

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

長和國際實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

發行20,000,000美元之二零一八年到期有抵押擔保票據

本公司財務顧問



廣發融資(香港)有限公司
GF CAPITAL (HONG KONG) LIMITED

於二零一四年十二月十日，本公司與認購人及擔保人訂立認購協議，據此，待先決條件達成後，認購人同意認購而本公司同意發行本金總額為20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之票據。

票據將自截止日期(包括該日)起按20.00%之年利率計息，每半年末支付一次。利息須以現金支付。倘票據於有關成都中發股權之股份押記註冊登記前發行，則票據之利率將自截止日期(包括該日)起調整至每年22.00%，直至但不包括有關註冊登記日期。

發行票據之所得款項淨額預計約為19,179,000美元(相當於148,638,000港元)。根據條件，本公司須至少將12,000,000美元(相當於約93,000,000港元)用於其住宅發展項目，其中人民幣30,000,000元須用於湖南九華。餘下所得款項將用作一般營運資金。

* 僅供識別

認購協議須待當中所載先決條件達成或獲豁免後，方告完成。此外，認購協議可於若干情況下予以終止。由於認購協議未必完成及票據發行未必進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

認購協議

日期：二零一四年十二月十日

訂約各方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 擔保人(作為本公司擔保人)；及
- (c) 認購人(作為票據之初始認購人)。

於本公佈日期，擔保人於938,309,250股股份中擁有權益，該等股份相當於本公司已發行股本約62.63%。擔保人為本公司主要股東(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。

除訂立認購協議及其項下擬進行之交易外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，認購人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方。

將予發行之票據

待下文所載條件達成後，認購人同意於截止日期認購本金額為20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之票據。

認購協議之先決條件

根據認購協議，認購票據須待(其中包括)下列各項達成後方可作實：

- (a) 簽署及交付其他票據文件；
- (b) 認購人及其聯屬公司已取得一切必要之內部及外部批准；

- (c) 倘上市規則規定或應聯交所要求，獨立股東於本公司股東特別大會上通過決議案批准該等交易，包括票據發行；
- (d) 提交下列文件副本：(i)本公司章程文件；及(ii)本公司有關票據發行之董事局決議案；
- (e) 完成就批授擔保文件項下第一優先固定押記必要之一切步驟、事宜及行動；
- (f) 於截止日期，認購協議所載本公司及擔保人之聲明及保證均為真實、準確及正確，及本公司及擔保人已履行彼等各自於認購協議項下之所有責任；
- (g) 本公司或本集團之狀況、經營業績、一般事務(或按本公司之意見)、前景並無發生認購人合理認為對票據發行而言屬重大不利之變動；
- (h) 向認購人交付若干文件，包括本公司正式授權人員提交之並無違反認購協議之證明、本公司若干附屬公司之章程細則及有關票據發行之法律意見；
- (i) 完成有關本公司、本集團其他成員公司及擔保人之盡職審查及提交相關盡職審查報告；
- (j) 註冊登記股份押記及根據有關股份押記之規定完成股東名冊變更；
- (k) 修訂有關附屬公司之章程細則以反映向各有關附屬公司之董事局委任觀察員。

倘上述訂明之條件未於最後截止日期或之前達成或獲認購人豁免(不能豁免之上文(a)及(c)除外)，認購協議將終止且不再進一步具有效力，且訂約方概不會就認購協議向任何其他方承擔任何責任，惟本公司(倘其不克，則為擔保人)將須對違反任何保證負責，且有責任支付因上述終止已經或將會產生之所有成本及開支(除因認購人並未達成條件外)。

終止

在下列任何情況下，認購人可於向本公司支付票據之認購款項前，隨時透過向本公司及擔保人發出通知，終止認購協議：

- (a) 倘認購人獲悉，認購協議所載任何保證及陳述遭任何重大違反或因發生任何事件而在任何重大方面變得失實或不確，或本公司或擔保人未能履行其於認購協議之承諾或協議；
- (b) 倘認購協議之任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成或獲認購人豁免；
- (c) 倘認購人認為，國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況(包括在任何證券交易所或任何場外交易市場之買賣全面受阻或本公司任何證券買賣受阻)或貨幣匯率或外匯管制出現任何變動或涉及變動之任何事態發展，而認購人認為可能嚴重有損票據發行；
- (d) 倘認購人認為，發生以下任何事件：(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所及／或聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所整體暫停買賣證券或其買賣受到重大限制；(ii)本公司證券連續十個交易日在聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所整體暫停買賣或其買賣受到重大限制(惟因刊發有關票據發行之公佈而暫停買賣者除外，在此情況下暫停期應為三十個連續交易日)；(iii)美國、中國、香港及／或英國有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動，或美國、中國、香港或英國商業銀行業務、證券交收或結算服務嚴重中斷；或(iv)出現影響本公司、票據或有關轉讓之稅務變動或涉及潛在稅務變動或事態發展；及
- (e) 倘本集團任何成員公司之核數師對本集團該成員公司之經審核年度綜合財務報表持保留意見。

票據之其他主要條款

票據之其他主要條款概述如下：

提呈發售之票據

票據將於屆滿日期屆滿，除非根據其條款獲提早贖回則作別論。

發行價格

票據將按其本金額之100%發行。

利息

票據將自截止日期(包括該日)起按20.00%之年利率計息，每半年末支付一次。利息須以現金支付。倘票據於有關成都中發股權之股份押記註冊登記前發行，則票據之利率將自截止日期(包括該日)起調整至每年22.00%，直至但不包括有關註冊登記日期。為免生疑，利率自有關股份押記註冊登記日期(包括該日)起將為每年20.00%。

票據及股份之地位

誠如上文所載，票據由擔保文件抵押並由擔保人擔保，於任何時間彼此均具有同等地位且並無任何優先權。

違約事件

票據項下之違約事件包括(其中包括)：

- (1) 於到期時拖欠支付任何票據之本金或任何溢價或利息；或
- (2) 本公司及擔保人未有履行或遵守彼等於票據或擔保契據項下之任何一項或多項其他責任或任何擔保提供者未有履行或遵守其於任何擔保文件項下之任何一項或多項其他責任，而有關違約行為無法補救或未於向票據持有人發出違約通知後十日內獲補救；或
- (3) 本公司或其任何附屬公司因或就借入或籌集款項之任何其他現時或未來債項，因任何實際或潛在違約、違約事件或類似事件而於其指定屆滿日期之前成為(或可被宣告為)到期應付債項；或於到期時或(視乎情況而定)在任何原定適用寬限期內並無支付

任何該等債項；或本公司或其任何附屬公司未能於到期時支付任何借入或籌集款項之任何現時或未來擔保或彌償項下之任何應付金額，惟發生一次或多次本段所述事件的相關債務、擔保及彌償的總額須等於或超過5,000,000美元或其等值金額；或

- (4) 本公司或其任何主要附屬公司之物業、資產或收入之任何部份被處以、執行或提訴扣留、扣押、司法執行或其他法律程序，對本集團產生重大不利影響；或
- (5) 本公司或其任何主要附屬公司設立或承擔之任何現時或日後抵押、押記、質押、留置權或其他產權負擔面臨強制執行，並採取任何措施以強制執行上述各項(包括接管或委任財產接管人、管理人或其他類似人士)，對本集團產生重大不利影響；或
- (6) 本公司或其任何主要附屬公司為(或被或可能被法律或法院視為)資不抵債或破產或無力償債；停止、暫停或可能停止或暫停支付其全部或重大部份(或某一類型)債務；計劃或訂立任何協議以延期、重新安排或以其他方式重新調整其全部(或全部某一類型)債務(或於到期時其將或可能無力支付之任何部份)；就任何該等債務與有關債權人或為彼等之利益計劃或訂立整體出讓或安排或和解協議；或達成或宣佈涉及或影響本公司或其任何主要附屬公司之全部或任何部份(或某一類型)債務之延期償還；或
- (7) 頒佈命令或通過有效決議案，將本公司或其任何主要附屬公司清盤或解散；或本公司不再或可能不再進行其全部或絕大部份業務或營運，惟因或其後按以下方式進行重組、整合、改組、合併或重整則除外：(i)按持有當時所有尚未償還票據本金總額50%以上的票據持有人批准之條款，或(ii)倘為主要附屬公司，該主要附屬公司之業務及資產轉讓予或以其他方式歸屬於本公司或其另一家附屬公司；或
- (8) 任何人士採取任何措施以沒收、強制收購、徵用或國有化或廢除本公司或其任何主要附屬公司之全部或重大部份資產；或
- (9) 為(i)使本公司及擔保人可依法訂立、行使彼等各自於票據項下之權利並履行及遵守彼等各自於票據項下之責任，及(ii)確保該等責任具有法律約束力及可予執行，而於任何時間須採取、實施或進行之任何行動、條件或事宜(包括取得或落實任何必要同意、批准、授權、豁免、備案、牌照、頒令、登記或註冊)並未獲採取、實施或進行；或

- (10) 本集團不再進行其現有全部或絕大部份房地產業務；或
- (11) 本公司或擔保人履行或遵守其於票據項下之責任屬或將成為違法行為；或
- (12) 擔保契據並不(或被擔保人宣稱並不)具備十足效力及效應；或
- (13) 本集團任何成員公司之核數師對本集團該成員公司之經審核年度綜合財務報表持保留意見；或
- (14) 本公司證券連續十個交易日在聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所暫停買賣或其買賣受到重大限制(惟因刊發有關票據發行之公佈而暫停買賣者除外，在此情況下暫停期應為三十個連續交易日)。

倘發生條件規定之違約事件，本公司將委任認購人向董事局提名之董事。此外，持有當時所有尚未償還票據本金總額50%以上之票據持有人可向本公司發出通知，表明票據為(且票據應即時成為)到期票據，並須償付相等於提早贖回金額之款項。

承諾

本公司將於票據內承諾，只要票據仍未償還完畢及除非經大多數票據持有人事先書面同意，否則其(其中包括)：

- (i) 會動用本公佈「所得款項用途」一段所述之票據發行所得款項；
- (ii) 不會訂立單一交易或一系列交易(不論相關與否及是否出於自願)以出售、租賃、轉讓或以其他方式處置任何房地產資產，惟於一般業務過程中作出或符合條件訂明之規定者除外；
- (iii) 不會對其主營業務作出任何重大變更；
- (iv) 不會與擔保人、本公司任何董事或本公司任何關連人士或受該等人士控制之任何實體訂立任何安排或交易(包括購買、出售、租賃或交換任何物業或提供任何服務)，除非本公司將遵守或已遵守上市規則；
- (v) 向有關附屬公司之董事局委任觀察員；

- (vi) 促使於截止日期其計第30個月當日，湘潭住宅項目之已售建築樓面面積不低於100,000平方米，其中30,000平方米之單價不低於每平方米人民幣7,000元；及
- (vii) 不會於自截止日期起計兩年期間宣派或分派任何股息。

到期及贖回

票據將於屆滿日期按其100%之本金額贖回，惟本公司有權於屆滿日期前向票據持有人發出至少180日之事先書面通知，將票據之屆滿日期延展一年。

本公司可隨時向票據持有人發出不可撤銷通知，以於本公司指定之贖回日按提早贖回金額贖回全部(惟不可僅贖回部份)票據。

控制權變更導致之贖回

條件載有擔保人須於本公司維持指定之最低股權之條文。一旦發生控制權變更，本公司將根據任何票據持有人之選擇按提早贖回金額贖回有關票據。

上市

本公司不會申請票據上市。

擔保文件

票據由以下擔保文件擔保：

股份押記

根據認購協議，將以認購人為受益人訂立以下股份押記以擔保本公司履行其於票據項下之義務：

- (i) 本公司就Sino Step之股份授出之股份押記；
- (ii) Sino Step就鵬豐之股份授出之股份押記；
- (iii) 鵬豐就成都中發之股權授出之股份押記；
- (iv) 本公司就CW (Hunan)之股份授出之股份押記；及
- (v) CW (Hunan)就耀田之股份授出之股份押記。

此外，以下股東貸款或公司間貸款將以擔保形式出讓至認購人：

- (i) Sino Step欠付本公司之所有現有及日後公司間貸款；
- (ii) Sino Step欠付本公司全資附屬公司Grimston Limited之所有現有公司間貸款；
- (iii) CW (Hunan)欠付本公司之所有現有及日後公司間貸款；
- (iv) 鵬豐欠付Sino Step之所有現有及日後公司間貸款；
- (v) 耀田欠付CW (Hunan)之所有現有及日後公司間貸款；及
- (vi) 湖南九華欠付耀田之所有現有及日後公司間貸款。

票據發行之理由及裨益

董事認為，票據發行為本集團提供籌集額外資金之良機，以便為其現有項目建設及營運提供資金及把握機會累積額外儲蓄土地或收購房地產相關項目。

本集團一直於湖南湘潭九華經濟區從事物業開發項目(「**湘潭項目**」)，湘潭項目計劃開發為五星級酒店及住宅單位。鑒於湖南省之物業市場前景及湘潭項目建設工程進度，本集團計劃將票據發行之部分所得款項撥付湘潭項目之建設工程所需資金，藉此於二零一五年第二季度或之前取得預售許可證。

董事亦對中國房地產業抱持樂觀態度，並認為票據發行將為本集團提供額外資本以發展其房地產業務。

董事認為，本公司與認購人經公平磋商後釐定之票據之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整理利益。

所得款項用途

發行票據之所得款項淨額預計約為19,179,000美元(相當於148,638,000港元)。

根據條件，本公司須至少將12,000,000美元(相當於約93,000,000港元)用於其住宅發展項目，其中人民幣30,000,000元須用於湖南九華。餘下所得款項將用作一般營運資金。

一般資料

本公司之資料

本公司主要從事物業租務、物業和酒店發展及相關業務、電影製作、電影菲林沖印及相關業務。

認購人之資料

認購人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要由一間主要從事房地產相關資產投資業務之投資基金間接擁有。

擔保人之資料

於本公佈日期，擔保人於938,309,250股股份中擁有權益，該等股份相當於本公司已發行股本約62.63%。擔保人為本公司主要股東(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。本公司概不就擔保人提供擔保而向其支付任何代價。由於擔保乃按一般商務條款或更佳條款提供及並無以本集團之資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，擔保人提供擔保獲悉數豁免遵守股東批准、年度審核及所有披露規定。

根據條件，擔保人須於本公司維持指定之最低股權。一旦發生控制權變更，本公司將根據任何票據持有人之選擇按提早贖回金額贖回有關票據，及有關契諾觸發本公司於上市規則第13.18條項下之披露責任。根據上市規則第13.21條之規定，主要有關控制權更變之契諾持續存在，本公司將於其後之中期及年度報告持續作出有關批露。

認購協議須待當中所載先決條件達成或獲豁免後，方告完成。此外，認購協議可於若干情況下予以終止。由於認購協議未必完成及票據發行未必進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

- 「聯繫人士」 指 具上市規則所賦予之涵義；
- 「耀田」 指 本公司全資附屬公司耀田有限公司；
- 「成都中發」 指 本公司全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司；
- 「控制權變更」 指 倘擔保人於截止日期不再直接或間接合法及實益持有本公司已發行及發行在外股份總數之50.01%，或於其後任何時間，擔保人：
- (a) 不再為本公司之單一最大控股股東；或
 - (b) 不再直接合法及實益持有本公司已發行股本(按全面攤薄基準計算)之至少30.01%；或
 - (c) 不再直接合法及實益持有附帶本公司股東大會至少30.01%投票權之已發行股本；或
 - (d) 不再直接合法及實益持有決定本公司董事局或同等機構大部份成員構成之權利；

則視為發生控制權變更，惟如上述(a)至(d)所載之任何變更乃因出售本公司之任何股份、股本、投票權或任何類別之權益或該等股份、股本、投票權或有關權益從擔保人或擔保人控制之任何公司轉讓至(i)擔保人控制之任何其他實體；(ii)擔保人直系親屬之任何成員或任何彼等控制之任何實體或(iii)受益人包括擔保人直系親屬成員之任何形式之信託觸發，則不會發生控制權變更；

「截止日期」	指 認購協議訂約方於達成或豁免先決條件後可能書面協定之任何日期(即不早於二零一五年一月二十一日)，或倘條件未於二零一五年一月二十一日或之前達成或獲豁免，則為達成或豁免先決條件後十二個營業日，及於任何情況下不遲於最後截止日期；
「本公司」	指 長和國際實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「條件」	指 票據之條款及條件；
「關連人士」	指 具上市規則所賦予之涵義；
「CW (Hunan)」	指 本公司全資附屬公司Cheung Wo (Hunan) Property Limited；
「擔保契據」	指 擔保人於二零一四年十二月十日簽立之擔保契據；
「董事」	指 本公司之董事；
「提早贖回金額」	指 票據之100%未償還本金額及截至贖回日之所有應計但未付利息；加上(倘贖回日位於兩年期間內)相等於內部回報率金額之額外金額以及加上相當於票據本金額1%之提早贖回溢價；
「建築樓面面積」	指 建築樓面面積；
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司；
「擔保人」	指 本公司主要股東鄭強輝先生；
「港元」	指 香港之法定貨幣港元；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「湖南九華」	指 本公司全資附屬公司湖南九華國際新城開發建設有限公司；

「獨立股東」	指 擔保人、認購人及彼等各自之聯繫人士以外之股東；
「內部回報率金額」	指 按美元計值之款額，以確保票據持有人在香港法例任何法定條文之規限下就於截止日期起至截止日期後24個月（「24個月期間」）屆滿當日止期間贖回票據，於截止日期（包括該日）起至24個月期間最後一日止期間賺取票據於贖回日期未償還本金額按年率20%之內部回報率（按每年360日計算）；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指 認購協議日期起計三個月之日期；
「屆滿日期」	指 截止日期後36個月；
「票據文件」	指 票據、條件、擔保契據、認購協議及擔保文件；
「票據」	指 本公司將予發行且由擔保人擔保之本金額達20,000,000美元（相當於約155,000,000港元）之20.00%有抵押擔保票據；
「票據發行」	指 本公司發行票據；
「票據持有人」	指 以其名義登記票據之人士，各為「票據持有人」；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「主要附屬公司」	指 按照各自之最近期經審核財務報表所示，收益（倘附屬公司本身擁有附屬公司，則為綜合收益）不低於1,000,000美元之本公司任何附屬公司，各為「主要附屬公司」；
「鵬豐」	指 本公司之全資附屬公司鵬豐國際有限公司；

「有關附屬公司」	指 Sino Step、鵬豐、成都中發、CW (Hunan)、耀田、湖南九華，均為本公司之全資附屬公司；
「人民幣」	指 中國之法定貨幣人民幣；
「擔保文件」	指 股份押記及有關出讓本公司及其若干附屬公司授出之股東貸款之擔保協議；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股份押記」	指 本公司及其若干附屬公司根據認購協議將就有關附屬公司(湖南九華除外)之股份或股權向認購人授出之公平押記；
「股東」	指 股份持有人；
「Sino Step」	指 本公司全資附屬公司Sino Step Inc.；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「認購人」	指 Krystal Light Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司；
「認購協議」	指 本公司、認購人及擔保人於二零一四年十二月十日就認購人認購本金額為20,000,000美元之票據訂立之協議；
「兩年期間」	指 截止日期(包括該日)起至截止日期後兩(2)年屆滿當日(包括該日)止期間；
「美元」	指 美國之法定貨幣美元；
「%」	指 百分比。

承董事局命
長和國際實業集團有限公司
 主席
金磊

香港，二零一四年十二月十日

就本公佈而言，美元與港元之間之換算乃按1.00美元兌7.75港元之匯率計算。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或將按該匯率或任何其他匯率換算。

於本公佈日期，董事局由六名董事組成。執行董事為金磊先生(主席)、羅琦女士(行政總裁)、許偉利先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生。