

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分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。

如未根據美國或任何其他司法權區證券法登記或取得資格而在任何有關司法權區提呈、游說或出售即屬違法，本公告並不構成在任何該等司法權區出售或提呈購買任何證券的要約或游說。本公告所述證券不會根據證券法登記，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國提呈發售或出售。在美國公開發售任何證券須以招股章程方式進行。相關招股章程將載有有關提出要約的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司無意在美國公開發售任何證券。

本公告及有關據此提呈發行證券之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) (「FSMA」) 第21條所界定之認可人士發佈，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)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，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，據此提呈發售之證券僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。

LOGAN

龙光集团

Logan Group Company Limited

龍光集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

發行1,950,000,000港元二零二六年到期年息6.95%的股本掛鈎證券

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人



認購協議

於二零二二年一月二十六日，本公司與獨家賬簿管理人就證券發行訂立認購協議。證券為現金結算的股本掛鈎證券。於換取或贖回證券時，本公司將不會發行本公司的任何股本證券。

UBS AG 香港分行為證券發售及銷售的獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人。

證券的主要條款

提呈發售的證券

待若干條件完成後，本公司將發行本金總額為1,950,000,000港元的證券。

除非按證券條款提早贖回，否則證券將於二零二六年八月四日到期。

發售價

發售價將為證券本金額的100%。

利息

證券自發行日期(包括該日)起按年息6.95%就未償還本金額計息，自二零二二年八月四日起於每年八月四日及二月四日每半年分期付款。

地位

證券構成本公司的直接、無條件、非後償及無抵押責任，且於任何時候將享有同等地位，彼此之間並無任何優先權或優先次序。證券由附屬公司擔保人共同及個別擔保。

行使權

證券賦予持有人權利可要求本公司於行使期內任何時間以其現金行使金額換取有關證券。

贖回

(i) 到期

除非先前贖回或購買及註銷，否則本公司根據證券條款及條件將於到期日按其本金額的溢價連同直至有關日期(但不包括該日)應計未付利息(如有)贖回各證券。

(ii) 本公司選擇贖回

於向證券持有人及受託人發出不少於30日及不超過60日通知後，本公司可隨時於該通知指定日期，按其提早贖回金額連同直至有關日期(但不包括該日)應計未付利息(如有)贖回全部(而非部分)證券，前提是於發出相關通知日期前，原已發行證券本金總額中90%或以上已行使其行使權及／或已進行購買(及相應註銷)及／或贖回。

(iii) 證券持有人選擇贖回

本公司將按證券持有人的要求，根據證券條款及條件於認沽期權日期以證券本金額的溢價連同直至有關日期(但不包括該日)應計未付利息(如有)，贖回該持有人的全部或部分證券。

相關證券持有人須不早於認沽期權日期前60日及不遲於30日送交將贖回證券的證書，以行使有關權利。

(iv) 除牌、暫停交易及控制權變更時贖回

於發生以下任何事件後：

- (i) 當股份停止於聯交所或(如適用)替代證券交易所上市或獲准買賣，或暫停買賣達連續30個交易日或以上；或
- (ii) 本公司發生控制權變更

各證券持有人將有權按其選擇透過於不遲於發生任何相關事件後60日或(如屬較後時間)本公司向證券持有人發出該事件通知後60日向本公司發出通知，要求本公司於該60日期間屆滿後第14日贖回該持有人的全部或僅部分債券，贖回金額為其於該日的提早贖回金額(連同直至指定贖回日期應計未付的任何利息)。

(v) 基於稅務理由贖回

若發生以下情況，本公司可隨時選擇向證券持有人及受託人發出不少於30日且不多於60日的通知，於通知指定日期按本金額(連同任何指定贖回日期(不包括該日)應計未付利息(如有))全數(但不可部分)贖回證券，前提是本公司於緊接發出有關通知前令受託人信納：(a)由於(1)影響課稅的有關課稅司法權區的法律(或根據該等法律頒佈的任何規例或規則)的任何更改或修訂；或(2)現有官方立場的任何變更，或就此類法律、法規或規則的適用或解釋(包括主管司法權區的法院的判決、裁決或命令)的官方立場的聲明(i)在發行當日或之後，就本公司或任何初始附屬公司擔保人提出並生效的變更或修訂，或(ii)就任何未來附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人而言，於該未來附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人成為附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人當日或之後，本公司、附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(視情況而定)須就根據證券或信託契據到期或將到期的任何付款支付額外款項，或須在下一個付息日支付額外款項，及(b)有關規定無法透過本公司、附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(視情況而定)採取合理措施避免；惟稅務贖回通知一概不得早於本公司、附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(視情況而定)須繳納該等額外款項(有關當時到期應付證券款項者)最早日期前90日發出。

行使價

行使價將在發生下列若干規定情況下予以調整，即股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、股本分派、供股或設置股份購股權、其他證券之供股以及按低於現行市價進行發行。

倘控制權發生變更，應按照以下公式調整行使價：

$$NEP = \frac{OEP}{1 + (EP \times c/t)}$$

當中：

「NEP」指新行使價。

「OEP」指於相關行使日期生效的行使價。

「EP」指27.0% (以分數表示)。

「c」指自發生控制權變更當日 (包括該日) 至到期日的日數，惟不包括到期日。

「t」指自發行日期 (包括該日) 至到期日的日數，惟不包括到期日。

可轉讓性

證券可於條件規限下自由轉讓。

違約事件

證券的違約事件指 (其中包括)：(a) 於到期、提前還款、贖回時或在其他情況下拖欠支付到期及應付的證券本金 (或溢價 (如有))；(b) 拖欠支付到期及應付的任何證券的現金行使金額或利息，且連續拖欠14日；(c) 本公司或其若干附屬公司未履行或違反契約內或證券項下的任何其他契諾或協定 (上文(a)或(b)條所述的違約事件除外)，而在花旗國際有限公司 (作為受託人) 或證券本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後連續30日持續不履行契約或違約；(d) 本公司或其若干附屬公司就所有有關債務拖欠未償還本金額合共30,000,000美元或以上的任何債務發生(i)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)未能支付到期本金；(e) 本公司或其若干附屬公司就付款事宜接獲一項或多項最終裁定或判令，且款項未支付或獲免除，而自下達最終裁定或判令當日起計連續60日期間，因等待上訴或其他原因而暫時不予執行，致使所有有關未執行的最終裁定或判令及針對所有有關人士的未支付或獲免除的總金額超過30,000,000美元；(f) 根據現時或其

後生效的任何適用破產、無償債能力或其他類似法律對本公司或本公司若干附屬公司就其或其債務啟動非自願訴訟或其他法律程序，要求就本公司或其若干附屬公司、或本公司或其若干附屬公司的任何重大部分財產及資產委任接管人、清盤人、承讓人、託管人、受託人、暫時扣押人或類似官員，而該非自願訴訟或其他法律程序於連續60日期內仍無被撤回及無被擱置；或根據現時或其後生效的任何適用破產、無償債能力或其他類似法律對本公司或其若干附屬公司作出寬免令；(g)本公司或其若干附屬公司啟動自願破產、無力償債或其他類似程序，同意類似行動或以債權人為受益人進行任何整體轉讓；及(h)任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(如有)否認或否定其於擔保下的責任或(除契約許可外)任何擔保確定為不可執行或無效或基於任何理由而不再具十足效力及作用。

倘契約項下發生及持續存在違約事件(上文(f)條或(g)條所述違約事件除外)，受託人或當時未償還證券本金總額至少25%的持有人透過向本公司(及向受託人，倘有關通知由持有人發出)發出書面通知，而受託人應有關持有人書面請求後須宣佈證券的提早贖回金額、溢價(如有)以及應計及未付的利息即時到期及須予支付，惟受託人須收到令其滿意的彌償保證及／或抵押。倘本公司或其若干附屬公司發生上文(f)條或(g)條所述違約事件，當時未償還證券的提早贖回金額、溢價(如有)以及應計及未付的利息將自動成為並即時到期及須予支付，而受託人或任何持有人毋須作出任何聲明或其他行動。

禁售承諾

本公司、Junxi Investments Limited及龍禧投資有限公司將向獨家賬簿管理人承諾，於認購協議日期至交割日期後90個曆日當日期間(包括首尾兩日)，未經獨家賬簿管理人事先書面同意，其或任何代其行使的人士將不會(a)發行、發售、出售、訂約出售、質押、阻礙或以其他方式處置任何股份、任何與債券屬同類別之證券或任何可轉換為、可交換為或附帶權利可認購或購買債券、股份或與債券、股份屬同類別之證券，或就上述各項授出購股權、發行認股權證或授出使他人有權認購或購買當中任何權益的權利；(b)訂立任何掉期或其他協議以轉讓全部或部分股份擁有權

的任何經濟效果；(c)訂立具有上述相同經濟效果，或任何旨在或可合理預期會導致或同意進行上述者之任何交易，不論(a)、(b)或(c)項載述的任何類別相關交易是否以交付股份或其他證券、現金或其他方式(就此目的而言，包括任何現金結付股權掛鈎工具(不論現金結付是否按工具發行人強制或其他方式選擇))結付(前提為贖回、行使或換取價(不論如何載述)掛鈎或參照股份價格)；或(d)宣佈或以其他方式公開表示有意進行任何上述交易。

所得款項用途

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及物業建設。

本公司擬將證券發行所得款項淨額用作現有債務再融資。本公司或會調整其計劃應對瞬息萬變的市況，並因而重新分配所得款項淨額用途。

上市

本公司將尋求證券於聯交所上市。

證券獲准於聯交所上市不應被視為本公司或證券之價值指標。

一般事項

證券及附屬公司擔保不曾亦將不會根據證券法登記。證券及附屬公司擔保根據證券法S規例僅在美國境外提呈發售及由證券最初買方出售，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國提呈發售或出售。本公司將不會向香港公眾提呈發售證券。

本公司將尋求證券於聯交所上市。發行證券須待(其中包括)聯交所已就證券授出正式上市批准後方可作實。證券獲准於聯交所上市不應被視為本公司或證券之價值指標。

無PRIIPs重要資訊文件 — 由於證券不可向歐洲經濟區零售投資者發行，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

無英國PRIIPs重要資訊文件 — 由於證券不可向英國零售投資者發行，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」 指 董事會

「現金行使金額」 指 就在行使權已獲行使情況下的任何證券及有關行使的現金行使計算期內所有交易日而言，本公司根據下列公式計算為於現金行使計算期各個交易日計算金額：

$$DCA = \frac{1}{N} \times \frac{B}{EP} \times P_n$$

DCA = 每日現金金額(以港元列示)；

B = 根據有關行使權的證券本金總額；

EP = 於相關行使日期生效的行使價；

P_n = 於有關交易日，於相應現金行使計算期內有關交易日股份的成交量加權平均價；及

N = 10，即現金行使計算期內交易日的天數。

「現金行使計算期」指就在行使權已獲行使情況下的任何證券而言，自行使日期後第一個交易日起計的連續10個交易日。

「交割日期」 指 二零二二年二月四日，或發行人與獨家賬簿管理人可能協定之較遲日期，惟不遲於二零二二年二月八日

「本公司」	指	龍光集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就證券每本金額2,000,000港元而言，本公司於釐定提前贖回金額的相關日期（「釐定日期」）代表證券持有人釐定的金額，其年總收益率7.95%按每半年計算一次。
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區
「行使期」	指	自二零二二年八月三日或之後直至到期日前二十日的營業時間結束為止
「行使價」	指	初步將為每股股份7.25港元，可按證券的條款及條件中規定的方式予以調整
「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
「發行日期」	指	二零二二年二月四日
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就證券作出的有限追索擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	就本公司於證券項下的責任提供擔保的本公司若干附屬公司（附屬公司擔保人除外）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	二零二六年八月四日
「中國」	指	中華人民共和國
「認沽期權日期」	指	二零二四年五月四日
「證券」	指	本公司將發行的1,950,000,000港元二零二六年到期年息6.95%的現金結算股本掛鈎證券

「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「證券發行」	指	本公司發行證券
「證券持有人」	指	證券持有人
「股份」	指	本公司普通股
「獨家賬簿管理人」	指	UBS AG 香港分行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	UBS AG 香港分行、本公司及附屬公司擔保人就證券發行所訂立日期為二零二二年一月二十六日的協議
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就證券提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	於證券發行日期將就證券提供擔保的本公司若干現有非中國附屬公司
「信託契據」	指	本公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)訂立日期為發行日期當日或發行日期前後的書面協議，當中載明證券的條款及條件
「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
龍光集團有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零二二年一月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生及鍾輝紅先生；本公司非執行董事為紀凱婷女士；本公司獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生。