

不得在美國或向美籍人士或代表或為美籍人士的利益分發

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，且明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區(倘未根據任何該等司法權區證券法登記或獲得資格而於當地提呈、招攬或出售任何證券即屬違法)提呈出售任何證券的要約或要約購買任何證券的招攬。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。於美國公開發售任何證券將以招股章程的方式進行。有關招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不擬在美國公開發售任何證券。



**Leading Holdings Group Limited**

**領地控股集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(「本公司」，股份代號：6999)

**未償還的2022年到期12.0%優先票據(「現有票據」)(股份代號：40739)  
(國際證券號碼：XS2341204688；共同代號：234120468)  
的交換要約**

## 緒言

於2021年6月28日，本公司發行本金總額150,000,000美元的現有票據，其按年利率12.0%計息，於2021年12月28日及2022年6月27日期末支付。現有票據於香港聯交所上市。現有票據的國際證券號碼及共同代號分別為XS2341204688及234120468。截至本公告日期，現有票據的未償還本金額為122,730,000美元<sup>(1)</sup>。

附註：

<sup>(1)</sup> 未償還金額不包括於本公告日期本公司控股股東所持有的現有票據的本金額15,200,000美元。該本公司控股股東計劃註銷其所持現有票據的有關本金額。

於本公告日期，本公司開始提出要約，根據交換要約備忘錄所載的條款及受限其條件，交換現有票據的未償還本金額最少110,457,000美元(或90%) (「最低接納金額」)。交換要約的目的是再融資現有票據及改善本公司的流動資金狀況。進一步詳情請參閱下文「交換要約」。

除非另有界定，本公告所用詞彙與交換要約備忘錄所載詞彙具相同涵義。

## 交換要約的背景及目的

於2021年下半年，中國房地產開發商及為行業增長及發展提供資金的資本市場經歷一個轉折點。用於房地產開發的銀行貸款有所減少，導致房地產開發商可獲取的境內資金減少。此外，銀行為購房者提供按揭融資的貸款減少，以及購房者憂慮房地產開發商是否有能力完成項目，導致房地產的銷售下滑。境外資本市場對此等境內事宜的不利反應使房地產開發商難以獲得境外資金，並限制本集團應對即將到期作出償還的資金來源。

儘管市場環境不利，本公司正致力於產生充足的現金流以履行其財務承諾，其中包括通過延長其現有債務責任、投機融資及節約開支。就其中部分努力而言，本公司正進行交換要約以改善其財務狀況、延長其債務期限、改善其現金流管理及提高其履行債務責任的能力。本公司為現有票據的合資格持有人提供機會，將其現有票據交換為新票據，新票據已延長到期日，並具備可使本公司改善其財務狀況及穩定性的條款。

## 交換要約

現有票據的交換要約於2022年6月13日開始及將於2022年6月20日下午4時正(倫敦時間)截止(「截止期限」)，惟本公司延長或提前終止則除外。倘適用截止期限獲延長或提前終止，本公司將會作出適當的公告。

受交換要約備忘錄所載的條款及條件規限，本公司按交換代價要約交換合資格持有人所持有最少達最低接納金額的本公司未償還現有票據。截至本公告日期，現有票據的本金總額122,730,000美元<sup>(1)</sup>仍未償還。

---

附註：

<sup>(1)</sup> 未償還金額不包括於本公告日期本公司控股股東所持有的現有票據的本金額15,200,000美元。該本公司控股股東計劃註銷其所持現有票據的有關本金額。

於交換要約獲有效接納及交換的現有票據的合資格持有人將自結算日(包括結算日期)起放棄有關現有票據的任何及所有權利(收取交換代價的權利除外)，並將免除及解除本公司因合資格持有人現在或未來有關該等現有票據而產生或相關而可能擁有的任何及所有申索，包括其任何及所有應計及未付利息。

倘閣下為通過Euroclear及Clearstream或通過信託持有賬戶持有現有票據的合資格持有人，並擬參與交換要約，閣下必須根據本公告所述的程序以電子指示的方式提交閣下的現有票據，有關電子指示必須由現有票據的各合資格持有人通過相關結算系統提交或交付，而該合資格持有人於該結算系統的記錄顯示為現有票據權益的持有人，並授權提交閣下有關於電子指示標的事項的現有票據以作交換(「**電子交換指示**」)。

通過Euroclear及Clearstream持有現有票據的每名實益擁有人須各自提交獨立的電子交換指示。只有Euroclear或Clearstream的直接參與者方可通過Euroclear和Clearstream提交電子交換指示。倘閣下並非Euroclear或Clearstream的直接參與者，閣下必須聯繫閣下的經紀、交易商、銀行、託管人、信託公司或其他代名人，以安排閣下通過其持有現有票據的直接參與者於相關結算系統指定的截止日期(可能較交換要約備忘錄指定的截止日期為早)前代表閣下提交電子交換指示予相關結算系統。

交換任何現有票據的指示僅可按最低本金額200,000美元及倘超過該本金額則為1,000美元的完整倍數提交。於交換要約將發行予任何合資格持有人的任何新票據的最低本金金額為150,000美元及倘超過該本金額則為1美元的完整倍數。新票據的任何零碎金額將會沒收。任何作出提交的合資格持有人必須全部提交其持有的現有票據以進行交換。本公司保留權利不接受任何合資格持有人部分提交其現有票據。合資格持有人有責任確保彼等的指示將導致彼等有權收取的新票據至少相等於最低本金額150,000美元。導致新票據本金額低於150,000美元的指示將會拒絕受理。

有關交換要約的電子交換指示為不可撤回。合資格持有人一旦按照交換要約備忘錄的條款發出指示，則不得於任何時間撤回該指示。就任何現有票據發出電子交換指示後，該等現有票據將會凍結，並不得轉讓，直至(i)結算日期及(ii)交換要約被修訂或終止(以較早者為準)，從而導致有關電子交換指示被取消為止。

## 交換代價

根據交換要約備忘錄所載條款及受限其條件，於截止期限前有效提交並獲接納交換的未償還現有票據本金額每1,000美元的交換代價(「交換代價」)包括以下各項：

- (i) 以美元計值本金總額合共1,000美元的2023年到期12.0%優先票據(「新票據」)；及
- (ii) 任何應計利息。

新票據的任何零碎金額將會沒收。本公司計劃使用其內部資金支付上述各類費用及代價的所有有關現金部分。

新票據的期限為364天，按年利率為12.0%計息，於到期後支付。現有票據與新票據之間有若干差異。有關詳情，見交換要約備忘錄「交換要約概要—現有票據與新票據之間的若干差異」。有關差異將削弱向新票據持有人提供的保障，並可能使新票據較現有票據的信貸風險上升。有關新票據的詳情，見交換要約備忘錄「新票據說明」。

本公司已就新票據於新交所上市及報價自新交所獲原則上批准。新交所對本公告所作出的任何陳述、所表達的意見或所載的報告的正確性概不承擔任何責任。新票據獲新交所原則上批准、納入正式上市名單，以及在新交所上市和報價不應被視為交換要約、本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或其各自的附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。只要新票據於新交所上市且新交所規則有所規定，新票據(倘於新交所買賣)將按最低每手買賣單位200,000美元(或其等值外幣)買賣。因此，新票據(倘於新交所買賣)將按最低每手買賣單位150,000新元買賣。

## 最低接納金額

現有票據未償還本金額的現有票據的最低本金總額(即110,457,000美元(或90%))已獲有效提交及收到，本公司將全權酌情決定是否根據交換要約接納交換。除非獲本公司豁免，否則倘本公司所收到有效提交的現有票據少於最低接納金額，本公司將不會進行交換要約，而交換要約將自動失效。

本公司保留權利在適用法例規限下根據該交換要約的條款全權酌情修訂交換要約的任何條款或豁免當中任何條件(包括最低接納金額)。

## 交換要約的條件

本公司完成交換要約的責任於達成以下各項後方可作實：

- 不少於現有票據最低接納金額應於截止日期前有效提交；
- 自本公告日期起至結算日期止市場並無重大不利變動；
- 本公司明確認為，接納交換、支付交換代價及根據進行本公告擬進行的交易符合其最佳利益；及
- 達成或豁免交換要約備忘錄內「交換要約的說明－交換要約的條件」所述的其他條件。

受適用法例規限，倘任何條件於結算日期前未能達成或獲豁免，本公司可終止或撤回交換要約。本公司亦可不時延長交換要約直至條件達成或獲豁免為止。儘管本公司目前並無進行該等事宜的計劃或安排，惟其保留權利在適用法例規限下可於任何時間修訂、修改或豁免交換要約的條款及條件。倘適用法律有所規定，本公司將向閣下發出任何修訂、修改或豁免的通知。

## 時間表概要

下文概述交換要約的預計時間表。

日期	事項
2022年6月13日	交換要約開始及透過香港聯交所網站及交換網站以及透過Euroclear或Clearstream(如適用)作出公告。交換要約備忘錄將於交換網站向現有票據的合資格持有人提供。
2022年6月20日 (倫敦時間下午4時正)	截止日期(除非經修訂或延長)，即因現有票據的合資格持有人參與交換要約的最後日期及時間，故屬有效提交現有票據的現有票據合資格持有人合資格收取相關交換代價的最後日期及時間。



於截止日期後在切實可行的情況下儘快

公佈於截止日期前所收取交換提交的金額，以及將向合資格持有人發行新票據以交換有效提交、接納及交換的現有票據的最終總本金總額。

2022年6月22日或前後

結算日期(除非經修訂或延長)。待交換要約備忘錄中「交換要約的說明—交換要約的條件」所載條件獲達成後，新票據進行結算、向現有票據已獲有效提交及接納交換的合資格持有人交付交換對價。

2022年6月24日或前後

新票據於新交所上市。

## 進一步詳情

本公司已委任國泰君安證券(香港)有限公司為交易經辦人，並委任D.F. King Ltd.為有關交換要約的資料及交換代理(各自於交換要約備忘錄及相關文件訂明)。交換要約備忘錄、本公告及與交換要約有關的所有文件於交換網站提供：<https://sites.dfkingltd.com/leading>。

索取交換要約備忘錄及其相關文件副本的請求可透過下文所載地址及電話直接發送至資料及交換代理。國泰君安證券(香港)有限公司及D.F. King Ltd.的聯絡資料載列如下：

### 國泰君安證券(香港)有限公司

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場低座27樓

收件人：固定收益、貨幣及商品部

傳真：+852 2509 0030

### D.F. King Ltd.

倫敦

香港

65 Gresham Street

London EC2V 7NQ

United Kingdom

電話：+44 7920 9700

香港

皇后大道中28號

中匯大廈16樓1601室

電話：+852 3953 7208

電郵：[leading@dfkingltd.com](mailto:leading@dfkingltd.com)

交換網站：<https://sites.dfkingltd.com/leading>

本公告並非購買、招攬購買或招攬出售現有票據的要約。要約僅可根據交換要約備忘錄的條款作出。

股東、現有票據的合資格持有人及有意投資者務請注意，交換要約須待交換要約備忘錄所載及本公告概述的交換要約的先決條件獲達成或豁免後，方告完成。概不保證交換要約將會完成，且本公司保留有條件或無條件修訂、撤回或終止交換要約的權利。

本公司可全權酌情修訂或豁免交換要約的若干先決條件。由於交換要約可能會或可能不會進行，股東、現有票據的持有人及有意投資者在買賣本公司證券或現有票據時務請審慎行事。

倘作出或接納交換要約將違反任何司法權區的法律，則不得向有關司法權區持有人作出交換要約(亦不得接納自持有人或其代表提交的現有票據)。倘本公司知悉於任何司法權區作出交換要約將違反適用法律，本公司可能會或可能不會全權酌情努力遵守任何有關法律。倘於作出有關努力(如有)後本公司仍無法遵守任何有關法律，則將不會向居住在有關司法權區的任何持有人作出交換要約(亦不會接納自任何持有人或其代表提交的票據)。

## 前瞻性陳述

本公告內的前瞻性陳述包括有關交換要約的陳述，乃基於有關本公司及其行業的目前預期、假設、估計及預測。該等陳述並非未來表現的保證，而本公司的實際經營業績、財務狀況及流動資金以及本公司經營所在行業的發展，均可能與本公告內前瞻性陳述所作出或暗示者大相逕庭。未來事件及結果涉及若干風險、不確定因素及假設，難以預測。可引致上述差異的重要因素包括但不限於與本公司業務相關的中國行業競爭環境及監管環境轉變、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況變動，以及中國整體經濟趨勢轉變。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙分別具有以下涵義：

「應計利息」	指	截至結算日期(但不包括該日)有效提交及接納交換的現有票據的應計及未付利息，將以現金支付(約整至最接近的0.01美元，向上約整至0.005美元)；
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；
「本公司」	指	領地控股集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：6999)；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換要約」	指	本公司根據交換要約備忘錄所載的條款及及受限其條件提出的要約；
「交換要約備忘錄」	指	日期為2022年6月13日內容有關交換要約的交換要約備忘錄；
「交換網站」	指	<a href="https://sites.dfkingltd.com/leading">https://sites.dfkingltd.com/leading</a> ；
「現有票據」	指	本公司發行於2022年6月到期12.0%優先票據；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「資料及交換代理」	指	D.F. King Ltd.；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「S條例」	指	美國證券法項下S條例；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「結算日期」	指	2022年6月22日或前後，除非交換要約延長或提前終止則另作別論；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「附屬公司擔保人」	指	提供無條件及不可撤銷的擔保以保證本公司於現有票據項下責任的本公司若干附屬公司；



「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
領地控股集團有限公司  
主席  
劉玉輝

香港，2022年6月13日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生、羅昌林先生、曾旭蓉女士及侯小萍女士，以及獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生。