

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

認購票據

認購事項

董事會欣然公布，於二零一九年十一月十五日，認購人（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）、發行人、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額為 100,000,000 美元（相當於約 783,730,000 港元）之該等票據，發行價為 98,287,000 美元（相當於約 770,305,000 港元），相當於該等票據本金額之 98.287%。認購事項之完成日預計為二零一九年十一月二十六日。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關(i)認購事項（按獨立基準計算）；及(ii)認購事項（與由發行人發行並由本集團於二零一九年九月及二零一九年十月在市場上購買之總金額為 9,435,250 美元之現有票據合併計算）各自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，於二零一九年十一月十五日，認購人（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）、發行人、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額為 100,000,000 美元（相當於約 783,730,000 港元）之該等票據，發行價為 98,287,000 美元

(相當於約 770,305,000 港元)，相當於該等票據本金額之 98.287%。認購事項之完成日預計為二零一九年十一月二十六日。配售及認購協議以及上述該等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

二零一九年十一月十五日

訂約方

- (a) 中梁控股，作為發行人；
- (b) 恒融，作為一位附屬公司擔保人；
- (c) 中梁香港，作為一位附屬公司擔保人；
- (d) 中梁國際，作為一位附屬公司擔保人；
- (e) 華溢，作為一位附屬公司擔保人；
- (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，發行人、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。

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額為 100,000,000 美元（相當於約 783,730,000 港元）之該等票據，發行價為 98,287,000 美元（相當於約 770,305,000 港元），相當於該等票據本金額之 98.287%。

先決條件

配售代理及認購人於配售及認購該等證券之責任須待（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) 於配售及認購協議簽立及交付後，發行人、附屬公司擔保人及發行人之其他附屬公司之整體狀況（財務或其他方面）、前景、經營業績、業務、財產、管理或一般事務概無發生任何改變或任何涉及可能改變之發展，而令配售代理合理判斷屬重大不利及令配售代理合理判斷認為不宜根據配售及認購協議所擬定之條款及方式配售及發行該等證券。配售代理及認購人應已於完成日收到一份日期為完成日並經發行人及附屬公司擔保人各自之行政人員簽署之證明書，以證明配售及認購協議所載之發行人及附屬公司擔保人之聲明及保證於完成日屬真實及準確，以及發行人及附屬公司擔保人已遵守所有協議，並已達成其於完成日或之前以配售及認購協議所訂明之方式須履行或達成之所有條件；

(c) 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，同步發行與該等證券之本金總額應不得低於 100,000,000 美元；

(d) 發行人及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）由發行人發行該等票據或相關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；

(e) 該契約及該等證券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

(f) 發行人及附屬公司擔保人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。

完成

認購事項須於完成日完成。

該等票據

該契約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
該等票據	:	於二零二零年到期 100,000,000 美元 9.75 厘之優先票據
發行價	:	98,287,000 美元，相當於該等票據本金額之 98.287%
利息	:	年利率為 9.75 厘，須於二零二零年五月二十六日及二零二零年十一月二十四日支付。
形式及面值	:	該等票據將以記名形式，按每張面值 200,000 美元及（如超出）按 1,000 美元之完整倍數發行。
轉讓限制	:	發行人毋須兌換或登記轉讓(1)於緊接該等票據被贖回之贖回通知首次寄發之日前 15 日期間之任何該等票據或(2)被通知或正被通知贖回之任何該等票據。
到期日	:	二零二零年十一月二十四日（除非根據該等票據之條款提早贖回）
該等票據之地位	:	該等票據(a)為發行人之一般責任，由附屬公司擔保人按優先基準擔保，惟各附屬公司擔保人之責任限於不超過適用附屬公司擔保人在不會令與

該附屬公司擔保人有關之附屬公司擔保根據與欺詐性轉讓或欺詐性轉移有關之適用法例或對債權人權利具有一般影響之類似法例可能屬無效之前提下可擔保之最高金額，(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

倘出現以下情況，發行人（或經合併或兼併形成或收購或租賃發行人及發行人之任何受限制附屬公司之物業及資產之任何人士（倘屬發行人則除外）（「尚存人士」））可選擇發出不少於 30 天且不超過 60 天之通知予持有人（該通知不可撤銷）及該契約之受託人後，全部（而非部分）贖回該等票據，贖回價相等於該等票據本金額之 100%，連同截至發行人或尚存人士（視情況而定）就贖回所設定之日期（不包括當日）（「稅務贖回日期」）止之應計及未付利息，包括法例或法規或具有法律效力之政府政策規定就任何預扣或扣減而補償之任何額外金額（「額外金額」）（如有）：

- i. 發行人、尚存人士或適用附屬公司擔保人就稅務目的而成立或定居之司法權區（或其任何政治分支或稅務機關），包括但不限於中國（如適用）（各自稱為「**相關司法權區**」，如適用）之法例（或據其頒布之任何法規或裁決）出現影響稅務之任何變更或修訂；或
- ii. 有關該等法例、法規或裁決（包括具管轄權法院作出之裁定、判決或命令）之應用或詮釋之現有官方立場或官方立場聲明出現任何變動，

而變更或修訂之生效日期（或如為官方立場，則為宣布日期）(i) 對發行人或任何初始附屬公司擔保人而言，於原發行日期或之後；或(ii) 對原發行日期後為該等票據提供擔保的任何未來附屬公司擔保人（「**未來附屬公司擔保人**」）或尚存人士而言，於該未來附屬公司擔保人或尚存人士成為附屬公司擔保人或尚存人士之日或之後，就根據該等票據或該契約到期或成為到期的任何付款，發行人、尚存人士或附屬公司擔保人（視情

況而定) 必須或於下一個付息日將須支付額外金額，且發行人、尚存人士或附屬公司擔保人(視情況而定) 無法透過採取合理措施逃避該規定；前提是該等贖回通知不得早於發行人、尚存人士或附屬公司擔保人(視情況而定) 有責任支付該等額外金額的最早日期之前90天內發出(倘該等票據的付款於當時到期應付)。

選擇性贖回

- (a) 於二零二零年十一月二十四日前任何時間，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額之 100% 加適用溢價(如該契約中所訂明)，以及截至贖回日(不包括當日) 止的應計及未付利息(如有)。
- (b) 發行人可於二零二零年十一月二十四日前隨時及不時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，按贖回票據本金額 109.75% 另加計至贖回日期(但不包括該日) 的應計及未付利息(如有) 的贖回價，贖回最多達票據本金總額 35% 的票據，前提為於原發行日期最初發行票據的本金總額(包括任何額外票據於發行該等額外票據當日之本金總額) 至少 65% 於每次相關贖回後仍未贖回，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 : 一旦該契約所述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額 101% 另加應計及未付利息(如有) 之購買價購回所有未償還票據。

違約事件 : 該等票據之違約事件包括(其中包括) :

- (a) 於到期日、提早到期、贖回或其他情況下拖欠支付該等票據已到期及應付之本金(或溢價(如有))；
- (b) 拖欠支付已到期及應付之任何票據利息，且連續拖欠達 30 日；
- (c) 逾期履約或違反該契約項下若干契諾，而有關條文涉及綜合、合併及出售資產或發行人未能作出或完成按該契約所述方式購買之要約，或發行人未能在控制權事件發生變化或該契約項下所述方式出售任何資產時作出或完成購買該等票據之要約；

- (d) 發行人或發行人之任何受限制附屬公司不履約或違反該契約或該等票據項下任何其他契約或協議（上文(a)、(b)或(c)項所述之違約除外），且該違約或違反行為於該契約之受託人或持有該等票據本金總額 25%或以上之人士發出書面通知後連續持續 30 日；
- (e) 就發行人或發行人之任何受限制附屬公司拖欠未償還本金額合共 30,000,000 美元（或美元等值）或以上之任何債務（不論該債務為已存在或將於日後產生）（對所有該等人士之所有債務）而言，發生：(i)導致債務持有人宣布該債務於其指定到期日前到期及應付之違約事件及／或(ii)於到期時無法支付本金額或利息；
- (f) 發行人或發行人之任何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或解除，而進入最終判決或命令後之連續 60 日期間導致所有該等未履行之最終裁決或命令所涉及之未獲支付或所有該等人士未獲解除之總金額超過 30,000,000 美元（或美元等值），超逾發行人保險公司根據適用保單同意支付之金額，且於該期間並無因上訴待決或其他情況而暫緩執行；
- (g) 根據任何適用之破產法、破產清盤法或現時或其後生效之其他類似法例針對發行人或發行人之任何主要附屬公司就其本身或其負債尋求委任發行人或發行人之任何主要附屬公司之破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似人員或就發行人或發行人之任何主要附屬公司之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之其他類似法例針對發行人或發行人之任何主要附屬公司被提出暫免令；
- (h) 發行人或發行人之任何主要附屬公司 (i) 根據任何適用之破產法、破產清盤法或現時或日後生效之其他類似法例展開自願案件，或同意根據該等法律，在非自願案件中提出暫免令，(ii)同意委任或接任發行人或發行人之任何主要附屬公司之破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似人員或就發行人或發行人之任何主要附屬公司之所有或絕大部份財產及資產或(iii)為債權人利益進行全面受讓（惟在上述(b)項之各情況下，在日常業務過程中發行人之主要附屬公司因任何有力償債清盤或重

組而引起上述各項者，且導致相關主要附屬公司之淨資產按比例或按更加有利於發行人之基準轉讓予或以其他方式歸屬發行人或發行人之主要附屬公司則除外）；或

- (i) 任何附屬公司擔保人拒絕或否認其附屬公司擔保之責任，或除該契約准許外，任何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用；

上市：未上市，惟將獲准透過 Euroclear Bank SA/NV 及 Clearstream Banking, S.A. 進行買賣及結算

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，歷年來在一般及日常業務過程中進行證券投資活動。

據董事所知及所悉，發行人為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，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、物業租賃及提供物業管理服務以及管理諮詢服務。

認購事項之理由及裨益

本公司擬購入該等票據作投資用途，董事會認為，於當前低利率環境下，認購事項將讓本集團有機會提高投資收入。認購該等票據之發行價及該等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銀行借貸為認購事項提供資金。

鑒於上文所述，董事認為，配售及認購協議及該等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(i)認購事項（按獨立基準計算）；及(ii)認購事項（與由發行人發行並由本集團於二零一九年九月及二零一九年十月在市場上購買之總金額為 9,435,250 美元之現有票據合併計算）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 任何與該等票據及該契約內所述契諾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；
「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」或「原發行日期」	指 二零一九年十一月二十六日或發行人、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（將由附屬公司擔保人擔保，並與該等證券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該等證券之結算同時發生；
「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 發行人根據日期為二零一九年九月二十六日之契約（可經不時修訂、補充或修改）於二零一九年九月二十六日發行之二零二一年到期 300,000,000 美元 11.5 厘優先票據及於二零一九年十月十日發行之二零二一年到期 100,000,000 美元 11.5 厘優先票據，有關票據於聯交所上市；
「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 中國香港特別行政區；

「該契約」	指 即將由發行人、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）訂立之文據，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；
「付息日」	指 二零二零年五月二十六日及二零二零年十一月二十四日；
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「該等票據」	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二零二零年到期 100,000,000 美元 9.75 厘優先票據；
「配售及認購協議」	指 發行人、認購人、附屬公司擔保人及配售代理訂立日期為二零一九年十一月十五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；
「中國」	指 中華人民共和國；
「該等證券」	指 該等票據及附屬公司擔保；
「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該等票據；
「附屬公司擔保」	指 將由附屬公司擔保人就該等票據提供之擔保；
「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「附屬公司擔保人」；

「交易文件」	指 配售及認購協議、該契約及該等證券（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7.8373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，二零一九年十一月二十六日

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>