

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，概不對因本公告全部或任何部份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前作出有關要約、游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游說。本公告所述證券不會根據證券法登記，且除非獲豁免遵守證券法的登記規定或有關交易毋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層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：1233)

## 發行於二零二一年到期的500,000,000美元6.25%優先票據

茲提述本公司日期為二零一八年一月九日有關建議票據發行的公告。

於二零一八年一月九日，本公司及附屬公司擔保人與UBS、德意志銀行、國泰君安國際、農銀國際、中信銀行(國際)、興證國際、花旗、海通國際、滙豐及上海浦東發展銀行香港分行就票據發行訂立購買協議。

票據發行的估計所得款項淨額(扣除就票據發行應付的包銷折扣及佣金以及其他估計開支後)將約為492.3百萬美元，而本公司擬將票據發行所得款項淨額用作其若干現有債務再融資及一般營運資金用途。本公司或會因應不斷變化的市況而調整其計劃，因此或會重新分配所得款項淨額用途。

本公司將尋求票據於聯交所上市。現已收到聯交所有關票據合資格上市的不認書，批准票據僅可按照發售備忘錄所述向專業投資者發行債券的方式上市。聯交所接納票據不應視為本公司或票據的價值指標。

茲提述本公司日期為二零一八年一月九日有關建議票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於二零一八年一月九日，本公司連同附屬公司擔保人與UBS、德意志銀行、國泰君安國際、農銀國際、中信銀行(國際)、興證國際、花旗、海通國際、滙豐及上海浦東發展銀行香港分行就票據發行訂立購買協議。

## 購買協議

日期：二零一八年一月九日

### 購買協議訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) UBS；
- (d) 德意志銀行；
- (e) 國泰君安國際；
- (f) 農銀國際；
- (g) 中信銀行(國際)；
- (h) 興證國際；
- (i) 花旗；
- (j) 海通國際；
- (k) 滙豐；及
- (l) 上海浦東發展銀行香港分行。

UBS、德意志銀行、國泰君安國際、農銀國際、中信銀行(國際)、興證國際、花旗、海通國際、滙豐及上海浦東發展銀行香港分行為發售及出售票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人。彼等亦為票據的初步買方。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，UBS、德意志銀行、國泰君安國際、農銀國際、中信銀行(國際)、興證國際、花旗、海通國際、滙豐及上海浦東發展銀行香港分行各自為本公司及其關連人士的獨立第三方，且並非本公司及其關連人士的關連人士。

票據及附屬公司擔保不曾亦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出售，且除非獲豁免遵守證券法的登記規定或有關交易毋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。本公司不會向香港公眾提呈發售票據及附屬公司擔保。

## 票據的主要條款

下文為票據及契約的若干條文概要。此概要並不完備，且應與契約、票據、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)的條文一併閱讀，以確保其完整性。

## 提呈發售的票據

待完成的若干條件達成後，本公司將發行本金總額500,000,000美元的票據。除非按票據條款獲提早贖回，否則票據將於二零二一年一月十七日到期。

## 發售價

票據的發售價將為票據本金額的100%。

## 利息及支付利息日期

票據將自二零一八年一月十七日(包括該日)起按年息6.25%計息，須於每半年期末支付，自二零一八年七月十七日起於每年一月十七日及七月十七日支付。

## 票據的地位

票據屬(1)本公司的一般責任；(2)較明示次於票據受償權利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的若干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)實際次於票據項下並無提供擔保的本公司附屬公司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遭拖欠償還，且拖欠達連續30日；(c)未有履行或違反契約項下有關資產整合、合併及出售的若干契諾條文，本公司未有按契約所述方式提出或完成購買要約；(d)本公司或其若干附屬公司未有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)條款所述的違約)，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)就本公司或其若干附屬公司就任何債務拖欠未償還本金額合共20.0百萬美元或以上的有關債務而言，(i)發生導致有關債務持有人宣佈有關債務於其指定到期日之前到期及應付的違約事件及／或(ii)未能於到期時支付本金；(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判決或判令，但款項仍未獲支付或解除，且在該最終判決或判令宣佈後連續60日期間，所有針對一切有關人士的有關餘下最終判決或判令所涉且未獲支付或解除的總金額超過20.0百萬美元(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任何一組附屬公司)展開非自願案件或其他訴訟，而有關案件或訴訟於連續60日期間仍無被撤回及擱置；(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任何一組附屬公司)提出自願破產或無力償債訴訟；或同意根據任何有關法律在非自願案件中接受寬免判令；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任何一組附屬公司)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，或同意由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任何一組附屬公司)的所有或絕大部份物業及資產；或為債權人利益進行任何全面轉讓；(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根據附屬公司擔保或合營附屬公司擔保須履行的責任，或除契約所准許外，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有十足效力及效用；(j)本公司或任何附屬公司擔保人質押人未有履行其根據契約、相互債權人協議及抵押文件須履行的任何責任，繼而於任何重大方面對抵押品適用留置權的可執行性、效力、對抗第三人效力或優先權構成不利影響，或對該等抵押品整體的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相互債權人協議或任何抵押文件須履行的責任，或除根據契約、相互債權人協議及抵押文件外，任何抵押文件不再具有或停止具有十足效力及效用，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)條款訂明的違約除外)，則受託人或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，而受託人應有關持有人要求可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計且未付的利息將即時到期及應付。於宣佈提前償還時，該本金、溢價(如有)及應計且未付的利息將即時到期及應付。倘發生上文(g)及(h)項所訂明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任何一組附屬公司)的違約事件，則票據當時未償還的本金、溢價(如有)及應計且未付的利息將自動並即時到期及應付，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以及其若干附屬公司進行以下活動的能力，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外債務及發行不合格股份或優先股；
- (b) 作出投資或其他訂明的受限制付款；
- (c) 發行或出售其若干附屬公司的股本；
- (d) 擔保其若干附屬公司的債務；
- (e) 出售資產；
- (f) 增設留置權；
- (g) 訂立售後租回交易；
- (h) 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；
- (i) 與股東或聯屬公司訂立交易；及
- (j) 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) 本公司可於二零二零年一月十七日或之後，在任何一種或多種情形下贖回全部或任何部份票據，贖回價為票據本金額的102.0%，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的應計且未付利息(如有)。
- (2) 本公司可選擇於二零二零年一月十七日前，隨時贖回全部而非部份票據，贖回價相等於已贖回票據本金額的100%，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價及應計且未付的利息(如有)。
- (3) 本公司可於二零二一年一月十七日前，隨時及不時運用在股本發售中透過一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回票據本金總額最多35%，贖回價為已贖回票據本金額的106.25%，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的應計且未付利息(如有)；惟於原發行日期原有發行的票據本金總額最少65%須於各次有關贖回後仍未償還，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範疇：(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(扣除就票據發行應付的包銷折扣、佣金及其他估計開支後)將約為492.3百萬美元，而本公司擬將票據發行所得款項淨額用作其若干現有債務再融資及一般營運資金用途。本公司或會因應不斷變化的市況而調整其計劃，因此或會重新分配所得款項淨額用途。

## 上市及評級

本公司將尋求票據於聯交所上市。現已收到聯交所有關票據合資格上市的确認書，批准票據僅可按照發售備忘錄所述向專業投資者發行債券的方式上市。聯交所接納票據不應視為本公司或票據的價值指標。

票據預期將獲標準普爾評級服務評為「B」、獲穆迪投資者服務有限公司評為「B2」及獲惠譽國際信用評級有限公司評為「B+」。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「董事會」	指	董事會
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「興證國際」	指	興證國際證券有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「花旗」	指	花旗環球金融有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「本公司」	指	時代地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則所賦予該詞的涵義
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一

「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「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，票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立的書面協議，當中訂明票據的條款及條件，包括契諾、違約事件、票據利率及到期日
「相互債權人協議」	指	由(其中包括)本公司、該協議所列附屬公司擔保人質押人及花旗國際有限公司所訂立日期為二零一四年七月十六日的協議(經不時修訂及補充)
「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
「票據」	指	本公司將予發行於二零二一年到期本金總額為500,000,000美元的6.25%優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買協議」	指	UBS、德意志銀行、國泰君安國際、農銀國際、中信銀行(國際)、興證國際、花旗、海通國際、滙豐、上海浦東發展銀行香港分行、本公司及附屬公司擔保人就票據發行所訂立日期為二零一八年一月九日的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)



「上海浦東發展銀行 香港分行」	指	上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行， 票據發行的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦 人之一
「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	本公司若干附屬公司，其於票據發行日期將 就本公司根據票據須履行的責任提供擔保
「附屬公司擔保人 質押人」	指	本公司若干附屬公司，其於票據發行日期將 質押其持有本公司若干附屬公司的股份，以 擔保本公司根據契約及票據須履行的責任及 該附屬公司擔保人根據其擔保本公司於票據 項下責任須履行的責任
「UBS」	指	UBS AG香港分行，票據發行的聯席賬簿管理 人兼聯席牽頭經辦人之一
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
時代地產控股有限公司  
主席  
岑釗雄

香港，二零一八年一月十日

於本公告日期，本公司執行董事為岑釗雄先生、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靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。