

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份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的證券法例辦理登記或取得資格而在任何有關司法權區內建議要約出售或遊說要約購買任何證券即屬違法，則本公告在當地不構成有關要約、遊說或出售。未辦理登記或未獲適用的登記豁免規定前，不得在美國境內發售或出售任何證券。凡在美國進行任何證券公開發售，將只會以發售章程方式進行。該發售章程將載有有關提出要約的公司、管理層及財務報表的詳細資料。本公司不擬在美國進行任何證券公開發售。



Sunkwan Properties Group Limited

上坤地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(「本公司」，股份代號：6900)

有關以下票據的交換要約

| 債務證券說明 | 尚未償還金額 | ISIN編號／通用編碼 | 股份代號 | 最低接納金額 | 交回以作交換 每1,000美元 適用交換票據 (定義見本公告) 的交換代價 |
|------------------------------------|---------------|----------------------------|-------|---------------|---|
| 2022年到期之 12.25%優先票據 (「交換票據」) | 210,000,000美元 | XS2363837258/ 236383725 | 40773 | 189,000,000美元 | 新票據的本金總額 1,000美元及 資本化利息 |

及

有關以下票據的同意徵求

| 債務證券說明 | ISIN編號 | 通用編碼 | 股份代號 | 尚未償還本金額 |
|-------------------------------|--------------|-----------|------|---------------|
| 2023年到期之13.5% 優先票據(「同意票據」) | XS2417707374 | 241770737 | 4307 | 160,200,000美元 |

於2022年7月8日，本公司正就美國境外非美國人士所持的最少189,000,000美元或交換票據的未償還本金額的90%（「**最低接納金額**」）進行交換要約（「**交換要約**」）。交換要約正根據交換要約備忘錄所載條款作出，並受其條件規限。交換要約主要旨在改善本公司之整體財務狀況、延長本公司的債務期限、強化其資產負債表及改善現金流量管理。

本公司亦正根據同意徵求聲明所載條款並在其條件規限下徵求同意票據持有人同意對日期為2022年1月3日的契約（於本公告日期補充或修訂，「**同意票據契約**」）作出若干建議修訂，該契約乃由（其中包括）本公司、附屬公司擔保人（定義見該契約）、合營附屬公司擔保人（定義見該契約）及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（作為同意票據受託人）訂立。本同意徵求主要旨在根據同意徵求聲明所載條款並在其條件規限下，修訂同意票據契約內的違約事件條文，以剔除因交換票據項下出現違約情況或發生違約事件而導致有關同意票據的任何違約情況或違約事件，並修訂無力償還違約事件，使之與根據交換要約將予發行的建議新票據之條款一致。

緒言

於本公告日期，本公司正根據日期為2022年7月8日的交換要約備忘錄（「**交換要約備忘錄**」）所載條款並在其條件規限下，就其根據日期為2021年7月22日的契約（經不時修訂或補充）尚未償還的2022年7月到期之12.25%優先票據（「**交換票據**」）進行交換要約（「**交換要約**」）。交換要約旨在改善本公司之整體財務狀況、延長本公司的債務期限、強化其資產負債表及改善現金流量管理。

於本公告日期，本公司亦正根據日期為2022年7月8日的同意徵求聲明（「**同意徵求聲明**」）所載條款並在其條件規限下徵求同意票據持有人同意（「**同意徵求**」）對日期為2022年1月3日的契約（於本公告日期修訂或補充，「**同意票據契約**」）作出若干建議修訂，該契約乃由本公司、附屬公司擔保人（定義見該契約）、合營附屬公司擔保人（定義見該契約）及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（作為受託人）訂立，以規管其2023年到期之13.5%優先票據（ISIN編號：XS2417707374；通用編碼：241770737）（「**同意票據**」）。

交換要約及同意徵求互為條件。

除另有界定者外，本公告所用詞彙與交換要約備忘錄及同意徵求聲明所界定者具有相同涵義。

背景及目的

於2021年下半年，中國房地產開發商及為該行業增長及發展提供資金的資本市場經歷了一個拐點。用於房地產開發的銀行貸款減少，對房地產開發商獲得在岸資本的渠道產生了不利影響。加上買家對房地產開發商交付項目的能力的擔憂，對房地產銷售產生了不利影響。此外，預售所得款項的使用亦受中國適用規則規例愈加嚴格的限制所規限。離岸資本市場對所有該等負面在岸事件及調控措施影響反應負面，限制了本公司償還即將到期的到期款項的資金來源。

2022年，中國房地產行業持續波動。銀行貸款進一步收緊，加上某些負面信貸事件，加劇了市場對中國房地產開發商經營的擔憂。因此，中國房地產開發商的預售普遍減少。

此外，於2022年上半年，中國新冠疫情個案急增，尤以上海市為甚。截至2021年12月31日，本公司約59.2%的土地儲備位於長三角地區。故此，本公司的運營及財務表現受到上海近期爆發新冠肺炎不利影響，本公司近幾個月的合約銷售總額亦出現明顯下降。

於市場狀況不利的背景下疊加今年新冠疫情影響，本公司預計，2022年房地產行業的市場狀況仍面臨壓力。本公司管理層已體現決心和承擔，銳意減輕近期市況不利的影響。於2022年1月，本公司就2022年1月到期之12.75%優先票據完成了交換要約，藉此將到期日延長至2023年1月。

本公司正致力透過延長其現有債務責任或進行債務再融資、投機融資及節約開支等舉措履行其財務承諾。作為有關舉措的一部分，本公司正進行交換要約及同意徵求。

倘若交換要約及同意徵求未能成功進行，本公司可能無法悉數償付交換票據，且本公司為履行其財務承諾所作的其他努力未必能達到預期效果。因此，本公司或須考慮進行替代的債務重組。

交換要約

交換票據的交換要約於2022年7月8日開始，並將於2022年7月14日下午4時正（倫敦時間）屆滿（「**屆滿期限**」），除非本公司另行延期或提前終止。倘適用屆滿期限延期或提前終止，本公司將作出適當公告。

根據交換要約備忘錄所載條款並在其條件規限下，本公司正提出要約，以至少交換合資格持有人所持有的本公司尚未償還交換票據的最低接納金額。截至交換要約備忘錄日期，本金總額為210,000,000美元的交換票據尚未償還。

於交換要約中有效接納及交換的交換票據的合資格持有人，將由結算日（包括該日）起放棄交換票據的任何及所有權利（收取交換代價權利除外），並將免除及解除該等持有人因有關交換票據產生或與之相關而可能產生的對本公司的任何及所有現有或未來申索，包括其任何及所有應計及未付利息。

透過Euroclear及Clearstream持有交換票據的每名實益擁有人須另行作出指示。有關交換要約的指示不可撤銷。

交換代價

於屆滿期限前有效交回並獲接納交換的交換票據的交換代價（「**交換代價**」）總額為相等於以下各項的購買價：

於屆滿期限前有效交回並獲接納交換的尚未償還交換票據的每1,000美元本金額包括以下各項：

- a. 待新發行美元計值優先票據（「**新票據**」）的本金總額1,000美元；及
- b. 資本化利息。

新票據的限期將為364天，按年利率12.25%計息，每半年支付一次。

強制贖回

於規管新票據之契約所載強制贖回日期，本公司將以根據交換要約備忘錄（截至原發行日期修訂、補充或修改）所載交換要約有效交回並獲接納交換的現有票據的本金總額，贖回本金額相等於自2022年1月22日（包括該日）起至原發行日期（不包括該日）的應計及未付利息金額的新票據，而有關新票據的應計及未付利息載於規管新票據的契約項下。

本公司已經並將向新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）申請批准新票據在新交所上市及報價。新交所概不對本公告內作出的任何陳述、發表的任何意見或載列的任何報告是否正確承擔任何責任。新票據原則上獲批准在新交所上市及報價，不應視作交換要約、本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人（如有）或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司（如有）、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保（如有）的價值指標。只要新票據於新交所上市且新交所規則有所規定，新票據將按最低每手買賣單位200,000新加坡元（或其等值外幣）買賣。因此，倘於新交所買賣，新票據將按最低每手買賣單位150,000美元買賣。

最低接納金額

所收到有效交回並由本公司全權酌情決定其是否根據交換要約接納以作交換的交換票據的最低本金總額189,000,000美元，為交換票據尚未償還本金額的90%（「最低接納金額」）。本公司保留權利全權酌情接納低於有關交換票據的最低接納金額，或全不接納該等交換票據，以根據交換要約進行交換。

簡要時間表

下文概述交換要約的預期時間表。

| 日期 | 事件 |
|---------------------------|---|
| 2022年7月8日 | 開始交換要約及透過聯交所網站、及透過Euroclear或Clearstream（如適用）作出公告。 向交換票據的合資格持有人（位於美國境外的非美國人士）提供交換要約備忘錄。 |
| 2022年7月14日 （倫敦時間下午4時正） | 屆滿期限。為有效交回交換票據的交換票據合資格持有人有權收取相關交換代價的最後日期及時間，此為交換票據的合資格持有人參與交換要約的最後日期及時間。 |
| 於屆滿期限後在切實 可行情況下盡快 | 公佈於屆滿期限前所收到的交回交換金額，以及將向合資格持有人發行以交換有效交回、接納及交換的交換票據的新票據的最終本金總額。 |

| 日期 | 事件 |
|---------------|---|
| 2022年7月18日或前後 | 在達成交換要約備忘錄內「交換要約的條件」所載條件的前提下，結付新票據、向已有效交回交換票據並獲接納交換的合資格持有人交付交換代價。 |
| 2022年7月19日或前後 | 新票據在新交所上市。 |

交換要約的條件

交換的接納及本公司完成交換要約的責任受(其中包括)以下條件規限：

- 不少於交換票據最低接納金額者本應於屆滿期限前獲有效交換；
- 同時實行同意徵求；
- 自交換要約備忘錄日期至結算日市場並無重大不利轉變；
- 本公司明確認定接納交換、支付交換代價及進行本公告擬進行的交易符合本公司最佳利益；及
- 達成交換要約備忘錄載列的若干其他條件。

在適用法律規限下，倘任何條件於結算日之前未達成或未獲本公司豁免，本公司可終止或撤回交換要約。本公司亦可不時延長交換要約，直至條件達成或獲豁免。儘管本公司目前並無此等計劃或安排，本公司保留權利隨時修訂、修改或豁免交換要約的條款及條件，惟須受適用法律規限。本公司將根據適用法律的規定向閣下發出有關任何修訂、修改或豁免的通知。

交換要約及同意徵求互為條件，而完成同意徵求(全部或部分)為完成交換要約的一項條件。

同意徵求

同意徵求條款概要

有關同意票據的同意徵求已於2022年7月8日開始，並將於2022年7月14日倫敦時間下午4時正屆滿(「同意屆滿期限」)，除非本公司另行延長或提前終止的情況則除外。倘適用的同意屆滿期限獲延長或提前終止，本公司將作出適當公告。

本公司正徵求同意票據持有人同意對同意票據契約進行建議修訂及為使建議修訂生效，本公司、附屬公司擔保人及受託人將就同意票據訂立補充契約（「**同意補充契約**」）。截至同意徵求聲明日期，同意票據尚未償還的本金總額為160,200,000美元。

根據同意徵求聲明所載指示有效發出同意後，持有人將被視為已對同意徵求予以同意。發出同意的票據持有人須同意整體建議修訂，而不可選擇性地就若干方面的建議修訂發出同意。所有發出及獲接納的同意將被視為對建議修訂整體的同意。同意一經提交不得撤銷。

建議修訂將於簽立同意票據契約的同意補充契約並將其交付予受託人後生效。倘就同意票據收到必要同意（定義見下文）及有關同意票據的建議修訂生效，建議修訂將對同意票據的所有持有人（包括未發出同意的持有人）具約束力。

同意徵求的簡要時間表

以下概述同意徵求的預期時間表。

| 事件 | 時間及日期 | 說明 |
|------|------------|--|
| 記錄日期 | 2022年7月7日。 | 僅截至記錄日期記錄中的持有人合資格同意建議修訂。請參閱同意徵求聲明中的「重要信息」。 |
| 發佈日期 | 2022年7月8日。 | 公佈同意徵求。同意徵求聲明交付至結算所以知會直接參與者並登載於同意網站。 |

| 事件 | 時間及日期 | 說明 |
|--------|---|---|
| 同意屆滿期限 | 2022年7月14日下午四時正 (倫敦時間)，除非本公司 延長或終止。 | 必須於同意屆滿期限前有效發出 同意。 |
| 公佈結果 | 在屆滿期限後合理可行的情 況下盡快。 | 公佈本公司是否已收到對同意票 據契約進行建議修訂所需的必 要同意。 |

同意徵求的條件

本公司接納同意徵求的責任受(其中包括)以下條件規限：

- (a) 於同意屆滿期限或之前收到根據本同意徵求條款就同意票據有效發出的必要同意；
- (b) 擬訂約的各訂約方簽立同意補充契約；
- (c) 並無任何法律或法規以及並無任何未決或面臨的禁令或其他法律程序(倘被不利地判定)會使實行建議修訂違法、無效或遭禁或會使其合法性或有效性遭質疑；
- (d) (A)本集團的業務、財產、資產、負債、財務狀況、營運或經營業績不會發生或面臨變化(或涉及預期變化的發展)；及(B)金融市場整體不會發生或不會發生影響本公司股權、同意票據或本公司其他債務的變化(或涉及預期變化的發展)，而根據本公司在上述(A)或(B)的情況下的合理判斷，該等情況對或可能對本公司不利，或對或可能對本公司及／或本公司於本同意徵求的任何聯屬人士的預期利益造成重大不利影響；及
- (e) 完成交換要約。

上述條件僅對本公司有利，本公司可全權酌情在接納任何同意票據的同意前的任何時間，隨時及不時就任何同意票據全部或部分豁免任何條件，或以其他方式修訂本同意徵求。

交換要約及同意徵求並非互為條件，完成就任何同意票據的同意徵求並不取決於完成交換要約。

進一步詳情

本公司已委任海通國際證券有限公司擔任本同意徵求的徵求代理以及本交換要約的交易經辦行，並委任D.F. King Ltd擔任交換要約及同意徵求的資料及製表代理。同意徵求聲明、本公告及所有有關同意徵求的文件可於同意網站 (<https://sites.dfkingltd.com/sunkwanconsent>) 查閱。交換要約備忘錄、本公告及所有有關交換要約的文件可於交換網站 (<https://sites.dfkingltd.com/sunkwan>) 查閱。如擬索取同意徵求聲明、交換要約備忘錄及其有關文件的副本，亦請按下文所載的地址及電話號碼聯絡資料及製表代理。海通國際證券有限公司及D.F. King Ltd的聯絡資料載列如下：

海通國際證券有限公司

香港中環
港景街1號
國際金融中心一期28樓
傳真：(852) 2840 1680
致：債務資本市場

D.F. King Ltd

倫敦：

65 Gresham Street
London EC2V 7NQ
United Kingdom
電話：+44 20 7920 9700

香港：

香港
皇后大道中28號
中匯大廈16樓1601室
電話：+852 3953 7231

電郵：sunkwan@dfkingltd.com

同意網站：<https://sites.dfkingltd.com/sunkwanconsent>

交換網站：<https://sites.dfkingltd.com/sunkwan>

本公告並非要約購買、招攬要約購買或招攬要約出售同意票據、交換票據或新票據。

股東、該等票據持有人、交換票據合資格持有人及潛在投資者應注意，同意徵求及交換要約須待同意徵求聲明所載的同意徵求先決條件以及交換要約備忘錄所載及本公告概述的交換要約先決條件達成或獲豁免後，方可完成。概不保證同意徵求或交換要約將完成，本公司保留權利有條件或無條件修訂、撤回或終止同意徵求或交換要約。

本公司可全權酌情修訂或豁免同意徵求及交換要約的若干先決條件。由於同意徵求及交換要約可能會亦可能不會進行，股東、該等票據持有人、交換票據合資格持有人及潛在投資者在買賣本公司證券或同意票據時，務請審慎行事。

若作出或接納同意徵求或交換要約會違反任何司法權區法律，則不得向有關司法權區的該等票據持有人或交換票據的合資格持有人作出同意徵求及交換要約，亦將不會接納自有關持有人或其代表交回的交換票據及交付的同意。倘本公司知悉於任何司法權區作出同意徵求或交換要約或交付同意會違反適用法律，本公司可能會亦可能不會（由本公司全權酌情）努力遵守任何有關法律。倘於本公司作出有關努力（如有）之後仍無法遵守任何有關法律，將不會向居住在有關司法權區的任何該等票據持有人或交換票據的合資格持有人作出同意徵求及交換要約，亦不會接納自有關持有人或其代表交回的票據或同意。

前瞻性陳述

本公告內的前瞻性陳述乃基於有關本公司及其行業的目前預期、假設、估計及預測作出。該等陳述並非未來表現的保證，本公司的實際經營業績、財務狀況及流動性以及本公司經營所在行業的發展，可能與本公告內前瞻性陳述所作出或提出的情況存在重大差異。未來事件及結果涉及難以預測的若干風險、不確定因素及假設。可引致上述差異的重要因素包括但不限於與本公司業務相關的中國行業競爭環境及監管環境轉變、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況出現變動，以及中國整體經濟趨勢轉變。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有下列涵義：

| | | |
|---------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「資本化利息」 | 指 | 直至但不包括結算日就合資格持有人有效交回並獲接納交換的任何交換票據的應計及未付利息應以新票據而非現金的形式支付； |
| 「Clearstream」 | 指 | Clearstream Banking S.A.； |
| 「本公司」 | 指 | 上坤地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市； |
| 「同意」 | 指 | 同意票據持有人同意適用的建議修訂； |
| 「同意票據」 | 指 | 2023年到期的13.5%優先票據； |
| 「同意票據契約」 | 指 | 日期為2022年1月3日有關同意票據的契約（於本公告日期補充或修訂）； |
| 「同意徵求」 | 指 | 本公司的徵求，尋求同意對同意票據契約的建議修訂（作為單一建議）； |
| 「同意徵求聲明」 | 指 | 日期為2022年7月8日有關同意徵求的同意徵求聲明； |
| 「同意補充契約」 | 指 | 本公司、附屬公司擔保人及受託人為使建議修訂生效而就同意票據訂立的補充契約； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「合資格持有人」 | 指 | 身為位於美國境外並透過Euroclear或Clearstream持有交換票據的非美國人士（該詞定義見S規例）的持有人，或為位於美國境外的非美國人士（該詞定義見S規例）的利益持有賬戶並透過Euroclear或Clearstream持有交換票據的若干受信人； |
| 「Euroclear」 | 指 | Euroclear Bank SA/NV； |
| 「交換要約」 | 指 | 本公司根據交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下作出的交換要約； |
| 「交換要約備忘錄」 | 指 | 日期為2022年7月8日有關交換要約的交換要約備忘錄； |
| 「交換票據」 | 指 | 2022年到期的12.25%優先票據； |
| 「交換票據契約」 | 指 | 規管交換票據的契約； |
| 「交換票據受託人」 | 指 | 花旗國際有限公司（作為交換票據的受託人）； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「持有人」 | 指 | 同意票據（視情況而定）的登記持有人，所有持有人統稱為「持有人」； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「合營附屬公司擔保」 | 指 | 就同意票據及交換票據（如適用）提供有限追索擔保的本公司若干境外附屬公司； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣； |
| 「建議修訂」 | 指 | 同意徵求聲明內所述及界定的建議修訂； |
| 「S規例」 | 指 | 美國證券法S規例； |
| 「必要同意」 | 指 | 持有人有效發出不少於尚未償還的同意票據本金總額的過半數同意； |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「結算日」 | 指 | 2022年7月18日或前後，除非交換要約被延長或提前終止； |
| 「新交所」 | 指 | 新加坡證券交易所有限公司； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「附屬公司擔保人」 | 指 | 就同意票據及交換票據提供擔保的本公司若干境外附屬公司； |
| 「受託人」 | 指 | China Corporation Bank (Asia) Corporation Limited； |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國； |
| 「美國證券法」 | 指 | 1933年美國證券法（經修訂）； |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元； |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

承董事會命
 上坤地產集團有限公司
 主席
 朱靜

香港，2022年7月8日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱靜女士、盛劍靜女士及楊佔東先生；非執行董事林勁峰先生及林朝虹女士；及獨立非執行董事郭少牧先生、歐陽寶豐先生及周喆人先生。