

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。本公告所述的證券將不會根據經修訂的一九三三年美國證券法（「證券法」）登記，亦不得在美國提呈或出售，惟根據證券法登記規定獲豁免或毋須遵守證券法的登記規定進行的交易則除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售之公司以及其管理及財務報表之詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售。



合景泰富地產

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合景泰富地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

發行於二零一七年期到本金總額250,000,000美元之優先票據

於二零一零年八月十一日，本公司及附屬公司擔保人與摩根士丹利及渣打就票據發行訂立購買協議。

票據發行之估計所得款項淨額經扣除包銷折讓及其他估計開支後約為243.6百萬美元。本公司擬使用票據發行所得款項為現有及新增物業發展項目提供資金，以及用作一般企業用途。本公司或會因應市況變化調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

本公司已經收到新加坡交易所原則上同意票據於新加坡交易所正式上市及報價。新加坡交易所對本公告作出之陳述、發表之意見或所載報告之準確性概不負責。獲准納入新加坡交易所正式名單及票據在新加坡交易所報價並不視為本公司或票據之價值指標。

茲提述本公司於二零一零年八月三日就票據發行刊發之公告。董事會欣然宣佈，於二零一零年八月十一日，本公司連同附屬公司擔保人與摩根士丹利及渣打就票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：二零一零年八月十一日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 摩根士丹利；及
- (d) 渣打

摩根士丹利及渣打為有關發售及銷售票據之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為票據之初步買方。

票據將僅會(1)依據第144A條規則規定獲豁免遵守證券法登記規定向合資格機構買家；及(2)根據證券法項下S規例於美國境外以離岸交易形式提呈發售。票據概不會向香港公眾人士發售。

票據的主要條款

以下為票據及契約若干條文之概要。此概要並不完整，且應與契約、票據、附屬公司擔保、合資附屬公司擔保及債權人相互協議之條文一併閱讀，以確保其完整性。

提呈發售的票據

本公司將發行本金總額250,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零一七年八月十八日到期，惟受完成的若干條件所限。

發售價

票據發售價為票據本金額的100%。

利息

票據的利息按年利率12.50%計算，自二零一一年二月十八日開始在每半年期末於每年二月十八日及八月十八日支付。

票據地位

票據(1)是本公司的一般責任；(2)在受償權利上較明示次於票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；(3)至少就本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；(4)由附屬公司擔保人及合資附屬公司擔保人(如有)按優先基準作出擔保，惟受根據適用法例及契約條款的若

干限制規限；(5)實際次於本公司、附屬公司擔保人及合資附屬公司擔保人(如有)的其他有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產價值為限，及(6)實際次於本公司附屬公司(並非附屬公司擔保人或合資附屬公司擔保人(如有))的所有現有及未來責任。

失責事件

票據的失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金(或溢價(如有))；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反根據契約的若干契諾條文；(d)本公司或其若干附屬公司拖欠未償還本金總額超過7,500,000美元的債務；(e)就向本公司或其若干附屬公司提出且未付或未獲解除的一項或以上金錢付款最終裁決或命令；(f)針對本公司或其若干附屬公司提出非自願破產或清盤程序；(g)本公司或其若干附屬公司自願提出破產或清盤程序，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出全面轉讓；(h)任何附屬公司擔保人或合資附屬公司擔保人拒絕或否認於其擔保履行票據項下責任之責任，或除契約准許外，任何該等擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具十足效力及效用；(i)本公司或任何附屬公司擔保質押人於履行其根據相關抵押文件或契約提供抵押任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對作為票據及附屬公司擔保的抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(j)本公司或任何附屬公司擔保質押人拒絕或否認其根據相關抵押文件的責任，或除根據契約及根據票據提供的相關抵押文件外，任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或承託人於抵押品中不再享有抵押權益(惟受獲准留置權所規限)。

倘失責事件出現及持續存在，承託人或當時未償還票據本金總額至少25%的持有人可透過書面通知宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期及應付。

契諾

票據、契約及附屬公司擔保人及合資附屬公司擔保人提供的擔保將限制本公司及其若干附屬公司在以下方面等的能力：

- (a) 招致或擔保額外的債務及發行不合格或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他特定受限制付款；
- (d) 發行或出售其若干附屬公司的股本；
- (e) 擔保其若干附屬公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 進行銷售及售後租回交易；
- (i) 為限制其若干附屬公司派息能力、轉讓資產或提供公司間貸款而訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 使資產整固或合併生效。

贖回

票據可在以下情況下贖回：

- (1) 本公司可於二零一四年八月十八日或其後任何時間不時按相等於下述本金額百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)應計及未付的利息(如有)(倘於下文所示各年度八月十八日開始的十二個月期間贖回)贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
二零一四年	106.250%
二零一五年	103.125%
二零一六年及其後	100.000%

- (2) 於二零一四年八月十八日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的適用溢價(如契約所載者)及應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)票據。

- (3) 於二零一三年八月十八日前任何時間，本公司可不時按票據本金額112.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，以股份發售中一宗或以上之本公司普通股銷售之所得現金款項淨額，贖回最多票據本金總額35%。
- (4) 倘因特定稅務法律的若干變動導致本公司或附屬公司擔保人有責任支付額外稅款，本公司可按相當於票據本金額100%之贖回價另加截至本公司所釐定贖回日期應計及未付之利息(如有)，贖回全部(但並非部分)票據。
- (5) 倘發生控制權變動觸發事件，本公司將提出要約按相等於本金額101%的購買價另加應計及未付利息(如有)購回全部未償還票據，控制權變動觸發事件指(A)以下任何事件發生：(i)本公司與另一名人士(一名或多名認可持有人除外)合併、兼併或整合，或合併、兼併或整合成為其他人士，或另一名人士(一名或多名認可持有人除外)與本公司合併、兼併或整合，或合併、兼併或整合成為本公司，或本公司將其全部或絕大部分資產出售予另一名人士；(ii)認可持有人為持有本公司總投票權不足35%的實益擁有人；(iii)任何「人士」或「組別」(定義見一九三四年美國證券交易所法)為目前或將會直接或間接持有本公司總投票權的實益擁有人，而有關總投票權多於認可持有人實益持有的總投票權；(iv)於原發行日期組成本公司董事會的個別人士，連同任何新任董事(彼等乃由最少三分二之當時在任董事批准)，不再組成大部分董事會成員；或(v)採納有關本公司清盤或解散的計劃；連同(B)評級下降。

進行票據發行之原因

本集團為一家大型物業發展商，穩佔廣州的龍頭地位，業務亦拓展至蘇州、成都、北京及海南。本集團專注發展別樹一格的中高端住宅物業。為使盈利組合多元化，本集團亦在黃金地段發展商業物業作為長期投資，包括寫字樓、購物中心、服務式公寓及酒店。本集團於二零零七年八月開始營運其首家寫字樓物業國際金融廣場。於二零零九年九月，本集團開設其首家酒店廣州的福朋喜來登酒店，目前在廣州發展另外兩家高級酒店，包括中國大陸的首家W酒店、花都喜來登度假酒店及W服務式公寓。此外，本集團正計劃在廣州、蘇州、成都等多個城市及海南省發展其他六家高級酒店及五家高級購物中心。本集團的酒店將由國際享負盛名的酒店營運商(其中包括Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.的聯營公司)營運。本集團相信，其投資物業及酒店將有助進一步強化其品牌。本集團亦從事物業相關業務，例如住宅及商業物業的物業管理。

票據發行之估計所得款項淨額經扣除包銷折讓及其他估計開支後約為243.6百萬美元。本公司擬使用票據發行所得款項為現有及新增物業發展項目提供資金，以及用作一般企業用途。本公司或會因應市況變化調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

近期發展

七月預售額。按照初步數據所示，本公司預計二零一零年七月的預售總值與二零一零年六月的預售總值相若。二零一零年六月及七月的預售總值低於年初各月份的，主要由於六月及七月可供銷售的新發展項目數量較少，再加上中國政府於二零一零年四月中針對房地產板塊實施連串緊縮措施持續帶來不利影響所致。

上市及評級

本公司已經收到新加坡交易所原則上同意票據於新加坡交易所上市及報價。新加坡交易所對本公告作出之陳述、發表之意見或所載報告之準確性概不負責。獲准納入新加坡交易所正式名單及票據在新加坡交易所報價並不視為本公司或票據之價值指標。本公司並無於香港尋求票據上市。

標準普爾評級服務及穆迪投資者服務公司分別將票據評級為**B+**及**B1**。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義如下：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合景泰富地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及花旗國際有限公司(作為承託人)訂立之列明票據條款及條件(包括契諾、失責事件、票據利率及贖回日期)之書面協議
「債權人相互協議」	指	本公司、附屬公司擔保抵押人及渣打銀行(香港)有限公司等就共享附屬公司擔保抵押人之若干抵押品所設立之抵押權益所訂立之債權人相互協議
「合資附屬公司擔保」	指	合資附屬公司擔保人就票據給予的有限追索擔保
「合資附屬公司擔保人」	指	各自於日後提供合資附屬公司擔保之本公司附屬公司
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為有關發售及銷售票據之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「票據」	指	本公司發行之於二零一七年到期本金總額250,000,000美元之12.50%優先票據
「票據發行」	指	本公司進行之票據發行
「認可持有人」	指	孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、彼等的聯屬公司，以及上述人士擁有最少80%資本及投票權的任何人士
「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
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、摩根士丹利與渣打於二零一零年八月十一日就票據發行訂立之協議

「證券法」	指	經修訂之一九三三年美國證券法
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「渣打」	指	渣打銀行，為有關發售及銷售票據之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	本公司若干附屬公司，彼等將於票據發行日期為擔保本公司履行票據項下之責任而提供擔保
「附屬公司擔保 質押人」	指	本公司若干附屬公司，彼等將於票據發行日期質押其所持有之本公司若干附屬公司之股票，以擔保本公司履行契約及票據項下之責任，並擔保有關附屬公司擔保人履行其為本公司擔保而履行票據項下之責任
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

代表董事會
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一零年八月十二日

於本公告日期，本公司執行董事為孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生、何偉志先生及余耀勝先生；本公司獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。