

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、購買或認購證券之要約，或邀請訂約作出任何上述行動，亦無意作為邀請任何收購、購買或認購任何證券之要約。

本公告不構成在美國或任何其他司法權區（在該等司法權區，要約、招攬或出售在根據該司法權區的證券法律進行登記或獲得資格前屬違法）出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。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，且不得在美國提呈發售或出售，惟根據證券法登記規定獲豁免或在不受證券法登記規定所限的交易中進行者除外。所有於美國進行的證券公開發售將須以招股章程形式作出。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不擬於美國進行任何證券的公開發售。



CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中駿置業控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：1966）

**發行於二零二一年到期的
600,000,000 美元 7.45% 的優先票據**

茲提述本公司於二零一八年四月十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二零一八年四月十日與德意志銀行、摩根士丹利、中信銀行國際、中信里昂證券、國泰君安國際、海通國際、滙豐及 VTB Capital 就本金總額為 600,000,000 美元的票據發行訂立購買協議。

經扣除包銷折扣及佣金及其他估計開支後，估計票據發行所得款項淨額約為 592,100,000 美元。本公司目前擬將票據的所得款項淨額用於為若干現有債務及營運資本用途進行再融資。

本公司將尋求票據在聯交所進行上市。本公司已經收到聯交所有關票據於聯交所上市之上市合資格批准。票據是否獲納入聯交所並不視為本公司或票據價值之指標。

MiFID II 專業人士／僅限ECPs／無PRIIPs重要資訊文件 — 製造商目標市場 (MIFID II 產品管理) 僅限合資格交易對手方及專業客戶 (所有分銷渠道)。由於不可向歐洲經濟區的散戶投資者發行，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

購買協議

日期：二零一八年四月十日

購買協議的訂約方：

- (a) 本公司 (作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；及
- (c) 德意志銀行、摩根士丹利、中信銀行國際、中信里昂證券、國泰君安國際、海通國際、滙豐及VTB Capital (作為最初買家)。

德意志銀行及摩根士丹利為有關發售及銷售票據的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，而中信銀行國際、中信里昂證券、國泰君安國際、海通國際、滙豐及VTB Capital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，德意志銀行、摩根士丹利、中信銀行國際、中信里昂證券、國泰君安國際、海通國際、滙豐及VTB Capital各自為本公司的獨立第三方，並非本公司的關連人士。

票據及附屬公司擔保並未及將不會根據證券法或任何州證券法進行登記。票據現僅在美國境外根據證券法S規例於離岸交易中提呈及出售。概無票據將於香港公開發售。

票據的主要條款

提呈發售的票據

受制於結束條件，本公司將發行本金總額600,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回或購回，否則票據將於二零二一年四月十七日到期。

發售價

票據的發售價將為票據本金額的100%。

利息

票據的年利率將為7.45%，自二零一八年十月十七日開始須於每年四月十七日及十月十七日每半年到期支付一次。

票據地位

票據為(1)本公司的一般責任；(2)在付款權利方面較付款權利列明為後償的本公司現有及未來責任優先；(3)至少在付款權利方面與本公司所有其他無抵押、非後償債務的付款權利享有同等地位(惟須視乎該等非後償債務根據適用法律的任何優先權利)；(4)獲得附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)在若干限制下優先擔保；(5)實際上較本公司、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)(獲許可同等抵押債務除外)後償，惟以用作抵押的資產為限；及(6)實際上比本公司旗下並無提供票據項下擔保的附屬公司的所有現有及未來責任後償。

此外，於發行日期，在若干限制下，票據將享有與(i)於二零一六年一月四日制定的400,000,000港元定期貸款融通的貸款人，其中本公司為借款人，中國銀行(香港)有限公司、滙豐、平安銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司為指定牽頭安排人及賬簿管理人，而恒生銀行有限公司為代理人(由本公司若干附屬公司擔保)；(ii)二零一五年票據持有人；及(iii)二零一七年票據持有人；(iv)於二零一八年三月十四日制定的3,172,100,000港元及9,000,000美元雙段定期貸款融通的貸款人，其中本公司為借款人，中國銀行(香港)有限公司、滙豐及恒生銀行有限公司為指定牽頭安排人及賬簿管理人，而恒生銀行有限公司為代理人(由本公司若干附屬公司擔保)；及(v)獲許可同等抵押債務的任何持有人按同等地位基準分佔的抵質押品的抵押權，惟須受任何獲許可抵押權所規限；並實際上就本公司質押來作票據抵押的抵質押品價值而言在付款權利方面較本公司的無抵押責任享有較優先的地位(惟須視乎該等無抵押責任根據適用法律的任何優先權利)。

違約事件

票據的違約事件包括(其中包括)：

- (a) 於票據本金到期及到期應付、加快、贖回或其他情況下拖欠支付本金(或溢價，如有)；
- (b) 於任何票據利息到期及應付時拖欠支付利息，且拖欠期持續30日；
- (c) 不履行或違反契約所述的若干契諾、本公司未能於控制權變更或出售資產時依契約之規定發出回購票據之要約或本公司未能設立或促使其受限制附屬公司設立抵質押品的留置權(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)條所指定的違約除外)，且該違約或違反事項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20,000,000美元(或美元等值)或以上的任何債務(不論該債務為已存在或將於日後設立)(對所有該等人士的所有債務)，發生(i)導致有關持有人宣佈該債務於其指定到期日前到期及應付的違約事件及／或(ii)於到期應付時無法支付本金額；
- (f) 本公司或任何其受限制附屬公司被頒下一項或多項最終判決或付款命令且款項未獲支付及解除，而最終判決或命令登錄後的連續60日期間導致所有該等未履行的最終裁決或命令所涉及的未獲支付或所有該等人士未獲解除的總金額超過20,000,000美元(或美元等值)，超逾本公司保險公司根據適用保單同意支付的金額，且於該期間並無因上訴待決或其他情況而暫緩執行；
- (g) 根據任何適用的破產法、破產清盤法或現時或其後生效的其他相類法例針對本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)就其本身或其負債尋求委任本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)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主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)的任何絕大部份財產及資產而展開非自願案件或其他法律程序，並且該非自願案件或其他法律程序於連續60日期間仍未撤銷及未獲暫緩；或根據任何適用破產法、破產清盤法或現時或其後生效的其他相類法例針對本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)被提出暫免令；
- (h) 本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)(i)根據任何適用的破產法、破產清盤法或現時或日後生效的其他相類法例展開自願案件，或同意根據該等法律，在非自願案件中提出暫免令，(ii)受若干例外所限，同意委任或接任本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似人員或就本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)的所有或絕大部份物業及資產或(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(視情況而定)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力；
- (j) 本公司或任何附屬公司擔保人質押人於履行其根據抵押文件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契約於抵押文件項下的任何責任，或除根據契約及該抵押文件外，任何抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或Deutsche Bank Trust Company Americas(以股份抵押受託人的身份)於抵押品中不再享有抵押權益(惟須受任何獲許可留置權及以同等地位分佔所限)。

倘契約項下的違約事件(上文第(g)或(h)條所指明的違約事件除外)出現及持續存在，受託人或當時未償還票據本金總額至少25.0%的票據持有人可以書面通知本公司(及倘該通知向票據持有人發出則向受託人)並且受託人須應該等持有人宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期及應付。於宣佈縮短到期日後，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。倘本公司或任何主要附屬公司(或任何受限制附屬公司共同組成的主要附屬公司)出現上文第(g)或(h)條所指明的違約事件，當時未償還票據本金、溢價(如有)及應計及未付的利息須在未有任何宣佈或受託人或任何票據持有人未有其他行動的情況下自動成為即時應付款項。

契諾

票據、契約、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)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) 產生或擔保額外債務及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) 發行或出售相關受限制附屬公司的股本；
- (e) 擔保相關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) 為限制相關受限制附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款的能力而訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 使資產整固或合併生效。

選擇性贖回

票據可於以下情況下贖回：

於二零二零年四月十七日或之後，倘票據於二零二零年四月十七日起十二個月期間內贖回，本公司可隨時及不時選擇按相等於本金額103.725%的贖回價，另加計至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)贖回全部或部份票據。

本公司於二零二零年四月十七日前任何時間，可選擇按相等於票據本金額100.0%的贖回價，另加計至(但不包括)贖回日期的適用溢價及應計未付的利息(如有)，贖回全部(不可為部份)票據。

本公司於二零二零年四月十七日前任何時間不時可以本公司在股份發售中一次或多次出售其普通股所得的現金款項淨額按相等於票據本金額107.45%的贖回價，另加計至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回票據本金總額最多35%；惟於每次該類贖回及任何該類贖回於有關股份發售截止後60日內發生後，須最少尚餘65%的票據本金總額。

本公司將給予任何贖回不少於30日或超過60日通知。

所得款項建議用途

經扣除包銷折扣及佣金及其他估計開支後，估計票據發行所得款項淨額約為592,100,000美元。本公司將把票據發行的所得款項淨額用於為若干現有債務及營運資本用途進行再融資。

上市及評級

本公司將尋求票據在聯交所上市。本公司已經收到聯交所有關票據合資格上市的事實。票據是否獲納入聯交所並不視為本公司或票據價值之指標。

MiFID II專業人士／僅限ECPs／無PRIIPs重要資訊文件 — 製造商目標市場 (MIFID II產品管理) 僅限合資格交易對手方及專業客戶(所有分銷渠道)。由於不可向歐洲經濟區的散戶投資者發行，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

票據預期會獲標準普爾評級服務機構(Standard & Poor's Ratings Services)評定為「B」級，以及獲穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service, Inc.)評定為「B2」。信貸評級並非買入、持有或出售票據的建議，該等評級亦不等同對票據的市場價格或是否適合個別投資者作出評論。

由於購買協議完成的先決條件可能會亦可能不會達成，購買協議亦可能因發生若干事件而終止，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時宜審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙的涵義如下：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「二零一五年票據」 | 指 | 本公司於二零二零年到期的美元計值10.0%的優先票據 |
| 「二零一七年票據」 | 指 | 本公司於二零二二年到期的美元計值5.875%的優先票據 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「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 |
| 「中信銀行國際」 | 指 | 中信銀行(國際)有限公司，為有關票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |
| 「中信里昂證券」 | 指 | 中信里昂證券有限公司，票據發行相關的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |
| 「本公司」 | 指 | 中駿置業控股有限公司，根據開曼群島法律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 |
| 「德意志銀行」 | 指 | 德意志銀行新加坡分行，有關票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「國泰君安國際」 | 指 | 國泰君安證券(香港)有限公司，有關票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |
| 「海通國際」 | 指 | 海通國際證券有限公司，為有關票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |
| 「港元」 | 指 | 港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「滙豐」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司，為票據發行的其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人 |
| 「契約」 | 指 | 本公司、附屬公司擔保人與受託人之間的協議，當中訂明票據的條款，包括票據的利率及到期日 |
| 「合營附屬公司擔保」 | 指 | 合營附屬公司擔保人根據若干情況提供的有限追索權擔保，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 | 未來會提供合營附屬公司擔保的附屬公司擔保人 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「摩根士丹利」 | 指 | 摩根士丹利國際股份有限公司，為有關票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |
| 「票據」 | 指 | 本公司將發行的於二零二一年到期本金600,000,000美元7.45%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100%，票據的出售價格 |
| 「購買協議」 | 指 | 由本公司、附屬公司擔保人、德意志銀行、摩根士丹利、中信銀行國際、中信里昂證券、國泰君安國際、海通國際、滙豐及VTB Capital於二零一八年四月十日就票據發行訂立的協議 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 「證券法」 | 指 | 經修訂的一九三三年美國證券法 |
| 「主要附屬公司」 | 指 | 一間受限制附屬公司，如與其受限制附屬公司並表時，當按照證券法頒佈的S-X條例第1-02(w)例第1條，其任何關於主要附屬公司的條件超過5%時，則成為「主要附屬公司」(該條例截至發行日期仍然有效) |
| 「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 |
| 「附屬公司擔保人抵押人」 | 指 | 質押抵押品以為本公司於票據及該契約項下的責任及有關附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任作擔保的任何於契約所定的最初附屬公司擔保人抵押人及任何其他附屬公司擔保人(前提為附屬公司擔保人抵押人不包括任何其根據抵押文件的抵押已按照抵押文件、契約及票據而解除的抵押人) |
| 「附屬公司擔保人」 | 指 | 為票據提供擔保的本公司若干非中國附屬公司 |
| 「受託人」 | 指 | 德意志信託(香港)有限公司 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元 |
| 「VTB Capital」 | 指 | VTB Capital plc，為有關票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一 |

承董事會命
中駿置業控股有限公司
主席
黃朝陽

香港，二零一八年四月十一日

於本公佈刊發日期，執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及黃倫先生，及獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。