

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

須予披露交易

認購新票據

認購事項

董事會欣然公布，於二零二零年十一月二十六日，認購人（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）、發行人、原先附屬公司擔保人及配售代理訂立配售及認購協議，據此，發行人有條件地同意發行，而認購人亦有條件地同意按私人配售基準認購本金金額為 100,000,000 美元（相當於 775,230,000 港元）之新票據，發行價為新票據本金金額之 98.966%，另加自二零二零年十一月二十三日（包括該日）起至完成日（預計為二零二零年十一月二十七日，但不包括該日）止之應計利息。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關認購事項之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，認購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則之申報及公布規定。

配售及認購協議

董事會欣然公布，於二零二零年十一月二十六日，認購人（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）、發行人、原先附屬公司擔保人及配售代理訂立配售及認購協議，據此，發行人有條件地同意發行，而認購人亦有條件地同意按私人配售基準認購本金金額為 100,000,000 美元（相當於 775,230,000 港元）之新票據，發行價為新票據本金金額之 98.966%，另加自二零二零年十一月二十三日（包括該日）起至完成日（預計為二零二零年十一月二十七日，但不包括該日）止之應計利息。配售及認購協議以及新票據之主要條款概要載於下文。

配售及認購協議之主要條款載列如下：-

日期

二零二零年十一月二十六日

訂約方

- (a) 中梁控股，作為發行人；
- (b) 恒融，作為一位原先附屬公司擔保人；
- (c) 中梁香港，作為一位原先附屬公司擔保人；
- (d) 中梁國際，作為一位原先附屬公司擔保人；
- (e) 華溢，作為一位原先附屬公司擔保人；
- (f) UBS HK，作為配售代理；及
- (g) 翠權，作為認購人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信；(i)各原先附屬公司擔保人為發行人之現有附屬公司；及(ii)發行人、原先附屬公司擔保人、配售代理及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。認購人為本公司之一間間接全資擁有附屬公司。

主體事項

根據配售及認購協議，發行人有條件地同意發行，而認購人亦有條件地同意認購本金金額為 100,000,000 美元（相當於 775,230,000 港元）之新票據，發行價為新票據本金金額之 98.966%，另加自二零二零年十一月二十三日（包括該日）起至完成日（但不包括該日）止之應計利息。因此，認購人就認購事項應付之總代價為 99,064,611.11 美元（相當於約 767,979,000 港元），包含 98,966,000 美元（相當於約 767,214,000 港元），相當於新票據本金金額之 98.966%，另加應計利息 98,611.11 美元（相當於約 765,000 港元）。

新票據構成該契約項下之額外票據，其將與原有票據合併並組成一個單一系列。

先決條件

配售代理及認購人於配售及認購新票據之責任須待（其中包括）下列條件獲達成後，方可作實：—

- (a) 配售及認購協議所載之發行人及原先附屬公司擔保人之聲明及保證，於配售及認購協議日期及完成日屬真實及準確；
- (b) 新交所應已於完成日或之前發出新票據於新交所上市之原則上批准函件；
- (c) 在配售代理合理判斷下，於配售及認購協議簽立及交付後，並未發生配售及認購協議所載之重大不利變動；
- (d) 於緊隨完成日完成任何或所有同步交易以及配售及認購協議項下之配售及認購後，同步發行與新票據之本金總金額應不得低於 150,000,000 美元；
- (e) 發行人及原先附屬公司擔保人各自已向配售代理及認購人提呈董事會決議案或股東決議案（倘適用）批准（其中包括）由發行人發行新票據或相關原先附屬公司擔保人作出相關附屬公司擔保（視情況而定）及由發行人或相關原先附屬公司擔保人（視情況而定）簽立其作為訂約方所訂立之交易文件；
- (f) 該契約、新票據及附屬公司擔保應已妥為簽立及交付，並具十足效力及作用，以及其真實而完整之副本均應已交付予配售代理及認購人；及
- (g) 發行人及原先附屬公司擔保人應已向配售代理及認購人提供其可能合理要求之與就此擬進行之交易有關的其他證書、函件及文件。

倘認購事項之任何條件於配售及認購協議規定之時間內未獲達成（除非獲豁免），則配售代理及認購人可（共同或個別）於完成日或之前任何時間通過書面方式通知發行人撤銷配售代理及認購人於配售及認購協議項下之所有責任。

終止

除上文所載認購事項任何條件未獲達成之情況外，倘於完成日前，以下任何事件發生，則配售代理可透過向其他訂約方發出通知以終止配售及認購協議：(a)（其中包括）聯交所全面暫停證券買賣或證券買賣受到嚴重限制；(b)發行人任何證券於任何交易所或任何場外交易市場暫停買賣；(c)於（其中包括）香港或新加坡之證券交收、付款或結算服務發生重大干擾；(d)（其中包括）香港或新加坡當局宣佈全面暫停任何商業銀行活動；或(e)發生任何敵對行動之爆發或升級或配售及認購協議內所載之重大不利變動，而該等事件將會導致繼續進行認購事項屬不可行或不妥當。

倘緊隨完成任何或所有同步交易及認購事項後，同步發行及新票據之本金總金額少於 150,000,000 美元，則發行人及附屬公司擔保人可能透過向其他訂約方發出通知以終止配售及認購協議。

完成

認購事項須於完成日完成。

該等票據

新票據構成該契約項下之額外票據，除發行日期及發行價外，在所有方面均與原有票據相同。交易文件所載該等票據之主要條款及條件概述如下：—

- 發行人** : 中梁控股集團有限公司
- 新票據** : 於二零二一年到期 100,000,000 美元 8.875 厘之優先票據（其將與原有票據合併並組成一個單一系列）
- 新票據之發行價（包括應計利息）** : 新票據本金金額之 98.966%，另加自二零二零年十一月二十三日（包括該日）起至完成日（但不包括該日）止之應計利息
- 利息** : 年利率為 8.875 厘（自二零二零年十一月二十三日起，包括該日），須於二零二一年五月二十三日及二零二一年十一月二十二日支付
- 到期日** : 二零二一年十一月二十二日
- 該等票據之地位** : 該等票據(a)為發行人之一般責任，由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人（如有）按優先基準擔保，惟須受若干限制所規限；(b)在受償權利上較發行人任何明示次於該等票據受償之現有及未來債務享有優先受償權；(c)受償權至少與現有票據及發行人所有其他無抵押及非後償債務相同（惟須受該等無抵押及非後償債務根據適用法例享有之任何優先權所規限）；(d)實際上次於發行人、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人（如有）之有抵押債務（如有）（惟以用作抵押之資產價值為限）；及(e)實際上次於非擔保附屬公司（定義見該契約）之所有現有及未來債務。
- 贖回** : 因稅務理由而贖回
- 倘發行人或任何附屬公司擔保人因適用稅務法例、規則或法規或該等法例、規則或法規之應用或詮釋（更多詳情載於該契約）出現任何變動而變為有責任支付若干額外金額，發行人可選擇全部（而非部分）贖回該等票據，贖回價相等於該等票據本金金額之 100%，連同截至發行人就贖回所設定之日期（但不包括當日）止之應計及未付利息（如有）。

選擇性贖回

- (a) 於二零二一年十一月二十二日前任何時間，發行人可選擇全部（而非部分）贖回該等票據，贖回價相等於該等票據本金金額之100%加適用溢價（定義見該契約），以及截至贖回日（但不包括當日）止的應計及未付利息（如有）。
- (b) 於二零二一年十一月二十二日前任何時間，發行人可選擇以股票發售中一次或多次出售發行人普通股所得現金款項淨額，按贖回該等票據本金金額 108.875% 另加計至贖回日（但不包括該日）之應計及未付利息（如有）的贖回價，贖回最多達該等票據本金總金額 35%，前提為於原發行日期最初發行該等票據的本金總金額（包括任何額外票據於發行該等額外票據當日之本金總金額）至少 65% 於每次相關贖回後仍未償還，且於相關股票發售結束後 60 日內作出相關贖回。

於控制權發生變化時購回該等票據 : 一旦該契約所訂明發行人之控制權發生變化，發行人須於 30 日內提出要約，按相等於該等票據本金金額 101% 另加截至有關購買日期（但不包括該日）止之應計及未付利息（如有）之購買價購回所有未償還該等票據。

違約事件 : 該等票據包含慣常違約事件條文，包括拖欠支付該等票據到期付款之本金（或溢價（如有））、拖欠支付利息（連續拖欠 30 日）及其他違約事件。倘違約事件一旦及持續發生，該契約之受託人或擁有未償還該等票據至少 25% 之持有人可宣布該等票據之本金連同溢價（如有）以及任何應計及未付利息為即時到期及應付（因發行人或其若干附屬公司無力償債而導致之違約事件則除外，在該契約之受託人或任何該等票據持有人毋須作出任何聲明或採取其他行動下，屆時該等票據之本金、溢價（如有）及任何應計及未付利息將自動及即時到期及應付）。

上市 : 發行人已就該等票據於新交所上市及報價提出申請。

有關本公司及發行人之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，連同其附屬公司，主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。

據董事所知及所悉，發行人為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。發行人及其附屬公司主要從事物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

認購事項之理由及裨益

本公司擬購入新票據作投資用途，董事會認為，於當前低利率環境下，認購事項將提供機會讓本集團提高投資收入。認購新票據之發行價及新票據之利率由認購人及發行人參考債務工具之現行市價經公平磋商而釐定。本集團擬透過內部資源及／或借貸為認購事項提供資金。

鑒於上文所述，董事認為，配售及認購協議以及新票據之條款乃屬公平合理及按一般商業條款訂立，且認購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關認購事項之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，認購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則之申報及公布規定。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：—

「額外票據」	指 任何在所有方面（或該契約內所載若干條款以外之所有方面）與該契約內所述之該等票據具有相同條款及條件且可由發行人不時增設及發行之額外票據（其將與先前未償還該等票據合併並組成一個單一系列），包括新票據；
「華溢」	指 華溢投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「董事會」	指 董事會；
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島；
「完成日」	指 二零二零年十一月二十七日或發行人、配售代理及認購人協定之其他日期；
「本公司」	指 Chinese Estates Holdings Limited（股份代號：127），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「同步交易」	指 向其他認購人出售證券（將由原先附屬公司擔保人擔保，並與新票據合併並組成一個單一系列（相關證券，「同步發行」）），其結算預期將於完成日與新票據之結算大致同時發生；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指 本公司董事；
「現有票據」	指 (i)發行人根據日期為二零一九年九月二十六日之契約發行之二零二一年到期 400,000,000 美元 11.5 厘優先票據；(ii)發行人根據日期為二零一九年十一月二十六日之契約發行之二零二零年到期 200,000,000 美元 9.75 厘優先票據；(iii)發行人根據日期為二零二零年二月十八日之契約發行之二零二一年到期 250,000,000 美元 8.75 厘優先票據；(iv)發行人根據日期為二零二零年六月二十九日之契約發行之二零二一年到期 250,000,000 美元 8.75 厘優先票據；及(v)發行人根據日期為二零二零年十月二十九日之契約發行之二零二二年到期 250,000,000 美元 9.5 厘優先票據（各自可經不時修訂、補充或修改）；

「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「恒融」	指 恒融國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「該契約」	指 即由發行人、原先附屬公司擔保人（作為擔保人）及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（作為受託人）訂立日期為二零二零年十一月二十三日之契約，當中訂明該等票據之條款及條件（包括該等票據之契諾、違約事件、利率及到期日）；
「獨立第三方」	指 屬獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方之個人或公司；
「原先附屬公司擔保人」	指 統稱恒融、中梁香港、中梁國際及華溢，各稱為「原先附屬公司擔保人」；
「發行人」或「中梁控股」	指 中梁控股集團有限公司（股份代號：2772），一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「合營附屬公司擔保人」	指 發行人之若干附屬公司（附屬公司擔保人除外）（如有），日後就發行人於該等票據項下之責任提供擔保；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「新票據」	指 由該契約構成及由發行人根據配售及認購協議向認購人發行之二零二一年到期 100,000,000 美元 8.875 厘優先票據（其將與原有票據合併並組成一個單一系列）；
「該等票據」	指 統稱原有票據及額外票據（包括新票據）；
「原發行日期」	指 二零二零年十一月二十三日，即原有票據之發行日；
「原有票據」	指 由該契約構成及由發行人於二零二零年十一月二十三日發行之二零二一年到期 50,000,000 美元 8.875 厘優先票據；

「配售及認購協議」	指 發行人、認購人、原先附屬公司擔保人及配售代理就認購事項訂立日期為二零二零年十一月二十六日之配售及認購協議；
「配售代理」或「UBS HK」	指 UBS AG 香港分行，UBS AG 為一間於瑞士註冊成立之有限公司，並為獨立第三方；
「新交所」	指 新加坡證券交易所有限公司；
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股；
「股東」	指 股份持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「認購人」或「翠權」	指 翠權有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資擁有附屬公司；
「認購事項」	指 認購人擬根據配售及認購協議之條款及條件認購新票據；
「附屬公司擔保」	指 由各附屬公司擔保人於該契約內就該等票據按優先無抵押基準提供之擔保；
「附屬公司擔保人」	指 發行人若干指定附屬公司，就發行人於該等票據項下之責任提供擔保，於該契約日期以及配售及認購協議日期為原先附屬公司擔保人；
「交易文件」	指 配售及認購協議、該契約、新票據及附屬公司擔保（截至完成日前各自可經修訂或補充）之統稱；
「美元」	指 美元，美國法定貨幣；
「中梁香港」	指 中梁香港地產投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「中梁國際」	指 中梁國際發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；及
「%」	指 百分比。

就本公布而言，美元乃按 1 美元兌 7.7523 港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零二零年十一月二十六日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>