

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告不構成在美國境內或任何其他司法權區提呈出售任何證券的要約或要約購買任何證券的招攬，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或符合資格前而於該等司法權區進行上述要約、招攬或出售即屬違法。本公告提及的證券不會根據證券法登記，且除非根據證券法獲豁免遵守登記規定或屬不受登記規定規限的交易進行，否則證券不得在美國境內提呈發售、出售或交付。因此，優先票據僅會於美國境外提呈發售及出售。將於美國境內作出的證券公開發售將以發售章程方式提出。有關發售章程將載有關於作出要約的公司及其管理層以及財務報表的詳細資料。本公司無意在美國境內作出任何證券公開發售。本公司概不會於香港向公眾人士提呈優先票據，亦不會向本公司任何關連人士配售任何優先票據。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

發行於2025年到期金額為350,000,000美元的7.30%優先票據

董事會欣然宣佈，於2021年1月6日(交易時段後)，本公司及附屬公司擔保人與中金公司、德意志銀行、瑞信、瑞銀、建銀國際、中信銀行(國際)、招銀國際、國泰君安國際、海通國際、滙豐、摩根大通、摩根士丹利、野村及渣打銀行訂立購買協議，內容有關票據發行。

經扣除包銷折扣及佣金以及有關票據發行的其他估計應付開支，估計票據發行所得款項淨額將為約343百萬美元。本公司擬將所得款項淨額用於將於一年內到期的現有中長期境外債務再融資。

本公司將尋求優先票據於聯交所上市。聯交所已就優先票據的上市資格發出確認書。優先票據於聯交所上市不應被視為本公司或優先票據的價值指標。

茲提述本公司日期為2021年1月6日的公告。董事會欣然宣佈，於2021年1月6日(交易時段後)，本公司及附屬公司擔保人與中金公司、德意志銀行、瑞信、瑞銀、建銀國際、中信銀行(國際)、招銀國際、國泰君安國際、海通國際、滙豐、摩根大通、摩根士丹利、野村及渣打銀行訂立購買協議，內容有關票據發行。

購買協議

日期：2021年1月6日(交易時段後)

購買協議訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 中金公司、德意志銀行、瑞信、瑞銀、建銀國際、中信銀行(國際)、招銀國際、國泰君安國際、海通國際、滙豐、摩根大通、摩根士丹利、野村及渣打銀行

中金公司、德意志銀行、瑞信、瑞銀、建銀國際、中信銀行(國際)、招銀國際、國泰君安國際、海通國際、滙豐、摩根大通、摩根士丹利、野村及渣打銀行已獲委任為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為優先票據的初始買方。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中金公司、德意志銀行、瑞信、瑞銀、建銀國際、中信銀行(國際)、招銀國際、國泰君安國際、海通國際、滙豐、摩根大通、摩根士丹利、野村及渣打銀行均為獨立第三方，並非本公司的關連人士。

優先票據並無及將不會根據證券法登記。優先票據根據S規例以離岸交易方式於美國境外提呈發售，且除非根據證券法獲豁免遵守登記規定或屬毋須遵守的交易進行，否則不得於美國境內提呈發售或銷售。概無優先票據將於香港向公眾人士提呈發售，亦不會向本公司任何關連人士配售任何優先票據。

優先票據主要條款

提呈發售的票據

待達成若干條件後，本公司將發行於2025年1月13日到期本金總額為350,000,000美元的優先票據，惟根據有關條款提早贖回者除外。

發售價

優先票據發售價將為優先票據本金額的99.320%。

利息

優先票據將自2021年1月13日(包括該日)起按7.30%年利率計息，須自2021年7月13日起每半年及每年於1月13日及7月13日期末支付。

優先票據地位

優先票據：

- (1) 屬本公司一般責任；
- (2) 較明確次於優先票據受償權利的本公司任何現有及未來責任有優先受償權利；
- (3) 至少在受償權利方面與現有票據及本公司所有其他無抵押非後償責任處於同等地位(惟根據適用法律受該等無抵押非後償責任的任何優先權利所限)；
- (4) 由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)提供優先擔保，惟受若干限制的規限；
- (5) 實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的有抵押責任，惟以充當有關抵押品的資產價值為限；及
- (6) 實際次於非擔保人附屬公司的所有現有及未來責任。

違約事件

優先票據的違約事件包括：

- (1) 拖欠優先票據於到期時、提前清還時、贖回時或其他情況下到期及應付的本金(或溢價(如有))；
- (2) 拖欠優先票據任何到期及應付的票據利息，且持續拖欠30日；
- (3) 未能履行或違反契約項下所述某些契諾條文或發生在弘昇票據下定義的「違約事件」；
- (4) 本公司或任何受限制附屬公司未能履行或違反契約或優先票據下任何其他契諾或協議(上文第(1)、(2)或(3)條所述違約除外)，而有關未能履行或違反事件於受託人或持有優先票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後持續30日；
- (5) 就本公司、任何受限制附屬公司、弘陽集團或其任何構成「受限制附屬公司」(定義見規管弘昇票據的契約)的附屬公司就任何債務拖欠未償還本金額合共15百萬美元(或其美元等值)或以上的所有該等人士全部有關債務而言，不論有關債務目前存在或將於往後產生，(a)發生導致有關債務持有人宣佈有關債務於其指定到期日之前到期及應付的違約事件及／或(b)未能於到期時支付本金；
- (6) 就付款事宜對本公司或其任何受限制附屬公司作出一項或多項最終判決或命令且尚未付款或清還，而在發出造成對所有上述人士的所有有關最終判決或命令的尚未付款或清還金額合共超過15百萬美元(或其美元等值)(而該金額為超出本公司保險公司根據適用保單同意支付的額度之外的金額)的該最終判決或命令後連續60日期間，並無因等待上訴或其他情況而暫緩執行；

- (7) 根據任何目前或以後生效的破產、清盤或其他類同適用法律，就以尋求本公司或任何重大受限制附屬公司的委任接管人、清盤人、受讓人、保管人、受託人、暫時扣押人或類似人員或就本公司或任何重大受限制附屬公司的物業及資產的任何重大部分，向本公司或任何重大受限制附屬公司展開有關其或其債務的非自願案件或其他法律程序，而有關非自願案件或其他法律程序持續60日期間仍然無被撤回或擱置；或根據任何目前或以後生效的破產、清盤或其他類同適用法律向本公司或任何重大受限制附屬公司提出暫免令；
- (8) 本公司或任何重大受限制附屬公司(除與任何有償債能力下的清盤或重組以外(本公司任何有償債能力的清盤或重組除外))(a)根據任何目前或以後生效的破產、清盤或其他類同適用法律開展自願案件，或根據任何有關法律於一項非自願案件同意接受暫免令、(b)同意委任本公司或任何重大受限制附屬公司的接管人、清盤人、受讓人、保管人、受託人、暫時扣押人或類似人員或由其接管本公司或任何重大受限制附屬公司全部或絕大部分物業及資產，或(c)為債權人利益進行任何全面受讓；或
- (9) 任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人拒絕或否認其於附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的責任，或除契約准許外，任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由而不再具十足效力及效用；

倘出現及持續發生契約項下的違約事件(上文第(7)或(8)條指明的違約事件除外)，則受託人或當時未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可透過向本公司發出(倘該通知由持有人發出，則亦須向受託人發出)書面通知，而受託人須應該等持有人的書面要求(惟受託人須按其信納的水平獲得彌償及／或擔保及／或預先提撥)，宣佈優先票據本金、溢價(如有)以及應計及未付利息即時到期及應付。於宣佈提前償還後，有關本金、溢價(如有)及應計及未付利息須即時到期及應付。倘本公司或任何重大受限制附屬公司發生上文第(7)或(8)條指明的違約事件，則當時未償還優先票據本金、溢價(如有)以及應計及未付利息將自動成為及即時到期及應付，而毋須由受託人或任何持有人作出任何宣佈或其他行動。

契諾

優先票據、規管優先票據的契約、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保將限制受限制附屬公司進行下列事項的能力，其中包括：

- (1) 產生或擔保額外債務或發行不合格股或優先股；
- (2) 就其股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (3) 作出投資或其他指明受限制的付款；
- (4) 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- (5) 擔保受限制附屬公司的債務；
- (6) 出售資產；
- (7) 設立留置權；
- (8) 訂立售後租回交易；
- (9) 訂立限制受限制附屬公司支付股息、轉讓資產或作出公司間貸款能力的協議；
- (10) 與股東或聯屬公司進行交易；
- (11) 從事許可業務以外的任何業務；及
- (12) 進行整合或合併。

該等契諾視乎契約所述的多項重要條件及例外而定。

選擇性贖回

於2023年1月13日當日或之後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分優先票據，倘於下文所示年度的1月13日開始的十二個月期間贖回，贖回價相等於下文所述所贖回優先票據本金額百分比，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)：

期間	贖回價
2023年	103%
2024年	101.5%

本公司可於2023年1月13日前隨時及不時選擇贖回全部而非部分優先票據，贖回價相等於優先票據本金額的100%，另加截至贖回日期的適用溢價及直至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

本公司可於2023年1月13日前隨時及不時選擇運用在股本發售中透過一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回優先票據本金總額最多35%，贖回價為所贖回優先票據本金額的107.3%，另加計算至適用贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)；惟原有發行的優先票據(包括任何額外票據)本金總額最少65%須於各次有關贖回後仍未償還，而任何有關贖回須於相關股本發售結束後60日內進行。

票據發行理由及建議所得款項用途

本集團為深耕長三角，並進行全國化佈局的綜合性房企，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。通過「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」的全國佈局策略，推進和穩固全國化佈局，加強區域深耕，聚焦重點區域，處於快速及均衡發展階段。

經扣除包銷折扣及佣金以及有關票據發行的其他估計應付開支，估計票據發行所得款項淨額約343百萬美元。本公司擬將所得款項淨額用於將於一年內到期的現有中長期境外債務再融資。

上市及評級

本公司將尋求優先票據於聯交所上市。聯交所已就優先票據的上市資格發出確認書。優先票據於聯交所上市不應被視為本公司或優先票據的價值指標。

預期優先票據將獲惠譽評為「B+」評級、獲穆迪評為「B3」評級及獲聯合國際評為「BB-」評級。評級並不構成購買、持有或出售證券的推薦建議，惠譽、穆迪及聯合國際可隨時暫停、調低或撤銷有關評級。

釋義

「董事會」	指	董事會
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「本公司」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「董事」	指	本公司董事
「美元等值」	指	就以美元以外貨幣計值的任何貨幣金額而言，為隨時釐定其金額，按紐約聯邦儲備銀行於釐定日期所報以適用外幣購買美元的最佳利率將涉及有關計算的外幣換算為美元得出的美元金額

「現有票據」	指 (i)本公司於2019年3月發行的於2021年到期金額為300百萬美元的11.5%優先票據；(ii)本公司於2019年4月發行的於2022年到期金額為300百萬美元的9.95%優先票據，並與本公司於2019年11月發行的於2022年到期額外本金額為150,000,000美元的9.95%優先票據合併；(iii)本公司於2019年7月發行的於2022年到期金額為250百萬美元的10.5%優先票據；(iv)本公司於2019年10月發行的於2021年到期金額為100百萬美元的13.0%優先票據；及(v)本公司於2020年1月發行的於2023年到期金額為300,000,000美元的9.70%優先票據，並與本公司於2020年7月發行的於2023年到期額外本金額為155,000,000美元的9.70%優先票據合併
「惠譽」	指 Fitch Ratings, Inc.及其聯屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指 國泰君安證券(香港)有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「海通國際」	指 海通國際證券有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「持有人」	指 於優先票據名冊登記的優先票據持有人姓名
「香港」	指 中國香港特別行政區
「弘昇票據」	指 由弘昇有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並由弘陽集團全資擁有)發行的於2022年到期的9.875%擔保優先票據
「弘陽集團」	指 弘陽集團有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的控股股東
「滙豐」	指 香港上海滙豐銀行有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方

「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人將於2021年1月13日或前後訂立的書面協議，具體訂明優先票據的條款，包括利率及到期日
「合營附屬公司擔保」	指	任何合營附屬公司擔保人就優先票據提供的任何有限追溯擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	未來提供合營附屬公司擔保的本公司任何附屬公司
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「聯合國際」	指	聯合評級國際有限公司及其繼承者
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「穆迪」	指	Moody's Investors Services Inc.及其繼承者
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「野村」	指	野村國際(香港)有限公司，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「非擔保人附屬公司」	指	不會就優先票據提供擔保的本公司附屬公司
「票據發行」	指	由本公司發行優先票據
「許可業務」	指	任何於優先票據原發行日期與本公司及其受限制附屬公司的任何業務相同或有關或對其屬輔助或補充性質的業務
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「購買協議」	指	本公司、附屬公司擔保人、中金公司、德意志銀行、瑞信、瑞銀、建銀國際、中信銀行(國際)、招銀國際、國泰君安國際、海通國際、滙豐、摩根大通、摩根士丹利、野村及渣打銀行於2021年1月6日(交易時段後)訂立有關票據發行的協議
「S規例」	指	證券法S規例
「受限制附屬公司」	指	不受限制附屬公司以外的本公司任何附屬公司
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「優先票據」	指	本公司提呈發行於2025年到期金額為350,000,000美元的7.30%優先票據，惟須受購買協議的條款及條件所規限
「重大受限制附屬公司」	指	受限制附屬公司或一組受限制附屬公司，於一併考慮時成為「重大附屬公司」(具有根據證券法頒佈的S-X規例第1-2(w)條規則項下第1條細則對「重大附屬公司」的定義所賦予的涵義，有關規例於優先票據原發行日期生效)；當中規定，於有關定義中，在使用「百分之十」的各個情況下，「百分之五」將被取而代之
「渣打銀行」	指	Standard Chartered Bank，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	任何附屬公司擔保人提供根據契約及優先票據本公司責任的任何擔保

「附屬公司擔保人」	指	擔保根據契約及優先票據支付優先票據的任何受限制附屬公司，惟不包括(i)附屬公司擔保已根據契約及優先票據獲解除的任何人士或(ii)任何合營附屬公司擔保人
「受託人」	指	紐約梅隆銀行倫敦分行
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行，乃票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，亦為優先票據的初始買方
「不受限制附屬公司」	指	(1)於定價時由董事會以契約規定的方式指定為不受限制附屬公司的本公司任何附屬公司；及(2)不受限制附屬公司的任何附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
 主席

香港，2021年1月7日

截至本公告日期，曾煥沙先生、何捷先生及雷偉彬先生為執行董事；蔣達強先生為非執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。