

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，概不就因本公告全部或任何部份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。



China South City Holdings Limited
(In Liquidation)
華南城控股有限公司
(清盤中)
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：1668)

澄清公告
關於整體重組方案擬議條款的最新進展
及
繼續暫停買賣

茲提述本公司於2026年1月29日發出有關本公司境外債務整體重組方案擬議初步條款的公告（「該公告」）。除非另有界定，於本公告所採用之詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

有關該公告以及擬議初步條款的澄清

由於本公司發現該公告以及作為其附件的擬議初步條款不慎出現手文之誤，本公司特此公告，作出以下澄清。

因此，該公告標題為「(ii) 本公司的其他債務和責任」的部分應重述如下，並以下方劃線標示修訂以便參閱：

「(ii) 本公司的其他債務和責任

本公司的其他境外負債將被全額解除。作為條件，本公司將向債權人發行新票據（「**B類票據**」），其本金金額相當於其已被解除的負債本金的50%（或較低百分比，取決於有關債權人按照最終計劃文件的條款選擇轉換為本公司新發行的普通股的被解除的負債本金的百分比而定）。本公司將以發行新普通股的方式，清償其餘被解除的負債本金及截至截止日期應計但未付的利息，轉換價格分別為每股0.75港元及1.50港元。截止日期後產生的利息將被全額解除。

B類票據將於重組生效日期後八年到期。利息以年利率2%累算，每半年付息，且在重組生效日期後的首三年全數以實物支付。」

因此，擬議初步條款「D部分 – B類票據」中標題為「本金金額」的部分應重述如下，並以下方劃線標示修訂以便參閱：

本金金額	<u>其他境外債務本金金額的50%（或較低百分比，取決於有關計劃債權人按照最終計劃文件的條款選擇轉換為新公司股份的其他境外債務本金金額的百分比而定）。</u> <u>剩餘的其他境外債務本金金額將以每股0.75港元的轉換價格轉換為新公司股份，惟有關計劃債權人不得選擇將少於50%的其它境外債務本金金額轉換為新公司股份。</u>
-------------	---

除上述澄清外，該公告中列出的其他資訊維持不變。

包含上述澄清的重述擬議初步條款，已於本公告附件中列出，以便參閱。

請注意，本公司無法保證整體債務重組將按照擬議初步條款實施，或者成功實施。本公司股東、投資者及潛在投資者在買賣本公司證券時務請繼續審慎行事。尤其建議本公司股東、投資者和潛在投資者請勿僅依賴本公告中的信息，如有疑問，應向其本身的法律、財務或其他顧問尋求專業意見。

繼續暫停買賣

本公司股份自2025年8月11日（星期一）上午10時55分起於聯交所暫停買賣，並將繼續停牌，直至另行通知。

代表
華南城控股有限公司
(清盤中)
周偉成
潘路洋
共同及各別清盤人
(作為代理人毋需承擔任何個人責任)

香港，2026年2月3日

根據本公司的過往公告，本公司董事會成員包括聯席主席李文雄先生(非執行董事)及鄭松興先生(執行董事)；執行董事萬鴻濤先生、方玲女士、許洪霞女士及李智先生；非執行董事申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士；以及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及李煦博士。所有聯席主席、執行董事及非執行董事的職權已於2025年8月11日（香港時間）香港特別行政區高等法院頒布清盤命令時終止。

附件
擬議初步條款（重述版）

待簽訂合約

Compass 項目 擬議初步條款

本指示性條款細則（「**條款細則**」）旨在概述華南城控股有限公司（清盤中）（「**本公司**」）擬對範圍內債務（定義見下文）進行重組（「**擬議重組**」）的主要商業條款和條件。擬議重組預計將根據本條款細則的條款以及與計劃債權人（定義見下文）商定的其他條款，透過香港的債務償還安排和/或為執行本條款細則的條款而可能需要的任何司法管轄區的其他同等程序實施。

本條款細則僅為概要，並非旨在全面或詳盡地說明各方的要求或與擬議重組相關的資訊。為免疑義，本條款細則中的任何內容均不會對任何現有債務的任何條款作出修改，亦不得構成任何一方對任何權利的放棄。如果各方協商後決定進行交易，各方應僅按照經協商、簽署和交付，並為各方於形式和內容上滿意的最終協議中的條款進行交易。

本條款細則不構成在美國或任何其他司法管轄區要約出售或招攬購買任何證券之要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。任何擬在美國進行公開發行的證券將透過發售章程的方式進行。該發售章程將包含本公司及其管理層的詳細資訊以及財務報表。本公司並不會在美國公開發售證券。

A 部分 - 總則	
本公司	華南城控股有限公司（清盤中）。
清盤人	潘路洋和周偉成，彼為香港法院於 2025 年 8 月 11 日委任為本公司的共同及各別清盤人。
集團	本公司及其子公司，「 集團公司 」指其中的任何一家公司。
實施方法	擬議重組預計將透過香港的債務償還安排（「 該計劃 」）和/或為執行本條款細則的條款而可能需要的任何司法管轄區的其他同等程序實施。
範圍內債務	<p>「範圍內債務」指：</p> <p>(a) 本公司在本條款細則附件一第一部分中所列的債務工具（「現有票據」）下的任何債務；</p> <p>(b) 本公司所有其他債務，包括本公司在本條款細則附件一第二部分中所列的任何文件下的任何債務（「其他境外債務」）；以及</p> <p>(c) 有關本公司先前已宣佈但尚未支付的股息的任何債務，詳情請參閱本條款細則附件一第三部分（「未付股息申索」），</p> <p>在以上每種情況中，均不包括被排除申索。</p>

被排除申索	<p>「被排除申索」指：</p> <p>(a) 其他境外債務的抵押部分；</p> <p>(b) 本公司為根據中華人民共和國（「中國」）法律註冊成立的集團公司的任何責任提供的擔保或性質相類之信用支持所產生的任何債權或債務（「境內擔保申索」）；</p> <p>(c) 本公司員工所持有的任何優先債權；以及</p> <p>(d) 任何其他集團公司對本公司所持的任何債權。</p> <p>「排除抵押品」是指任何集團公司為擔保其他境外債務和/或為其他境外債務提供質押而提供的任何質押、抵押品、擔保、彌償或其他形式的保證。</p> <p>「抵押部分」是指，就計劃債權人對本公司的債權而言，債權中與排除抵押品的估計價值相對的部分，而該估計價值須由本公司和相關計劃債權人同意。</p>
計劃債權人	<p>於計劃記錄時間，持有範圍內債務（或就現有票據而言，持有實益權益的）的人。</p> <p>「計劃記錄時間」指本公司為確定計劃債權人的債權以便在計劃會議上進行投票而指定的時間。</p>
B 部分－範圍內債務重組	
重組生效日期	<p>所有先決條件均已滿足或已豁免（視情況而定）之日。</p> <p>目標的重組生效日期為 2026 年 11 月 30 日。</p>
先決條件	<p>以下條件必須在重組生效日期之前或當日達成或豁免：</p> <p>(a) 簽署和交付為實施擬議重組所需的所有交易文件（「重組文件」），包括現有票據的修訂文件、B 類票據的發行文件以及必要和/或適當的解除責任契約；</p> <p>(b) 集團內的相關公司交付與擬議重組相關以及就其簽署該公司為其中一方的重組文件所需的公司授權文件；</p> <p>(c) 就該計劃以及該計劃按照其條款生效的一項或多項相關法院批准令，並向香港公司註冊處提交該法院命令；</p> <p>(d) 香港法院下令永久中止對本公司的清盤令，並解除清盤人的職務；</p> <p>(e) 取得所有適用的相關政府、監管機構和/或股東批准或其他必要的同意，以實施擬議重組，包括：</p>

	<p>(i) 為發行本公司普通股（「股票」）以進行擬議重組（「新公司股份」）以及採納和實施管理層激勵計劃的所有必要的股東批准；</p> <p>(ii) 聯交所上市委員會批准新公司股份的上市及交易；</p> <p>(f) 股票在聯交所恢復交易；</p> <p>(g) B 類票據符合通過歐洲清算銀行（Euroclear）和明訊銀行（Clearstream）的清算及結算條件；</p> <p>(h) 新加坡交易所（「新交所」）原則上批准 B 類票據在新交所上市，僅待 B 類票據的發行；</p> <p>(i) 全額支付本公司在清盤過程中產生的所有成本、費用和開支（包括清盤人、其法律顧問和代理人的報酬和支出）；</p> <p>(j) 清盤人獲得充分證據證明，境內擔保申索的相關主要義務並未發生違約，或相關債權人已正式放棄追究已發生的違約責任；</p> <p>(k) 根據美國法典第 11 篇第 15 章，取得一項確認該計劃為「外國主要程序」（foreign main proceeding）或「外國非主要程序」（foreign no-main proceeding）的命令；以及</p> <p>(l) 類似性質的交易中需滿足的其他先決條件。</p> <p>「聯交所」指香港聯合交易所有限公司。</p>
計劃債權人申索	<p>就每個計劃債權人而言，以下各項的總和：</p> <p>(a) 該計劃債權人在計劃記錄時間所持有的範圍內債務未償還的本金金額（「本金金額」）；以及</p> <p>(b) 截至 2025 年 8 月 11 日（含當日）該範圍內債務所有應計未付的利息（「累計利息」），</p> <p>（合稱「計劃債權人申索」）。</p>
類別組成	<p>該計劃將由三類計劃債權人類別組成，分別為：</p> <ul style="list-style-type: none"> • A 類：現有票據的實質權益持有人； • B 類：其他境外債務持有人；以及 • C 類：未付股息申索持有人。
重組代價	<p>A 類：現有票據將依本條款細則 C 部分所列條款進行修訂和/或重述（經修改後稱為「修訂票據」）；本金金額的 40% 將按每股 0.75 港元的轉</p>

	<p>換價格轉換為新公司股份（「股權化本金金額」）；累計利息將按每股 1.50 港元的轉換價格轉換為新公司股份。</p> <p>B類：就每項計劃債權人申索而言，50%（或由有關計劃債權人按照最終計劃文件的條款選擇的較高百分比）的本金金額將以每股 0.75 港元的轉換價格轉換為新公司股份，剩餘的本金金額將按 1 美元對 1 美元的比例兌換為 B 類票據；累計利息將以每股 1.50 港元的轉換價格轉換為新公司股份。</p> <p>C類：所有計劃債權人申索將以每股 1.50 港元的轉換價格轉換為新公司股份。</p>
範圍內債務的處理	<p>於重組生效日期：</p> <p>(a) 除現有票據外，所有範圍內債務將被全數交換為相應的重組代價；交換後，所有該等範圍內債務將被取消和解除；</p> <p>(b) 現有票據將依本條款細則 C 部分所列條款進行修訂和/或重述，其中股權化本金金額和累計利息將被全數交換為相應的重組代價；</p> <p>(c) 為避免疑義，被排除申索將不受影響；</p> <p>(d) 如計劃債權人持有抵押部分，該抵押部分將繼續維持全額未付，但申索權應限於約定的排除抵押品價值。</p> <p>自重組生效日期起，計劃債權人將免除本公司、其子公司、清盤人、清盤人受僱或擔任成員的公司，以及這些公司的成員、董事、高級人員、僱員、顧問和/或代理人因範圍內債務和擬議重組而產生或與之相關的任何責任。</p>
C 部分 – 現有票據的修訂	
發行人	華南城控股有限公司。
修改後的本金金額	<p>現有票據本金金額的 60%。</p> <p>股權化本金金額將以每股 0.75 港元的轉換價格轉換為新公司股份。</p>
修改後的到期日	就每一系列的修訂票據而言，自重組生效日期起 8 年。
修改後的利息	<p>利率：年利率 2.0%</p> <p>計息期：6 個月</p> <p>各系列修訂票據的利息應視為自重組生效日期起至（但不包括）修改後的到期日期間累算。</p> <p>利息支付日：首 6 個計息期以實物支付利息（「應計實物支付利息（票據）」），其後在每個計息期結束時以現金支付利息。</p>

	在第七個計息期的最後一日，發行人將贖回金額相等於其應計實物支付利息（票據）以及就該應計實物支付利息（票據）的應計利息的每系列修訂票據。
質押/擔保	與現有票據相同。
維好協議	<p>擬議重組不旨在影響以下維好協議，以及其在重組生效日期後對於相關系列的修訂票據的持續有效性。</p> <p>「維好協議」指：</p> <p>(a) 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」）及花旗國際有限公司（「受託人」）作為受託人等各方於 2022 年 8 月 9 日就 2024 年 4 月票據（定義見附件一）簽訂的維好協議；</p> <p>(b) 本公司與特區建發集團及受託人等各方於 2022 年 8 月 9 日就 2024 年 6 月票據（定義見附件一）簽訂的維好協議；</p> <p>(c) 本公司與特區建發集團及受託人等各方於 2022 年 8 月 9 日就 2024 年 10 月票據（定義見附件一）簽訂的維好協議；</p> <p>(d) 本公司與特區建發集團及受託人等各方於 2022 年 8 月 9 日就 2024 年 12 月票據（定義見附件一）簽訂的維好協議；以及</p> <p>(e) 本公司與特區建發集團及受託人等各方於 2022 年 8 月 9 日就 2027 年 8 月票據（定義見附件一）簽訂的維好協議。</p>
先前違約的豁免	在重組生效日期，於重組生效日期或之前在現有票據下可能曾發生的任何及全部違約、違約事件或違反合約條款均應視作已被不可撤銷地豁免。
適用法律	紐約州
司法管轄權	紐約法院的非專屬司法管轄權
D 部分 – B 類票據	
發行人	華南城控股有限公司。
本金金額	<p>其他境外債務本金金額的50%（或較低百分比，取決於有關計劃債權人按照最終計劃文件的條款選擇轉換為新公司股份的其他境外債務本金金額的百分比而定）。</p> <p>剩餘的其他境外債務本金金額將以每股0.75港元的轉換價格轉換為新公司股份，惟有關計劃債權人不得選擇將少於50%的其它境外債務本金金額轉換為新公司股份。</p>
發行日	重組生效日期。

到期日	自重組生效日期起 8 年。
利息	<p>利率：年利率 2.0%</p> <p>計息期：6 個月</p> <p>B 類票據的利息自發行日起至到期日（不含到期日）止累算。</p> <p>利息支付日：首 6 個計息期以實物支付利息（「應計實物支付利息（B 類票據）」），其後在每個計息期結束時以現金支付利息。</p> <p>在第七個計息期的最後一天，發行人將贖回金額等於應計實物支付利息（B 類票據）的 B 類票據。</p>
質押/擔保	無
適用法律	紐約州
司法管轄權	紐約法院的非專屬司法管轄權
E 部分 – 其他條款	
同意費	<p>本公司將向每位參與債權人支付相當於該相關參與債權人所持本金金額 2.5% 的同意費，該同意費將以每股 0.75 港元的新公司股份支付。</p> <p>「參與債權人」係指已在清盤人規定的同意費截止日期之前或當日就其範圍內債務有效加入重組支持協議或類似協議的計劃債權人。</p>
無個人責任	各計劃債權人承認並確認，清盤人及其任何顧問和/或代理人、清盤人受僱或擔任成員的公司，以及這些公司的成員、董事、高級職員、僱員、顧問和諮詢人和/或代理人，概不承擔任何不論在合約法和侵權法下、在擬議重組的談判或實施過程中，或根據擬議重組所訂立的任何文件或作出的任何保證中的個人責任。
管理層激勵計劃	<p>本公司或會提出一項管理層激勵計劃。根據該計劃，在重組生效日期後將最多佔所有股份 10%（按完全稀釋後的基準計算，包括假設所有累計利息、現有票據的股權化本金金額以及 B 類計劃債權人債權的 50%（或由有關計劃債權人按照最終計劃文件的條款選擇的較高百分比）本金金額均已轉換為新公司股份）的新公司股份（「激勵計劃股份」）分配給以下人員：</p> <p>(a) 特區建發集團：4%</p> <p>(b) Accurate Gain Developments Limited：3%</p> <p>(c) 集團的重要管理人員、員工和/或人員（由清盤人酌情決定）：3%</p>

	<p>(上文 (a) 至 (c) 項的「激勵計劃受益人」)，並須符合下列規定的績效條件及歸屬條款：</p> <table border="1" data-bbox="459 297 1353 846"> <tr> <th data-bbox="459 297 1011 416">績效條件</th><th data-bbox="1011 297 1353 416">激勵計劃股份歸屬激勵計劃受益人的百分比</th></tr> <tr> <td data-bbox="459 416 1011 488">公司恢復在聯交所進行股票交易</td><td data-bbox="1011 416 1353 488">30%</td></tr> <tr> <td data-bbox="459 488 1011 607">股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.214 港元</td><td data-bbox="1011 488 1353 607">30%</td></tr> <tr> <td data-bbox="459 607 1011 725">股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.428 港元</td><td data-bbox="1011 607 1353 725">30%</td></tr> <tr> <td data-bbox="459 725 1011 846">股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.75 港元</td><td data-bbox="1011 725 1353 846">10%</td></tr> </table>	績效條件	激勵計劃股份歸屬激勵計劃受益人的百分比	公司恢復在聯交所進行股票交易	30%	股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.214 港元	30%	股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.428 港元	30%	股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.75 港元	10%
績效條件	激勵計劃股份歸屬激勵計劃受益人的百分比										
公司恢復在聯交所進行股票交易	30%										
股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.214 港元	30%										
股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.428 港元	30%										
股票在聯交所連續 10 個交易日的平均交易價格達 0.75 港元	10%										
設立指定境內帳戶及指定境外帳戶	<p>本公司應促使指定境內子公司和指定境外子公司在重組生效日期後 90 天內分別設立或指定指定境內帳戶及指定境外帳戶。</p> <p>「指定境內帳戶」指指定境內子公司的境內銀行帳戶，用於存入淨現金收益（定義見下文）。</p> <p>「指定境內子公司」指在重組生效日期之前經本公司與清盤人同意，在中國註冊成立的集團成員公司。</p> <p>「指定境外帳戶」指以指定境外子公司的名義開立的境外銀行帳戶，用於接收指定境內帳戶中的所有款項。</p> <p>「指定境外子公司」指在重組生效日期之前經本公司與清盤人同意，在中國以外的司法管轄區註冊成立的集團成員公司。</p>										
特定項目銷售	<p>本公司應盡快採取一切必要措施和行動，並促使集團相關成員公司採取一切必要措施和行動，在合理可行的範圍內盡快處置任何及所有的特定項目。</p> <p>「特定項目」指附件二所列集團的特定項目。</p>										
處置特定項目所得款項的用途限制及支付指定境內帳戶	<p>本公司在處置任何特定項目後，應（或促使集團相關成員公司）在收到款項後 90 個營業日內，將淨現金收益支付至指定的境內帳戶。</p> <p>除根據下文標題為「現金歸集－修訂票據和 B 類票據的贖回和償還」的章節匯往指定境外帳戶外，指定境內帳戶中的資金不得用於任何其他用途，亦不得從指定境內帳戶中匯出。</p> <p>「營業日」指除星期六或星期日以外，香港和中國的銀行正常營業的日子。</p> <p>「淨現金收益」指出售特定項目所得，在扣除以下各項後（但不重複計算及/或重複扣除）的所有收益：</p>										

	<p>(a) 與該特定項目直接相關的實際經紀佣金、土地和建築相關成本、項目設計和開發成本、營運成本以及其他必要的費用和支出（包括專業方的費用和支出）；</p> <p>(b) 為因該特定項目而支付或應支付的所有稅款合理且善意地作出的撥備；</p> <p>(c) 中國政府機關和/或根據適用的中國法律、法規、規章、政策或措施所需或要求存入指定帳戶或用於其他用途的任何款項，且該款項不可由集團相關成員公司自由轉讓或處置；以及</p> <p>(d) 任何由該特定項目提供質押的未償還負債或責任（不包括任何對本公司任何關聯方或任何相關方的負債或責任）。</p>
現金歸集－修訂票據和 B 類票據的贖回和償還	<p>本公司應促使：</p> <p>(a) 指定境內子公司盡最大努力，在款項存入指定境內帳戶後，在合理可行的範圍內盡快將該款項全數轉移至指定境外帳戶；以及</p> <p>(b) （如指定境外帳戶的餘額超過 5000 萬美元）指定境外子公司按比例將指定境外帳戶的餘額全數用於償還或贖回修訂票據和 B 類票據。</p>

附件一
範圍內債務

第一部分 – 現有票據

1. 本公司發行的 2024 年 4 月到期的 9% 優先票據 (ISIN: XS2085883119, 通用代碼: 208588311) (「**2024 年 4 月票據**」)。
2. 本公司發行的 2024 年 6 月到期的 9% 優先票據 (ISIN: XS2120092882, 通用代碼: 212009288) (「**2024 年 6 月票據**」)。
3. 本公司發行的 2024 年 10 月到期的 9% 優先票據 (ISIN: XS2238030162, 通用代碼: 223803016) (「**2024 年 10 月票據**」)。
4. 本公司發行的 2024 年 12 月到期的 9% 優先票據 (ISIN: XS2227909640, 通用代碼: 222790964) (「**2024 年 12 月票據**」)。
5. 本公司發行的 2027 年 8 月到期的 4.5 % 擔保優先票據 (ISIN: XS1720216388, 通用代碼: 172021638) 由公司發行 (「**2027 年 8 月票據**」)。

第二部分 – 其他境外債務

【經刪減。最終列入其他境外債務的債務將取決於清盤人對有關潛在申索的持續審查以及與相關債權人的磋商。】

第三部分 – 未付股息申索

1. 本公司董事會已宣佈派發，並於 2023 年 9 月 22 日召開的年度股東大會獲得股東批准，總值約 2.289 億港元的未付股息。

附件二
特定項目清單

【待補充】