

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，概不對因本公佈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。

本公佈僅供參考，並不構成任何司法管轄區（包括但不限於美國、加拿大或日本）的要約出售或招攬要約購買或邀請包銷、認購或以其他方式收購或處置任何證券或投資建議。

本公佈所提述的證券並無且將不會根據美國《一九三三年證券法》（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州或其他司法管轄區的證券法登記，且不得於美國發售或出售，惟根據美國證券法登記或根據美國證券法或適用的州或地方證券法的登記規定獲適用豁免或進行毋須遵守有關登記規定的交易則除外。本公佈所提及之證券依據美國證券法 S 規例在美國境外發售及出售。本公司證券將不會於美國或該等發售受到限制或禁止的任何其他司法管轄區境內公開發售。



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

恒基兆業地產有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：12)

公佈

建議根據一般性授權發行於二零三零年到期的 港幣 8,000,000,000 元 0.5%有擔保可換股債券

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



茲提述本公司日期為二零二五年七月八日的公佈，內容有關發行人建議發行可換股債券。於發出上述公佈後，經辦人已開展入標定價，債券的條款（包括但不限於本金金額和初始換股價）已在入標定價後確定。

於二零二五年七月八日（交易時段後），發行人、本公司（作為發行人的擔保人）及經辦人簽署認購協議，內容有關經辦人或其促使的認購人認購發行人將予發行的本金總額為港幣 8,000,000,000 元的債券，惟須受認購協議所載條件規限。債券的發行價將為債券本金總額的 100%，而每份債券的面值將為港幣 2,000,000 元及其整數倍。

按照初始換股價每股股份港幣 36 元計算及假設債券按初始換股價悉數轉換，且並無發行其他股份及購回股份，則債券將轉換為約 222,222,222 股換股股份，相當於於本公佈日期已發行股份總數的約 4.59%及經配發及發行換股股份擴大後的已發行股份總數的約 4.39%。換股股份將根據發行授權配發及發行，並將屬繳足，且在各方面與已發行股份享有同等地位。

本公司將申請或促使申請批准債券於維也納證券交易所運營的 Vienna MTF（或發行人可能不時決定的其他國際認可的證券交易所）上市。本公司亦將申請批准

轉換債券後將予配發及發行的換股股份於香港聯交所上市。

發行債券的所得款項淨額將為約港幣 7,920 百萬元。本公司擬將所得款項淨額用作為一般公司用途及／或再融資。

換股股份將根據股東於本公司於二零二五年六月三日舉行的二零二五年股東週年大會上授予董事局的一般性授權予以配發及發行。發行及認購債券以及本公司發行換股股份毋須取得股東進一步批准。

債券發行及認購須待達成及／或豁免認購協議所載先決條件後，方告完成。此外，認購協議可在下文所述的若干情況下終止。

由於認購協議項下的債券發行及認購未必能夠落實完成，股東及潛在投資者於買賣本公司之證券時務請審慎行事。

建議根據一般性授權發行於二零三零年到期的港幣 8,000,000,000 元 0.5%有擔保可換股債券

茲提述本公司日期為二零二五年七月八日的公佈，內容有關發行人建議發行可換股債券。於發出上述公佈後，經辦人已開展入標定價，債券的條款（包括但不限於本金金額和初始換股價）已在入標定價後確定。

於二零二五年七月八日（交易時段後），發行人、本公司（作為發行人的擔保人）及經辦人簽署認購協議，內容有關經辦人或其促使的認購人認購發行人將予發行的本金總額為港幣 8,000,000,000 元的債券，惟須受認購協議所載條件規限。債券的發行價將為債券本金總額的 100%，而每份債券的面值將為港幣 2,000,000 元及其整數倍。

認購協議

認購協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二五年七月八日

訂約方： 發行人（作為發行人）；
本公司（作為發行人的擔保人）；及
經辦人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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獲達成及／或豁免後，經辦人已同意認購及支付或促使認購人按發行價認購及支付本金總額為港幣 8,000,000,000 元的債券。

先決條件： 經辦人認購及支付債券款項之責任，須待（其中包括）以下先決條件獲達成後方可作實：

1. **盡職審查**：經辦人信納其對本公司及其附屬公司進行的盡職審查調查結果，而該結果對發售債券具有重大意義；
2. **其他合約**：各訂約方（於交割日期或之前）簽立及交付信託契據及代理協議，各份協議的形式令經辦人合理信納；
3. **股東禁售**：恒基兆業有限公司及富生有限公司須各自於交割日期或之前按認購協議所載形式簽立並向經辦人交付股東禁售承諾；
4. **交割證明書**：由董事或本公司其他同等高級人員簽訂日期為交割日期、按認購協議所載形式並致予經辦人的證明書，證明下列事項：
 - (i) 被視為由發行人及本公司於交割日期根據認購協議所作的陳述及保證，在各種情況下，就當時存在之實際情況而言，屬真實準確；及
 - (ii) 發行人及本公司遵守彼等各自於認購協議項下的承諾；
5. **並無重大不利變動**：自認購協議日期以來，並無任何變動（亦無發行人或本公司目前或可能合理預期將獲悉涉及可能變動的任何事態發展或事件）分別對發行人、本公司或合併集團的財務狀況、前景、經營業績、物業或一般事務產生重大不利影響；
6. **授權**：發行人於交割日期發行債券以及發行人及本公司履行其於信託契據及代理協議項下義務所需的所有公司、政府或監管機構的授權、批准或同意（如有）均具有十足效力及效用，且發行人及本公司已向經辦人交付該等授權、批准或同意的核證副本；
7. **陳述及保證**：發行人及本公司於認購協議中所作出的陳述及保證於認購協議日期及視為重述該等陳述及保證的各個日期，在各種情況下，就當時存在之事實及情況而言，均為真實及正確，倘經參考當時存在的事實及情況而於交割日期重述該等陳述及保證亦屬真實及正確；
8. **法律程序文件代理**：各相關人士已同意按認購協議所指定方式接受法律程序文件之證明；
9. **法律意見書**：於交割日期或之前，已將發行人、本公司及經辦人各自的法律顧問的意見書交付予經辦人，該意見書的形式及內容令經辦人信納，日期為交割日期；及

10. 上市申請：香港聯交所已同意換股股份之上市。

經辦人可酌情決定基於其認為合適的條款豁免遵守全部或任何上述部份先決條件。

於本公佈日期，上述先決條件均未獲達成及／或豁免。

完成： 在符合上述先決條件的情況下，發行債券將於交割日期完成。

分銷： 經辦人已知會本公司，其擬向不少於六(6)名獨立承配人發售及出售債券，該等獨立承配人為專業投資者（定義見《證券及期貨條例》）。債券將不會在香港向公眾（具有《公司（清盤及雜項條文）條例》（香港法例第32章）賦予該詞的涵義）作出要約發售或出售。債券將僅會依據美國證券法S規例在美國境外發售及出售。據董事於本公佈日期所深知、盡悉及確信，各承配人（及彼等各自最終實益擁有人）均為獨立第三方。

本公司禁售承諾： 發行人、本公司或其任何代表均不會(a)發行、發售、出售、質押、合約出售或以其他方式處置或授予購股權、權證或賦予權利，使有關人士有權認購或購買任何股份或與債券或股份相同類別的證券的任何權益，或任何可轉換、交換或有權認購或購買債券、股份或與債券或股份相同類別的證券之證券，或代表債券、股份或與之相同類別的其他證券權益的其他文據，(b)簽訂任何掉期協議或其他協議以全部或部份轉讓股份所有權的任何經濟後果，(c)開展具有上述相同經濟效益的，或旨在產生或根據合理預期可能產生上述結果的任何交易，或同意採取上述任何行動，無論上述(a)、(b)或(c)項所述交易擬通過交付股份或其他證券、以現金或採用其他方式結算；或(d)於認購協議日期起至交割日期後滿 90 日期間（包括首尾兩日），宣佈或以其他方式公佈作出任何上述行動的意向，在任何該等情況下，未經經辦人事先書面同意；惟發行債券及換股股份時則除外。

股東禁售承諾： 恒基兆業有限公司及富生有限公司須各自承諾，自相關股東禁售承諾日期起至交割日期後 90 日止期間，在未獲經辦人事先書面同意的情況下，其不會，並將促使其持有相關禁售股份的直接或間接全資附屬公司或代名人不會(a)發行、發售、出售、質押、訂約出售或授出購股權、發行認股權證或代表相關禁售股份權益的其他文據或賦予權利，使有關人士有權購買任何該等禁售股份的任何權益或認購任何可轉換、交換或附有權利購買該等禁售股份之證券；(b)訂立任何掉期協議或其他協議以全部或部份轉讓相關禁售股份擁有權的任何經濟後果；(c)訂立具備與任何上述者相同的經濟效益或旨在或可合理預期導致或同意從事上述者的任何交易，而不論(a)、(b)或(c)項所述任何類別交

易將以交付相關禁售股份或其他證券或以現金或其他方式結算；或(d)公佈或以其他方式公開表示有意進行任何上述事項，惟股東禁售承諾不得禁止或限制因法律之施行或規定或具司法管轄權之法院頒令而產生之任何出售、轉讓或處置(或上文(a)、(b)或(c)項所述之任何交易或上文(d)項所述之任何公佈)。

終止：

於下列情況下，於交割日期向發行人支付發行債券所得款項淨額前任何時間，經辦人可向發行人及本公司發出終止通知：

- (a) 發行人或本公司於認購協議中所作出的任何陳述或保證於認購協議日期或被視為重述該等陳述及保證的任何日期為或證明為失實或不準確；
- (b) 發行人或本公司未履行其在認購協議項下的任何義務；
- (c) 認購協議的任何先決條件於交割日期未獲達成或未獲經辦人豁免；
- (d) 自認購協議日期起，出現涉及全國性或國際性的金融、政治或經濟狀況（包括交易全面中斷，或本公司的任何證券於任何證券交易所或任何場外交易市場的交易中斷），或貨幣匯率或外匯管制的變化，而經辦人認為很可能會嚴重不利於債券的成功發售及分銷或債券於二手市場的買賣；或
- (e) 經辦人認為，自認購協議日期起將發生以下任何事件：
 - (i) 維也納證券交易所運營的 **Vienna MTF**（或發行人可能不時就債券上市而決定的其他國際認可的證券交易所）、紐約證券交易所、倫敦證券交易所及／或香港聯交所及／或本公司證券進行買賣的任何其他證券交易所的證券買賣暫停或受到重大限制；
 - (ii) 本公司證券於香港聯交所及／或本公司證券進行買賣的任何其他證券交易所的買賣暫停或受到重大限制；
 - 或(iii) 有關當局宣佈全面暫停在美國、香港及／或英國的商業銀行活動，或美國、中國、香港、新加坡或英國的商業銀行或證券結算或清算服務出現重大中斷。

債券的主要條款

債券的主要條款載列如下：

發行人： 發行人

擔保人： 本公司

債券： 於二零二零年到期本金總額為港幣 8,000,000,000 元之港幣

計值 0.5%有擔保可換股債券，可轉換為已繳足股份

到期日： 二零二零年七月十六日

發行價： 債券本金金額之 100%

利息： 債券利息須按年利率 0.5% 支付，並於每年一月十六日、四月十六日、七月十六日及十月十六日等額每年分四期支付，由二零二五年十月十六日開始。

受償順位及擔保： 債券構成發行人的直接、無條件、非後償且（受條款及條件所載的不抵押保證規限）無抵押義務，並且於任何時候均處於同等受償順位，彼此之間無任何優先受償權。除適用法律的強制性條文規定的例外情形外，並受條款及條件所載的不抵押保證規限，發行人在債券項下的付款義務應於任何時候均與其所有其他現有及未來無抵押且非後償義務享有至少同等受償順位。

本公司已無條件及不可撤回地擔保發行人到期支付所有明示應付的款項，以及發行人應當履行其於信託契據及債券項下的責任。

形式和面值： 債券採用記名形式發行，每張面值為港幣 2,000,000 元及其整數倍。

債券在發行時將採用全球憑證的形式，登記在歐洲結算銀行股份有限公司(Euroclear Bank SA/NV)和明訊銀行股份有限公司(Clearstream Banking S.A.)的名下，並存放在上述代名人的共同存管機構。

轉換權： 在符合及遵守條款及條件的情況下，各債券持有人有權於轉換期的任何時間將其債券轉換為換股股份。

換股股份數目將按所轉換債券本金金額除以於轉換日期生效的換股價釐定。

轉換期： 於二零二五年八月二十六日（即發行日後 41 天）或之後，直至到期日十日前當日（包括首尾兩日）（除非條款及條件另有規定，否則無論如何不得遲於該日）營業時間結束時（以記存有關債券憑證以進行轉換的地點之時間計），或（倘發行人於到期日前要求贖回有關債券）直至指定債券贖回日期不遲於十日前當日（包括首尾兩日）營業時間結束時（以上述地點時間計）為止，或（倘要求贖回通知已由有關債券的持有人根據條款及條件發出）直至發出該要求贖回通知前一日營業時間結束時（以上述地點時間計）為止的任何時間（受任何適用財政或其他法律或規例之規限及按條款及條件規定）。

換股價：

初步每股股份港幣 36 元，惟須就(a)股份合併、重新分類或拆細、(b)本公司利潤或儲備資本化、(c)向股東作出分派、(d)進行股份或股份期權的供股、(e)進行本公司其他證券的供股、(f)以低於現行市價的價格發行股份、購股權、認股權證或其他可認購、購買或以其他方式取得任何股份的權利、(g)以低於每股股份現行市價的 95%的代價發行其他具轉換、兌換或認購股份之權利的證券、(h)上述(g)項所述證券的轉換權等權利的修改、(i)向股東作出的其他發售及(j)導致任何本公司釐定應對換股價作出調整的事件或情況而作出調整。

如果發生控制權變動，發行人應在其獲悉該控制權變動後七日內書面通知（「**控制權變動通知**」）債券持有人以及受託人及主要代理。在發出控制權變動通知後，倘在(i)相關控制權變動與(ii)向債券持有人發出控制權變動通知之日（以較遲者為準）後 30 日期間內（該期間為「**控制權變動轉換期**」）行使轉換權，則換股價應按下列公式調整：

$$NCP = OCP / (1 + (CP \times c/t))$$

其中：

- NCP = 調整後的換股價；
- OCP = 相關轉換日生效之換股價；
- CP = 26.98%，以分數形式表示；
- c = 從控制權變動發生之日（含）起直至到期日（不含）止的天數；及
- t = 從發行日（含）起直至到期日（不含）止的天數。

換股價不得因控制權變動時之調整而降低至低於《上市規則》或適用法律或法規不時規定之水平（如有）。

當股份或其他證券（包括權利或購股權）根據本公司或其任何附屬公司的任何股份認購權、股份獎勵、限制性股份僱員激勵計劃（而該等計劃符合《上市規則》或（如適用）其他證券交易所上市規則）（「**股份計劃股份／購股權**」）發行、發售、配發、或授出時，將不會對換股價作出任何調整，除非發行或授出任何股份計劃股份／購股權，若悉數行使，將導致於截至該發行或授出日期（包括該日）的 12 個月期間內授出的該等股份計劃股份／購股權可予發行的股份總數目合計超過該 12 個月期間內已發行及發行在外股份平均數的 2%，而在此情況下，於釐定換股價之任何調整時，僅應計及發行或授出任何股份計劃股份／購股權超過相關 12 個月期間內已發行及發行在外股份平均數的 2%之部份。

倘根據條款及條件須對初始換股價作出調整，本公司將遵守

適用《上市規則》，以及本公司將按《上市規則》規定另行作出公佈。

到期贖回： 除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，否則發行人將按債券本金金額連同其於到期日應計而未支付的利息贖回各債券。

發行人選擇贖回： 根據條款及條件，藉書面向主要代理及受託人以及向債券持有人發出不少於 30 日但不超過 60 日的通知，發行人可於到期日前，隨時按債券本金金額連同直至指定贖回日期（不包括該日）應計而未支付的利息贖回所有而非部份當時未償還的債券，前提是在該通知日期前，原先發行的債券本金金額的至少 90%（就此目的而言應包括根據條款及條件發行的任何其他債券）已轉換、贖回或購買及註銷。

因稅務理由贖回： 發行人可根據條款及條件選擇隨時書面向受託人及主要代理以及向債券持有人發出不少於 30 日亦不多於 60 日的通知（「稅務贖回通知」）（該通知將不可撤銷）而於稅務贖回通知指定贖回日期按債券本金金額連同直至該日（但不包括該日）應計而未支付的利息（如有）贖回全部而非僅部份債券，前提是發行人令受託人信納於緊接發出稅務贖回通知前：**(a)**由於香港或英屬處女群島或（於各情況下）其有權徵稅的任何政治分區或機關的法例或規例出現任何變動或修訂，或該等法例或規例的一般適用性或官方詮釋（包括具有司法管轄權的法院的裁決）出現任何變動，且該等變動或修訂於二零二五年七月八日或之後生效，導致發行人或（如追索擔保）本公司須支付或將有責任支付條款及條件所規定或所指的額外稅項金額；及**(b)**發行人或（視情況而定）本公司經採取可用之合理措施後無法規避上述責任，惟任何稅務贖回通知不得早於發行人或（視情況而定）本公司就當時到期債券有責任支付額外稅項金額之最早日期前 90 日發出。

倘發行人發出稅務贖回通知，所有債券持有人將有權選擇不贖回其債券。在該情況下，債券持有人選擇不贖回其債券後，發行人根據條款及條件不須就此支付額外稅項金額，而且發行人就該等債券向該等持有人支付所有款項時，須遵守扣減或預扣稅的規定，作出扣減或預扣。

因除牌或控制權變動而贖回： 倘發生相關事件（定義見下文），則各債券的持有人將有權按其選擇要求發行人於相關事件認沽日期（定義見下文）按債券本金金額，連同直至該日（但不包括該日）應計而未支付的利息（如有），贖回債券持有人的全部或僅部份債券。為行使該權利，相關債券持有人須不遲於**(i)**發生相關事件後 60 日，或**(ii)**發行人根據條款及條件向債券持有人發出相關事件的通知當日後 60 日內（如較遲），將已正式填妥及簽署之贖回通知連同將予贖回之債券憑證於正常營業時間內（即相關付款代理之指定辦事處所在地點上午九時正至下午三時正）寄存於任何付款代理之指定辦事處，有關通知之形式以當時可於任何付款代理之指定辦事處索取者為準。「相關事件認沽日

期」將為上述 60 日期間屆滿後第十四天。

發生「**相關事件**」，即：(i)股份於相等於連續 30 個交易日或以上的期間不再於香港聯交所主板上市或不再獲准買賣或被暫停買賣；或(ii)控制權變動。

債券持有人選擇贖回：

於二零二八年七月十六日（「**可選認沽日期**」），各債券的持有人將有權按其選擇要求發行人於可選認沽日期按債券本金金額，連同直至可選認沽日期（不包括該日期）的應計而未支付的利息，贖回債券持有人的全部或僅部份債券。為行使該權利，相關債券持有人須不早於可選認沽日期 60 日前及不遲於可選認沽日期 30 日前，填妥、簽署並將已正式填妥及簽署之贖回通知連同將予贖回之債券憑證於正常營業時間內（即相關付款代理之指定辦事處所在地點上午九時正至下午三時正）記存於任何付款代理之指定辦事處，有關通知之形式以當時可於任何付款代理之指定辦事處索取者為準（「**可選認沽行使通知**」）。

不抵押保證：

只要任何債券仍未償還，發行人或本公司概不會，且發行人及本公司將促使重大附屬公司（不包括上市重大附屬公司）概不會就其現時或未來的全部或任何部份業務、資產或收益（包括未催繳股本）設立或允許存續任何抵押權益（不包括許可抵押權益），以擔保任何相關債務或相關債務擔保，而並未(a)同時或在此之前就債券同等及按比例作出擔保或(b)按照債券持有人可能以特別決議案（定義見信託契據）批准的方式就債券提供該等其他抵押。

可轉讓性：

根據條款及條件以及代理協議的條款，債券可按面值港幣 2,000,000 元及其整數倍全部或部份轉讓。以總額憑證為憑之債券的權益將根據相關結算系統的規則予以轉讓。

換股價及換股股份

每股股份的初始換股價港幣 36 元為：

- (i) 於二零二五年七月八日（即簽訂認購協議的交易日）在香港聯交所所報每股股份的收市價港幣 28.35 元溢價約 26.98%；
- (ii) 直至及包括二零二五年年七月八日（即簽訂認購協議的交易日）連續最後五個交易日在香港聯交所所報每股股份的平均收市價約港幣 28.85 元溢價約 24.78%；及
- (iii) 直至及包括二零二五年年七月八日（即簽訂認購協議的交易日）連續最後十個交易日在香港聯交所所報每股股份的平均收市價約港幣 28.37 元溢價約 26.89%。

初始換股價乃經本公司與經辦人參考股份的當前市價以及認購協議的條款和條件

並按公平原則協商而釐定。

按照初始換股價每股股份港幣 36 元計算及假設債券按初始換股價悉數轉換，且並無發行其他股份或購回股份，則債券將轉換為約 222,222,222 股換股股份，相當於於本公佈日期已發行股份總數目的約 4.59%及經配發及發行換股股份擴大後的已發行股份總數目的約 4.39%。換股股份將根據發行授權配發及發行，並將屬繳足，且在各方面與已發行股份享有同等地位。

轉換時將不會發行零碎股份且將不會就此作出現金付款或以其他調整代替。然而，倘於任何同一時間就一份以上債券行使轉換權導致轉換時將予發行的換股股份將以相同名義登記，則將予發行的該等股份數目將根據就此轉換的有關債券的本金總額計算，並向下約整至最接近的股份整數。

本公司並無持有任何股份作為庫存股份。

上市

本公司將申請或促使申請批准債券在維也納證券交易所運營的 Vienna MTF（或發行人可能不時決定的其他國際認可的證券交易所）上市。本公司將申請批准換股股份在香港聯交所上市。

所得款項用途

發行債券的所得款項淨額將為約港幣 7,920 百萬元。本公司擬將所得款項淨額用作為一般公司用途及／或再融資。

對股權結構的影響

下表概述了發行債券在假設債券獲悉數轉換，且並無發行其他股份及購回股份的前提下可能對本公司股權結構產生的影響：

	於本公佈日期		假設債券已按初始換股價悉數轉換為換股股份，且並無發行其他股份及購回股份	
	股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比	股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
現有股東：	4,841,387,003	100.00%	4,841,387,003	95.61
債券持有人：	-	-	222,222,222	4.39
已發行股份總數：	4,841,387,003	100.00%	5,063,609,225	100.00%

發行債券的理由及裨益

交易標誌著一個重要里程碑，表明儘管市場狀況波動和全球政治不確定性，投資者對本公司的業務戰略和增長前景仍充滿信心。

董事局認為，債券的發行將使本公司能夠以具吸引力的條款融資，及擴大本集團的資金來源，從而支持本集團持續的業務發展。

董事認為認購協議及債券的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

一般授權

按照初始換股價港幣 36 元計算及假設債券按初始換股價悉數轉換，債券將轉換為最多約 222,222,222 股換股股份。

藉由股東於二零二五年六月三日舉行的股東週年大會上通過的決議案，董事獲授發行、配發及處置不超過已發行股份總數目 20% 之新股份的一般性授權（「發行授權」）。

於本公佈日期，概無根據發行授權發行或承諾發行任何股份。因此，於本公佈日期，本公司根據發行授權可發行的股份數目為 968,277,400 股股份，佔於董事獲授發行授權當日已發行股份總數目之 20%（4,841,387,003 股股份）。換股股份將根據該發行授權發行，而配發及發行換股股份毋須取得本公司股東任何額外批准。

本公司於過往 12 個月的股本集資活動

本公司於緊接本公佈日期前 12 個月內並無進行任何股本集資活動。

有關本公司及發行人之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、酒店業務、百貨業務及投資控股。

發行人為本公司的間接全資附屬公司，其自其成立後並未從事任何業務活動。

債券發行及認購須待達成及／或豁免認購協議所載先決條件後，方告完成。此外，認購協議可在上文所述的若干情況下終止。

由於認購協議項下的債券發行未必能夠落實完成，股東及潛在投資者於買賣本公司之證券時務請審慎行事。

釋義

「代理協議」	發行人、本公司、受託人及主要代理（作為主要付款代理及主要轉換代理、過戶代理、過戶登記處及據此委任之其他代理）將於交割日期或前後訂立的代理協議
「其他證券交易所」	於任何時間，倘股份並非在香港聯交所上市及買賣，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
「董事局」	本公司之董事局

「債券持有人」	債券以其名義登記的人士
「債券」	於二零三零年到期港幣 8,000,000,000 元 0.5%有擔保可換股債券，可由其持有人選擇轉換為已繳足股份
「憑證」	債券憑證
「控制權變動」	發生下列任何事件： <ul style="list-style-type: none"> (i) 除李氏家族或其任何聯屬公司外，任何人士或一致行動人士取得本公司的控制權；或 (ii) 本公司整合或合併或出售或轉讓其全部或絕大部份資產予任何其他人士，惟有關整合、合併、出售或轉讓將不會導致任何人士（李氏家族或其任何聯屬公司除外）取得本公司或繼任實體的控制權除外
「交割日期」	二零二五年七月十六日，或發行人、本公司及經辦人可能協定不遲於二零二五年七月三十日的其他日期
「收市價」	就股份於任何交易日而言，為香港聯交所公佈的每日報價表或（視情況而定）其他證券交易所的對應報價表所公佈該日的價格
「本公司」	恒基兆業地產有限公司
「合併集團」	本公司及其附屬公司
「控制權」	持有或控制本公司已發行股本 50%以上的投票權，或委任及／或罷免本公司董事局或其他管治機構全部或大多數成員的權利，不論該權利是直接或間接取得，亦不論是通過股本所有權、擁有投票權、合約或其他方式取得
「換股價」	轉換任何債券時將發行換股股份的價格
「轉換權」	就債券而言，在遵守條款及條件之前提及於其規限下，持有人於轉換期內的任何時間將該債券轉換為入賬列作繳足的換股股份之權利（誠如上文「債券的主要條款」一節所述者）
「換股股份」	根據信託契約及條款及條件轉換債券後將予發行的股份
「現行市價」	就某個特定日期的股份而言，截至緊接有關日期之前的交易日止連續 20 個交易日一股股份（即附帶全額股息權利的一股股份）的平均收市價；惟倘於上述 20 個交易日期間任何時間，股份已以除息方式報價而於該期間的任何其他時間，股份已以付息方式報價，則：

- (a) 倘於該等情況下將予發行的股份無權享有有關股息，則於股份已按附息方式報價的日期報價，就本定義而言將被視為經已扣除與該每股股份的股息的公平市值相同的金額；或
- (b) 倘於該等情況下將予發行的股份有權享有有關股息，則於股份已按除息方式報價的日期報價，就本定義而言將被視為經已加上每股股份的股息的公平市值的金額；

且進一步規定倘該等股份於上述 20 個交易日各日就已宣派或公佈股息以按附息方式報價但將予發行的股份無權享有有關股息，則就本定義而言，各有關日期的收市價將被視為經已扣除與該每股股份的股息的公平市值相同的金額，惟進一步規定：

- (i) 倘於有關期間內 20 個交易日各日並無有關收市價，則應採用有關期間所獲得的該等收市價的算術平均值（必須最少有兩個有關收市價）；及
- (ii) 倘於有關期間僅有一個或無法獲得有關收市價，則現行市價應由獨立投資銀行真誠釐定

「董事」

本公司之董事

「公平市值」

就任何日期的任何證券而言，由獨立投資銀行釐定的該證券的公平市值，惟(i)就每股股份已派付或將派付的現金股息的公平市值將為於有關股息公佈日期所釐定每股股份的有關現金股息金額（在此情況下無須由獨立投資銀行釐定）；(ii)任何其他現金金額的公平市值應相等於有關現金金額（在此情況下無須由獨立投資銀行釐定）；及(iii)倘該等證券於或將於具有足夠流通量（按有關獨立投資銀行所釐定）的市場公開買賣，則有關證券的公平市值將相等於自該等證券公開買賣的首個交易日起計五個交易日期間內，該等證券於有關市場的每日收市價的算術平均值

「本集團」

本公司及其附屬公司以及聯屬公司作為一個整體

「港幣」

港元，香港之法定貨幣

「香港」

中華人民共和國香港特別行政區

「香港聯交所」

香港聯合交易所有限公司

「獨立第三方」

並非本公司的關連人士（具《上市規則》賦予該詞的涵義）的任何實體或人士

「發行日」	二零二五年七月十六日
「發行人」	Happy Ever Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「李氏家族」	李兆基博士之家族及／或受其任何一方控制的公司及／或以李兆基博士之家族及／或受其任何一方控制的公司為受益人的任何信託及／或與其任何一方或多方有關的權益
「上市重大附屬公司」	在有關時間，其股份於香港聯交所或任何其他證券交易所上市的重大附屬公司
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「禁售股份」	(a)就恒基兆業有限公司將簽立之股東禁售承諾而言，其直接或間接透過全資附屬公司或代名人合共持有的 3,506,860,733 股股份；及(b)就富生有限公司將簽立之股東禁售承諾而言，其直接或間接透過全資附屬公司合共持有的 2,922,045 股股份，合計佔本公司現有已發行股本的約 72.5%
「經辦人」	香港上海滙豐銀行有限公司
「重大附屬公司」	受限於條款及條件，並於條款及條件中進一步說明，「重大附屬公司」指本公司的任何附屬公司： <ul style="list-style-type: none"> (i) 按其最近期經審計財務報表所計算的收入總額（倘某間附屬公司本身已合併附屬公司，則為合併收入總額）至少為按本公司最近期經審計或審閱合併財務報表所計算的本公司及其附屬公司合併收入總額的10%；或 (ii) 按其最近期經審計財務報表所計算的資產總值（倘某間附屬公司本身已合併附屬公司，則為合併資產總值）至少為按本公司最近期經審計或審閱合併財務報表所計算的本公司及其附屬公司合併資產總值的10%
「到期日」	二零三零年七月十六日
「所得款項淨額」	就發行債券應付發行人的估計所得款項淨額，經已扣除經辦人佣金及其他估計應付開支
「許可抵押權益」	(i)發行人、本公司或任何重大附屬公司所購買任何資產（或相關所有權文件）的任何抵押權益，作為所有或部份該等資產的購買價的抵押，及與以該等資產擔保的債務的再融資（連同相關再融資的利息、費用及其他收費）相關的以該等資產設立的任何替代抵押權益；及(ii)發行人、本公司或任何重大附屬公司所購買

	任何資產（或相關所有權文件）的任何抵押權益，該等資產受任何該抵押權益規限，及與以該等資產擔保的債務的再融資（連同相關再融資的利息、費用及其他收費）相關的以該等資產設立的任何替代抵押權益
「人士」	包括任何個人、公司、法團、商號、合夥企業、合營企業、事業、協會、組織、信託、州或州的機構（在各情況下不論是否屬獨立法人實體），惟不包括本公司的直接或間接全資附屬公司
「承配人」	經辦人促使根據認購協議的義務認購任何債券的任何專業投資者（定義見《證券及期貨條例》）
「中國」	中華人民共和國（僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「主要代理」	作為主要付款代理及主要轉換代理的香港上海滙豐銀行有限公司，該詞彙包括其繼任者及就債券不時委任的所有人士
「相關債務」	以債權證、債權股額、債券、債券、票據、不記名參與憑證、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及作為代表的任何債務，有關債務乃於或按其發行人的意向使其於任何證券交易所或場外交易或任何其他證券市場報價、上市、一般交易或買賣（無論最初是否以私人配售方式分配），並具有自其發行日起計超過一年的原始期限，但不包括任何有抵押可轉讓貸款融資下的債務（為免生疑問，該詞彙指為及就借款的債務而與一間或多間銀行及／或金融機構訂立的任何協議，而其中的權利及（如有）義務可予轉讓及／或轉移）
「抵押權益」	根據任何司法管轄區的法律所設立的任何按揭、押記、質押、留置權或其他抵押權益，包括但不限於與上述任何一項類似的權益
「《證券及期貨條例》」	《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）
「股份」	本公司股本中的股份
「股東」	股份持有人
「股東禁售承諾」	恒基兆業有限公司及富生有限公司根據認購協議如上文「認購協議 - 股東禁售承諾」一節所述，將各自於交割日期或之前就其直接或間接持有的相關禁售股份作出以經辦人為受益人的禁售承諾
「附屬公司」	就任何人士而言，該人士（直接或通過一家或多家其他附屬公司）擁有或控制其 50% 以上已發行股本或其他所有權權益而擁有普通投票權可選舉其董事、管理

人或受託人的任何公司或其他業務實體，或於任何時間其賬目與該人士的賬目合併或根據香港不時的法例、規例或公認會計原則其賬目應與該人士的賬目合併的任何公司或其他業務實體

「認購協議」	發行人、本公司與經辦人於二零二五年七月八日就發行債券訂立的認購協議
「條款及條件」	債券的條款及條件
「信託契據」	發行人、本公司與受託人於交割日期或前後所訂立構成債券之信託契據
「受託人」	香港上海滙豐銀行有限公司
「%」	百分比

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零二五年七月八日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑（主席兼董事總經理）、李家誠（主席兼董事總經理）、林高演（副主席）、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濠、孫國林、黃浩明及馮孝忠；(2)非執行董事：李王佩玲；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、潘宗光及歐肇基。