

## 非供於美國公佈

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依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，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券之建議，或邀請訂立協議作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券之建議。

本公告並非於美國或根據任何該等國家或司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該發售建議、招攬或出售即屬違法的國家或司法權區提呈證券以供銷售或招攬以購買證券的要約。在並無登記或不獲豁免登記下，證券不可在美國提呈發售或出售。在美國進行的任何公開發售證券，將以可向本公司索取的發售章程進行，發售章程將載有本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司尚未且不擬在美國註冊任何票據。



## 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

### 發行於2017年到期金額為250,000,000美元的 11.75% 優先票據

於2012年10月17日（交易時段結束後），本公司連同附屬公司擔保人與中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通訂立購買協議，內容有關發行於2017年到期金總額為250,000,000美元的11.75%優先票據。

票據發行的估計淨集資額（扣除包銷佣金及其他估計開支後）將約為243,153,000美元。本公司現擬將票據集資額用作償還其若干現有貸款、為收購土地以作住宅及商用物業發展項目（包括透過收購擁有發展地盤或資產實體的股權）提供資金及供作一般公司用途。本公司或會因應變動中的市況及情況調整其計劃，並因此可能重新分配票據發行的集資額用途。

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已獲聯交所發出票據上市的資格確認。票據是否獲納入聯交所並不視為本公司或票據價值的指標。

茲提述本公司於2012年10月17日就票據發行所刊發的公告。董事會欣然宣佈，本公司連同附屬公司擔保人於2012年10月17日（交易時段結束後）與中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通就本金總額為250,000,000美元的票據發行訂立購買協議。

## 購買協議

日期：2012年10月17日

### 購買協議的訂約方

- (a) 本公司（作為發行人）；
- (b) 本公司的若干附屬公司（作為擔保本公司履行票據項下責任的附屬公司擔保人）；及
- (c) 中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通（作為最初買家）。

中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通為有關發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的最初買家。經董事作出一切合理的查詢後，盡其所悉、所知及所信，中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通各自為本公司的獨立第三方，並非本公司的關連人士。

票據將僅供中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通以要約形式於美國境外遵照證券法項下的S規例發售。概無票據將於香港公開發售，及概無票據將配售予本公司的任何關連人士。

### 票據的主要條款

#### *提呈發售的票據*

本公司將發行本金總額為250,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於2017到期。

#### *發售價*

票據發售價為票據本金額的99.263%。

## 利息

票據的利息按年利率11.75%計算，自2013年4月25日開始在每半年期末於每年4月25日及10月25日支付。

## 票據地位

票據為本公司的優先責任，並在若干限制情況下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。票據(1)至少於本公司授信權利方面與2015年票據及本公司所有無抵押及非後償債務處於同地位（惟在適用法律下非後償債務有任何優先權則另當別論）；(2)在授信權利上較明確從屬於票據授信的本公司任何現有及未來責任有優先授信權；(3)實際從屬於本公司、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，惟以充當有關抵押的資產為限；及(4)實際從屬於非擔保人附屬公司的所有現有及未來責任。

此外，於發行日期，票據將以抵押品作出抵押，並將(1)享有與(i)中壽債券持有人；(ii)2015年票據持有人；及(iii)票據的獲許可同等抵押負債的持有人（如有）按同等基準分享由本公司及附屬公司擔保人質押人所抵押的抵押品的優先留置權，惟須受任何獲許可留置權所規限；及(2)在本公司及附屬公司擔保人質押人為質押票據提供的抵押品集資額方面較本公司的無抵押責任，實際擁有較優的獲付款權；及(3)在各附屬公司擔保人質押人為質押票據提供的抵押品方面較附屬公司擔保人質押人的無抵押責任，實際擁有較優的獲付款權，惟須受該等無抵押責任按適用法律而享有的任何優先權利所限。

## 違約事件

票據的違約事件其中包括：

- (a) 拖欠任何到期及應付的票據本金（或溢價，如有）；
- (b) 拖欠任何到期及應付票據的利息，且拖欠期持續30日；
- (c) 不履行或違反契約所述的若干契諾，或本公司未能設立或促使其受限制附屬公司設立共享抵押品的優先留置權（惟須受任何獲許可留置權所限）；
- (d) 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(a)、(b)或(c)條所指定的失責除外），且該違約自票據受託人或持有票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後連續持續30日；

- (e) 就本公司或任何受限制附屬公司拖欠未償還合共本金額超過7,500,000美元（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(i)導致有關持有人宣佈該項債項於其指定到期日前到期及須支付的事件及／或(ii)於到期時無法支付本金額；
- (f) 對本公司或任何其受限制附屬公司作出的一項或多項最終判決或付款命令，而於發出造成對有關人士的最終判決及命令的尚未付款或清還的合共金額超過7,500,000美元（或美元等值）（超過本公司保險公司根據適用保單無條件同意支付的金額）的該最終判決或命令後連續60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；
- (g) 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，根據任何適用破產、無力償債或現時或日後生效的其他類似法律而提出的自願或其他訴訟，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，而該等自願或其他訴訟於連續60日期間仍然無被駁回及無被擱置；或根據任何適用於破產、無力償債或現時或日後生效的其他類似法律，向本公司或任何受限制附屬公司發出寬免命令；
- (h) 本公司或任何受限制附屬公司(i)根據任何適用破產、無力償債或現時或日後生效的其他類似法律，進行自願訴訟，或同意根據該等法律，在自願訴訟中接受寬免命令，(ii)同意委任或接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就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(iii)為債權人利益進行全面受讓；
- (i) 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不再具十足效力及效用；
- (j) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人於履行其根據票據項下的抵押文件或契約實施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
- (k) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其根據票據於抵押文件項下的任何責任，或除根據契約及相關抵押文件外，任何抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或票據受託人於抵押品中不再享有優先抵押權益（惟須受任何獲許可留置權所限）。

倘違約事件出現及持續存在（上文(g)及(h)所指明的違約事件除外），票據受託人或違約事件當時未償還票據本金總額至少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價（如有）及應計及未付的利息即時到期及應付。於宣佈後，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。倘本公司或其任何受限制附屬公司出現上文(g)及(h)所指明的違約事件，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。

## **契諾**

票據、契約及附屬公司擔保將限制本公司及其受限制附屬公司進行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 招致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) 作出投資或其他特定受限制付款；
- (d) 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- (e) 擔保本公司或任何受限制附屬公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (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；
- (k) 使資產整固或合併生效；及
- (l) 從事除獲准業務以外的任何業務。

## **贖回**

本公司可選擇隨時及不時按相等於票據本金額100%的贖回價另加計至贖回日期的適用溢價及應計及未付的利息（如有），贖回全部而非部分票據。

於2015年10月25日或之後，倘票據於下文所示年度起十二個月期間內贖回，本公司可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的應計及未付利息的贖回價贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
2015年	105.875%
2016年及之後	102.9375%

本公司可於2015年10月25日前隨時及不時按票據本金額111.75%的贖回價，另加應計及未付利息（如有），贖回不超過未償還本金總額35%的票據，連同出售其若干股本的所得款項，惟須受若干條件的限制。

## 本集團的資料

本集團為福建領先的物業開發商之一，一直是「中國房地產百強企業」<sup>1</sup>，專注於開發優質住宅、零售及商用物業。為了使其產品組合多樣化，本集團亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商用物業，並保留其中部分作為長期投資。本集團亦從事物業相關業務，例如住宅及商用物業管理。目前，本集團已完成13個項目，總地盤面積約656,853平方米，合共建築面積約2,177,256平方米，及擁有14個正在開發的項目，總地盤面積約2,180,969平方米，合共建築面積約4,760,702平方米。本集團持有七個未來發展項目及潛在項目（包括禹洲·城市廣場二期），總地盤面積約779,052平方米，合共建築面積約2,029,708平方米。本集團已取得其30個已完成或正在開發項目的土地的土地使用權證。本集團現正申請其最近收購的四個項目的土地使用權證。

## 集資額的擬定用途

票據發行的估計淨集資額（扣除包銷佣金及其他估計開支後）將約為243,153,000美元。票據發行的淨集資額將由本公司用作償還其若干現有貸款、為收購土地以作住宅及商用物業發展項目（包括透過收購擁有發展地盤或資產實體的股權）提供資金及供作一般公司用途。

本公司或會因應變動中的市況調整其計劃，並因此可能重新分配票據發行的集資額用途。

---

<sup>1</sup> 「中國房地產百強企業」是由本公司獨立第三方國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合創建的研究團隊中國房地產Top 10研究組公佈。中國房地產Top 10研究組自2004年以來對中國房地產百強企業進行研究，為本公司獨立第三方。本集團自2006年至2012年每年一直名列「中國房地產百強企業」。

## 上市及評級

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已獲聯交所發出票據上市的資格確認。票據是否獲納入聯交所並不視為本公司或票據價值的指標。

預期票據將分別獲標準普爾評級服務公司(Standard & Poor's Ratings Services) (McGraw-Hill Companies, Inc.的分部) 及穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service, Inc.)評定為B級及B2級。

## 釋義

本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙的涵義如下：

「2015年票據」	指	本公司於2010年12月所發行及出售的總面值為200,000,000美元於2015年到期的13.5%優先票據
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一，並為票據的最初買家
「中壽債券」	指	本公司於2010年7月及11月向中國人壽信託有限公司發行及出售的總面值為1,000,000,000港元(128,600,000美元)的債券
「抵押品」	指	擔保票據、2015年票據及中壽債券項下責任的抵押品，其形式為本公司或附屬公司擔保人質押人按第一優先基準於所有附屬公司擔保人的資本股份進行股份質押
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人之間的協議，當中訂明票據的條款，包括票據的利率及到期日
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人根據若干情況將提供的任何擔保，以擔保本公司於契約及票據項下的責任
「合營附屬公司擔保人」	指	於若干情況下替代附屬公司擔保人，並提供有限可追溯擔保以擔保本公司於契約及票據項下責任的本公司附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「非擔保人附屬公司」	指	香港星洲投資有限公司、豐洲集團有限公司及本公司根據中華人民共和國法律成立的附屬公司
「票據」	指	本公司將發行於2017年到期本金額為250,000,000美元的11.75%有擔保優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「發售價」	指	票據本金額的99.263%，為將銷售票據的價格
「中國」	指	中華人民共和國
「購買協議」	指	由（其中包括）本公司、附屬公司擔保人、中銀國際、滙豐、瑞銀及摩根大通於2012年10月17日就票據發行簽訂的協議
「證券法」	指	經修訂的1933年美國證券法



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人提供的任何擔保，以擔保本公司於契約及票據項下的責任
「附屬公司擔保人 質押人」	指	於票據發行日期，將以附屬公司擔保人的股票提供質押，以擔保本公司於契約及票據項下的責任，及擔保該附屬公司擔保人就擔保本公司於契約及票據項下的責任所提供的擔保責任的若干附屬公司擔保人質押人
「附屬公司擔保人」	指	於票據發行日期，將提供擔保以擔保本公司於契約及票據項下責任的本公司若干附屬公司
「受託人」	指	Deutsche Bank Trust Company Americas
「瑞銀」	指	瑞士銀行(UBS AG)的香港分行，為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「美元」	指	美元

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2012年10月18日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席）、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生；及本公司獨立非執行董事為辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生。