

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分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例辦理登記或取得資格作出有關要約、遊說或出售則屬違法的司法權區，本公告並不構成出售任何證券的要約或要約購買該等證券的遊說。本公告所述證券不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，且除非獲豁免遵守證券法的登記規定或有關交易無須依循證券法的登記規定，否則不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提出要約的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。



**TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

**時代地產控股有限公司**

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：01233）

## 發行於二零二零年到期的280,000,000美元11.450%優先票據

於二零一五年三月二日，本公司及附屬公司擔保人就票據發行與UBS、海通國際、中銀國際、農銀國際、美銀美林、法國巴黎銀行、摩根大通及摩根士丹利訂立購買協議。

票據發行的估計所得款項淨額（在扣除包銷折扣、佣金及就票據發行應付的其他估計開支後）將約為272,900,000美元。本公司擬將該所得款項淨額用於為其若干現有債務再融資、為現有及新增物業開發項目（包括土地出讓金及建設成本）提供資金以及作其他一般企業用途。本公司或會因應市況的變化而調整上述計劃，因而重新分配所得款項的用途。

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所有關票據合資格上市的重認函，批准票據根據發售備忘錄所述透過僅向專業投資者發行債券的方式上市。票據獲准於聯交所上市不應被視為本公司或票據的價值指標。

茲提述本公司日期為二零一五年三月二日有關票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於二零一五年三月二日，本公司連同附屬公司擔保人與UBS、海通國際、中銀國際、農銀國際、美銀美林、法國巴黎銀行、摩根大通及摩根士丹利就本金總額為280,000,000美元的票據發行訂立購買協議。

## 購買協議

日期：二零一五年三月二日

### 購買協議訂約方

- (a) 本公司，作為發行人；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) UBS；
- (d) 海通國際；
- (e) 中銀國際；
- (f) 農銀國際；
- (g) 美銀美林；
- (h) 法國巴黎銀行；
- (i) 摩根大通；及
- (j) 摩根士丹利。

就票據發售及銷售而言，UBS、海通國際及中銀國際為聯席全球協調人，而UBS、海通國際、中銀國際、農銀國際、美銀美林、法國巴黎銀行、摩根大通及摩根士丹利為聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。UBS、海通國際、中銀國際、農銀國際、美銀美林、法國巴黎銀行、摩根大通及摩根士丹利亦為票據的初步買方。

票據及附屬公司擔保未曾及不會根據證券法登記。票據及附屬公司擔保將僅由票據的初步買方根據證券法S規例於美國境外提呈發售及銷售。

## 票據的主要條款

### 提呈發售的票據

待達成若干完成條件後，本公司將發行本金總額為280,000,000美元的票據。除非根據其條款提前贖回，否則票據將於二零二零年三月五日期到。

### 發售價

票據的發售價將為票據本金額的99.350%。

### 利息

票據將自二零一五年三月五日（包括該日）起按年利率11.450%計息，自二零一五年九月五日開始在每半年期末於每年的三月五日及九月五日支付。

### 票據的地位

票據是(1)本公司的一般責任；(2)在受償權利上較明示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)至少與本公司現時享有同等權益有抵押債務及所有其他無抵押及非後償債務享有同等受償權利（惟在適用法律下該等無抵押及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的其他有抵押責任（如有，獲許可同等有抵押債務除外），惟以充當有關抵押（就票據提供抵押的抵押品除外）的資產價值為限；及(6)實際次於於票據項下並無提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

### 違約事件

票據的違約事件包括（其中包括）：(a)票據到期、提前償還、贖回或其他原因使票據的本金（或溢價，如有）到期及應付時遭拖欠償還；(b)任何票據利息到期及應付時拖欠利息達連續30日；(c)不履行或違反若干契諾條文，或本公司未能按照契約所述契諾作出或完成購買要約，或本公司未能按照契約所述契諾設立或致使其若干附屬公司設立抵押品的優先留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反契約內或票據項下的任何其他契諾或協議（不包括上文(a)、(b)或(c)條文所述的違約），而有關不履約或違約自受託人或票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知起計持續存在達連續30日；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠任何未償還本金總額達10,000,000美元或以上的債項；(f)就付款事宜向本公司或其若干附屬公

司宣佈一項或多項最終裁定或判令，但款項仍未支付或解除，且在該最終判決或判令宣佈後連續60日期間所有有關最終判決或判令所涉尚未付款或清還的總金額超過10,000,000美元（超出本公司的保險公司根據適用保單同意支付的額度），而此期間前述判決或判令並無因等待上訴或其他情況而暫緩執行；(g)根據於連續60日期間仍無被撤回及無被擱置的破產、無力償債或類似法律對本公司或其任何重大附屬公司（或整體構成重大附屬公司的一組附屬公司）提出非自願或其他程序；(h)本公司或其任何重大附屬公司（或整體構成重大附屬公司的一組附屬公司）提出自願破產或無力償債程序；或同意根據任何上述法律，在非自願程序中接受寬免判令；或同意委任本公司或本公司任何重大附屬公司（或整體構成重大附屬公司的一組附屬公司）的接管人、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其任何重大附屬公司（或整體構成重大附屬公司的一組附屬公司）的所有或絕大部分物業及資產；或為債權人利益進行任何全面受讓；(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於附屬公司擔保或合營附屬公司擔保項下的責任，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強制執行或無效或基於任何理由不再具全面效力及效用；(j)本公司或任何附屬公司擔保人質押人在履行其於契約、相互債權人協議及抵押文據項下的任何責任時的任何失責，而其於任何重大方面，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(k)本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其於相互債權人協議及任何抵押文據項下的責任，或除根據契約、相互債權人協議及抵押文據外，任何抵押文據不再具或現時不具十足效力及效用，或抵押品代理人於抵押品中不再享有第一優先抵押權益。

倘契約項下發生及持續存在違約事件（上文(g)及(h)條文指定的違約除外），則受託人或持有票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可透過向本公司（及倘有關通知由持有人發出，則亦向受託人）發出書面通知及受託人應有關持有人要求可宣佈票據的本金、溢價（如有）及應計及未支付的利息即時到期及應付。倘宣佈提前償還，則本金、溢價（如有）及應計及未支付的利息將即時到期及應付。倘若發生上文(g)及(h)款所列有關本公司或其任何重大附屬公司（或整體構成重大附屬公司的一組附屬公司）的違約事件時，票據當時未償付的本金、溢價（如有）及應計及未支付的利息將自動且即時到期及應付，而受託人或任何持有人毋須作出任何聲明或採取其他行動。

## 契諾

票據、契約及附屬公司擔保將限制本公司及其若干附屬公司進行以下活動的能力，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外的債務或發行不合格股份或優先股；
- (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) 發行或出售其若干附屬公司的股本；
- (e) 擔保其若干附屬公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 進行售後租回交易；
- (i) 訂立可限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款能力的協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 進行整合或合併。

### **票據的選擇性贖回**

票據可在以下情形下贖回：

- (1) 於二零一八年三月五日或之後，倘票據於下文所示各年度的三月五日起計十二個月期間內贖回，則本公司可在任何一個或多個情形下按下文所載贖回價（以本金額百分比表示），另加計至適用贖回日期（但不包括該日）的所贖回票據的應計及未付利息（如有），贖回全部或任何部分票據：

<b>期間</b>	<b>贖回價</b>
二零一八年	105.725%
二零一九年及之後	102.863%

- (2) 本公司可選擇於二零一八年三月五日前，隨時按相等於所贖回票據本金額100%的贖回價另加計至贖回日期（但不包括該日）的適用溢價及應計但未付的利息（如有），贖回全部但不是部分票據。

- (3) 本公司可於二零一八年三月五日前，隨時及不時運用在股本發售中透過一次或以上出售本公司普通股的所得款項現金淨額，按所贖回票據的本金額111.450%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；惟初始於原發行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相關股本發售結束後60日內進行。

本公司將就任何贖回發出不少於30日且不多於60日的通知。

### 進行票據發行的理由

本公司是廣東省領先的物業開發商之一，專注於開發中高端市場住宅物業。本公司的業務包含三個方面：(i)物業開發，即開發持作出售的住宅及商業物業，(ii)物業租賃，即開發、租賃及轉租本公司或第三方擁有的商業物業，及(iii)物業管理，即向住宅客戶提供物業管理服務。

票據發行的估計所得款項淨額（在扣除包銷折扣、佣金及就票據發行應付的其他估計開支後）將約為272,900,000美元，本公司擬將該所得款項淨額用於為其現有若干現有債務再融資、為現有及新增物業開發項目（包括土地出讓金及建設成本）提供資金以及作其他一般企業用途。本公司或會因應市況的變化而調整上述計劃，因而重新分配所得款項的用途。

### 上市及評級

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所有關票據合資格上市的确認函，批准票據根據發售備忘錄所述透過僅向專業投資者發行債券的方式發行及上市。票據獲准於聯交所上市不應被視為本公司或票據的價值指標。

票據預期將獲穆迪投資者服務評為B2、獲標準普爾評級服務評為B及獲Fitch Ratings, Inc.評為B+。

## 釋義

本公告中，除文義另有指定外，下列詞語具有以下涵義：

「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司，票據發售及銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「美銀美林」	指	Merrill Lynch International，票據發售及銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行，透過其香港分行行事，票據發售及銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「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
「本公司」	指	時代地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任豁免公司，其證券於聯交所主板上市
「可轉換債券」	指	本公司於二零一四年七月二十五日發行於二零一九年到期本金總額為388,000,000港元的8.00%可轉換債券
「董事」	指	本公司董事
「本集團」、「我們」及「我們的」	指	本公司及其附屬公司
「現時享有同等權益有抵押債務」	指	二零一四年三月票據、可轉換債券及二零一四年七月票據

「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	本公司（作為票據發行人）、附屬公司擔保人（作為票據的擔保人）及花旗國際有限公司（作為受託人）將於票據原發行日期訂立的書面協議，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，票據發售及銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「二零一四年七月票據」	指	本公司於二零一四年七月十六日發行於二零一七年期到本金總額為人民幣900,000,000元的10.375%優先票據及於二零一四年十月十四日額外發行本金總額為人民幣600,000,000元的優先票據
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就票據給予的有限追索權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	於未來提供合營附屬公司擔保的本公司各附屬公司
「二零一四年三月票據」	指	本公司於二零一四年三月二十一日發行於二零一九年期到本金總額為225,000,000美元的12.625%優先票據及於二零一四年五月二日額外發行本金總額為80,000,000美元的優先票據
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，票據發售及銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「票據」	指	本公司將予發行於二零二零年期到本金總額為280,000,000美元的11.450%優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據



「購買協議」	指	(其中包括) 本公司、附屬公司擔保人、UBS、海通國際、中銀國際、農銀國際融資有限公司、美銀美林、法國巴黎銀行、摩根大通及摩根士丹利就票據發行所訂立日期為二零一五年三月二日的協議
「S規例」	指	證券法S規例
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	擔保票據的本公司若干非中國附屬公司
「附屬公司擔保人 質押人」	指	若干附屬公司擔保人，彼等將於票據發行日期質押抵押品以擔保本公司履行票據及契約下的責任及該等附屬公司擔保人履行其所提供附屬公司擔保下的責任
「UBS」	指	UBS AG，香港分行，票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
時代地產控股有限公司  
主席  
岑劍雄

香港，二零一五年三月三日

於本公告日期，本公司執行董事為岑劍雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及本公司獨立非執行董事為黃英豪博士、孫惠女士及黃偉文先生。