

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

本公告僅供參考，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，且本公告及其中任何內容均不構成任何合約或任何形式的承諾的依據。本公告並非於美國提呈發售證券的要約。本公告或其任何副本不可攜入美國或於美國分發。該等證券不曾亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記，而證券在未辦理登記或未獲適當豁免登記的情況下不得在美國發售或出售。將於美國公開發售的任何證券將以售股章程形式作出。該售股章程可自本公司索取，並將載有關於本公司及其管理層以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。



根據一般授權  
配售現有股份及認購新股份

配售代理



於二零二二年一月二十六日，本公司與配售代理及賣方就配售事項及認購事項訂立該協議。

配售代理已有條件同意，以最大努力按配售價每股3.40港元配售合共117,700,000股現有股份。

根據該協議，賣方已有條件同意按配售價認購數目與配售代理所配售配售股份總數相同的新股份。

認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (1) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；及
- (2) 配售事項已根據該協議條款完成。

認購事項所得款項總額以及經扣除相關費用及開支後本公司將自認購事項收取的所得款項淨額估計分別約為400.2百萬港元及393.6百萬港元。

由於配售事項及認購事項不一定完成，故股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

於二零二二年一月二十六日，本公司與配售代理及賣方訂立該協議。該協議的主要條款如下。

### 該協議

#### 日期

二零二二年一月二十六日

#### 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 賣方；及
- (3) 配售代理。

於本公告日期，賣方持有1,244,877,716股股份，相當於本公司現有已發行股本約62.74%。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等概無關連。

## 配售事項

### 配售股份數目

配售代理已有條件同意，以最大努力配售合共117,700,000股現有股份，相當於本公司於本公告日期的已發行股本約5.93%及經配發及發行認購股份(假設除發行認購股份外，已發行股份總數自本公告日期起至認購事項完成概無變動)擴大的已發行股本約5.60%。

### 配售價

配售價為每股3.40港元，較：

- i. 於二零二二年一月二十六日(該協議日期)在聯交所所報收市價每股4.10港元折讓約17.07%；
- ii. 直至二零二二年一月二十五日(為緊接該協議日期前最後完整交易日，包括該日)的最後5個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股4.246港元折讓約19.92%；
- iii. 直至二零二二年一月二十五日(為緊接該協議日期前最後完整交易日，包括該日)的最後10個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股3.938港元折讓約13.66%；及
- iv. 直至二零二二年一月二十五日(為緊接該協議日期前最後完整交易日，包括該日)的最後20個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股3.827港元折讓約11.16%。

配售價由本公司、賣方及配售代理經參考股份的當前市價後公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據現行市況，配售價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

### 配售股份的權利

將予出售的配售股份概不附帶任何質押、留置權、押記及產權負擔、股權、擔保權益或其他對賣方具約束力的索賠(包括任何非出售承諾或類似義務)，並連同與其他同類別股份相同的權利並享有同地位，包括有權收取所宣派、作出或派付的所有股息，有關權利的記錄日期為該協議日期或之後。

## 承配人

預期配售股份將由配售代理配售予合共不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者。預期概無任何承配人將因配售事項而成為本公司主要股東。

預期配售代理安排或將安排的承配人獨立於本公司及其任何關連人士且與彼等並無關連。

## 配售事項條件

完成配售事項須待滿足以下條件後，方可作實：

- (i) 完成配售事項前，概無發生以下事項：
  - (a) 任何重大不利變動或可能合理涉及本公司或本集團整體狀況(財務或其他方面)或盈利、資產、業務、營運或前景出現重大不利變動之任何發展；或
  - (b) (i)聯交所對任何本公司證券買賣，或(ii)在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全國市場之全部買賣之任何暫停或限制；或
  - (c) 香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區(歐洲經濟區)的任何成員國(統稱「**相關司法管轄區**」)爆發任何敵對行動或恐怖主義行動或有關行動升級，或宣佈地區或國家進入緊急或戰爭或其他災難或危機狀態；或
  - (d) 任何相關司法管轄區之商業銀行或證券交收或結算服務發生任何嚴重中斷及／或任何相關司法管轄區有關機關宣佈全面暫停商業銀行活動；或
  - (e) 任何相關司法管轄區之金融市場或國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅收出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動或影響之發展，

而根據配售代理的全權判斷，配售股份的配售或執行購買配售股份的合約將不可行或不明智，或將嚴重損害配售股份於二級市場的買賣；

- (ii) 截至該協議日期及交割日期，本公司及賣方根據該協議作出的陳述及保證為真實、準確且不具誤導性；
- (iii) 於交割日期或之前，本公司及賣方各自已遵守所有協議及承諾且就其而言已達成彼等各自根據該協議須遵守或達成的所有條件；
- (iv) 配售代理已於交割日期接獲本公司的開曼群島法律顧問就配售代理將合理請求的該等事項所發出意見，且其形式及內容獲配售代理合理信納；
- (v) 配售代理已於交割日期接獲賣方的英屬處女群島法律顧問就配售代理將合理請求的該等事項所發出意見，且其形式及內容獲配售代理合理信納；及
- (vi) 配售代理於交割日期已接獲美國法律顧問向配售代理出具的意見，認為該協議所載配售代理提呈發售及出售配售股份毋須根據證券法進行登記，且配售代理將合理請求有關其他事項，有關意見的形式及內容須經配售代理合理信納。

配售代理可按其全權酌情決定，透過向本公司及賣方發出通知以豁免任何上述條件(全部或部份及有條件或無條件)。

配售代理可(i)於任何上述條件未達成的情況下，全權酌情選擇立即終止該協議；或(ii)倘賣方於交割日期交付部份而非全部配售股份，則就已交付的該等配售股份進行出售，惟該等部份出售並不會解除賣方對未交付配售股份的違約責任。

## 完成配售事項

訂約方預期配售事項將於交割日期完成。

## 本公司作出禁售承諾

除(i)認購股份或根據本公司於二零一三年十一月十九日採納的現有購股權計劃條款發行購股權或股份；或(ii)根據本公司組織章程細則作出的發行紅股或以股代息或類似安排配發股份以代替股份全部或部份股息外，本公司向配售代理承諾，且賣方向配售代理承諾促使自交割日期後90日期間，未經配售代理事先書面同意，本公司將不會：

- (i) 進行或安排或促使配售、配發、發行或要約配發、發行或授予任何購股權、權利或認股權證，以認購或訂立任何旨在或可合理預期直接或間接導致本公司任何上述股本證券或可轉換或可行使或可交換為本公司股本證券的任何證券的交易(不論因現金結算或其他理由透過實際處置或有效的經濟處置)(且就此而言，包括任何現金結算權益掛鈎的工具(不論現金結算由工具發行人選擇、按強制基準或以其他方式作出)，而贖回、行使或交換價(不論載述的方式)與股份價格掛鈎或參考有關價格；或
- (ii) 訂立任何將該等股份所有權的經濟風險全部或部份轉移的互換或類似協議，

不論上述(i)項或(ii)項所述任何該等交易是否以現金或其他方式交付股份或該等其他證券結算，或

- (iii) 宣佈訂立或進行上文(i)項或(ii)項所述任何有關交易的意向。

## 賣方作出禁售承諾

賣方向配售代理承諾，除根據該協議出售配售股份外，於交割日期後90日期間，其不會並將促使其任何代名人、受其控制的任何人士、與之有關的任何信託、代其行事的任何人士或其代表或任何本公司控股股東(定義見上市規則)不會在未經配售代理事先書面同意的情況下：

- (i) 要約、出售、借出、訂立合約以出售、質押、授出任何購股權、作出任何賣空或以其他方式(或訂立旨在或可合理預期導致賣方、任何本公司控股股東(定義見上市規則)或賣方的任何聯屬公司處置(不論因現金結算或其他理由透過實際處置或有效的經濟處置)的任何交易)直接或間接處置本公司的任何股本證券或任何可轉換、可行使或可交換為本公司股本證券的證券，

(ii) 訂立任何將該等股份所有權的經濟風險全部或部份轉移的互換或類似協議，

不論上述(i)項或(ii)項所述任何該等交易是否以現金或其他方式交付股份或該等其他證券結算，或

(iii) 宣佈訂立或進行上文(i)項或(ii)項所述任何有關交易的意向。

## 認購事項

### 認購股份數目

賣方有條件同意認購於配售時實際售出的配售股份總數。

117,700,000股新股份相當於本公司於本公告日期的已發行股本約5.93%及經配發及發行認購股份(假設除發行認購股份外，已發行股份總數自本公告日期起至認購事項完成概無變動)擴大的已發行股本約5.60%。

### 認購價

認購價相當於配售價每股3.40港元。認購股份的面值及市值分別為11,770,000港元及482,570,000港元，有關金額分別按於該協議日期的收市價4.10港元計算。認購事項的淨價格為每股3.34港元。

認購價(等同配售價)由本公司與賣方經參考配售價後公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據現行市況，認購事項的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 發行認購股份的一般授權

發行認購股份毋須經股東批准，而認購股份將根據一般授權發行。根據一般授權，本公司獲授權發行的新股份總數為387,763,428股，佔於股東週年大會日期已發行股份總數的20%。

自股東週年大會日期起至本公告日期，本公司未曾根據一般授權發行任何股份。



## 認購股份的地位

認購股份於繳足後將與於認購事項完成日期或之前已發行或將予發行的其他股份在所有方面享有相同地位，包括收取於認購事項完成日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息或分派。

## 認購事項的條件

認購事項須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，且有關上市及買賣批准其後並無於交付認購股份前撤回；及
- (ii) 配售事項已根據該協議條款完成。

上述條件均不得獲豁免。本公司應於該協議簽署後儘快向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

倘該等條件自該協議日期起計14日內(或賣方與本公司遵照上市規則可能協定的較後日期)仍未達成，則賣方及本公司於認購事項項下的責任及負債將告失效及作廢，且本公司及賣方概不得就成本、損害、賠償或其他事項向對方提出申索。

## 認購事項的完成

認購事項將於上述最後一項條件達成當日後第二個營業日完成，惟須於不遲於自該協議日期起計滿14日之日或本公司與賣方可能書面同意並遵守上市規則規定的其他時間及／或日期完成。

根據上市規則第14A.92(4)條，由於賣方(控股股東)為本公司的關連人士，且認購事項構成本公司獲豁免的關連交易，故除非獲聯交所另行豁免，否則倘認購事項於該協議日期後14日內尚未完成，則有關關連交易的上市規則相關條文(包括獨立股東批准的規定)將適用於認購事項。倘發生該情況，本公司將另行刊發公告。

## 申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。



## 對股權架構的影響

假設本公司已發行股本自本公告日期起至配售事項及認購事項完成當日止概無變動，則本公司於配售事項及認購事項完成前後的股權架構概述如下：

	於配售事項完成及 認購事項完成前		於配售事項完成後 但於認購事項完成前 (假設配售股份 已悉數配售)		於配售事項及 認購事項完成後 (假設配售股份 已悉數配售)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
岑先生及其聯繫人士 (附註1)	1,244,877,716	62.74	1,127,177,716	56.81	1,244,877,716	59.23
其他股東	739,238,323	37.26	739,238,323	37.26	739,238,323	35.17
承配人	-	-	117,700,000	5.93	117,700,000	5.60
已發行股本總額	<u>1,984,116,039</u>	<u>100</u>	<u>1,984,116,039</u>	<u>100</u>	<u>2,101,816,039</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 1,244,877,716股股份由賣方持有，而賣方由超達創投有限公司全資擁有，其分別由佳名投資有限公司(「佳名」)及東利管理有限公司\*(「東利」)擁有60%及40%權益。佳名由本公司執行董事兼主席岑先生全資擁有。東利由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有。因此，岑先生被視為於賣方所持有的1,244,877,716股股份中擁有權益。
- (2) 股權架構所載百分比數值乃經約整。

## 收購守則規則26的豁免

根據收購守則規則26的豁免註釋6，倘一名股東及與其一致行動人士於緊接相關配售事項及先舊後新交易前至少12個月持續持有一間公司超過50%投票權，則毋須獲得收購守則規則26的豁免。

由於賣方連同其一致行動人士緊接該協議日期前超過12個月持續持有本公司超過50%投票權，故毋須就配售事項及認購事項獲得收購守則規則26的豁免。

## 本公司於過去十二個月期間的股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前十二個月期間並無進行任何股本集資活動。

## 進行配售事項及認購事項的理由

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；(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。

董事認為，配售事項及認購事項是本公司集資以及拓闊其股東及資本基礎的機遇。董事認為，配售事項及認購事項將加強本集團的財務狀況，為本集團提供營運資金。

董事認為，該協議的條款(包括認購價及配售價)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 認購事項所得款項用途

認購事項所得款項總額以及經扣除相關費用及開支後本公司將自認購事項收取的所得款項淨額估計分別約為400.2百萬港元及393.6百萬港元。本公司擬將有關所得款項淨額(i)約50%用作償還債務；及(ii)約50%用作一般企業用途。

由於配售事項及認購事項不一定完成，股東及投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 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：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義；
「聯屬公司」	指	具有證券法第D條第501(b)條所規定的涵義；
「股東週年大會」	指	本公司於二零二一年五月二十一日舉行的股東週年大會；
「該協議」	指	本公司、賣方與配售代理就配售事項及認購事項所訂立日期為二零二二年一月二十六日的協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行一般開放營業的任何日子(星期六或星期日除外)；
「交割日期」	指	二零二二年二月四日或賣方與配售代理協定的其他時間及／或日期；
「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(股份代號：1233)；
「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；
「一般授權」	指	股東向董事授出的一般授權，以根據於股東週年大會上通過的普通決議案發行最多387,763,428股股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「本集團成員公司」一詞須按此詮釋；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「岑先生」	指	岑釗雄先生，為執行董事及董事會主席；
「配售事項」	指	配售代理根據該協議向承配人配售配售股份；
「配售代理」	指	UBS AG香港分行；
「配售價」	指	每股配售股份3.40港元；
「配售股份」	指	配售代理根據配售事項將予配售的117,700,000股現有股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「證券法」	指	美國證券法(經修訂)；

「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	賣方根據該協議認購認購股份；
「認購價」	指	每股認購股份3.40港元；
「認購股份」	指	賣方根據認購事項將予認購的117,700,000股股份；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「賣方」	指	豐亞企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為配售股份的賣家；及
「%」	指	百分比

承董事會命  
時代中國控股有限公司  
執行董事  
李強

香港，二零二二年一月二十七日

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。

\* 僅供識別