

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、遊說或出售即屬違法，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遊說。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券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、管理層以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。



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)

(股份代號：6900)

**(1) 有關現有票據 (ISIN編碼：XS2157244174；
通用編碼：215724417；股份代號：40553) 之交換要約；
及
(2) 建議發行新票據**

於二零二一年十二月十四日，本公司就美國境外的非美國籍人士持有的現有票據展開交換要約。交換要約乃按交換要約備忘錄所載條款作出，並受當中所載條件規限。

本公司已委託海通國際證券有限公司為交換要約的交易經辦人。本公司亦已委託D.F. King Ltd為交換要約的資料及交換代理。有關交換要約條款及條件之詳細描述，合資格持有人務請參閱交換要約備忘錄。

本公司正在進行一項發行及出售額外新票據的獨立同步發售項目。同步新資金發行能否完成須視乎市況而定。倘實行同步新資金發行，本公司將會把同步新資金發行的現金所得款項淨額主要用作優化其債務結構及為現有境外債務再融資。

本公司將尋求新票據於聯交所上市。本公司已接獲聯交所確認新票據符合上市資格。票據獲准納入聯交所不應被視為本公司或票據的價值指標。

股東、現有票據的持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同步新資金發行須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同步新資金發行的先決條件獲達成或豁免後，方告完成。概不保證交換要約及同步新資金發行將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同步新資金發行之權利（不論是否附有條件）。

本公司可全權酌情修訂或豁免交換要約及同步新資金發行的若干先決條件。由於交換要約及同步新資金發行可能會或可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或現有票據時務請審慎行事。

重要提示 — 交換要約僅適用於屬非美國籍人士（定義見S規例）及身處美國境外的投資者；美國籍人士（定義見S規例）、代表美國籍人士或為其利益行事的人士及身處美國境內的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

交換要約

緒言

本公司現正根據交換要約備忘錄所載列及下文「交換要約之條款概要」一節所概述的條款及條件就交換部分及全部合資格持有人所持其現有票據作出要約。

交換要約受交換要約備忘錄所載的若干條件所規限，包括本公司明確確認實行交換要約符合其最佳利益。

儘管本公告有任何相反規定，但在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，本公司可全權酌情決定延期、撤回或終止交換要約，並修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

除進行交換要約外，本公司正在進行一項發行及出售額外新票據的獨立同步發售項目。倘實行同步新資金發行，本公司將會把同步新資金發行的現金所得款項淨額主要用作優化其債務結構及為現有境外債務再融資。海通國際正就同步新資金發行擔任獨家全球協調人。

交換要約並非在美國境內提出，而交換要約備忘錄亦不會在美國派發或向任何美國籍人士（定義見S規例）或以其名義或為其利益進行。交換要約備忘錄並非在美國或向任何美國籍人士（定義見S規例）或以其名義或為其利益或在要約出售該等證券（包括新票據及其任何擔保）屬非法的任何其他司法權區作出的證券出售要約。倘未經辦理登記或未獲豁免辦理有關登記，證券不得在美國提呈發售、出售或交付。新票據及相關擔保概無亦將不會根據美國證券法或美國任何州份或其他司法權區的證券法登記，亦不得直接或間接在美國境內或向任何美國籍人士（定義見S規例）或以其名義或為其利益提呈發售、出售或交付。

交換要約之條款概要

根據交換要約備忘錄所載之條款並在其條件規限下，本公司正提出要約，以交換代價（定義見下文）交換合資格持有人所持有的部分及全部現有票據。

於現有票據的合資格持有人在交換要約中有效地接納及交換後，自結算日（包括該日）起，將豁免任何及所有有關現有票據的權利（收取交換代價（定義見下文）的權利除外），以及將解除及撤銷該等合資格持有人於現時或將來可能因該等現有票據（包括其任何及所有應計但未支付的利息）而對本公司提出或與之相關的任何及所有申索。

交換代價

就於交換屆滿期限前有效地提交且獲接納作交換的未償還現有票據每1,000美元之本金額而言，該等現有票據的合資格持有人將收取交換代價，其中包括：

- 新票據的本金總額1,000美元；
- 應計利息（約整至最接近的0.01美元，達0.005美元則向上調整）；及
- 在向任何合資格持有人發行任何新票據的最低本金額須為200,000美元（或按1,000美元的完整倍數遞增）之規定下，倘該合資格持有人有權收取本金額並非1,000美元的完整倍數之任何新票據，代替新票據任何零碎金額的現金（約整至最接近的0.01美元，達0.005美元則向上調整）相等於並無發行的新票據之本金額（新票據金額經向下約整至最接近的1,000美元之倍數）。

限期及最低收益率

將予發行的新票據的限期預期為364天及最低收益率預期為13.5%，該限期及最低收益率將由本公司全權酌情最終釐定並於交換屆滿期限後在切實可行情況下盡快公佈。該新票據的實際利率將按同步新資金發行的定價釐定。

簡要時間表

下文概述交換要約的預計時間表。務請注意，交換要約的屆滿日期、新票據結算以及下文所列的其他事件可能較下文所示時間提前或推遲。本概要全部內容可能因本公司全權酌情作出的任何延期及因其行使權利於屆滿前隨時終止交換要約而變更。除另有指明外，下文提述的所有時間均指倫敦時間。

日期	事件
二零二一年十二月十四日	交換要約開始，經聯交所網站以及透過Euroclear或Clearstream公佈（如適用）。 向現有票據的合資格持有人（即身處美國境外的非美國籍人士）提供交換要約備忘錄。
二零二一年十二月二十一日 （倫敦時間下午四時正）	交換屆滿期限，為有效提交現有票據的現有票據合資格持有人有權收取相關交換代價之截止日期及時間，此為現有票據合資格持有人參與交換要約之截止日期及時間。
於二零二一年十二月二十二日 或前後	公佈(i)於交換屆滿期限之前所收取的提交交換金額，以及就交換已有效提交、接納及交換的現有票據而將向合資格持有人發行的新票據之最終本金總額；(ii)釐定新票據的實際利率；及(iii)同步新資金發行（如有）之定價。
二零二一年十二月二十八日 或前後	結付及發行新票據、根據同步新資金發行發行任何額外新票據、向已有效提交現有票據並獲接納進行交換的合資格持有人交付交換代價。
二零二一年十二月二十九日 或前後	新票據於聯交所上市。

提交現有票據之程序

重要提示 — 交換要約僅適用於屬非美國籍人士（定義見S規例）及身處美國境外的投資者；美國籍人士（定義見S規例）、代表美國籍人士或為其利益行事的人士及身處美國境內的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

合資格持有人必須根據交換要約備忘錄所載的程序，於交換屆滿期限前有效提交其現有票據以根據交換要約進行交換，可方參與交換要約。

提交以進行交換的每份現有票據僅可按最低本金額200,000美元（或按1,000美元的完整倍數遞增）提交。向任何合資格持有人發行的每份新票據之本金總額將為最低本金額200,000美元（或按1,000美元的完整倍數遞增）；惟倘某合資格持有人選擇只將其部份現有票據交換為新票據，則所保留的每份現有票據之本金額必須為最低本金額200,000美元。

合資格持有人負責確保彼等的指示將可使其有權收取的新票據至少等於最低本金額200,000美元。將導致新票據本金額低於200,000美元之指示將被拒絕受理。

與交換要約有關的指示並不可撤回，惟根據適用法律的規定撤回者則另作別論。

交換要約之條件

本公司就實行交換要約之責任須待下列條件達成後，方可作實：

- 自交換要約備忘錄日期起至結算日，市場上並無出現重大不利變動；
- 本公司明確確認，表示接納交換、支付交換代價及進行就此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所述之其他條件。

在適用法律規限下，倘於結算日前任何條件尚未達成或獲豁免，則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，直至該等條件達成或獲豁免為止。

交換要約之目的及所得款項用途

本公司擬優化其債務結構以延長其債務期限，更穩定發展、加強其資產負債表並改善現金流量管理。本公司將不會從交換要約收取任何現金所得款項。

同步新資金發行

緒言

本公司正在進行一項發行及出售額外新票據之獨立同步發售項目。同步新資金發行能否完成須視乎市況而定。海通國際正就同步新資金發行擔任獨家全球協調人。

倘實行同步新資金發行，本公司會把同步新資金發行的現金所得款項淨額主要用作優化其債務結構及為現有境外債務再融資。

預期同步新資金發行的定價條款將於任何有關定價後在切實可行情況下盡快公佈，或倘本公司決定不進行同步新資金發行(或其中任何部份)，則本公司將於作出有關決定後在切實可行情況下盡快公佈該決定。同步新資金發行預期於交換屆滿期限後在切實可行情況下盡快進行定價。然而，概不保證同步新資金發行必然將進行定價，而即使定價，亦不保證會就任何額外新票據定價。

倘並無就任何或全部額外新票據實行同步新資金發行，該等新票據的實際利率將於就該等額外新票據不會實行確認同步新資金發行後在切實可行情況下盡快公佈。新票據的其他相關詳情亦將連同實際利率一併確認。

同步新資金發行之理由

進行同步新資金發行，主要是為了優化本公司的債務結構及為現有境外債務再融資。

新票據上市

本公司將尋求新票據於聯交所上市。本公司已接獲聯交所確認新票據符合上市資格。票據獲准納入聯交所不應被視為本公司或票據的價值指標。

進一步詳情

有關交換要約的條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

本集團已委聘D.F. King Ltd為交換要約的資料及交換代理。D.F. King Ltd的聯絡資料如下：倫敦：+44 20 7920 9700；香港：+852 3953 7231；電郵地址：sunkwan@dfkingltd.com。

交換要約備忘錄將透過交換網站<https://sites.dfkingltd.com/sunkwan>以電子方式派發予合資格持有人。如欲索取交換要約備忘錄額外副本，應按上述聯絡方式向D.F. King Ltd提出。

有關本公司之資料

本公司是一家日益崛起的物業開發商，擁有豐富經驗，專注於中國長三角經濟區。本公司自(i)物業銷售，(ii)物業租賃收入，及(iii)提供項目管理服務錄得收入。

一般事項

本公告並非於美國或其他地方提呈購買證券的要約或購買證券的要約邀請，亦非出售證券的要約或出售證券的要約邀請。概無本公司或其任何附屬公司的證券正在或將根據美國證券法或美國任何州的證券法進行登記，且該等證券亦不得於美國提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法及任何適用州份或當地證券法的登記規定或在不受該等登記規定所規限的交易中進行者則另作別論。證券目前或日後均不會於美國或任何其他司法權區公開發售。由於根據S規例 閣下屬美國境外的非美國籍人士，故此向 閣下提供本公告。本通訊所載內容於提呈發售或出售證券屬違法的任何司法權區概不構成出售證券的要約或購買證券的要約邀請。

於若干司法權區派發本公告可能受法律所限制。獲得本公告的人士須自行了解並遵守任何有關限制。本公告中的前瞻性陳述（其中包括與交換要約有關的陳述）是基於現時預期所得。該等陳述並非對未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，並難以準確預測。由於受市場及現有票據及／或新票據價格變動、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況變動、油氣服務行業變動及整體資本市場變動等眾多因素影響，實際事件及結果可能與本公告所載描述存在很大差別。

本公司計劃於結算日或前後發行新票據以換取根據交換要約有效提交以進行交換並接納的現有票據。於若干司法權區派發交換要約備忘錄受法律所限制。獲得交換要約備忘錄的人士須自行了解並遵守任何有關限制。交換要約備忘錄在有關要約或邀請未經授權的任何司法權區，或作出有關要約或邀請的人士並不符合資格如此行事或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區，並不構成亦不得用作對任何人士作出購買現有票據或新票據的要約或出售現有票據的邀請。本公司對任何人士違反任何適用於任何司法權區的限制並不承擔任何責任。

概不保證交換要約將會完成，且本公司保留權利，可在任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免之情況下，全權酌情決定延長、撤銷或終止交換要約，及修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同步新資金發行須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同步新資金發行的先決條件獲達成或豁免後，方告完成。概不保證交換要約及同步新資金發行將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同步新資金發行之權利（不論是否附有條件）。本公司可全權酌情修訂或豁免交換要約及同步新資金發行的若干先決條件。由於交換要約及同步新資金發行可能會或可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「應計利息」	指	直至結算日（不包括當日），有效提交並獲接納作交換的任何現有票據之應計及未付利息，有關利息將以現金支付（約整至最接近的0.01美元，達0.005美元則向上調整）；
「額外新票據」	指	本公司將根據同步新資金發行所發行的限期為364天的美元計值優先票據；
「董事會」	指	本公司董事會；
「結算系統」	指	Euroclear及／或Clearstream（兩者或其一）；

「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；
「本公司」	指	上坤地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「同步新資金發行」	指	本公司發行及出售額外新票據（將與根據交易要約發行的相應新票據組成單一系列）之同步發售項目；
「交易經辦人」	指	海通國際證券有限公司；
「董事」	指	本公司董事；
「合資格持有人」	指	身處美國境外並透過Euroclear或Clearstream持有現有票據的非美國籍人士（定義見S規例）持有人，或代身處美國境外的非美國籍人士（定義見S規例）的利益而持有賬戶並透過Euroclear或Clearstream持有現有票據之若干受信人；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換屆滿期限」	指	二零二一年十二月二十一日倫敦時間下午四時正（除非經本公司全權決定延長、修訂或提早終止）；
「交換要約」	指	本公司按照交換要約備忘錄所載的條款並在其條件規限下作出之要約；
「交換要約備忘錄」	指	日期為二零二一年十二月十四日，內容有關交換要約之交換要約備忘錄；
「交換網站」	指	https://sites.dfkingltd.com/sunkwan ，為資料及交換代理就代存交換要約的相關文件而設立之網站；
「現有票據」	指	本公司尚未償還的二零二二年到期185,000,000美元之12.75%優先票據（ISIN編碼：XS2157244174；通用編碼：215724417）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司；
「持有人」	指	現有票據的持有人；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「資料及交換代理」	指	D.F. King Ltd，為交換要約的資料及交換代理；
「新票據」	指	本公司將予發行的年期為364天的美元計值優先票據，其將根據交換要約與本公司接納作交換的現有票據進行交換；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「結算日」	指	結算日期，預期將為二零二一年十二月二十八日或前後（除非交換要約被延長或提早終止）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；及
「%」	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，二零二一年十二月十四日

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。