

不可在美國境內刊登或發放

本新聞稿並不構成於美國或任何其他禁止邀請或誘使出售華南城控股有限公司之股份（簡稱「該證券」）的司法管轄權區提呈出售該證券，亦非邀請或誘使出售該證券之要約。華南城控股有限公司之股份（簡稱「該證券」）並無根據一九三三年美國證券法（經修訂）（簡稱「證券法」）進行登記，不得在美國提呈發售或出售（定義見證券法 S 條例），除非該證券已根據證券法登記或根據該等登記取得豁免。華南城控股有限公司不擬根據證券法登記該證券，或以其他形式在美國提呈發售其證券。

本新聞稿包含有關未來事件的前瞻性聲明。該等前瞻性聲明並非華南城控股有限公司未來表現之保證，涉及風險及不明朗性，而該等風險及不明朗性可能會導致實際結果與前瞻性聲明中之表述有重大出入。

## 即時發佈



China South City Holdings Limited  
華南城控股有限公司

根據香港公司條例於香港註冊成立的有限公司

## 華南城公佈主板上市詳情

\*\*\*\*\*

**發售價介乎每股 1.40 港元至 2.10 港元**  
**於全球發售 1,500,000,000 股股份**

香港，2009年9月16日 – 中國領先的大型綜合物流及展示交易中心發展商及營運商之一華南城控股有限公司（「華南城」或「本集團」）今天公佈其擬於香港聯合交易所主板（「主板」）上市的詳情。華南城目前在深圳經營一個綜合物流展示交易中心（「深圳華南城」），為國內外的原材料及成品供應商、製造商及分銷商提供優質的設施及綜合平台，以供他們向買家展示及銷售其產品。本集團已就江西省南昌市（「南昌華南城」）及廣西壯族自治區南寧市（「南寧華南城」）的未來發展規劃物業物色兩塊新用地，用作發展類似的交易中心。

華南城將全球發售1,500,000,000股股份，其中香港公開發售部份初步發售150,000,000股，國際配售部份初步發售1,350,000,000股，股份發售數量可予調整及視乎超額配售選擇權行使與否而定。根據全球發售協議，華南城擬授予聯席賬簿管理人超額配股權，以配售及發行最多合共225,000,000股額外股份，佔是次全球發售的初步可供認購股份總數約15%。

本集團每股發售價介乎1.40港元至2.10港元。按照上述發售價的中位數計算，於行使超額配股權前，是次全球發售的所得款項淨額將達約24.19億港元。假設超額配股權獲悉數行使，是次全球發售的所得款項淨額將達約27.98億港元。

所得款項淨額中，約**25.2%**將用作深圳華南城二期發展項目的部分建設及發展成本；約**25.0%**及**25.0%**將分別用作南昌華南城及南寧華南城的部分發展成本；約**5.9%**將用於發展具有潛力的新項目，包括附有配套商業設施及住宅單位的綜合物流展示交易中心；約**9.8%**將用於全數償還本集團於**2007年7月11日**發行，於**2012年**到期的有抵押可換股票據；餘下約**9.1%**將用作償還銀行借貸及一般營運資金用途。

香港公開發售將於**2009年9月17日**（星期四）上午**9時**正開始，至**2009年9月22日**（星期二）中午**12時**正結束。預期最後定價日為**2009年9月23日**（星期三），配售結果將於**2009年9月29日**（星期二）公佈。本集團股份預期於**2009年9月30日**（星期三）於主板開始買賣，股份代號為**1668**。股份將按每手股數**2,000**股進行買賣。

美銀美林為是次香港公開發售的獨家保薦人及全球發售的獨家全球協調人。美銀美林及中銀國際亞洲有限公司為全球發售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

### 全方位綜合物流及展示交易平台

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，華南城是中國領先的大型綜合物流展示交易中心發展商及營運商之一。本集團向國內外原材料及成品供應商、製造商及分銷商銷售及租賃交易中心展示位，以供展示及銷售其產品。本集團獨特的業務模式為交易中心租戶及其客戶提供全方位綜合物流與交易設施及服務，包括運輸服務、保稅、非保稅及出口監管倉庫、物流聯絡服務、駐場物流服務供應商及質量測試服務。本集團亦提供展覽及會議、住宅、酒店及辦公室等增值設施、安排其他人士提供銀行及廣告服務，以及開設食肆。

深圳華南城佔地超過一百萬平方米，策略性地座落於珠江三角洲的中心點，是中國最大的製造及出口地區之一，擁有四通八達的交通網絡。深圳華南城服務區內五個互補性製造輕工業，包括：（1）紡織服裝、（2）皮革皮具、（3）電子原材料、（4）印刷紙品包裝，以及（5）五金化工塑料。深圳華南城一期的展示交易中心已於**2004年12月**投入營運，總建築面積約**359,000**平方米。深圳華南城二期已於**2007年12月**動工興建，將於**2012年底**前落成，預期將提供建築面積約**150**萬平方米的交易中心展示位。

### 強勁的業務增長

於過去三個財政年度，華南城的租金收入及利潤均錄得強勁增長。自投入營運以來的短短五年間，深圳華南城一期已吸引約**2,100**個租戶，租用率約達**81.6%**。本集團的租金收入，由**2007年**財政年度的約**4,000**萬港元上升至**2009年**的約**1.002**億港元，年複合增長率約為**58%**；**2009年**的利潤為**7.536**億港元，年複合增長率約為**108%**。本集團亦受惠於其投資物業的公平值變動。於**2009年6月30日**，第一太平戴維斯對深圳華南城的估值約為**255**億港元。

談到本集團即將上市，華南城聯席主席兼執行董事鄭松興先生表示：「我們非常高興看到華南城通過上市進入國際資本市場，這是一個令人振奮的里程碑。是次上市，不但能夠擴

大華南城的資本基礎，以及鞏固本集團於業界的領導地位，同時也讓我們能夠抓緊更多商機，加快本集團的未來發展。」

往績記錄期內，深圳華南城已建立高度的品牌認受性，並成為中國貿易及商界的理想業務合作夥伴。本集團曾獲一些中國地方政府的邀請，前往中國其他的主要策略性地區，發展類似深圳華南城的成功業務模式，並已於江西省南昌市及廣西壯族自治區南寧市物色兩塊用地，以發展新項目。

華南城由五位創辦股東領導，加上經驗豐富的管理團隊，為本集團的業務及未來發展奠下穩固的基礎。本集團的五個創辦股東（鄭松興先生、梁滿林先生、馬介璋先生、孫啟烈先生及馬偉武先生）均於深圳華南城所涵蓋的五個行業中，擁有深厚的行業經驗及龐大的人際關係網絡。他們均為香港及中國製造業及工業商會的主席或副主席，對本集團的業務有著共同的發展理念和策略。

鄭先生說：「自從加入世貿組織以來，中國已成為全球工業商品的製造基地。作為中國領先的大型綜合物流展示交易中心發展商及營運商之一，華南城預期將受惠於中國國內生產總值快速增長，以及全球商界對工業原料及成品日益增加的採購需求。」

「展望未來，本集團將繼續利用我們發展及經營具規模的物流交易中心的經驗、強大的品牌知名度、創辦股東的強大領導能力及管理團隊廣泛的行業知識及人際關係網絡，將深圳華南城的成功商業模式複製到中國其他策略性經濟地區，繼續貢獻於中國的經濟增長，同時為本集團創造一個更美好的明天，並為股東爭取最大的回報。」

###

#### 何處索取申請表格：

對於香港公開發售，白表及招股章程可向美銀美林及中銀國際亞洲有限公司索取，亦可向香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及交通銀行股份有限公司香港分行的任何指定分行索取。

申請人亦可通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)的白表eIPO服務發出電子申請。

黃表可向香港中央結算有限公司索取，亦可向備有此種申請表格及招股章程的申請人之經紀索取。

#### 如有垂詢，請聯絡偉達公眾關係顧問有限公司:-

林健威  
電話：(852) 2894 6218 / 6303 3481  
電郵：kw.lam@hillandknowlton.com.hk

葉瑞晶  
電話：(852) 2894 6211 / 9720 6445  
電郵：crystal.yip@hillandknowlton.com.hk

## 華南城控股有限公司

### 發售摘要

#### 發售統計數字

發售股份數目	: 1,500,000,000 股 (可予重新分配及可按超額配股權調整)
國際配售股份數目	: 1,350,000,000 股* (可予重新分配及可按超額配股權調整)
香港公開發售股份數目	: 150,000,000 股 (可予重新分配)
發售價範圍	: 1.40 港元至 2.10 港元
市值	: 約 84 億港元至 126 億港元 (於行使超額配股權前)
預計股份開始買賣日期	: 2009 年 9 月 30 日 (星期三)
股份代號	: 1668
每手買賣單位	: 2,000 股

\*本集團可根據超額配股權配售及發行合共最多225,000,000股額外股份。