

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而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券之建議，或邀請訂立協議作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券之建議。

本公告並非於美國或根據任何該等國家或司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該發售建議、招攬或出售即屬違法的國家或司法權區提呈證券以供銷售或招攬以購買證券的要約。在並無登記或不獲豁免登記下，證券不可在美國提呈發售或出售。在美國進行的任何公開發售證券，將以可向本公司索取的發售章程進行，發售章程將載有本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司尚未且不擬在美國註冊任何票據。



## 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

**625,000,000美元於2021年到期的7.90%優先票據**

(股份代號：4485)

建議發行優先票據

及

購回於2021年到期的7.90%

優先票據的同步收購要約

### 建議發行

本公司擬進行建議票據發行。建議票據發行的完成須受市況及投資者反應規限。票據的定價，包括本金總額、發售價及息率將由聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人透過使用入標定價的方式釐定。除非根據票據的條款予以提前贖回或購回，否則票據（倘獲發行）將須於到期時還款。於本公告日期，尚未釐定建議票據發行的款額、條

款及條件。在落實最終票據定價條款後，本公司及有關建議票據發行之聯席牽頭經辦人將訂立購買協議。本公司擬將建議票據發行所得款項淨額用作為將於一年內到期的現有中長期境外債務再融資。本公司或會因應市況的變動調整上述計劃，並因此重新分配建議票據發行的所得款項用途。

本公司將尋求票據於聯交所上市。票據是否於聯交所上市並不視為本公司或票據價值的指標。

由於截至本公告刊發當日尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘購買協議獲予訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

### **購回2021年票據II的同步收購要約**

於2019年10月23日，本公司開始收購要約，以現金購買其尚未償還的2021年票據II本金總額，惟須受限於將發行的票據本金總額。

收購要約須待（其中包括）建議票據發行後方可作實。本公司可全權及絕對酌情在遵守收購要約條款及條件的情況下，終止、延長、修訂或延後收購要約。

## 建議發行

### 緒言

本公司擬進行建議票據發行。建議票據發行的完成須受市況及投資者反應規限。票據的定價，包括本金總額、發售價及息率將由聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人透過使用入標定價的方式釐定。除非根據票據的條款予以提前贖回或購回，否則票據（倘獲發行）將須於到期時還款。預期票據將以若干本公司境外附屬公司的股份作為擔保。該等境外附屬公司的股份早前乃以2022年票據持有人、2023年票據持有人、2021年票據持有人、2021年票據II持有人、2022年票據II持有人、2023年票據II持有人、2016年定期貸款融資貸款人、2017年雙幣定期融資貸款人、2024年票據持有人、2020年票據持有人、2020年票據II持有人、2019年定期貸款融資貸款人以及其他獲許可地位相同的擔保債務債權人（如有）為受益人而作抵押，並受任何獲許可留置權規限。票據持有人預期擁有該抵押品的利益，而票據的受託人預期將於票據發行的同一時間訂立相互債權人協議的參與協議。於本公告日期，尚未釐定建議票據發行的款額、條款及條件。在落實最終票據定價條款後，本公司及有關建議票據發行之聯席牽頭經辦人將訂立購買協議。倘購買協議獲予訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

票據將遵照證券法項下的S規例僅以要約形式於美國境外發售。概無票據將於香港公開發售，及概無票據將配售予本公司的任何關連人士。

## 本集團之資料

本集團為全國領先的物業開發商之一，總部設於上海。本集團主要專注於開發優質住宅物業。為了使其產品組合多樣化，本集團亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的零售及商用物業，並保留其中部分作為長期投資。此外，本集團從事物業相關業務，例如住宅及商用物業管理。

於2019年6月30日，本集團已完成45個項目，總地盤面積約3,513,779平方米，合共建築面積約10,088,531平方米，及擁有70個正在開發的項目，總地盤面積約5,961,603平方米，合共建築面積約13,988,020平方米。截至同一日期，本集團持有23個未來發展項目及潛在項目，總地盤面積約3,918,540平方米，合共建築面積約6,111,368平方米。本集團已取得其136個已完成、正在開發或持作未來發展的項目的土地的土地使用權證。其現正申請兩個項目的土地使用權證。

## 所得款項的擬定用途

本公司擬將建議票據發行所得款項淨額用作為將於一年內到期的現有中長期境外債務再融資。

本公司或會因應市況的變動調整上述計劃，並因此重新分配建議票據發行的所得款項用途。

## 上市及評級

本公司將尋求票據於聯交所上市。票據是否於聯交所上市並不視為本公司或票據價值的指標。

票據已暫定獲惠譽國際評級有限公司評定為「BB-」級、獲穆迪投資者服務公司評定為「B1」級及獲聯合評級國際有限公司評定為「BB」級。票據的信貸評級並非買入、持有或出售票據的建議，該等評級亦不等同對票據的市場價格或是否適合個別投資者作出建議。概無保證評級在任何特定期間仍然有效，亦不保證評級機構日後不會修訂評級。

由於截至本公告刊發當日尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘購買協議獲予訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

## 購回2021年票據II的同步收購要約

於2019年10月23日，本公司開始收購要約，以現金購買其尚未償還的2021年票據II本金總額，惟須受限於將發行的票據本金總額。有關收購要約的進一步詳情載列如下：

證券名稱	國際證券編號／ 通用編號	尚未償還本金總額 <sup>(1)</sup>	購買價 <sup>(2)(3)</sup>
於2021年到期的 7.90%優先票據	XS1819960136/ 181996013	625,000,000美元	1,035美元

- (1) 截至2019年10月23日尚未償還的2021年票據II本金額。
- (2) 適用於在截止期限（即2019年11月6日下午四時正（倫敦時間））或之前有效提呈其2021年票據II的持有人。
- (3) 接納購買的每1,000美元本金額的2021年票據II，且不包括亦將支付的應計利息。

本公司已委任中銀國際亞洲有限公司及德意志銀行香港分行擔任收購要約的聯席交易商管理人，且本公司已委任D.F. King Ltd.擔任收購要約的資料及收購代理人。

收購要約的其他條款及條件載於本公司於2019年10月23日就收購要約刊發的收購要約備忘錄。前述收購要約備忘錄以及與收購要約的所有有關文件可於收購要約網站上找到 <https://sites.dfkingltd.com/yuzhouproperties>。

持有人如對收購要約有疑問或欲索取與收購要約有關的文件副本可與D.F. King Ltd.（電郵：[yuzhouproperties@dfkingltd.com](mailto:yuzhouproperties@dfkingltd.com)；電話：+44 20 7920 9700或+852 3953 7231）、中銀國際亞洲有限公司（電話：+852 3988 6910）或德意志銀行香港分行（電話：+852 2203 8398）聯絡。

收購要約須待（其中包括）建議票據發行後方可作實。本公司可全權及絕對酌情在遵守收購要約條款及條件的情況下，終止、延長、修訂或延後收購要約。

## 釋義

本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙的涵義如下：

- 「2016年定期貸款融資」指 於2016年9月2日，本公司與中國銀行（香港）有限公司、東亞銀行有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、澳門國際銀行股份有限公司、南洋商業銀行有限公司及永隆銀行有限公司（作為安排人及貸款人）及香港上海滙豐銀行有限公司（作為代理）訂立之最高為400,000,000美元的定期貸款融資
- 「2017年雙幣定期融資」指 於2017年11月1日，本公司與中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、集友銀行有限公司、富邦銀行（香港）有限公司、恒生銀行有限公司、南洋商業銀行（中國）有限公司深圳分行、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、東亞銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司（作為安排人及貸款人）以及香港上海滙豐銀行有限公司（作為代理）訂立之最高為258,000,000美元及334,000,000港元的雙幣定期融資
- 「2019年定期貸款融資」指 於2019年10月16日，本公司與中國建設銀行股份有限公司香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司、南洋商業銀行有限公司及招商永隆銀行有限公司（作為安排人及貸款人）及香港上海滙豐銀行有限公司（作為代理）訂立之最高為220,000,000美元（可能增加定期貸款融資額度）的定期貸款融資
- 「2020年票據」指 本公司於2019年7月所發行的本金總額為200,000,000美元於2020年到期的5.5%優先票據



「2020年票據II」	指	本公司於2019年7月所發行的本金總額為400,000,000美元於2020年到期的6.9%優先票據
「2021年票據」	指	本公司於2018年2月所發行的本金總額為375,000,000美元於2021年到期的6.375%優先票據
「2021年票據II」	指	本公司分別於2018年5月及2018年7月所發行的本金總額分別為200,000,000美元及425,000,000美元於2021年到期的7.90%優先票據
「2022年票據」	指	本公司於2017年1月所發行的本金總額為350,000,000美元於2022年到期的6.00%優先票據
「2022年票據II」	指	本公司於2019年1月所發行的本金總額為500,000,000美元於2022年到期的8.625%優先票據
「2023年票據」	指	本公司於2016年10月所發行的本金總額為250,000,000美元於2023年到期的6.00%優先票據
「2023年票據II」	指	本公司分別於2016年10月及2019年7月發行的本金總額分別為250,000,000美元及400,000,000美元於2023年到期的6.00%優先票據
「2024年票據」	指	本公司於2019年2月所發行的本金總額為500,000,000美元於2024年到期的8.5%優先票據
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「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
「建築面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行的優先票據
「發售價」	指	將向票據的初步買方發售票據的最終價格
「建議票據發行」	指	本公司建議進行的票據發行
「購買協議」	指	由（其中包括）本公司及聯席牽頭經辦人就建議票據發行擬簽訂的購買協議
「證券法」	指	經修訂的1933年美國證券法
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購要約」	指	本公司按照本公司於2019年10月23日所刊發的收購要約備忘錄所述條款及條件，以現金購買最多為票據本金總額的2021年票據II本金總額的要約
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2019年10月23日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席，太平紳士）、郭英蘭女士、林聰輝先生及林禹芳女士；本公司非執行董事為謝梅女士；及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。