

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倚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。

本公告及有關據此提呈發行票據的任何其他文件或資料並非由英國《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂)(「金融服務與市場法」)第21條所界定的認可人士發佈，而有關文件及/或資料亦未經其批准。因此，有關文件及/或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及/或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《二零零零年金融服務與市場法》二零零五年(財務推廣)命令(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定的投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍的人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及/或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」)發佈。於英國，據此提呈發售的票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及的任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國的非有關人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以倚賴。



时代中国
TIMES CHINA

TIMES CHINA HOLDINGS LIMITED

時代中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

發行於二零二六年到期的350,000,000美元6.2%優先票據

茲提述該公告。

於二零二零年九月十五日，本公司及附屬公司擔保人與瑞銀、瑞信、德意志銀行、中信里昂證券、中信銀行(國際)、興證國際、民銀資本、國泰君安國際、海通國際、滙豐及東亞銀行有限公司就票據發行訂立購買協議。

票據發行的所得款項總額(扣除包銷折扣及佣金以及就票據發行應付的其他估計開支前)將為350,000,000美元。

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。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。

MiFID II專業人士／僅限合資格對手方及專業客戶／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)。由於不可於歐洲經濟區或英國進行零售，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

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。

茲提述該公告。董事會欣然宣佈，於二零二零年九月十五日，本公司及附屬公司擔保人與瑞銀、瑞信、德意志銀行、中信里昂證券、中信銀行(國際)、興證國際、民銀資本、國泰君安國際、海通國際、滙豐及東亞銀行有限公司就票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：二零二零年九月十五日

購買協議訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞銀；
- (d) 瑞信；
- (e) 德意志銀行；
- (f) 中信里昂證券；
- (g) 中信銀行(國際)；
- (h) 興證國際；
- (i) 民銀資本；
- (j) 國泰君安國際；

(k) 海通國際；

(l) 滙豐；及

(m) 東亞銀行有限公司。

就發售及出售票據而言，瑞銀、瑞信、德意志銀行、中信里昂證券、中信銀行(國際)、興證國際、民銀資本、國泰君安國際、海通國際、滙豐及東亞銀行有限公司為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，瑞銀、瑞信、德意志銀行、中信里昂證券、中信銀行(國際)、興證國際、民銀資本、國泰君安國際、海通國際、滙豐及東亞銀行有限公司各自獨立於本公司及其關連人士。

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，否則不得在美國境內提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據及附屬公司擔保。

MiFID II專業人士／僅限合資格對手方及專業客戶／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)。由於不可於歐洲經濟區或英國進行零售，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

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350,000,000美元的票據。除非按票據條款獲提早贖回，否則票據將於二零二六年三月二十二日到期。

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

票據將自二零二零年九月二十二日(包括該日)起按年息6.2%計息，須於各年(三月二十二日及九月二十二日)每半年支付，自二零二一年三月二十二日開始。

票據的地位

票據(1)屬本公司的一般責任；(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

票據項下的違約事件包括(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)，而有關未有履約或違約事件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，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)，而於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本公司旗下若干附屬公司)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)的所有或絕大部分物業及資產；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、完整性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須宣佈票據的本金、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) 本公司可選擇於二零二三年九月二十二日後，隨時及不時按相等於載列以下本金額百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)(倘於下文所示年度九月二十二日開始的十二個月期間贖回)，贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
二零二三年	102%
二零二四年	101%

- (2) 本公司可選擇於二零二三年九月二十二日前，隨時贖回全部而非部分票據，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) 本公司可於二零二三年九月二十二日前，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106.2%，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的應計且未付的利息(如有)；惟於原發行日期原有發行的票據本金總額最少65%於各次有關贖回後須仍未贖回，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

本公司是中國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以及提供建築服務；(ii)城市更新，即舊城鎮、舊廠房及舊村莊改造；及(iii)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。

票據發行的所得款項總額(扣除包銷折扣及佣金以及就票據發行應付的其他估計開支前)將為350,000,000美元。

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。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。

預期票據將獲穆迪投資者服務公司評為「B1」、獲標準普爾評級服務公司評為「B+」及獲惠譽國際信用評級有限公司評為「BB-」。

同期購買要約

最大接納金額將為350,000,000美元，即使本公司保留權利全權根據同期購買要約就購買接納遠多於或遠低於最大接納金額，或一概不接納該等二零二一年票據。

本公司將於適當時候就同期購買要約的結果進一步作出公告。

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：

「二零二一年票據」	指	本公司於二零一八年一月十七日已發行於二零二一年到期的6.25%優先票據(ISIN：1749435324)
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年九月十五日的公告
「董事會」	指	董事會
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司
「興證國際」	指	興證國際證券有限公司
「中信里昂證券」	指	中信里昂證券有限公司
「民銀資本」	指	民銀證券有限公司
「本公司」	指	時代中國控股有限公司，一間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
「同期購買要約」	指	購買本公司發行在外的二零二一年票據以換取現金的要約
「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
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行
「董事」	指	本公司董事
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區
「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
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司

「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
「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	未來提供合營附屬公司擔保的本公司各附屬公司
「最大接納金額」	指	本公司將全權釐定其將根據同期購買要約接納購買的二零二一年票據的最大本金總額
「MiFID II」	指	《金融工具市場指令II》(2014/65/EU)
「票據」	指	本公司將予發行於二零二六年到期本金總額為350,000,000美元的6.2%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	瑞銀、瑞信、德意志銀行、中信里昂證券、中信銀行(國際)、興證國際、民銀資本、國泰君安國際、海通國際、滙豐、東亞銀行有限公司、本公司及附屬公司擔保人就票據發行所訂立日期為二零二零年九月十五日的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「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，以及就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提供擔保
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行
「英國」	指	英國
「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
時代中國控股有限公司
主席
岑釗雄

香港，二零二零年九月十六日

於本公告日期，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；以及獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。