

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，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅為提供資料而作出，並不構成要約收購、購買或認購任何證券之邀請或徵求；本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之基礎。本公佈及其任何副本不得送往美國、於美國派發或派發予任何美籍人士。在沒有進行註冊或不獲豁免註冊之情況下，票據不得在美國要約發售或出售。本公佈所述證券只會按照所有適用法律及法規出售。本公司不擬在美國要約發售發行的任何部份。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

發行300,000,000美元的11.75厘優先票據

董事會謹此提述本公司於二零一一年一月十日有關票據發行計劃的公佈。董事會欣然宣佈，本公司、擔保人與經辦人於二零一一年一月十四日簽訂認購協議。根據認購協議及受限於其所載若干條件，本公司同意發行票據，而經辦人亦同意促使認購人按相當於票據本金額100%的價格認購及支付票據，否則須由經辦人認購及支付有關票據。票據將由擔保人無條件及不可撤回地擔保。票據及擔保將按第一優先基準，以各擔保人的全部股份及質押人所持的頤和投資有限公司及信佳投資有限公司股份的有效及可依法執行的完備抵押權益作為抵押。根據相互債權人協議，抵押品將由票據持有人及二零一二年票據持有人按比例公平攤分。

票據將不會向香港公眾人士要約發售，亦不會向本公司的任何關連人士(定義見上市規則)要約發售。

認購協議須待有關先決條件獲達成及／或豁免方告完成，詳情請參閱下文「認購協議」一節。

由於認購協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

本公司已獲新交所原則上批准票據於新交所上市。上述批准及票據納入新交所正式名單不應被視為本公司或票據質素的指標。票據並無亦不會根據證券法或任何其他地方的證券法進行註冊。

緒言

董事會謹此提述本公司於二零一一年一月十日有關票據發行計劃的公佈。董事會欣然宣佈，本公司、擔保人與經辦人於二零一一年一月十四日簽訂認購協議。根據認購協議及受限於其所載若干條件，本公司同意發行票據，而經辦人亦同意促使認購人按相當於票據本金額100%的價格認購及支付票據，否則須由經辦人認購及支付有關票據。票據

將由擔保人無條件及不可撤回地擔保。票據及擔保將按第一優先基準，以各擔保人的全部股份及質押人所持的頤和投資有限公司及信佳投資有限公司股份的有效及可依法執行的完備抵押權益作為抵押。根據相互債權人協議，抵押品將由票據持有人及二零一二年票據持有人按比例公平攤分。

認購協議

日期：二零一一年一月十四日

訂約方： 發行人：本公司
擔保人：擔保人
經辦人：經辦人

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，經辦人乃獨立於本公司的第三方，且非本公司關連人士(定義見上市規則)。

認購： 根據認購協議及受限於其所載若干條件，本公司同意發行票據，而經辦人亦同意促使認購人按相當於票據本金額100%的價格認購及支付票據，否則須由經辦人認購及支付有關票據。

票據並無亦不會根據證券法或任何其他地方的證券法進行註冊。票據將不會在香港向公眾人士要約發售，亦不會向本公司任何關連人士(定義見上市規則)要約發售。

先決條件： 經辦人認購及支付票據款項的責任須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的股本或長期債項並無出現任何變動，或本公司並無就任何級別的股本宣派、分撥支付、派付或作出任何類別股息或分派，或本公司及其附屬公司整體業務、財產、管理、財務或其他狀況、經營業績或前景並無出現任何重大逆轉或出現涉及潛在重大逆轉的事態發展，亦無出現任何重大逆轉或出現涉及潛在重大逆轉的事態發展而影響本公司及其附屬公司整體業務、財產、管理、財務或其他狀況、經營業績或前景，致令經辦人認為有關影響將導致按擬定條款及方式發售、銷售或交付票據屬不切實際或不宜；
- (ii) 本公司或其附屬公司並無訂立對本公司及其附屬公司整體而言屬重大的任何交易或協議；亦無產生對本公司及其附屬公司整體而言屬重大的任何直接或或然負債或責任，致令經辦人認為有關影響將導致按擬定條款及方式發售、銷售或交付票據屬不切實際或不宜；

- (iii) 本公司或其附屬公司的業務並無因火災、爆炸、水災或其他災難(不論有否投保)或任何勞資糾紛或干擾或任何行政、政府或監管委員會、理事會、機構、當局或代理，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機關或任何法庭、審裁處或仲裁人(在各情況下不論是國家、中央、聯邦、省、州、地區、城市、地方、國內或國外)的行動、命令或法令而蒙受任何重大虧損或干擾，致令經辦人認為有關影響將導致按擬定條款及方式發售、銷售或交付票據屬不切實際或不宜；
- (iv) 若干法律意見及核數師確認書已呈交經辦人；
- (v) 有關訂約方已正式簽立及交付契約、相互債權人協議及抵押文件；及
- (vi) 經辦人已接獲標準普爾評級公司(「標普」)及穆迪投資者服務公司(「穆迪」)的證書，且(i)票據分別獲標普及穆迪評為「B」及「B2」或以上評級；及(ii)並無接獲標普或穆迪知會其有意或可能下調票據評級或作出可能下調票據評級或並無指示潛在變動方向的檢討。

交割： 待認購協議的所有條件達成後，預期票據將於交易完成日交割。

由於認購協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

票據的主要條款

票據由契約構成。票據的主要條款概述如下：

- 發行人： 本公司。
- 發行： 二零一六年到期總本金額 300,000,000 美元(相等於約 2,340,000,000 港元)的 11.75 厘優先票據。
- 發行價： 票據本金額的 100%。
- 到期日： 二零一六年一月二十一日。
- 利息： 累計利息於每年的一月二十一日及七月二十一日每半年支付一次。首次利息將於二零一一年七月二十一日支付。

- 票據地位： 票據為本公司的一般責任，並：
- 在收款權利方面最低限度與二零一二年票據及發行人所有其他無抵押、非後償債務享有同等地位(惟須視乎適用法律的任何優先權利)；
 - 在收款權利方面較本公司未來的後償債務(如有)優先；
 - 將由擔保人無條件作出擔保；及
 - 實際上較本公司附屬公司的任何現有及未來債務(並非票據的擔保)後償。
- 擔保： 本公司於票據及契約項下責任將由擔保人提供擔保。根據中國法律組成或非本公司全資擁有的本公司現有或未來附屬公司概不會於未來就票據提供擔保。
- 擔保地位： 各擔保人的擔保為擔保人的一般責任，並：
- 最低限度與二零一二年票據及擔保人所有其他無抵押、非後償債務作出的擔保享有同等地位(惟須視乎適用法律的任何優先權利)；
 - 在收款權利方面較擔保人未來的後償債務(如有)優先；及
 - 實際上較擔保人以留置權抵押的任何現有及未來債務(並非擔保的抵押)後償，惟以用作抵押債務的物業及資產為限。
- 抵押品： 票據及擔保將以擔保人的股份及頤和投資有限公司及信佳投資有限公司股份的質押為擔保，發行人及擔保人於二零一二年票據項下的全部責任及若干未來許可債務，將按第一優先權益基準，按比例公平處理。
- 若干契諾： 本公司將發行契約項下的票據。受限於若干主要例外情況及限制，契約將局部限制(其中包括)本公司及其若干附屬公司進行以下活動的能力：
- 承擔或擔保額外債務及發行若干優先股；
 - 派付股息、贖回股本及作出若干投資；
 - 作出若干其他受限制付款；
 - 增設或准許存有若干留置權；

- 對本公司附屬公司派付股息或向本公司支付其他款項的能力施加限制；
- 轉讓、租賃或出售若干資產，包括附屬公司股份；
- 與其他實體進行併購；
- 與聯屬公司訂立若干交易；及
- 從事無關連的業務。

違約事件：

契約的違約事件(其中包括)如下：

- (a) 拖欠支付票據本金(或溢價，如有)；
- (b) 拖欠支付任何票據利息；
- (c) 本公司或其任何受限制附屬公司未能履行或違反契約或票據項下契諾或協議；
- (d) 就本公司或其任何受限制附屬公司任何人士的所有未償還總本金額達7,500,000美元或以上的任何債項於到期時出現拖欠情況或未能償付本金額；
- (e) 本公司或其任何受限制附屬公司被最終判決或命令其支付總金額超過7,500,000美元的款項，且款項未獲支付或解除；
- (f) 本公司或其任何受限制附屬公司(主要附屬公司)破產或清盤；
- (g) 任何擔保人拒絕或否認其擔保責任；
- (h) 本公司或任何質押人於履行其根據抵押文件或契約的任何責任時失責；及
- (i) 本公司或任何擔保人拒絕或否認其任何抵押文件項下的責任。

控制權變動：

倘本公司控制權發生變動(定義見契約)且其後出現評級下調情況，本公司須作出收購要約，以相等於票據本金額101%的價格購回票據，另加購回日應付的利息。

稅項變動時贖回：倘稅法出現若干變動，對票據應付金額加設若干預扣稅，因而導致本公司或任何擔保人須就有關預扣稅支付額外款項，本公司可發出事先通知隨時贖回全部(而非部份)票據。倘本公司行使贖回權，本公司須支付金額相當於票據本金額另加截至贖回日的累計未付利息及額外款項(如有)。

選擇性贖回：於二零一四年一月二十一日及其後，倘票據於下文所示各年度自一月二十一日起十二個月期間內贖回，本公司可選擇按贖回價(以贖回日本金額的百分比列示)另加贖回日的累計未付利息，贖回全部或部份票據，惟須視乎持有人於有關記錄日期可收取有關付息日到期利息的權利：

期間	贖回價
二零一四年	105.8750%
二零一五年及其後	102.9375%

於二零一四年一月二十一日前，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日的適用溢價及累計未付利息，贖回全部或任何部份票據，惟須視乎持有人於有關記錄日期可收取有關付息日到期利息的權利。

於二零一四年一月二十一日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額111.75%的贖回價，另加截至贖回日的累計未付利息，以若干股權要約發售的所得款項贖回達票據總本金額最多35%的票據，惟贖回後尚未贖回部份須最少達票據原有本金額的65%。

契約、票據及擔保的
適用法律：紐約法。

上市：本公司已獲新交所原則上批准票據於新交所上市。上述批准及票據納入新交所正式名單不應被視為本公司或票據質素的指標。

有關本集團的資料

本集團主要於中國多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)從事物業發展及物業投資。

交易理由

董事相信發行票據計劃對本公司有利，容許本公司自國際投資者取得長期融資，改善其資本架構。

所得款項用途

發行票據所得款項淨額估計約為294,700,000美元(相等於約2,298,660,000港元)，將用作營運資金及一般公司用途。

本公司的所得款項淨額用途或會有別於上述者，以應對未來事件或事態發展，如整體市況、本集團房地產的需求情況及房地產行業前景、社會、政治和經濟狀況變動、本集團開展業務所在城市的監管環境、本集團資金需求變動及融資渠道及可供撥付此等需求的資金狀況。

釋義

本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二零一二年票據」	指	由本公司發行於二零一二年到期的8 ¹ / ₈ 厘優先票據
「二零一二年票據受託人」	指	The Bank of New York Mellon (為JP Morgan Chase Bank, N.A.的繼承人)，作為二零一二年票據的受託人
「董事會」	指	董事會
「交易完成日」	指	二零一一年一月二十一日或本公司與經辦人協定的其他日期
「抵押品」	指	各擔保人的全部股份及質押人所持的頤和投資有限公司及信佳投資有限公司股份之第一優先抵押權益
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間根據百慕達公司法在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在香港聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「擔保」	指	將載於契約內由擔保人提供的擔保
「擔保人」	指	本公司所有於中國境外註冊成立或組成的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「契約」	指	本公司、擔保人及受託人(作為票據持有人的受託人)於交易完成日訂立的契約
「相互債權人協議」	指	本公司、受託人及二零一二年票據受託人於交易完成日訂立的抵押品信託協議
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「經辦人」	指	瑞銀集團，香港分行
「票據」	指	本公司發行二零一六年到期總本金額300,000,000美元的11.75厘優先票據
「質押人」	指	若干將提供抵押品的擔保人
「中國」	指	中華人民共和國
「證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)
「抵押文件」	指	質押人與受託人於交易完成日訂立的股份抵押文件
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「受託人」	指	The Bank of New York Mellon，作為票據的受託人
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一一年一月十七日

於本公佈內，所有港元兌美元的匯率為7.80港元兌1.00美元。

於本公佈日期，董事會包括九名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、項斌先生、歐偉建先生、薛虎先生、趙明豐女士及廖若清先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

* 僅供識別