

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聲明，並明確表示概不會對因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。

本公佈僅為提供資料而作出，並不構成出售之要約或要約收購、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或於美國派發。本公佈提及的證券並無且將不會根據證券法登記，且在沒有進行註冊或不獲豁免註冊之情況下，本公佈提及的證券不得在美國要約發售或出售。本公佈所述的證券只會按照所有適用法律及法規出售。本公司不擬在美國登記任何證券。



# 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)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

### 發行於二零二二年到期的500,000,000美元7.5%優先票據

茲提述本公司於二零一九年六月十八日刊發有關建議發行優先票據的公佈。

本公司、附屬公司擔保人與初步買家於二零一九年六月二十日於交易時段後簽訂有關發行於二零二二年到期的500,000,000美元7.5%優先票據的認購協議。優先票據將由附屬公司擔保人擔保。優先票據將不可轉換為本公司股份。

本公司根據證券法S規例僅在美國境外要約發售優先票據。優先票據及附屬公司擔保並無且將不會根據證券法或任何其他地區的證券法進行登記。優先票據將不會向香港公眾人士或本公司任何關連人士要約發售。

發行優先票據所得款項總額估計約為499,900,000美元(相等於約3,914,500,000港元)，扣除發行相關的包銷折扣及佣金以及其他估計應付開支後，本公司擬將其用作項目投資、建設、再融資及一般企業用途。

優先票據於新交所上市及掛牌已接獲新交所的原則上批准。原則上批准、優先票據於新交所正式名單上掛牌(倘獲准)，及優先票據於新交所上市及掛牌均不應視作本公司、附屬公司擔保人、或本公司任何其他附屬公司或關聯公司、優先票據或附屬公司擔保的價值指標。新交所對本公佈所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的準確性概不承擔任何責任。

認購協議須待達成及／或豁免有關先決條件後方告完成。進一步詳情請參閱下文「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在買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司於二零一九年六月十八日刊發有關建議發行優先票據的公佈。

董事會欣然宣佈，本公司、附屬公司擔保人與初步買家於二零一九年六月二十日於交易時段後簽訂有關發行於二零二二年到期的500,000,000美元7.5%優先票據的認購協議。優先票據將不可轉換為本公司股份。

## 認購協議

日期：二零一九年六月二十日

訂約方：(a) 本公司(作為發行人)

(b) 附屬公司擔保人

(c) 初步買家(即中金公司、滙豐、絲路國際、建銀國際、海通國際、香江金融、星展銀行、東亞銀行有限公司、農銀國際及東方證券(香港))

中金公司、滙豐、絲路國際、建銀國際、海通國際、香江金融及星展銀行為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，而東亞銀行有限公司、農銀國際及東方證券(香港)則為發行優先票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，中金公司、滙豐、絲路國際、建銀國際、海通國際、香江金融、星展銀行、東亞銀行有限公司、農銀國際及東方證券(香港)各自為獨立於本公司的第三方，且並非本公司及其關連人士的關連人士。

根據認購協議及受限於其所載若干條件，本公司同意出售，而初步買家亦同意向本公司購買本金總額為500,000,000美元的優先票據。

優先票據及附屬公司擔保並無且將不會根據證券法或任何州證券法進行登記，而除非已辦理登記，否則不得在美國境內發售或出售，並根據證券法S規例僅以境外交易方式在美國境外發售、出售或交付。因此，優先票據根據S規例正僅以境外交易方式在美國境外發售及出售。優先票據將不會向香港公眾人士或本公司任何關連人士要約發售。

由於認購協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

### 優先票據的主要條款

優先票據由契約構成。優先票據的主要條款概述如下：

發行人：	本公司
發行：	二零二二年到期本金總額500,000,000美元(相等於約3,915,300,000港元)7.5%優先票據
發行價：	優先票據本金額的100%
到期日：	二零二二年六月二十七日
利率：	按年利率7.5%計息，於每年的六月二十七日及十二月二十七日每半年期末支付一次。首筆利息將於二零一九年十二月二十七日支付

優先票據地位： 優先票據將為本公司的一般責任，並：

- 在收款權利方面最低限度與本公司任何無抵押、非後償債務享有同等地位(惟須受限於適用法律的優先權利)；
- 在收款權利方面較明示後償於優先票據還款權的本公司任何現有及未來後償債務(如有)優先；
- 將由附屬公司擔保人按優先基準作出擔保，惟須受限於擔保限制；
- 實際上較本公司及附屬公司擔保人的抵押債務(如有)後償，惟以用作債務抵押的資產價值為限；及
- 實際上較本公司的附屬公司(並非為優先票據作出擔保)的任何現有及未來債務後償。

附屬公司擔保： 本公司於優先票據及契約項下責任將由附屬公司擔保人提供擔保。根據中國法律組成或初步非擔保人附屬公司或非本公司全資擁有的本公司現有或未來附屬公司日後將不會就優先票據提供擔保。

附屬公司擔保地位： 各附屬公司擔保人的附屬公司擔保將為附屬公司擔保人的一般責任，並：

- 最低限度與附屬公司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(惟須受限於適用法律的任何優先權利)；
- 在收款權利方面較附屬公司擔保人未來的後償債務(如有)優先；及
- 實際上較附屬公司擔保人的債務(如有)後償，惟以用作債務抵押的資產價值為限。

若干契諾： 本公司將發行契約項下的優先票據。契約將局部限制(其中包括)本公司及其受限制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；
- 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
- 從事不相關業務。

該等契諾各自受限於若干主要例外情況及限制。

違約事件： 契約項下的違約事件(其中包括)如下：

- (a) 拖欠支付優先票據本金(或溢價，如有)；
- (b) 拖欠支付任何優先票據利息；
- (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優先票據項下任何契諾或協議；
- (d) 就本公司或其任何受限制附屬公司的所有未償還總本金額達7,500,000美元或以上的任何債項，出現致使任何優先票據持有人宣佈有關債項於其原定到期日之前到期支付及應付的違約事件及／或未能於到期時支付本金額；

- (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，且款項尚未支付或解除；
- (f) 針對本公司、其任何為主要附屬公司的受限制附屬公司，或任何一組一併來看將構成主要附屬公司的受限制附屬公司開展有關破產、非自願案件或其他法律程序；及
- (g) 任何附屬公司擔保人拒絕或否認其附屬公司擔保責任。

控制權變動： 倘本公司出現控制權變動(定義見契約)且評級下調，本公司須作出收購要約，以相等於優先票據本金額101%的價格購回優先票據，另加購回日(但不包括該日)累計未付利息。

額外款項： 與優先票據有關或附屬公司擔保下的所有款項將在未預扣或扣除任何稅項或其他政府開支的情況下支付，惟法律規定預扣或扣除者除外。倘預扣或扣除屬法律規定，除若干例外情況外，本公司或相關附屬公司擔保人(如適用)將支付額外款項，以使各優先票據持有人收取的款項淨額不少於該持有人在未作有關預扣或扣除的情況下將收取的款項。

因稅務原因而贖回： 倘稅法出現若干變動，對優先票據應付金額加設若干預扣稅，因而導致本公司或任何附屬公司擔保人須就有關稅項支付額外款項，本公司可發出事先通知隨時贖回全部(而非部份)優先票據。倘本公司行使贖回權，本公司須支付金額相當於優先票據本金額100%另加截至贖回日(但不包括該日)的累計未付利息(包括任何額外優先票據)(如有)。

選擇性贖回： 本公司可於二零二一年六月二十七日或之後按將予贖回優先票據本金額的103.75%的贖回價，另加截至贖回日(但不包括該日)的累計未付利息贖回全部或部分優先票據。

於二零二一年六月二十七日前任何時間，本公司可按相等於優先票據本金額100%加適用溢價的價格，另加截至贖回日(但不包括該日)的累計未付利息贖回全部或任何部分優先票據。

於二零二一年六月二十七日前任何時間，本公司可以若干股權要約發售的所得款項，按相等於優先票據本金額107.5%的贖回價，另加截至贖回日(但不包括該日)的累計未付利息(如有)，贖回達優先票據(包括任何額外票據)總本金額最多35%的優先票據，惟贖回後尚未贖回部份須最少達優先票據(包括任何額外優先票據)本金總額的65%，而任何有關贖回須於相關股權要約發售結束後60日內進行。

持有人選擇購回  
優先票據：

可於二零二一年六月二十七日按100%賣回

評級：

優先票據預期將獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings Ltd.)評定為「B+」級。

上市：

優先票據於新交所上市及掛牌已接獲新交所的原則上批准。原則上批准、優先票據於新交所正式名單上掛牌(倘獲准)，及優先票據於新交所上市及掛牌均不應視作本公司、附屬公司擔保人、或本公司任何其他附屬公司或關聯公司、優先票據或附屬公司擔保的價值指標。新交所對本公佈所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的準確性概不承擔任何責任。只要優先票據在新交所上市，優先票據將會以最低每手買賣單位200,000美元在新交所買賣。

本公司並未且亦將不會尋求優先票據在香港上市。

## 有關本集團的資料

本集團主要於中國內地從事住宅物業發展。本集團亦從事物業投資、酒店營運及物業管理，其物業發展業務覆蓋中國多個城市，包括(但不限於)廣州、北京、上海、天津及惠州。

## 發行優先票據的理由

董事認為發行優先票據將能讓本公司獲得國際投資者的長期融資，使其資本結構得以改善，故對本公司而言將屬有利。

## 所得款項用途

發行優先票據所得款項總額估計約為499,900,000美元(相等於約3,914,500,000港元)，扣除發行相關的包銷折扣及佣金以及其他估計應付開支後，本公司擬將其用作項目投資、建設、再融資及一般企業用途。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司，為發行優先票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「董事會」	指	董事會
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「星展銀行」	指	星展銀行有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一



「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香江金融」	指	香江證券有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人(作為優先票據持有人的受託人)訂立以規管優先票據的契約
「初步買家」	指	中金公司、滙豐、絲路國際、建銀國際、海通國際、香江金融、星展銀行、東亞銀行有限公司、農銀國際及東方證券(香港)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「東方證券(香港)」	指	東方證券(香港)有限公司，為發行優先票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「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
「認購協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人及初步買家於二零一九年六月二十日就發行於二零二二年到期的500,000,000美元7.5%優先票據訂立的認購協議
「證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)
「優先票據」	指	本公司將予發行於二零二二年到期的美元面值優先票據
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「絲路國際」	指	絲路國際資本有限公司，為發行優先票據的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	將由附屬公司擔保人就優先票據作出的擔保
「附屬公司擔保人」	指	本公司若干將會就優先票據作出擔保的全資附屬公司
「東亞銀行有限公司」	指	東亞銀行有限公司，為發行優先票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「受託人」	指	紐約梅隆銀行(The Bank of New York Mellon)倫敦分行，作為優先票據的受託人
「美國」	指	美利堅眾合國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一九年六月二十一日

於本公佈內，所有港元兌美元的匯率為7.8305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)、朱桔榕女士(副主席)、席榮貴先生(行政總裁)、歐偉建先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。

\* 僅供識別