外情況限制。

#### *選擇性贖回*

本公司可選擇於2023年4月11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)，贖回全部而非部分票據。任何受託人或代理都不對計算或驗證適用溢價負責。

本公司可於2023年4月11日前，隨時及不時運用本公司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110.75%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；惟原本於完成日期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**

就建築面積、涵蓋行業及所提供配套服務及設施的種類而言，本集團為一家領先的中國大型綜合物流及商品交易中心的開發商及運營商。憑藉本集團之經驗及品牌信譽，本集團目前在中國深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶等區域經濟樞紐擁有八個不同開發階段的項目。

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239.02百萬美元，主要用作現有債務再融資包括但不限於要約及一般公司用途。

本公司或會因應市場環境變化、政府政策變動或其他因素而調整上述計劃所得款項並重新分配作其他用途。

## 上市及評級

本公司已向新交所提交票據上市申請。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。

票據可望獲惠譽公司評為「B」級。

## 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：

「2016年票據」	指	本公司發行於2021年9月到期為350,000,000美元 6.75%優先票據
「2017年11月票據」	指	本公司發行於2022年11月到期為300,000,000美元 7.25%優先票據
「2018年1月票據」	指	本公司發行於2021年1月到期為250,000,000美元 7.25%優先票據
「2019年3月票據」	指	本公司發行於2021年3月到期為260,000,000美元 11.875%優先票據
「2019年12月票據」	指	本公司發行於2022年2月到期為350,000,000美元 11.5%優先票據
「2020年2月票據」	指	本公司發行於2022年6月到期為350,000,000美元 10.875%優先票據
「2021年8月票據」	指	本公司發行於2021年8月到期為200,000,000美元 11.5%優先票據
「該公告」	指	本公司就發行票據所刊發日期為2020年9月2日的 公告
「巴克萊」	指	Barclays Bank PLC

「董事會」	指	本公司董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「完成日期」	指	2020年9月11日
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司
「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)
「要約」	指	本公司對於未償還並於2021年到期之7.25%優先票據(ISIN: XS1756727290)所提出的要約
「瑞士信貸」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「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
「獲豁免附屬公司」	指	任何設立於任何司法管轄區(中國除外)的受限制附屬公司(包括，為避免爭議任何由本公司非全資擁有的受限制附屬公司)，其適用法律或法規禁止提供附屬公司擔保或合營附屬公司擔保
「建築面積」	指	建築面積，包括樓宇外牆內包含的總面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司

「香江金融」	指	香江證券有限公司
「持有人」	指	票據持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「合營附屬公司擔保」	指	可取代由附屬公司提供的附屬公司擔保的有限追票權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	執行合營附屬公司擔保的一家受限制附屬公司
「上市附屬公司」	指	任何於合規交易所上市或中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌之受限制附屬公司之其任何股票類別及上市附屬公司的任何附屬公司
「非擔保人附屬公司」	指	指定的以及根據中國法律組成的受限制附屬公司、任何獲豁免附屬公司及任何上市附屬公司
「票據」	指	本公司擬將發行於2023年到期為250,000,000美元10.75%優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「東方證券(香港)」	指	東方證券(香港)有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「認購協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人、瑞士信貸、國泰君安國際、瑞銀、巴克萊、海通國際、中銀國際、建銀國際、招銀國際、香江金融以及東方證券(香港)就發行票據所擬訂的協議
「受限制附屬公司」	指	除不受限制附屬公司外的任何本公司附屬公司

「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	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「主要受限制附屬公司」	指	指符合以下任何條件的受限制附屬公司，包括其附屬公司：在最近一個完整的會計年度末，本公司及其其他附屬公司的投資與投入於該受限制附屬公司超過本公司及其附屬公司合併總資產的5%；或在最近一個完整的會計年度末，其受限制附屬公司按本公司及其其他附屬公司比例股份的總資產(經內部公司對銷後)超過本公司及其附屬公司合併總資產的5%；或在最近一個完整的會計年度，受限制附屬公司於本公司及其其他附屬公司除稅款、非經常性項目和會計原則累計變更影響前的持續經營收入並不計入相應非控股權益，超過本公司及其附屬公司合併收入的5%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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」	指	為支付票據提供擔保的本公司附屬公司(根據中國法律成立的本公司任何附屬公司除外)
「受託人」	指	花旗國際有限公司
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行
「美國」	指	美利堅合眾國

「不受限制附屬公司」	指	(1)在完成日期，Rosy Fountain Investments Limited; (2)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(3)不受限制附屬公司的任何附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

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，2020年9月3日

此公告為英文版本譯本，如中英兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以英文版為準。

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、趙立東先生、吳光權先生及鄭嘉汶女士；本公司非執行董事為鄭大報先生及林璟驊先生；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。