

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下的合生創展集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



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>

建議根據特別授權
發行於二零二三年到期之
250,000,000美元8.00%有擔保可換股債券
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第12至37頁。

本公司將於二零二二年一月六日(星期四)上午十時正於廣州市珠江新城珠江東路421號珠江投資大廈南塔16樓01室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)。召開股東特別大會之通告載於本通函第38頁至第40頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

經考慮2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)近期的發展，本公司將於股東特別大會上實施以下預防及控制措施，包括但不限於：

- 強制性體溫檢查；
- 佩戴外科口罩；
- 不派發公司禮品或茶點；
- 強制性健康聲明；及
- 適當的座位安排以避免過度擁擠。

本公司鄭重建議股東委任股東特別大會主席作為其委任代表，就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。股東務請細閱本通函第i頁以了解更多詳情並監察COVID-19的發展。視乎COVID-19疫情的發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施，並可能於適當情況下就有關措施刊發進一步公告。

* 僅供識別

二零二一年十二月十七日

股東特別大會預防措施

鑒於COVID-19疫情持續，為保障與會股東及其他與會者免受感染風險，本公司將於股東特別大會上採取必要預防措施，包括以下各項：

- (1) 將於進入股東特別大會會場前對所有人員進行強制性體溫檢查。任何人士如體溫為攝氏37.3度或以上，或出現任何流感症狀，可能被拒絕進入或被要求即時離開股東特別大會會場。
- (2) 強制於股東特別大會上及於股東特別大會會場全程佩戴外科口罩。建議與會者於出席股東特別大會時時刻保持適當的社交距離。
- (3) 將不設茶點招待及不會派發公司禮品。
- (4) 與會者於進入股東特別大會會場前需提交健康申報表。
- (5) 任何出席股東特別大會的人士須時刻注意個人衛生。
- (6) 股東特別大會會場會將適當安排座位，以避免過度擁擠。
- (7) 鑒於COVID-19疫情帶來的持續風險，並為保障與會者的利益，本公司支持所採納的預防措施，亦謹此提醒股東，就行使投票權而言，毋須親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席為其代表就有關決議案進行投票，以代替親身出席股東特別大會。
- (8) 建議股東密切關注COVID-19疫情的發展。視乎COVID-19疫情的發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施，並可能於適當情況下就有關措施刊發進一步公告。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	12
股東特別大會通告	38

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整事件」	指	任何以下事件：股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、分派、股份供股或發行股份期權、其他證券供股、以低於現行市價之價格發行股份、以低於現行市價之價格進行其他發行、修改換股權、向股東的其他要約、本公司作出的決定或控制權變動或公眾持股量事件
「其他證券交易所」	指	於任何時間，倘股份並非在聯交所上市及買賣，則股份當時上市或掛牌或買賣所在的主要證券交易所或證券市場
「該等公告」	指	本公司日期為二零二一年十二月九日及二零二一年十二月十六日的公告，內容有關認購協議及其項下擬進行的交易
「平均市價」	指	每股股份於重設日期（不包括該日）前連續10個證券交易所營業日各日之每日加權平均價格之算術平均數
「聯屬人士」	指	就任何人士、任何其他人士（不論現時或日後）而言： <ol style="list-style-type: none">(1) 直接或間接控制，或受到控制，或受到該人士直接或間接共同控制；(2) 該人士或任何該人士之附屬公司或本釋義中(1)分段所述任何人士之董事或高級職員；或(3) 本釋義中(1)或(2)分段所述人士之配偶或共同居住之配偶、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姐妹、繼兄弟或繼姐妹、配偶之父母、孫子女、祖父母、父母之兄弟姐妹、姪、甥子女之任何其他人士。

釋 義

就本釋義而言，「控制」(包括「控制」、「受到控制」及「受到共同控制」等具有相關涵義之詞彙)用於任何人士時，意為擁有(直接或間接)權力指示或促使指示該人士之管理及政策，不論權力來自擁有投票權之證券、合約或透過其他方式獲得

「代理協議」	指	本公司、附屬公司擔保人、受託人及滙豐(作為主要支付及換股代理、作為過戶登記處及作為過戶代理)及其就債券委任之其他支付、換股及過戶代理就債券所訂立日期為發行日期之支付、換股及過戶的代理協議
「股東週年大會」	指	本公司於二零二一年六月十一日舉行之股東週年大會
「核數師」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	本公司所發行本金總額250,000,000美元之二零二三年到期之8.00%有擔保可換股債券
「債券持有人」	指	債券以其名義於債券持有人登記冊登記之人士
「債券截止日期」	指	除非本公司宣佈較早的債券截止日期，否則為二零二二年一月十四日
「債券發行」	指	本公司發行債券
「細則」	指	本公司細則(經不時修訂)
「股本」	指	就任何人士而言，任何人士之股權中之任何及所有股份、權益、參與或其他等同項目(不論指定作為何種用途及是否具有投票權)(不論為於發行日期是否已發行在外或其後已發行)，包括但不限於所有普通股及優先股，惟不包括可轉換為該等股權之債務證券

「控制權變動」

指 發生下列一項或多項事件：

- (i) 於一項或一系列相關交易中，直接或間接向任何「人士」(定義見交易法第13(d)條)(一名或多名獲准持有人除外)出售、轉讓、轉易或以其他方式處置(透過合併或整合進行者除外)本公司及其受限制附屬公司(定義見條件)(作為整體)全部或絕大部分財產或資產；
- (ii) 本公司與任何人士(一名或多名獲准持有人除外)整合或合併或併入該人士，或任何人士(一名或多名獲准持有人除外)與本公司整合或合併或併入本公司，於任何該等情況下，根據一宗將本公司或該其他人士之任何發行在外之具投票權股份轉換或兌換為現金、證券或其他財產之交易(不包括緊接有關交易前本公司發行在外之具投票權股份已轉換或兌換(或繼續為)存續或受讓人士之具投票權股份(不包括不合資格股份(定義見本公司所訂立之現有契約))，並組成該存續或受讓人士具投票權股份之大部分發行在外股份(緊隨該發行生效後)，且比例大致與交易前相同之任何有關交易)；
- (iii) 獲准持有人實益擁有之本公司具投票權股份佔本公司全部投票權少於51%；
- (iv) 任何「人士」或「集團」(具有交易法第13(d)及14(d)條所用詞彙之涵義)直接或間接為或成為本公司具投票權股份之「實益擁有人」(具交易法第13d-3條所用詞彙之涵義)，而該等投票權之總數大於獲准持有人實益持有之投票權總數；

釋 義

(v) 於發行日期構成由本公司股東選舉或委任以管理本公司業務之董事會(「該董事會」)或獲該董事會正式授權的董事委員會以採取據稱由該委員會採取行動之個人，連同由該董事會選舉並至少經大多數當時在任之董事(於發行日期身為董事或之前以相同方式批准獲選)投票通過獲選之任何新董事因任何理由不再構成當時在任該董事會之大多數；或

(vi) 本公司採納與清盤或解散有關的計劃

「控制權變動觸發事件」	指	控制權變動及評級下降(定義見條件)同時發生
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.
「收市價」	指	就股份而言，於任何交易日在聯交所日報表所報或(視情況而定)於其他證券交易所相應報價表所報之價格
「普通股」	指	就任何人士而言，該人士之普通股中之任何及所有股份、權益或其他參與及其他等同項目(不論指定作為何種用途及是否具投票權)(不論為於信託契據日期是否已發行在外)，包括但不限於該等普通股的所有系列及類別
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「條件」	指	債券之條款及條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「換股價」	指	債券獲轉換時將發行換股股份之價格，初步將為每股股份20.16港元並將按條件(包括任何調整事件)所載方式予以調整
「換股權」	指	債券持有人將任何債券轉換為換股股份之權利
「換股股份」	指	本公司於債券獲轉換時將配發及發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何按揭、抵押、抵押權益、產權負擔、留置權或任何形式之押記(包括但不限於任何種類之任何有條件銷售或其他所有權保留協議或有關性質之租賃或設立任何按揭、抵押、抵押權益、留置權、押記、地役權或任何種類產權負擔之任何協議)
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV
「交易法」	指	美國一九三四年證券交易法(經修訂)
「公眾持股量事件」	指	於公眾所持本公司已發行股份總數少於25%的首日發生的事件，惟倘發生任何公眾持股量事件後，於發生該公眾持股量事件後的任何日期(該公眾持股量事件的「參考日期」)，本公司已發行股份總數至少25%由公眾持有，則於公眾所持本公司已發行股份總數少於25%的(該公眾持股量事件的參考日期後的)首日可能發生另一公眾持股量事件
「總額憑證」	指	代表將予發行債券之總額債券憑證
「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

釋 義

「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司且與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的人士
「發行日期」	指	除非本公司宣佈較早的發行日期，否則為二零二二年一月十四日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月十七日
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利變動」	指	自二零二一年六月三十日起發生下列任何事件或狀況： (i) 本公司或其任何附屬公司的股本或長期債項的任何變動，或本公司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，不包括截至二零二一年六月三十日止六個月每股0.50港元的現金股息及發行紅股，各事宜已於本公司二零二一年中期報告中披露； (ii) 本公司及其附屬公司整體業務、財產、管理、財務或其他狀況、經營業績或前景出現任何重大變動或出現涉及潛在重大不利變動的事態發展或本公司及附屬公司擔保人履行彼等各自於交易文件項下的責任； (iii) 本公司或其任何附屬公司訂立對本公司及其附屬公司作為整體而言屬重大的任何交易或協議，或產生對本公司及其附屬公司作為整體而言屬重大的任何直接或或然負債或責任；或

釋 義

(iv) 本公司或其任何附屬公司的業務因火災、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院、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)的任何行動、命令或判令而蒙受任何重大虧損或干擾

「到期日」	指	二零二三年一月六日,即債券到期的日期
「淨股份結算機制」	指	具有本通函「債券的主要條款—淨股份結算機制」一節所賦予的涵義
「發售通函」	指	本公司就用於債券發行及債券於聯交所上市將刊發的發售通函
「獲准持有人」	指	下列任何或所有人士: (i) 朱孟依先生; (ii) 朱孟依先生的遺產及任何配偶或直系親屬或任何上述人士的法定代表; (iii) 本定義上文第(i)及(ii)分段所指定人士的任何聯屬人士(聯屬人士定義的第(2)或(3)分段所界定的聯屬人士除外);及 (iv) 本定義第(i)、(ii)及(iii)分段所指定人士擁有其股本及具投票權股份(或如屬信託,則其實益權益)超過80%的任何人士。
「人士」	指	任何個人、法團、合夥、有限責任公司、合營企業、信託、非法人組織或政府或其任何機構或政治分支

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「優先股」	指	適用於任何人士的股本的優先股指任何類別股本，以其條款而言，就派付股息上，或於該人士的任何自願清盤或非自願清盤或解散時分派資產上，擁有較該人士任何其他類別股本而優先的權利
「刊發日期」	指	發售通函的刊發日期，即不少於債券截止日期之前三個營業日或由本公司、附屬公司擔保人及獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人可能協定的其他日期
「相關事件」	指	當股份不再於聯交所上市或獲批准買賣或暫停買賣的期間相等於或超過30個連續交易日時發生，或(倘適用)其他證券交易所發生同類事件或出現公眾持股量事件
「相關債務」	指	於中國境外發生或發行的以債權證、債務股份、債券、票據、不記名參與證書、存託收據、存款證或其他類似證券或文據或就籌集資金所開具或接納匯票的形式或代表的任何未來及現有債務，有關債務乃(或其發行人發行的意圖應為)於任何證券交易所或場外交易或任何其他證券市場(不論是否以私人配售方式初步分銷)掛牌、上市、一般交易或買賣(為免生疑問，不包括任何雙邊、銀團或俱樂部貸款或貸款融資下的債務)
「相關股東」	指	SOUNDA PROPERTIES LIMITED新達置業有限公司及FARRICH INVESTMENTS LIMITED遠富投資有限公司

釋 義

「相關股份」	指	(i)就SOUNDA PROPERTIES LIMITED新達置業有限公司而言，其直接(或通過代名人)或通過其控制的公司或該等公司的附屬公司(或通過彼等各自的代名人)間接持有的1,276,400,189股股份，佔股份約53.59%；及(ii)就FARRICH INVESTMENTS LIMITED遠富投資有限公司而言，其直接(或通過代名人)或通過其控制的公司或該等公司的附屬公司(或通過彼等各自的代名人)間接持有的434,771,287股股份，佔股份約18.25%
「相關稅務司法權區」	指	香港或百慕達，或於本公司或任何附屬公司擔保人(視情況而定)就稅務目的而言設立所在或所居或從事須納稅業務的司法權區境內或其所屬或當中有權徵稅或透過其由或代表本公司或附屬公司擔保人支付款項的任何主管部門或其所屬或當中的任何政治分支機構或稅務機關
「重設日期」	指	二零二二年六月二十日及二零二二年九月二十日
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年一月六日(星期四)上午十時正於廣州市珠江新城珠江東路421號珠江投資大廈南塔16樓01室舉行的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，以考慮及批准(其中包括)訂立認購協議及其項下擬進行的交易
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人」	指	滙豐
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以授權董事會發行債券以及配發、發行及處置換股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「證券交易所營業日」	指	聯交所或(視情況而定)其他證券交易所開門營業以進行證券買賣的任何日子(星期六或星期日除外)
「認購協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人就債券發行所訂立日期為二零二一年十二月八日的認購協議，其根據補充認購協議進一步修訂
「附屬公司擔保」	指	由附屬公司擔保人就債券將予提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	將就債券提供擔保的本公司若干直接或間接全資附屬公司
「補充認購協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人就債券發行所訂立日期為二零二一年十二月十六日的補充認購協議
「交易日」	指	聯交所或(視情況而定)其他證券交易所開市以進行交易業務之日，惟倘一個或多個連續交易日並無報出收市價，則在確定任何交易日期間時，該日或該等日期將不予計算，並被視作不存在
「交易文件」	指	認購協議、信託契據、代理協議、債券及附屬公司擔保的統稱
「信託契據」	指	構成債券且日期為發行日期的信託契據
「受託人」	指	滙豐
「美元」	指	美國的法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國

釋 義

「成交量加權平均價格」	指	彭博社螢幕上「754 HK Equity VAP」一頁(或其後續一頁)所示或自該頁得出股份於證券交易所營業日的買賣盤紀錄成交量加權平均價格，或倘任何該等螢幕上均無有關資料，則由一家獨立投資銀行決定合適的其他資料來源得出，惟倘就任何證券交易所營業日而言該價格並不存在或不能按上文所規定者另行釐定，則就該證券交易所營業日而言股份的成交量加權平均價格為於上一個證券交易所營業日(可同樣按此方式釐定該價格)按上文所規定者釐定的成交量加權平均價格
「具投票權股份」	指	就任何人士而言，一般具有權力對選任該人士管治組織的董事、經理或其他具投票權成員進行投票的任何類別或種類股本
「%」	指	百分比



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>

執行董事：

朱桔榕(主席)
張帆(聯席總裁)
歐偉建
謝寶鑫
鮑文格

主要辦事處：

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
49樓4903-10室

獨立非執行董事：

陳龍清
程如龍
葉偉倫

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

敬啟者：

建議根據特別授權
發行於二零二三年到期之
250,000,000美元8.00%有擔保可換股債券
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該等公告。

本通函旨在(i)向股東提供有關認購協議及其項下擬進行交易的進一步資料，以及(ii)根據上市規則規定向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

* 僅供識別

董事會函件

認購協議

日期 二零二一年十二月八日及二零二一年十二月十六日

訂約方

1. 本公司(作為發行人)；
2. 附屬公司擔保人；及
3. 獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人為獨立第三方。

建議發行債券

待認購協議所載先決條件達成後，獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人同意於債券截止日期按發行價認購及支付，或促使認購人認購及支付本金總額為250,000,000美元的債券。

認購人

獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人已通知本公司，其擬向不少於六名獨立承配人(將為獨立個人、企業及／或機構投資者)發售及出售債券。據董事所知、所悉及確信，各有關承配人(及其各自的最終實益擁有人)將為獨立第三方。

先決條件

獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人認購及支付債券的責任須待(其中包括)以下先決條件達成後,方始作實:

1. **盡職審查**: 獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納其為編製發售通函而對本公司、附屬公司擔保人及彼等各自附屬公司執行盡職審查(包括將與核數師進行的核數師盡職審查會議)的結果,且發售通函已按獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納的格式及內容編製,並根據認購協議交付予獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人;
2. **其他合約**: 按獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納的形式及內容的認購協議、信託契據、代理協議以及借股函件須於債券截止日期正式簽立及交付,並於債券截止日期具有十足效力及效用,而債券應在債券截止日期由本公司及各附屬公司擔保人正式簽立及交付並由受託人妥為認證;
3. **其他文件**: 於債券截止日期或之前,本公司及附屬公司擔保人須應獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人合理要求向其提供按其合理信納的形式及內容的有關其他證書及文件,包括本公司及各附屬公司擔保人的一份或多份秘書證書;

董事會函件

4. **禁售**：各相關股東須在認購協議日期或之前以認購協議所載形式分別簽立禁售協議，且有關禁售協議應於認購協議日期具有十足效力及效用；
5. **核數師函件**：於刊發日期及債券截止日期，核數師已向獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人交付按獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納的形式及內容的函件，日期為發售通函日期及債券截止日期且其「截止」日期不超過各自交付日期之前的三個營業日；
6. **合規**：於刊發日期及債券截止日期：
 - (i) 本公司及附屬公司擔保人於認購協議的聲明及保證均屬真實、準確及正確，猶如於該日作出；
 - (ii) 本公司及附屬公司擔保人已履行彼等各自於該日或之前須予履行的認購協議項下的所有責任；及
 - (iii) 已就此按認購協議載列形式向獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人交付本公司及附屬公司擔保人董事或正式授權簽署人於該日期簽署的證書；
7. **財務資料證書**：獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人須分別於刊發日期及債券截止日期自本公司收取按認購協議所載列格式的首席財務官證書；

董事會函件

8. **重大不利變動**：於認購協議日期或於發售通函中提供資料的日期（以較早者為準）後直至及於債券截止日期，概無發生或存在重大不利變動所述類型的事件或情況，而有關事件或情況並無於發售通函載述（不包括任何相關修訂或補充），以致獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人判斷有關事件或情況的影響會使按照認購協議及發售通函擬定的條款及方式進行債券發售、銷售或交付變得不可行或不宜；
9. **發行無法律障礙**：任何超國家、國家、地區、地方或其他政府或監管機構並無採取任何行動及制定、通過或頒發任何成文法、規則、法規或命令，以於截至債券截止日期，阻止債券發行或銷售或阻止出具附屬公司擔保；任何超國家、國家、地區、地方或其他法院並無頒發任何禁令或命令，以於截至債券截止日期，阻止債券發行或銷售或出具附屬公司擔保；
10. **結算及交收**：債券將合資格透過Euroclear及Clearstream進行結算及交收；
11. **無控制權變動**：簽立及交付認購協議後概無控制權變動；

董事會函件

12. **公司批准**：本公司及附屬公司擔保人須向獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人提供彼等各自的董事會批准以及任何必要的本公司股東及各附屬公司擔保人股東批准，以批准（其中包括）發售通函、其作為訂約方的各認購協議、信託契據及代理協議的條款及訂立，以及施加於本公司及附屬公司擔保人與本次發售有關的後續責任；
13. **上市**：取得聯交所有關轉換債券時可發行的換股股份的上市批准，且在達成令獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人合理信納的任何條件的前提下，聯交所同意債券上市（或於各情況下，獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納有關上市將獲授出）；
14. **公告**：本公司有關發售債券的公告須根據上市規則的規定刊發；
15. **股東批准**：股東（即根據上市規則獲允許投票或獲聯交所准許投票的有關股東）已於股東特別大會上通過所有決議案（包括特別授權）；
16. **不可撤銷投票承諾**：SOUNDA PROPERTIES LIMITED新達置業有限公司應已以獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納的形式及內容簽立不可撤銷的投票承諾（定義見下文），且於股東特別大會前概無修訂或撤銷已簽立的不可撤銷的投票承諾；

董事會函件

17. **法律意見**：於債券截止日期或之前，獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人已收到日期為債券截止日期且格式和內容令獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人信納的各司法權區法律(包括百慕達、英屬處女群島、英格蘭、香港及中國法律)的若干意見；
18. **匯款指示及其他資料**：獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人須已接獲就根據認購協議使用債券所得款項的匯款指示及其可能合理要求的其他資料；及
19. **費用函**：本公司、附屬公司擔保人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人於債券截止日期或之前訂立的費用函。

完成

債券的認購及發行將於債券截止日期完成。

本公司的禁售承諾

除債券及於轉換債券而發行的換股股份外，未經獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人事先書面同意，於認購協議日期至債券截止日期後第90個曆日之日期間，本公司、附屬公司擔保人或任何代彼等行事的任何人士將不會(a)發行、提呈發售、出售、抵押、訂約出售或以其他形式處置任何股份、與債券或股份屬同類別的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、股份或其他附帶債券、股份或其他同類別證券的權益文據屬同類別的證券，或授出購股權、發行認股權證或發售賦予任何人士可認購或購買上述股份或證券權益的權利；(b)訂立任何掉期或其他協議，藉以轉移全部或部分股份擁有權的任何經濟效益；(c)訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意從事上述者之交易，不論(a)、(b)或(c)項所述類別的任何交易是否將以交付股份或其他證券、現金或其他方式交收；或(d)公佈或以其他方式知會公眾有意作出前述任何各項舉動。

股東的禁售承諾

各相關股東承諾由認購協議日期至債券截止日期後第90個曆日之日期間，未經獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人事先書面同意，相關股東及其擁有管理或投票控制權的任何附屬公司（倘適用）或聯屬人士或配偶（倘適用）或家屬（倘適用）以及代其或彼等行事的任何人士不會(a)發行、提呈發售、出售、抵押、訂約出售或以其他形式處置任何相關股份、任何與債券或相關股份屬同類別的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、相關股份或其他附帶債券、相關股份或其他同類別證券的權益文據屬同類別的證券，或授出購股權、發行認股權證或發售賦予任何人士可認購或購買上述相關股份或證券權益的權利；(b)訂立任何掉期或其他協議，藉以轉移全部或部分相關股份擁有權的任何經濟效益；(c)訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意從事上述者之交易，不論(a)、(b)或(c)項所述類別的任何交易是否將以交付相關股份或其他證券、現金或其他方式交收；或(d)公佈或以其他方式知會公眾有意作出前述任何舉動。

終止

倘於簽立及交付認購協議之後及於債券截止日期或之前發生下列事項，獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人可通過向本公司及附屬公司擔保人發出書面通知的方式全權酌情終止認購協議，而獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人對本公司及附屬公司擔保人或其任何聯屬人士毋須承擔任何責任：

- (i) 獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人得悉認購協議所載任何保證和聲明被違反或得悉發生使其在任何方面失實或不確的事件，或得悉本公司或附屬公司擔保人在認購協議中的承諾或協定未獲履行；
- (ii) 認購協議的任何條件未能按要求達成；
- (iii) 自認購協議簽立起，或自發售通函所提供資料的日期起（不包括認購協議日期後的任何修訂或補充），本公司及其附屬公司的整體業務、財產、管理、財務或其他狀況、經營業績或前景或本公司或任何附屬公司擔保人履行其在交易文件項下的責任或完成據此擬進行的交易的權力或能力出現任何重大不利變動，或出現涉及潛在重大不利變動的事態發展，致使獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人認為該等變動屬重大及不利，並使推銷債券變得不可行或不宜；
- (iv) 本公司及附屬公司擔保人未能、拒絕或無法按要求履行其於認購協議項下須履行的任何協定；

董事會函件

- (v) 於百慕達、英屬處女群島、香港、英國或中國發生對債券造成重大不利影響的稅務或證券轉讓不利變動或潛在不利變動，或百慕達、英屬處女群島、香港、英國或中國實施對債券有重大不利影響的外匯管制；
- (vi) 整體經濟、政治或金融狀況發生重大不利變動，或國際狀況對美國、香港、英國、中國或新加坡的金融市場或國際金融市場狀況造成影響或(倘金融市場尚未開市)潛在影響，導致獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人認為按認購協議及發售通函擬定條款及方式繼續進行發售、出售或交付債券屬不可行或不宜；
- (vii) 紐約證券交易所、納斯達克全球市場、聯交所、倫敦證券交易所或新加坡交易所證券交易有限公司的證券交易全面暫停或實施重大限制；
- (viii) 本公司或任何附屬公司擔保人所發行或擔保的任何證券暫停於任何交易所或任何場外市場買賣；
- (ix) 美國聯邦或紐約州當局或香港、英國、中國或新加坡的主管政府或監管機構宣佈全面暫停商業銀行活動，或美國、香港、英國、中國或新加坡的商業銀行或證券交收或結算服務發生重大中斷；
或

董事會函件

- (x) 任何敵對行為、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或傳染病或地方、全國或國際災難爆發或加劇，或倘美國、香港、英國、中國或新加坡宣佈進入全國緊急狀態或戰爭或出現影響金融市場的其他地方、全國或國際性災難或危機(經濟、政治、金融或其他)，致使獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人認為按認購協議及發售通函擬定條款及方式進行發售、出售或交付債券變得不可行或不宣。

債券的主要條款

債券的主要條款概述如下：

發行人	本公司
擔保人	附屬公司擔保人
發行價	債券本金金額的100.00%
發行	二零二三年到期本金總額250,000,000美元的以8.00%美元計值有擔保可換股債券，可轉換為換股股份。
面額	每份債券的面額為200,000美元及其1,000美元的完整倍數
利息	債券利息將按年利率8.00%計息，須於二零二二年四月六日、二零二二年七月六日、二零二二年十月六日及二零二三年一月六日按季度支付。
發行日期	除非本公司公布較早的發行日期，否則為二零二二年一月十四日
附屬公司擔保	各附屬公司擔保人已共同及個別無條件及不可撤銷地擔保本公司準時支付根據債券及信託契據項下列理由本公司應付的全部到期款項。

不抵押保證

本公司承諾，只要任何債券尚未贖回(定義見信託契據)或根據或有關任何債券或根據信託契據的其他方面有任何到期款項，其將不會並促使其受限制附屬公司(定義見條件)不會招致、承擔或允許對(a)任何資產或任何類型財產(不論是否於發行日期已擁有或其後收購)或(b)任何附屬公司擔保人的股本設置任何性質的任何產權負擔，以抵押本公司或任何受限制附屬公司的任何相關債務或為任何此類相關債務的任何擔保或彌償提供抵押，除非：

- (i) 有關產權負擔所抵押的相關債務次於債券還款權；
- (ii) 設置有關產權負擔乃為現有抵押債務再融資，惟該產權負擔不得延伸至或覆蓋本公司或任何受限制附屬公司的任何財產或資產(為再融資債務提供抵押的財產或資產除外)；或
- (iii) 同時或於此之前，本公司於債券項下的責任及附屬公司擔保人於附屬公司擔保項下的責任獲同等及按所抵押責任的比例抵押，直至其他該等責任不再由產權負擔(或本公司選擇以債券持有人通過特別決議案(定義見信託契據)批准的其他抵押)抵押為止。

換股期

在條件的規限下及在遵守條件的前提下，任何債券附帶的換股權可按債券持有人選擇僅於二零二二年十二月二十日至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩日）及直至二零二二年十二月三十一日（惟條件另有規定除外，否則無論如何不得遲於該日）營業時間結束時在遞交證明有關債券的憑證以進行換股的地點予以行使，或倘本公司於到期日前要求贖回該等債券，則僅於指定贖回日期前10個營業日之日及直至該日營業時間結束時在上述地點行使，或倘本公司發出相關事件通知或倘本公司提出購買要約（定義見條件），則僅於債券持有人認沽到期日期（定義見下文）或購回要約到期日期（定義見條件）前的營業日及直至該日營業時間結束時在上述地點行使。

倘債券持有人已透過交付或遞交相關通知行使其權利，要求本公司根據條件贖回或購回一項債券，則不得就該債券行使換股權。

淨股份結算機制

本公司須根據條件通過向(i)相關債券持有人支付現金轉換金額；及(ii)向相關債券持有人交付淨股份滿足有關任何債券的換股權行使（「淨股份結算機制」），其中：

「現金轉換金額」指於淨股份結算計算期間就各交易日釐定的每日現金轉換金額之和；

「已換股債券」指同一債券持有人持有且相關換股權已被行使的債券本金總額；

董事會函件

「每日現金轉換金額」指就某一交易日而言，(a)相當於已換股債券二十分之一的金額及(b)就該交易日而言，按該交易日現行匯率換算為美元的每日轉換價值(如有必要，約整至小數點後五位，其中0.000005須作約整)，以較低者為準；

「每日轉換價值」指就任何交易日而言，根據以下公式釐定的金額：

$$\frac{RS \times VWAP}{20}$$

其中

RS指參考股份

VWAP指股份在該交易日的成交量加權平均價格

「每日淨股份」指就任何交易日而言，有關每日轉換價值超過相當於已換股債券二十分之一的金額，根據以下公式釐定的股份數目(如有必要，約整至小數點後五位，其中0.000005須作約整)：

$$\frac{A}{VWAP}$$

其中

A指於該交易日的每日轉換價值減相當於已換股債券二十分之一的金額

VWAP指股份於該交易日的成交量加權平均價格

「淨股份結算計算期間」指於相關換股期開始前的交易日前及截至該日的連續20個交易日期間；

董事會函件

「淨股份」指於淨股份結算計算期間，就各交易日釐定的每日淨股份(如有)之和(如有必要，約整至最接近的整數)；

「現行匯率」指就任何日子的任何貨幣而言，於該日上午11時正(香港時間)或前後在彭博社有關網頁所示或自該網頁得出的相關貨幣間買入匯率，或倘無該網頁，則在路透社或顯示相關資料的其他資訊服務供應商網頁所示的相關貨幣間買入匯率，或倘於該時間無法釐定該匯率，則為緊接可據此釐定該匯率前一日上午11時正(香港時間)或前後的現行匯率；及

「參考股份」指就行使換股權而言，將(a)相關已換股債券本金總額(按固定匯率7.7979港元=1.00美元換算成港元)除以(b)於相關轉換日期生效的換股價釐定的股份數目，必要時將所得股份數目約整至最接近的整數。

換股價

換股價初步為每股20.16港元，但可就任何調整事件作出調整，惟概無調整將導致換股價低於該股份面值。

換股價重設

於相關重設日期，倘平均市價低於每股19.28港元，經考慮因可能於相關日期前發生的調整事件而對條件項下換股價作出任何調整後，換股價將於相關重設日期自行調整至平均市價，惟換股價不得低於股份面值或適用法律法規不時允許的其他價格水平，包括上市規則項下特別授權規定的價格。

董事會函件

如有必要，該經調整換股價將向上湊整至最接近港仙，惟：

- (i) 換股價的任何有關調整須予以限制，以致經調整換股價無論如何不得低於15.42港元；及
- (ii) 調整事件比照適用於據此作出的調整，確保對換股價作出適當調整，以反映任何調整事件。

最後贖回

除先前已贖回、轉換或購買及註銷者外，本公司將於到期日按債券本金額的100.00%連同應計未付利息贖回每份債券。

因稅務理由贖回

倘基於下列理由，本公司可選擇於向債券持有人發出不少於30日但不多於60日的通知（「**稅務贖回通知**」，該通知不可撤銷）後隨時，以相等於其本金額連同累計至指定贖回日期的應計利息（不包括該日）的贖回價贖回全部而非部分債券：

- (i) 相關稅務司法權區的法律（或據其頒佈的任何法規或規則）出現影響稅務的任何變動或修訂；或
- (ii) 該等法律、法規或裁定（包括有主管司法權區的法院的裁決、判決或命令）的適用性或詮釋的現有立場或官方立場陳述出現任何變動，

而有關變動或修訂(i)就本公司或任何附屬公司擔保人而言於二零二一年十二月八日或之後生效，或(ii)倘為以稅務為目的而於截至發行日期並非相關稅務司法權區的司法權區組織或定居的未來附屬公司擔保人，於該附屬公司成為附屬公司擔保人的日期或之後生效，致使本公司或該附屬公司擔保人(視情況而定)現時或於下個利息支付日期應會須就債券或信託契據項下的到期或將到期的任何款項支付額外稅款，且該規定為本公司或該附屬公司擔保人(視情況而定)無法通過採取合理措施(惟更改本公司或該附屬公司擔保人(視情況而定)的司法權區不屬於合理措施)避免，前提為稅務贖回通知不得早於本公司或該附屬公司擔保人(視情況而定)有責任就當時到期債券支付有關額外稅額的最早日期前90日發出。

於稅務贖回通知到期後，本公司將須在條件的規限下於指定贖回日期贖回債券。

本公司選擇贖回

在發出不少於30日但不超過60日的通知予債券持有人及受託人(該通知將不可撤回)的情況下，本公司可按其全權及絕對酌情權於到期日前隨時，以相等於其本金額連同截至指定贖回日期(不包括該日)的應計利息的贖回價，贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，惟在贖回通知日期前，原發行債券(包括任何已發行及合併且與債券組成單一列表的其他債券)本金總額須至少90%已轉換、贖回或購買及註銷。

於控制權變動觸發事件發生時購回

在不遲於控制權變動觸發事件發生後的30日內，本公司將提呈購買要約(定義見條件)，以相等於其本金額加上截至購買要約付款日期(定義見條件)(但不包括該日)的應計未付利息(如有)的購買價，購買所有未償還債券。

因相關事件而贖回

於相關事件發生後，債券持有人將有權按其選擇，要求本公司於相關事件贖回日期（定義見下文），按相等於其本金額的贖回價連同截至相關事件贖回日期（但不包括該日）的累計利息，贖回該債券持有人的全部或僅部分債券（受限於有關債券持有人已贖回債券本金額及有關債券持有人未贖回債券結餘的本金額為認可面額）。為行使有關權利，相關債券的債券持有人須不遲於相關事件後30日或本公司向債券持有人發出通知後30日（「**債券持有人認沽到期日期**」）（較晚者為準），將一份以當時格式填妥及簽署的贖回通知（通知可從根據代理協議委任的任何付款代理的指定辦事處獲取，並指明將予贖回債券的數目及已發生的相關事件）（「**相關事件贖回通知**」）連同證明將予贖回債券的憑證，遞交至有關付款代理的指定辦事處。「**相關事件贖回日期**」應為上文所述該30日期間屆滿後第14日。

違約事件

部分違約事件將使債券立即到期，並須按其本金額連同截至付款日期（但不包括該日）的應計利息（如有）償還，詳情載於條件。

結算系統

債券將由總額憑證代表，總額憑證將以Euroclear及Clearstream的共同存管處之代名人義於Euroclear及Clearstream的共同存管處寄存及登記。總額憑證中的實益權益將於Euroclear及Clearstream存置的記錄列示，其轉讓將僅通過該記錄進行。除總額憑證所述情況外，債券正式憑證將不會以換取總額憑證形式的實益權益發出。

董事會函件

- 上市** 本公司將向聯交所申請債券通過向專業投資者(定義見上市規則第37章)發行債務的方式上市。本公司亦將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。
- 可轉讓性** 債券可根據條件自由轉讓。轉讓以總額憑證證明的債券權益將根據相關結算系統規則進行。
- 債券地位** 債券構成本公司的直接、無條件、非後償及無抵押責任，於所有時候彼此間享有同等地位且並無任何優先權或優先地位。除適用法律強制條文可能規定的例外情況外，在遵守不抵押保證契諾的情況下，本公司根據債券的支付責任在所有時候至少與本公司目前及未來的一切其他直接、無條件、非後償及無抵押責任享有同等地位。
- 附屬公司擔保的地位** 各附屬公司擔保分別構成各附屬公司擔保人的直接、無條件、非後償及無抵押責任。除適用法例可能規定的例外情況外，各附屬公司擔保人於其各自附屬公司擔保項下的付款責任將於所有時間享有至少與其各自所有其他現有及未來直接、無條件、非後償及無抵押責任同等的地位。

換股價及換股股份

初步換股價每股股份20.16港元較：

- (i) 於二零二一年十二月八日(即簽署認購協議的交易日)在聯交所所報最後收市價每股股份19.28港元有溢價約4.56%；
- (ii) 直至二零二一年十二月八日(包括該日)前最近連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約18.68港元有溢價約7.92%；
- (iii) 直至二零二一年十二月八日(包括該日)前最近連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約18.85港元有溢價約6.95%；
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份15.60港元有溢價約29.23%；及
- (v) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露於二零二一年六月三十日的未經審核每股資產淨值50.45港元折讓約60.04%。

每股股份15.42港元的最低換股價較：

- (i) 二零二一年十二月八日(即簽署認購協議的交易日)在聯交所所報最後收市價每股股份19.28港元折讓約20.02%；
- (ii) 直至二零二一年十二月八日(包括該日)前最近連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約18.68港元折讓約17.45%；
- (iii) 直至二零二一年十二月八日(包括該日)前最近連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約18.85港元折讓約18.20%；
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份15.60港元折讓約1.15%；
- (v) 反映理論攤薄價每股股份約19.09港元較基準價(定義見上市規則第7.27B條)每股股份約19.28港元(即認購協議簽署當日(即二零二一年十二月八日)之交易日收市價)折讓約0.99%之理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)；及

董事會函件

- (vi) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露於二零二一年六月三十日的未經審核每股資產淨值50.45港元折讓約69.44%。

換股價由本公司與獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人經參考股份的現行市價以及認購協議及債券的條款及條件(包括任何調整事件及淨股份結算機制的調整)後公平磋商釐定。

根據淨股份結算機制，任何債券轉換時可發行的換股股份數目須按待轉換債券的本金額(按固定匯率7.7979港元=1.00美元換算為港元)除以於有關轉換日期生效的換股價計算。按初步換股價每股股份20.16港元及假設債券按初步換股價獲悉數轉換計算，債券將轉換為96,700,148股換股股份，佔：

- (i) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本2,381,993,826股股份約4.06%；
及
- (ii) 經債券獲悉數轉換時配發及發行換股股份擴大後本公司已發行股本約3.90%。

假設已發行股份數目自最後實際可行日期起至債券獲悉數轉換日期止並無變動，公眾股東的股權將自債券獲悉數轉換前的26.39%攤薄至緊隨債券按初步換股價20.16港元獲悉數轉換後的約25.36%。

由於轉換任何債券時可發行的換股股份數目將根據淨股份結算機制釐定，因此於行使換股權時，於淨股份結算計算期間內任何交易日的換股股份僅可於每日轉換價值超過相等於在該交易日的已換股債券的二十分之一的金額下方會發行，而已行使換股權餘下部分將以現金結算。因此，儘管換股股份的現行市價，鑒於換股股份的若干金額將根據淨股份結算機制一直以現金結算，故本公司毋須悉數發行96,700,148股換股股份(假設債券按初步換股價20.16港元悉數轉換)。受限於就任何調整事件作出調整，計及淨股份結算機制及換股價重設後，於債券獲悉數轉換時可予發行的換股股份數目將不超過126,425,097股股份。

董事會函件

轉換對本公司股本的影響

下表說明在假設(a)本公司股本於最後實際可行日期起至債券獲悉數轉換為止概無其他變動(因債券獲悉數轉換而配發及發行換股股份除外)；及(b)除因悉數轉換債券而持有的換股股份外，債券持有人並無亦不會持有任何股份的情況下，(1)於最後實際可行日期的現有股權架構；(2)假設債券按初步換股價每股股份20.16港元獲悉數轉換為換股股份後的股權架構；及(3)假設債券以每股股份15.42港元的最低換股價悉數轉換為換股股份的股權結構。

股東	於最後實際可行日期		假設債券按初步換股價 每股20.16港元獲悉數 轉換為換股股份		假設債券以 每股股份15.42港元的 最低換股價悉數轉換為 換股股份	
	股份數目	佔本公司 已發行股本	股份數目	佔本公司 已發行股本	股份數目	佔本公司 已發行股本
		百分比		百分比		百分比
SOUNDA PROPERTIES						
LIMITED新達置業有限公司 ⁽¹⁾	1,276,400,189	53.59%	1,276,400,189	51.50%	1,276,400,189	50.89%
FARRICH INVESTMENTS						
LIMITED遠富投資有限公司 ⁽²⁾	434,771,287	18.25%	434,771,287	17.54%	434,771,287	17.33%
盈豐置業有限公司 ⁽³⁾	37,950,000	1.59%	37,950,000	1.53%	37,950,000	1.51%
聚融投資控股有限公司 ⁽⁴⁾	4,215,400	0.18%	4,215,400	0.17%	4,215,400	0.17%
公眾股東	628,656,950	26.39%	628,656,950	25.36%	628,656,950	25.06%
債券持有人	—	—	96,700,148	3.90%	126,425,097	5.04%
總計	<u>2,381,993,826</u>	<u>100%</u>	<u>2,478,693,974</u>	<u>100%</u>	<u>2,508,418,923</u>	<u>100%</u>

- (1) SOUNDA PROPERTIES LIMITED新達置業有限公司由朱孟依先生全資擁有。
- (2) FARRICH INVESTMENTS LIMITED遠富投資有限公司由The Best Investments Limited全資擁有。The Best Investments Limited為Clear Build Investments Limited的全資附屬公司，而Clear Build Investments Limited則由朱一航先生全資擁有。
- (3) 盈豐置業有限公司由執行董事歐偉建先生全資擁有。
- (4) 聚融投資控股有限公司由執行董事朱桔榕女士全資擁有。

不可撤回投票承諾

SOUNDA PROPERTIES LIMITED新達置業有限公司(於最後實際可行日期直接或間接持有現有已發行股份總數約53.59%)已不可撤回地承諾(其中包括)就其實益擁

董事會函件

有的全部股份附帶的票數於股東特別大會上投票或促使投票贊成批准認購協議、債券及特別授權的普通決議案(有關承諾統稱「不可撤回投票承諾」)。

有關本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國從事住宅物業發展、商業地產投資、物業管理及基建業務，以及投資業務。

進行債券發行的理由及裨益

董事認為，債券發行是籌集額外資本的適當方式，原因為其將為本公司提供額外資金，以就其現有債務進行再融資，亦可補充本集團作一般公司用途的營運資金。本公司認為，考慮到市場大幅波動，尤其是房地產市況，為本集團鞏固其資本基礎及財務狀況並減少本公司利息開支提供機會。本公司已考慮其他融資方案，包括以新貸款融資或發行新優先債券，將現有債務再融資，惟鑒於房地產目前市況，該等其他融資方案不能如債券發行般即時可用。本公司認為，債券發行可為本公司以較低的融資成本為上述用途提供額外資金。此舉亦可強化本公司的現金狀況，使本公司可更好地分配其財務資源並進一步發展其業務。

發行價及換股價由認購協議訂約各方經參考股份的現行交易價格及本公司的財務狀況後公平磋商釐定。董事認為，認購協議的條款及條件按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理，且發行債券符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

債券發行所得款項總額將為250,000,000美元。債券發行估計所得款項淨額(經扣除佣金及其他估計應付開支後)將約為247,500,000美元。按照該所得款項淨額計算及假設債券以最低價換股價15.42港元獲悉數轉換，每股換股股份淨價約為15.27港元。

本公司擬將債券發行所得款項淨額作以下用途：(i)約95%用於再融資(a)合生資本國際集團有限公司(為本公司間接全資附屬公司)於二零二一年一月十三日發行的400百萬美元於二零二二年到期5.8%有擔保優先票據(「二零二一年一月票據」)及(b)合生資本國際集團有限公司於二零二一年二月四日發行的100百萬美元於二零二二年到期5.8%有擔保優先票據，並與二零二一年一月票據合併及組成單一系列(連同二零二一年一月票據統稱為「二零二一年票據」)，其中二零二一年票據由(其中包

括)本公司提供擔保；及(ii)約5%作一般營運資金用途。有關二零二一年票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月六日、二零二一年一月七日、二零二一年一月十四日、二零二一年一月二十八日及二零二一年二月四日的公告。

特別授權

董事會擬尋求股東於股東特別大會上批准特別授權，以涵蓋債券發行及債券附帶的換股權獲行使後配發及發行的換股股份。債券發行以及債券獲轉換後配發及發行換股股份亦須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

本公司於過往12個月的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月並無進行任何股本集資活動。

認購協議須待其中所載先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。此外，認購協議可能在若干情況下被終止。進一步資料請參閱上文「認購協議」一段。

鑒於債券發行不一定會完成，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司將於二零二二年一月六日(星期四)上午十時正於廣州市珠江新城珠江東路421號珠江投資大廈南塔16樓01室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)訂立認購協議及其項下擬進行的交易(包括債券發行及授出特別授權)。

於認購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票，亦無董事於認購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益而須就有關事項的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決。

股東特別大會通告載於本通函第38至40頁。

隨本通函附奉股東就股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事會認為，儘管認購協議及其項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會推薦全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關認購協議及其項下擬進行交易(包括債券發行及授出特別授權)的普通決議案。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

二零二一年十二月十七日



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>

股東特別大會通告

茲通告合生創展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)將於二零二二年一月六日(星期四)上午十時正於廣州市珠江新城珠江東路421號珠江投資大廈南塔16樓01室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論作出修訂與否)下列將作為普通決議案提呈的決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、附屬公司擔保人與獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人所訂立日期為二零二一年十二月八日的認購協議及日期為二零二一年十二月十六日的補充認購協議(統稱「認購協議」)，內容有關本公司根據認購協議所載條款及條件並在其規限下發行於二零二三年到期的本金總額250,000,000美元8.00%有擔保可換股債券(「債券」)，以及認購協議項下擬進行的交易；
- (b) 批准本公司根據債券的條款及條件發行債券；
- (c) 批准根據債券的條款及條件，配發及發行於債券所附換股權獲行使時可能須予配發及發行的本公司股本中每股面值0.10港元的新普通股(「換股股份」)；
- (d) 待(其中包括)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准債券上市及換股股份上市及買賣後，批准向本公司董事(「董事」)授出特別授權，以行使本公司權力根據債券的條款及條件發行債券以及配發及發行換股股份。上述特

* 僅供識別

股東特別大會通告

別授權屬額外加入的授權，且不得損害或撤銷於本決議案通過前已經或可能不時授予董事的任何一般或特別授權；及

- (e) 授權任何一名董事作出其可能酌情認為就實行認購協議及據此擬進行的交易或與之有關而言屬必要、適宜或權宜的一切事宜及行動，包括但不限於簽立其認為就實行發行債券及配發及發行於債券所附換股權獲行使時可能須予配發及發行的換股股份及／或使其生效而言屬必要或權宜的一切文件並加蓋印章(如適用)。」

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二一年十二月十七日

主要辦事處：

香港

中環皇后大道中99號

中環中心

49樓4903-10室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開的大會及於會上投票的股東均有權委任一名代表代其出席及投票。任何持有兩股股份或以上的該等股東可委任超過一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親自代表股東出席大會。
- (2) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年一月三日(星期一)至二零二二年一月六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間概不辦理股份過戶手續。為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (3) 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人認證的授權書或其他授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

股東特別大會通告

(4) 為保障股東及股東特別大會所有與會者的健康及安全，並防止新型冠狀病毒(「COVID-19」)傳播，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，包括但不限於：

- 強制性體溫檢查；
- 佩戴外科口罩；
- 不派發公司禮品或茶點；
- 強制性健康聲明；及
- 適當的座位安排以避免過度擁擠。

任何人士如不遵從上述預防措施，均可能被拒絕進入股東特別大會會場。本公司謹此提醒將親身出席股東特別大會的股東及所有與會者採取個人預防措施，並遵從股東特別大會會場的流行病預防及控制要求。本公司亦謹此提醒股東，就行使投票權而言，毋須親身出席股東特別大會。本公司鼓勵股東藉填妥並遞交相關股東特別大會代表委任表格進行投票，並委任股東特別大會主席為其代表根據相關代表委任表格的指示就有關決議案進行投票，以代替親身出席股東特別大會。視乎COVID-19疫情的發展而定，本公司可能實施進一步變動及預防措施，並可能於適當情況下就有關措施刊發進一步公告。

(5) 除非另有指明，否則本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年十二月十七日的通函所界定者具有相同涵義。

(6) 本通告的中文譯本僅供參考。中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

於本通告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(主席)、張帆先生(聯席總裁)、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陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生。