

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈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。

本公佈僅供參考之用，並不構成要約收購、購買或認購證券的邀請或招攬，或就作出上述行動訂立協議的邀請，亦不擬用作要約收購、購買或認購任何證券的邀請。

不得直接或間接在美國境內刊發本公佈。於美國或任何在未根據任何有關司法權區的證券法例登記或符合資格的情況下作出有關提呈、要約或出售即屬不合法的司法權區，本公佈並不構成提呈出售或提呈購買任何證券的要約。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。於美國公開發售任何證券將須以招股章程的方式進行，而招股章程須載列有關提呈發售的公司以及其管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並不會在美國公開發售證券。



## CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

### 由CHEERGAIN GROUP LIMITED發行 於二零二一年到期的226,000,000美元15.0%優先票據

董事會欣然宣佈，於二零一八年十月十一日，發行人、汪世忠先生(作為個人擔保人)、附屬公司擔保人及若干投資者訂立一份或多份認購協議，內容有關非公開配售由Cheergain Group Limited (China Properties Group Limited的全資附屬公司)發行於二零二一年到期的226,000,000美元15.0%優先票據。票據的發行價將為票據本金額的100.0%。

扣除有關是次發售應付的費用及其他估計開支後，來自建議發行票據的估計所得款項淨額將約為220,500,000美元；發行人擬將所得款項淨額用於為本集團現有債務進行再融資。

發行人擬向國際證券交易所機構有限公司(The International Stock Exchange Authority Limited)申請票據於國際證券交易所(The International Stock Exchange)正板(Official List)上市及買賣。票據獲納入國際證券交易所正板不應被視為本公司、發行人、票據、個人擔保、個人擔保人、附屬公司擔保或附屬公司擔保人的價值指標。國際證券交易所機構有限公司對本公佈所作出的任何陳述、意見或報告的準確性概不承擔任何責任。

發行票據尚待落實完成。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 認購協議

日期	二零一八年十月十一日
訂約各方	(a) 發行人，作為發行人； (b) 汪世忠先生，作為個人擔保人； (c) 附屬公司擔保人，作為發行人履行票據項下責任的擔保人；及 (d) 票據的認購人。

票據將遵照美國證券法S規例僅於美國境外提呈發售及出售。票據不會提呈發售予香港公眾人士，且票據不會配售予本公司的任何關連人士。

### 票據的主要條款

發行人	Cheergain Group Limited
票據	本金總額為226,000,000美元於二零二一年到期的15.0%優先票據(「票據」)。
發售價	票據本金額的100.0%。
到期日	二零二一年十月十五日。

利息 票據將由二零一八年十月十五日起(包括該日)按年利率15.0%計息，每半年於期末支付。

付息日期 由二零一九年四月十五日起，每年四月十五日及十月十五日。

票據地位 票據：

- 將為發行人的一般責任；
- 付款權利將優先於發行人任何現有及將來明確表示付款權利從屬於票據的責任；
- 在付款權利方面至少與發行人所有無抵押非從屬債務享有同等地位(受有關非從屬債務按適用法律而享有的任何優先權利所限)；
- 將由附屬公司擔保人以優先基準作出擔保(受若干限制)；
- 將由個人擔保人以優先基準作出擔保(受若干限制)；
- 實際從屬於發行人及附屬公司擔保人的其他有抵押責任(已獲准並享有同等地位的有抵押債務除外)，以為其作抵押的資產的價值為限；及
- 實際從屬於發行人的非擔保人附屬公司全部現有及將來責任。

在若干限制下，票據將以抵押品作抵押，並將：

- 享有由二零一三年票據持有人及已獲准並享有同等地位的有抵押債務的任何其他債權人按同等地位基準共有的抵押品的第一優先留置權(受任何已獲准留置權所限)；

- 就發行人質押以擔保票據的抵押品的價值，在付款權利方面實際優先於發行人的無抵押責任(受有關無抵押責任按適用法律而享有的任何優先權利所限)；及
- 在付款權利方面實際優先於附屬公司擔保人質押人的無抵押責任(受有關無抵押責任按適用法律而享有的任何優先權利所限)，並以各附屬公司擔保人質押人為擔保票據而押記的抵押品為限。

#### 個人擔保

個人擔保人(為董事總經理及本公司的控股股東)將保證如期準時支付票據的本金、溢價(如有)、利息及所有其他應付款項。個人擔保人是本公司的控股股東，而本公司則持有發行人的全部股權。

#### 個人擔保的地位

個人擔保人的個人擔保：

- 將為個人擔保人的一般責任；
- 實際從屬於該個人擔保人的有抵押責任，以為其作抵押的資產的價值為限；
- 付款權利將優先於個人擔保人所有將來明確表示付款權利從屬於個人擔保的責任；及

在付款權利方面至少與個人擔保人所有無抵押非從屬債務享有同等地位(受有關非從屬債務按適用法律而享有的任何優先權利所限)。

#### 附屬公司擔保

各附屬公司擔保人將共同及各別擔保如期準時支付票據的本金、溢價(如有)、利息及所有其他應付款項。附屬公司擔保可於若干情況下解除。

初步附屬公司擔保人將包括所有受限制附屬公司(根據中國法律組建的受限制附屬公司除外)。

所有初步附屬公司擔保人均為並無重大業務的控股公司或特殊目的公司。

日後任何受限制附屬公司(根據中國法律組建的附屬公司除外)將在切實可行情況下儘快及無論如何在成為受限制附屬公司後30日內就票據提供擔保。

#### 附屬公司擔保的地位

各附屬公司擔保人的附屬公司擔保：

- 將為有關附屬公司擔保人的一般責任；
- 付款權利將優先於有關附屬公司擔保人所有將來明確表示付款權利從屬於有關附屬公司擔保的責任；及
- 在付款權利方面至少與有關附屬公司擔保人所有無抵押非從屬債務享有同等地位(受有關非從屬債務按適用法律而享有的任何優先權利所限)。

各附屬公司擔保人質押人的附屬公司擔保：

- 將享有由已獲准並享有同等地位的有抵押債務的任何其他債權人按同等地位基準共有，並由有關附屬公司擔保人質押人質押的抵押品的第一優先留置權(受任何已獲准留置權所限)；及
- 將就擔保有關附屬公司擔保的抵押品的價值，在付款權利方面實際優先於有關附屬公司擔保人質押人的無抵押責任(受有關無抵押責任按適用法律而享有的任何優先權利所限)。

債權人相互協議	於票據發行日期或之前，信託人(代表票據持有人)將簽立債權人相互協議的合併協議，以應允成為債權人相互協議的受保障方。
選擇性贖回	於二零二零年四月十五日或之後，發行人可隨時及不時按若干贖回價另加截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息贖回全部或部分票據。
	於二零二零年四月十五日之前，發行人可隨時選擇按相等於票據本金額100%另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回全部但非部分票據。
應票據持有人的 選擇贖回	發行人可於二零二零年四月十五日或之後任何時間，應任何票據持有人的選擇，按有關票據本金額的100%另加截至購回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)，購回該持有人持有的所有票據。
於下市事項後贖回	於發生下市事項後，發行人將應任何票據持有人的選擇，按有關票據本金額的101%另加截至購回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)，購回該持有人所持有的所有票據。
於控制權變動後 購回票據	於發生控制權變動後，發行人將提出要約，按相等於未贖回票據本金額101%另加截至購買日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)的購買價，購回所有未贖回票據。
因稅務理由贖回	受若干例外情況所限，倘發行人、個人擔保人或附屬公司擔保人因特定稅務法例出現若干變動或若干其他情況而須支付若干額外款項，則發行人可按相等於票據本金額100%另加截至發行人所定贖回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回全部但非部分票據。

## 契諾

票據、契約、個人擔保以及附屬公司擔保將限制發行人及其受限制附屬公司進行(其中包括)以下各項的能力：

- 招致或擔保額外債務及發行不合資格股份或優先股；
- 就其股本宣派股息或購買或贖回股本；
- 作出投資或其他指定受限制付款；發行或出售受限制附屬公司的股本；擔保受限制附屬公司的債務；
- 出售資產；
- 設立留置權；
- 進行售後租回交易；
- 訂立協議限制受限制附屬公司派付股息、轉讓資產或作出公司間貸款的能力；
- 與股東或聯屬人士進行交易；及
- 實行整合或合併。

## 轉讓限制

票據不會按美國證券法或美國任何州證券法登記，並將受轉讓及轉售的常規限制所規限。

## 形式、面值及登記

票據僅會以完全記名形式發行，不附帶任何票息，而最低面值為200,000美元，餘額則為1,000美元的完整倍數，並將會初步以一張以Euroclear及Clearstream共同存託機構代名人的名義登記的全球票據發行。

## 僅以賬面記錄形式發行

就Euroclear及Clearstream參與者戶口而言，票據將透過Euroclear及Clearstream的設施以賬面記錄形式發行。

交付票據	發行人預期票據將於二零一八年十月十五日或前後在獲得同日結算資金付款後交付。
上市及買賣	發行人將向國際證券交易所機構有限公司申請票據於國際證券交易所正板上市及買賣。
規管法律	票據及契約將受紐約州法律規管，並按其詮釋。抵押文件現時或將會受英屬處女群島法律或香港法例(視情況而定)規管。

### 進行建議發行票據的理由

發行人擬將票據所得款項淨額用於為本集團現有債務進行再融資。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一三年票據」	指	本公司發行於二零一八年到期的13.50%優先票據
「董事會」	指	董事會
「抵押品」	指	具有契約所賦予的涵義
「抵押代理」	指	Citicorp International Limited
「本公司」	指	China Properties Group Limited，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區



「契約」	指	發行人、個人擔保人、附屬公司擔保人(作為擔保人)及中國建設銀行(亞洲)有限公司(作為信託人)訂立的書面協議，其訂明票據的條款(包括票據的利率及到期日)
「債權人相互協議」	指	本公司、發行人、附屬公司擔保人質押人、抵押代理、二零一三年票據信託人以及其他訂約方所訂立日期為二零一零年十月二十二日的債權人相互協議。債權人相互協議規定(其中包括)就抵押品設立的抵押權益，將按享有同等地位的基準平分予二零一三年票據持有人及就已獲准並享有同等地位的有抵押債務而言的任何其他債權人
「發行人」	指	Cheergain Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	發行人在認購協議的條款及條件所規限下將發行的美元優先票據
「發售價」	指	將予出售票據的最終價格
「個人擔保」	指	個人擔保人就建議由發行人發行票據所提供的擔保
「個人擔保人」	指	汪世忠先生
「建議非公開配售」	指	建議非公開配售，將由Cheergain Group Limited根據美國證券法S規例於美國境外向非美國人士提呈發售
「附屬公司擔保」	指	若干附屬公司擔保人就建議由發行人發行票據所提供的擔保
「附屬公司擔保人質押人」	指	質押抵押品以就票據及契約下發行人的責任作出抵押的附屬公司擔保人
「附屬公司擔保人」	指	發行人若干現有附屬公司，將於票據發行日期就票據提供擔保

「美元」 指 美元

「美國證券法」 指 美國一九三三年證券法(經修訂)

承董事會命  
**CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED**  
**Wang Shih Chang, George**  
主席

二零一八年十月十一日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事*Dr. Wang Shih Chang, George*、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；及獨立非執行董事*Warren Talbot Beckwith*先生、陸觀豪先生、*Dr. Garry Alides Willinge*及鄭燦焜先生。