

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)

建議發行優先票據

本公司擬進行擔保美元定息優先票據之國際發售。有關是次發售，本公司將向若干機構投資者提供本集團近期之企業及財務資料，包括本集團之前可能未有公開之最新風險因素、管理層討論及分析、物業項目簡介、關連方交易及債務資料。本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核財務資料和本公司認為對本公司營運而言屬重大的最新資料概要載於本公告內。本公告隨附該等近期資料之節錄，並大約於向機構投資者發放有關資料之同時在本公司網站www.kwgproperty.com可供查閱。

建議發行票據之完成須視乎(其中包括)市況及投資者興趣而定。建議由附屬公司擔保人擔保票據。巴克萊銀行、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行作為聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人，負責經辦建議發行票據。於本公告日期，尚未落實建議發行票據的本金額、利率、付款日期和若干其他條款及條件。待落實票據的條款後，預期巴克萊銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行、附屬公司擔保人與本公司將訂立購買協議。本公司擬應用票據所得款項於投資項目及一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整先前計劃，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。獲准於新加坡交易所正式上市及任何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。

由於截至本公告日期並無就建議發行票據訂立具約束力協議，建議發行票據可能或不可能落實。本公司之投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。倘簽署購買協議，本公司將就建議發行票據另行發表公告。

建議發行票據

緒言

本公司擬進行擔保美元定息優先票據之國際發售。有關是次發售，本公司將向若干機構投資者提供本集團近期之企業及財務資料，包括本集團之前可能未有公開之最新風險因素、管理層討論及分析、物業項目簡介、關連方交易及債務資料。本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核財務資料和本公司認為對本公司營運而言屬重大的最新資料概要載於本公告內。該等近期資料之節錄大約於向機構投資者發放有關資料之同時在本公司網站www.kwgproperty.com可供查閱。

建議發行票據之完成須視乎(其中包括)市況及投資者興趣而定。建議由附屬公司擔保人擔保票據。巴克萊銀行、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行作為聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人，負責經辦建議發行票據。於本公告日期，尚未落實建議發行票據的本金額、利率、付款日期和若干其他條款及條件。待落實票據的條款後，預期巴克萊銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行、附屬公司擔保人與本公司將訂立購買協

議。票據將會根據證券法項下S規例於美國境外向非美籍人士提呈發售及銷售。票據概不會向香港公眾人士發售。

建議票據發行之原因

本集團為一家大型中國物業發展商，穩佔廣州的龍頭地位，業務亦拓展至蘇州、成都、北京、天津、上海及海南。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首家寫字樓物業國際金融廣場。於二零零九年九月，本集團在廣州開設首家酒店，東圃合景福朋喜來登酒店，隨後再於二零一一年十一月於廣州開設花都合景喜來登度假酒店。本集團現於廣州發展中國首家W酒店及W酒店式公寓。本集團正計劃在廣州、蘇州、成都、上海及北京等多個城市及海南省發展其他九家高級酒店及七個高級購物中心。本集團委聘國際享負盛名的酒店管理集團(如喜達屋酒店及度假村國際集團(「喜達屋酒店集團」)及凱悅國際酒店集團(「凱悅」)的聯屬公司)管理其酒店。本集團相信，投資物業及酒店將有助進一步強化我們的品牌。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。現進行的建議發行票據旨在補足本集團進行拓展及增長計劃所需的資金。

本公司擬應用票據的所得款項於投資項目及一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整先前計劃，並因而重新調配所得款項用途。

上市

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。獲准於新加坡交易所正式上市及任何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。

一般事項

由於截至本公告日期並無就建議發行票據訂立具約束力協議，建議發行票據可能或不可能落實。本公司之投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘簽署購買協議，本公司將就建議發行票據另行發表公告。

本公司之經審核財務資料

合併收益表及其他財務數據摘要

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(千元)			
收入	4,266,572	7,465,911	10,122,595	1,608,318
銷售成本	<u>(2,650,267)</u>	<u>(4,368,278)</u>	<u>(5,650,499)</u>	<u>(897,774)</u>
毛利	1,616,305	3,097,633	4,472,096	710,544
其他收入及收益	49,265	78,893	94,014	14,937
銷售及營銷成本	(188,494)	(242,805)	(231,813)	(36,831)
行政開支	(281,988)	(413,836)	(532,574)	(84,617)
其他營運開支淨額	(42,183)	(5,356)	(5,545)	(881)
投資物業公允值收益淨額 . . .	60,587	3,869	325,656	51,741
融資成本	(9,024)	(19,974)	(124,979)	(19,857)
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	(10)	(2,246)	(4,608)	(732)
共同控制實體	<u>65,024</u>	<u>11,485</u>	<u>(12,312)</u>	<u>(1,956)</u>
稅前利潤	1,269,482	2,507,663	3,979,935	632,348
所得稅開支	<u>(548,025)</u>	<u>(1,225,889)</u>	<u>(1,876,028)</u>	<u>(298,071)</u>
年內利潤	<u>721,457</u>	<u>1,281,774</u>	<u>2,103,907</u>	<u>334,277</u>

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(千元)			
其他財務數據				
EBITDA ⁽¹⁾	1,121,166	2,469,763	3,739,562	594,157
EBITDA 盈利率 ⁽²⁾	26.3%	33.1%	36.9%	36.9%

(1) 任何期間的EBITDA包括稅前利潤減投資物業公允值收益、其他收入及收益、分佔聯營公司及共同控制實體的利潤及虧損，另加融資成本、折舊及攤銷開支。根據香港財務報告準則，EBITDA並非標準計量方法。EBITDA廣泛用作一家公司能否償還及獲取債項的財務指標。EBITDA不應獨立予以考慮，不應構成現金流量、淨收入或財務表現任何其他計量的替代，亦不應構成我們經營表現、流動資金、盈利能力或經營、投資或融資活動所得現金流量的指標。EBITDA並無計入稅項、利息開支或其他非經營現金開支。在評估EBITDA時，我們相信投資者應考慮(其中包括)EBITDA的組成部份(如銷售及營運開支)及EBITDA超過資本開支及其他收費之金額。我們載入EBITDA之原因是我們相信EBITDA對現金流量數據而言乃有用的補充計量工具，可顯示我們的表現及經營業務所得現金流量之能力是否足以償還債項及支付稅項。本文呈列的EBITDA不可與其他公司呈列相類標題的計算相比。投資者不應將我們的EBITDA與其他公司呈列的EBITDA作比較，因為並非所有公司對EBITDA的定義相同。投資者應注意，本文呈列的EBITDA的計算方法可能與規管票據的契約所界定及所用的合併EBITDA之計算方法不同。

(2) EBITDA盈利率是將EBITDA除以收入計算。

合併財務狀況表數據摘要

	於十二月三十一日			
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備	981,508	1,343,901	1,778,937	282,645
投資物業	3,501,460	3,461,980	4,234,290	672,761
土地使用權	572,833	866,274	1,060,030	168,422
於聯營公司的權益	1,348,990	3,403,588	1,998,766	317,572
於共同控制實體的權益	1,228,036	5,434,914	6,508,942	1,034,167
遞延稅項資產	398,325	603,560	881,880	140,116
非流動資產總額	<u>8,031,152</u>	<u>15,114,217</u>	<u>16,462,845</u>	<u>2,615,683</u>
流動資產				
在建物業	13,951,102	13,730,027	17,933,719	2,849,381
持作銷售用途的竣工物業	2,300,415	2,553,758	3,022,634	480,248
應收貿易賬款	147,413	47,687	60,772	9,656
預付款、按金及 其他應收款	453,039	1,679,437	1,574,683	250,192
應收共同控制實體款項	46,999	46,155	43,713	6,945
可收回稅款	24,492	59,450	114,748	18,231
受限制現金	1,069,876	1,527,992	1,348,580	214,268
現金及現金等值物	2,540,698	5,275,609	4,024,609	639,446
流動資產總額	<u>20,534,034</u>	<u>24,920,115</u>	<u>28,123,458</u>	<u>4,468,367</u>
流動負債				
應付貿易賬款	1,415,470	1,670,898	2,934,780	466,289
其他應付款及應計款項	5,222,361	8,745,262	7,684,208	1,220,898
應付聯營公司款項	129,956	442,382	1,081,720	171,868
應付共同控制實體款項	—	73,454	589,631	93,683
付息銀行及其他借貸	2,566,628	2,281,674	3,409,572	541,726
應付稅項	1,418,808	2,217,971	3,290,594	522,823
流動負債總額	<u>10,753,223</u>	<u>15,431,641</u>	<u>18,990,505</u>	<u>3,017,287</u>
流動資產淨值	<u>9,780,811</u>	<u>9,488,474</u>	<u>9,132,953</u>	<u>1,451,080</u>
資產總額減流動負債	<u>17,811,963</u>	<u>24,602,691</u>	<u>25,595,798</u>	<u>4,066,763</u>

	於十二月三十一日			
	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣	二零一一年 美元
	(千元)			
非流動負債				
附息銀行及其他借貸	6,078,852	10,049,956	10,424,816	1,656,337
遞延稅項負債	624,788	669,168	766,964	121,858
遞延收入	700,000	700,000	711,000	112,967
其他非流動負債	—	1,589,295	—	—
非流動負債總額	<u>7,403,640</u>	<u>13,008,419</u>	<u>11,902,780</u>	<u>1,891,162</u>
資產淨值	<u>10,408,323</u>	<u>11,594,272</u>	<u>13,693,018</u>	<u>2,175,601</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	280,538	280,485	280,485	44,565
庫存股份	(3,041)	—	—	—
儲備	9,982,514	10,985,534	12,573,827	1,997,780
擬派末期股息	<u>144,658</u>	<u>318,247</u>	<u>636,493</u>	<u>101,128</u>
	10,404,669	11,584,266	13,490,805	2,143,473
非控股權益	<u>3,654</u>	<u>10,006</u>	<u>202,213</u>	<u>32,128</u>
權益總額	<u>10,408,323</u>	<u>11,594,272</u>	<u>13,693,018</u>	<u>2,175,601</u>

有關本集團的最新資料

業務概覽

我們為一家大型中國物業發展商，穩佔廣州的龍頭地位，業務亦拓展至蘇州、成都、北京、天津、上海及海南。我們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，我們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。我們於二零零七年八月開始營運首家寫字樓物業國際金融廣場。於二零零九年九月，我們開設首家酒店廣州的東圃合景福朋喜來登酒店，其後花都合景喜來登度假酒店於二零一一年十一月開業。我們目前在廣州發展中國大陸的首家W酒店及W酒店式公寓。我們正計劃在廣州、蘇州、成都、上海及北京等多個城市及海南省發展其他九家高級酒店及七家高級購物中心。我們委聘國際享負盛名的酒店管理集團(如喜達屋酒店集團及凱悅的聯屬公司)管理其酒店。我們相信，投資物業及酒店將有助進一步強化我們的品牌。我們亦從事物業相關業務，例如住宅及商業物業的物業管理。

我們擬繼續保持在廣州物業市場的龍頭地位，亦同時進一步擴大我們已進駐的城市蘇州、成都、北京、天津、上海及海南的市場份額。此外，憑藉我們營運所在地區的專業知識，我們擬以審慎態度將業務拓展至其他經篩選並具高度增長潛力的城市，即以廣州為中心的珠三角、蘇州及上海為中心的長江三角、成都為中心的西片區域、北京及天津為中心的環渤海區域。截至二零一一年十二月三十一日，我們在廣州持有三個竣工項目及九個在建項目或持作日後開發用途項目；在蘇州有三個項目；在成都有三個項目；北京有兩個項目、海南省有兩個項目、上海有六個項目及天津有一個項目，各處於不同的開發階段。

我們相信，我們可以為我們所有營運所在地區的產品達致最佳定價。我們的產品品質優越，且設計別樹一格，加上高級物業管理服務是我們取得成功的因素，上述各項均讓我們成功在競爭激烈的廣州及其他營運所在地區的物業市場上脫穎而出。客戶多次重購及客戶廣泛推薦我們的項目足證我們增強客戶對我們產品的信心及維繫客戶愛戴的能力。我們獲頒多個認同我們優質產品及作為物業發展公司創展卓越成就的獎項。例如：

- 二零一一年，我們獲中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產市場研究所和中國指數研究院認可為「二零一一年中國房地產百強企業 — 第24名」及「二零一一年按投資價值十大中國大陸在港上市房地產公司」。
- 二零一一年，我們獲授廣州市慈善會的「羊城慈善先進集體突出貢獻獎」。

- 二零一一年，我們獲《財富雜誌》評為財富「中國500強」企業。
- 二零一一年，我們獲搜房網認可為「二零一一年蘇州網絡人氣榜最受歡迎房地產公司品牌」。
- 我們獲中國最佳人力資源典範企業評選委員會認可為「二零一一年中國最佳人力資源典範企業」。
- 中國行業企業信息發布中心評定我們為「二零一零年至二零一一年度中國房地產業百強」。
- 在廣州，我們的天湖峰境獲《南方都市報》推薦為「二零一一年廣州金牌戶型提名十一金牌戶型」。
- 在成都，我們的成都譽峰獲授「二零一一年Bloomberg彭博國際地產獎亞太區最佳高層住宅」。
- 在海南，汀瀾海岸獲《中國國家地理雜誌》評選為「海南旅游地產最美樓盤獎」。
- 在上海，嘉譽灣獲搜房網認可為「二零一一年度上海品質豪宅」。天匯廣場及上海疊翠峰分別入選「二零一一年度上海具有投資價值商用物業排行榜」及「二零一二年值得網友期待樓盤排行榜」。
- 在蘇州，蘇州領峰及峰匯國際獲新浪樂居認可為「二零一一年度影響力樓盤」。
- 在北京，香悅四季獲《新京報》的「二零一一年北京房地產行業區域標桿樓盤」；《北京青年報》的「企業獎：二零一一年金牌企業獎」及「項目獎：二零一一年金牌住宅項目獎」；新浪網的「二零一一年新浪樂居年度熱銷樓盤獎」；搜狐焦點網的「品牌獎：實力品牌地產獎」及「項目獎：二零一一年區域熱銷項目獎」。
- 我們的主席孔健岷先生獲得中國華文教育基金會頒發「二零一一年熱心華文教育傑出人士」榮譽稱號。

我們於一九九五年開展物業開發業務。截至二零一一年十二月三十一日，我們持有三個竣工項目，佔地總面積約57,845平方米，本集團應佔可供銷售總建築面積約120,713平方米；本集團應佔尚餘項目中的投資物業可供銷售總建築面積約107,635平方米。截至二零一一年十二月三十一日，我們持有25個在建項目（包括在廣州珠江新城的四個在建項目），佔地總面積約7,108,591平方米，本集團應佔可供銷售總建築面積約8,192,207平方米。截至二零一一年十二月三十一日，我們有一個持作日後開發用途項目，佔地總面積約983,009平方米，本集團應佔可供銷售總建築面積約560,000平方米。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年，我們已交付的總建築面積分別約509,834平方米、784,116平方米及917,777平方米，銷售物業產生的收入分別約人民幣41.1億元、人民幣72.211億元及人民幣98.154億元（15.595億美元）。同一期間，年度利潤分別約為人民幣7.215億元、人民幣12.818億元及人民幣21.039億元（3.343億美元）。

物業發展的收入

下表載列二零零九年、二零一零年及二零一一年按項目劃分的收入及已售建築面積：

	截至十二月三十一日止年度									
	二零零九年			二零一零年			二零一一年			
	平方米	人民幣 (以千計)	%	平方米	人民幣 (以千計)	%	平方米	人民幣 (以千計)	美元	%
領匯國際商務發展中心 ⁽¹⁾	3,280	25,308	0.6	3,054	24,433	0.3	182	363	58	0.1
馬鞍山雅苑 ⁽¹⁾	3,836	39,472	1.0	1,725	11,635	0.2	998	6,362	1,011	0.1
譽峰 ⁽¹⁾	9,719	215,802	5.3	4,720	126,209	1.7	2,187	15,796	2,510	0.2
朗悅君庭 ⁽¹⁾	57,123	255,835	6.2	5,468	33,787	0.5	2,259	8,066	1,281	0.1
天湖峰境	115,539	625,694	15.2	73,869	508,352	7.0	45,962	273,056	43,384	2.8
上城灣畔 ⁽¹⁾	154,008	699,729	17.0	73,274	442,654	6.1	51,908	295,469	46,945	3.0
匯峰苑 ⁽¹⁾	21,726	425,711	10.4	859	13,862	0.2	729	5,140	817	0.1
朗悅灣 ⁽¹⁾	58,992	351,462	8.6	109,786	808,954	11.2	39,540	338,830	53,835	3.4
領峰 ⁽¹⁾	64,408	1,288,201	31.3	7,474	464,923	6.4	1,669	109,411	17,384	1.1
疊翠峰 ⁽¹⁾	21,203	182,772	4.4	28,604	285,081	3.9	1,073	7,683	1,221	0.1
科匯金谷	—	—	—	75,518	754,879	10.5	148,672	1,778,417	282,562	18.1
譽山國際	—	—	—	33,161	610,660	8.5	46,792	660,836	104,996	6.7
晶藍上城 ⁽¹⁾	—	—	—	95,007	448,786	6.2	48,454	287,456	45,672	2.9
萬景峰	—	—	—	53,282	263,092	3.7	170,404	969,705	154,070	9.8
峰匯國際	—	—	—	140,876	1,232,563	17.1	165,501	1,707,239	271,253	17.4
香悅四季	—	—	—	29,713	368,236	5.1	114,724	1,759,665	279,582	17.9
成都譽峰	—	—	—	47,726	823,037	11.4	76,723	1,591,914	252,930	16.2
	<u>509,834</u>	<u>4,109,986</u>	<u>100</u>	<u>784,116</u>	<u>7,221,143</u>	<u>100</u>	<u>917,777</u>	<u>9,815,408</u>	<u>1,559,511</u>	<u>100</u>

(1) 為過往項目，其大部分本集團應佔的可供銷售建築面積已於二零一一年十二月三十一日售出。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

	截至十二月三十一日止年度						
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(除百分比外，以千計)						
銷售物業							
土地	622,885	23.5	1,379,063	31.6	1,713,359	272,225	30.3
資本化利息	123,909	4.7	189,041	4.3	327,065	51,965	5.8
建築成本	<u>1,890,195</u>	<u>71.3</u>	<u>2,749,633</u>	<u>62.9</u>	<u>3,552,008</u>	<u>564,357</u>	<u>62.9</u>
	<u>2,636,989</u>	<u>99.5</u>	<u>4,317,737</u>	<u>98.8</u>	<u>5,592,432</u>	<u>888,547</u>	<u>99.0</u>
物業管理	11,864	0.4	23,642	0.6	28,344	4,504	0.5
酒店營運	<u>1,414</u>	<u>0.1</u>	<u>26,899</u>	<u>0.6</u>	<u>29,723</u>	<u>4,723</u>	<u>0.5</u>
合計	<u>2,650,267</u>	<u>100</u>	<u>4,368,278</u>	<u>100</u>	<u>5,650,499</u>	<u>897,774</u>	<u>100</u>

我們物業發展項目的概述

截至二零一一年十二月三十一日，我們擁有29個項目，佔地總面積約為8,149,445平方米及總建築面積約15,956,087平方米。

下表載列該29個項目於二零一一年十二月三十一日的建築面積(平方米)及其他資料。

序號	項目	位置	竣工總建築		在建築建築面		持作日後開發		本集團應佔物業		本集團應佔總		本集團應佔可供銷售總建築面積 ⁽⁵⁾		項目竣工日期或預期竣工日期
			面積 ⁽¹⁾	佔地面積	面積 ⁽¹⁾	用途總建築面	積 ⁽²⁾	總建築面積	權益	建築面積 ⁽³⁾	總計	持作銷售	持作投資 ⁽⁴⁾		
1.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	44,583	—	24,713	—	—	—	24,713	100%	24,713	—	24,713	—	二零一一年
2.	國際金融廣場	廣州	7,262	—	61,000	—	—	—	61,000	100%	61,000	—	61,000	—	二零零七年
3.	廣州東圃合景福明喜來登酒店	廣州	6,000	—	35,000	—	—	—	35,000	100%	35,000	—	35,000	—	二零零九年
	高餘物業 ⁽⁴⁾		—	—	—	—	—	—	—	100%	107,635	—	107,635	—	—
在建項目															
4.	W酒店/W酒店式公寓	廣州	10,000	—	80,000	—	—	—	80,000	100%	80,000	—	80,000	—	二零一二年
5.	天湖峰境	廣州	440,713	—	437,558	35,742	—	—	473,300	100%	473,300	73,611	73,611	—	二零一二年
6.	科匯金谷	廣州	150,082	—	267,407	32,757	—	—	300,164	100%	300,164	75,974	75,974	—	二零一二年
7.	譽山國際 ⁽⁶⁾	廣州	1,971,126	—	158,073	676,346	1,705,580	—	2,539,999	100%	2,539,999	2,352,046	108,000	—	二零一二年
8.	香峰(前稱D3-4項目)	廣州	5,162	—	34,000	—	—	—	34,000	100%	34,000	34,000	—	—	二零一三年
9.	J2-2項目	廣州	8,066	—	144,000	—	—	—	144,000	50%	72,000	72,000	—	—	二零一四年
10.	天驕(前稱龍德項目)	廣州	114,176	—	139,698	325,302	—	—	465,000	33%	155,000	115,546	39,454	—	二零一四年
11.	生物島 ⁽⁸⁾	廣州	50,700	—	22,103	93,306	—	—	115,409	100%	115,409	115,409	—	—	二零一五年
12.	峰匯國際 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	蘇州	348,449	—	343,077	179,442	265,481	—	788,000	100%	788,000	481,623	56,151	—	二零一五年
13.	蘇州領峰	蘇州	170,323	—	—	207,196	239,666	—	446,862	90%	402,176	284,975	117,201	—	二零一五年
14.	尹山湖項目 ⁽⁷⁾	蘇州	63,944	—	—	29,325	130,535	—	159,860	100%	159,860	159,860	—	—	二零一五年
15.	萬景峰	成都	117,518	—	270,269	177,408	598,371	—	909,000	100%	509,000	285,314	—	—	二零一五年
16.	成都樂峰	成都	186,705	—	154,626	120,003	598,371	—	873,000	100%	873,000	748,551	128,900	—	二零一五年
17.	成都錦江項目 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	成都	190,253	—	72,158	827,842	—	—	900,000	50%	450,000	385,000	65,000	—	二零一五年
18.	香悅四季	北京	376,150	—	186,860	210,579	92,561	—	490,000	100%	490,000	345,563	—	—	二零一五年
19.	崇文門項目	北京	5,475	—	16,243	—	—	—	16,243	100%	16,243	16,243	—	—	二零一五年
20.	汀灘海岸(前稱淺水項目)	海南	531,336	—	174,878	118,122	—	—	293,000	100%	293,000	232,707	60,293	—	二零一五年
21.	月亮灣項目	海南	649,000	—	—	11,378	467,233	—	478,611	100%	478,611	433,604	45,007	—	二零一五年
22.	津南新城(前稱天津津南項目) ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	天津	1,289,227	—	—	410,988	2,589,012	—	3,000,000	25%	750,000	750,000	—	—	二零一五年
23.	天匯廣場(前稱普陀項目)	上海	42,045	—	157,400	—	—	—	157,400	50%	78,700	53,472	25,228	—	二零一五年
24.	上海領峰(前稱嘉定E-06項目)	上海	88,415	—	32,414	78,104	—	—	110,518	100%	110,518	73,043	37,475	—	二零一五年
25.	嘉譽灣(前稱新江灣項目)	上海	142,664	—	146,742	123,258	—	—	270,000	50%	135,000	95,293	39,707	—	二零一五年
26.	上海峰匯(前稱嘉定D-07項目)	上海	53,829	—	71,159	87,329	—	—	158,488	100%	158,488	110,011	48,477	—	二零一五年
27.	上海豐墨峰(前稱嘉定城北項目)	上海	77,180	—	71,956	82,404	—	—	154,360	100%	154,360	154,360	—	—	二零一五年
28.	浦東項目 ⁽¹⁰⁾	上海	26,053	—	78,160	—	—	—	78,160	100%	78,160	78,160	—	—	二零一五年
持作日後開發用途項目															
29.	佛山項目 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	廣州	983,009	—	—	2,800,000	—	—	2,800,000	20%	560,000	520,000	40,000	—	二零一六年
			8,149,445	—	1,938,583	3,332,075	10,685,429	—	15,956,087		10,375,701	7,968,949	1,011,606	—	—

附註：

- 「竣工總建築面積」及「在建築建築面積」乃來自我們的內部記錄。
- 「持作日後開發用途總建築面積」乃來自我們的內部記錄及估計數字。
- 包括(其中包含)辦公室、酒店、服務式公寓、會議中心及購物中心。
- 包括御園苑、御華苑、豐彩園、盈彩美居、菁品園、譽峰、匯峰苑、馬鞍山雅苑、朗悅君庭、瑜翠園、上城灣畔、領峰、晶藍上城、疊翠峰、領匯國際商務發展中心及朗悅灣的投資物業。
- 包括尚餘物業。
- 竣工時，將向東遠集團有限公司交付總建築面積合共約136,000平方米，作為該項目的部分收購代價。
- 我們就該項目的相關地塊訂立土地出讓確認函或合約，但尚未取得所有必要之土地使用權證。
- 我們尚未全數支付該項目的土地出讓金。
- 我們訂立信託融資安排，以為該項目提供資金。
- 我們訂立信託融資安排，以為該項目提供資金。

尚餘物業

過往，我們在廣州、蘇州及成都已有多個住宅項目竣工。該等項目包括御暉苑、御華苑、疊彩園、盈彩美居、菁品園、譽峰、匯峰苑、馬鞍山雅苑、朗悅君庭、瑜翠園、上城灣畔、領峰、晶藍上城、疊翠峰、領匯國際商務發展中心及朗悅灣。該等項目包括我們持作長期投資的小部分商業及零售物業。截至二零一一年十二月三十一日，絕大部分該等項目的可供銷售單位經已出售，而本集團於該等項目內應佔可供銷售總建築面積合共約107,635平方米，乃持作投資。

竣工項目

位於廣州的花都合景喜來登度假酒店

花都合景喜來登度假酒店位於廣州花都區山前旅遊大道的五星級酒店，於二零一一年十一月投入營運。我們聘用喜達屋酒店集團管理該酒店，確保酒店服務質素。酒店設有約98間客房。該酒店佔地總面積約為44,583平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為24,713平方米，全部均持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的國際金融廣場

國際金融廣場為位於廣州天河區珠江新城心臟地帶的甲級寫字樓發展項目。該項目俯瞰珠江及毗鄰珠江的海心沙廣場，亦鄰近廣州地下鐵路第3號及第5號線地下鐵站，交通便利。該項目設有高級寫字樓，我們主要將其租賃予國內外銀行、跨國公司及外交機構。該項目佔地總面積約為7,262平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為61,000平方米，全部均持作投資。同日，我們保留約5,600平方米作為自用。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的東圃合景福朋喜來登酒店

東圃合景福朋喜來登酒店為位於廣州天河區東圃領匯國際商務發展中心南面的四星級酒店。我們聘用喜達屋酒店集團管理該酒店，確保酒店服務質素。該酒店設有約300間客房。該酒店佔地總面積約為6,000平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為35,000平方米，全部均持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

在建項目

位於廣州的W酒店及W酒店式公寓

W酒店為位於廣州天河區珠江新城洗村路的高端五星級精品酒店。W酒店將由喜達屋酒店集團管理，並將為中國國內首家W酒店。W酒店式公寓亦將位於同一幢物業，接待逗

留時間較長的旅客。我們現正著手辦理酒店及公寓盛大開幕前的最後籌備工作。該酒店將設有約317間客房，而服務式公寓將包括約167間公寓。W酒店及W酒店式公寓佔地總面積約為10,000平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為80,000平方米，全部均持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的天湖峰境

天湖峰境為位於廣州花都區北興鎮的大型住宅發展項目。該項目鄰近九龍湖，方便到達市中心及白雲國際機場。該項目設有住宅單位(包括別墅、聯排別墅及高層公寓)以及多項作休憩、教育及商業用途的社區設施。該項目佔地總面積約為440,713平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為73,611平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的科匯金谷

科匯金谷為位於廣州蘿崗開發區科學城心臟地帶的科學大道的寫字樓發展項目，交通網絡發展完善，方便到達珠江新城。該項目設有多功能綜合寫字大樓，設計著重環保，配以尖端信息系統基礎設施，同時設有服務式公寓。該項目佔地總面積約為150,082平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為75,974平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的譽山國際

譽山國際為位於廣州增城區新塘鎮的大型綜合發展項目。該項目聘請國際知名設計師設計，設有高層住宅樓宇、別墅及寫字樓，連同多項作休憩、教育及商業用途的社區設施。該項目亦包括五星級增城喜來登酒店。該項目佔地總面積約為1,971,126平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為2,460,046平方米，其中約2,352,046平方米持作銷售及108,000平方米持作投資用途(會議中心及購物中心)。我們擁有該項目的100%擁有權權益。竣工時，向東凌集團有限公司交付建築面積合共約136,000平方米，作為該項目的部分收購代價。

位於廣州的睿峰

睿峰(前稱D3-4項目)為位於廣州天河區珠江新城最北面的高端服務式公寓發展項目。該項目周圍建有住宅及商業機構，交通網絡發展完善。該項目預期設有高層服務式

公寓樓宇，內設綜合商業樓層。該項目佔地總面積約為5,162平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為34,000平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的J2-2項目

J2-2項目為位於廣州天河區珠江新城中央商業區心臟地帶的高端綜合發展項目。該項目預期設有高級寫字樓。該項目佔地總面積約為8,066平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為72,000平方米，全部均持作銷售。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。我們擁有該項目的50%擁有權權益。

位於廣州的天鑾

天鑾(前稱獵德項目)為位於廣州珠江新城中心(獵德村原址)的高端綜合發展項目。該項目預期設有高級寫字樓樓宇、購物中心、服務式公寓及五星級酒店。該項目佔地總面積約為114,176平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為155,000平方米，其中約115,546平方米持作銷售及39,454平方米持作投資。我們擁有該項目的33%擁有權權益。

位於廣州的生物島

生物島為結合服務式公寓與商業物業的物業，位於廣州海珠區生物島螺旋路。該項目鄰近廣州地下鐵第4號線的官洲站。該項目佔地總面積約為50,700平方米。我們就該項目的相關土地訂立土地出讓合約，但尚未支付全數土地出讓金，且尚未取得所有土地使用權證。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為115,409平方米，全部均持作銷售。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於蘇州的峰匯國際

峰匯國際為高端綜合發展項目，位於蘇州相城區平江新城人民路，毗鄰活力島。項目四周交通網絡發展完善。預期設有高層住宅樓宇、高級寫字樓、酒店、零售店及購物中心。該項目佔地總面積約為348,449平方米。我們尚未全數支付土地出讓金，且尚未取得該項目一幅佔地約43,097平方米相關土地的土地使用權證。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為481,623平方米，其中約425,472平方米持作銷售及約56,151平方米持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於蘇州的蘇州領峰

蘇州領峰為位於蘇州木瀆鎮的高端綜合項目。該項目可直接通往蘇州地下鐵路第1號線金楓路站。該項目預期設有住宅、商業及零售物業，將包括星級酒店。該項目佔地總面積約為170,323平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為402,176平方米，其中約284,975平方米持作銷售及117,201平方米持作投資。我們擁有該項目的90%擁有權權益。

位於蘇州的尹山湖項目

尹山湖項目為位於蘇州市吳中區的綜合發展項目，鄰近蘇州地下鐵路第4號線。該項目預期設有住宅及商業發展項目。該項目佔地總面積約為63,944平方米。我們尚未取得該項目所有土地使用權證。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為159,860平方米，全部均持作銷售。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於成都的萬景峰

萬景峰為位於成都高新西區的中高端住宅發展項目。該項目受惠於發展完善的交通網絡，可方便到達市中心，四周設有學校、大學及醫院等多項社區設施。項目設有中高端住宅樓宇。該項目佔地總面積約為117,518平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為285,314平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於成都的成都譽峰

成都譽峰為位於成都南部天府新城的中央商業區的高端綜合發展項目。該項目設有高層豪宅樓宇、高級寫字樓、五星級酒店及零售物業。該項目佔地總面積約為186,705平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為748,551平方米，其中約619,651平方米持作銷售及128,900平方米持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於成都的成都錦江項目

成都錦江項目為位於成都錦江區攀成鋼片區的綜合發展項目，鄰近成都地鐵第2號及第9號線交匯處。該項目預期設有住宅及商業發展項目。該項目佔地總面積約為190,253平方米。我們就該項目的相關土地訂立土地出讓確認函，但尚未全數支付土地出讓金，且尚未取得土地使用權證。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。截至二零

一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為450,000平方米，其中約385,000平方米持作銷售及約65,000平方米持作投資。我們擁有該項目的50%擁有權權益。

位於北京的香悅四季

香悅四季為位於北京四個衛星城鎮之一順義區的中高端住宅發展項目。該項目座落奧林匹克路北面，毗鄰奧林匹克水上公園，四周為北京鄉村高爾夫俱樂部，設有多項休憩設施及五星級酒店。該項目亦享有完善交通網絡，由國際著名設計師設計。該項目設有低密度住宅社區設施，包括低層洋房及別墅。該項目佔地總面積約為376,150平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為345,563平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於北京的崇文門項目

崇文門項目為商業物業開發項目，設有一個購物中心，位於北京東城區崇文門外大街。該項目位於名為崇文門區的中心，基建完善，為繁盛的商住區。該項目地盤鄰近北京地下鐵第2號及第5號線的交匯處。該項目佔地總面積約為5,475平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為16,243平方米，全部均持作銷售。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於海南的汀瀾海岸

汀瀾海岸(前稱陵水項目)為位於海南陵水的綜合發展項目。該項目預期設有住宅式公寓、別墅及酒店。該項目佔地總面積約為531,336平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為293,000平方米，其中約232,707平方米持作銷售及60,293平方米持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於海南的月亮灣項目

月亮灣項目位於海南省文昌市龍樓鎮月亮灣風景區內，為具備風景景觀的綜合住宅、商業及酒店發展項目。該項目佔地總面積約為649,000平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為478,611平方米，其中433,604平方米持作銷售及45,007平方米則持作投資。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於天津的津南新城

津南新城(前稱天津津南項目)為位於天津津南區的大型綜合發展項目，三面環河(海河及月牙河)，方便乘達天津地鐵第6號線。該項目預期設有住宅、商業及酒店發展項目。該項目佔地總面積約為1,289,227平方米。我們就該項目的相關土地訂立土地出讓合約，但尚未取得所有土地使用權證。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售

總建築面積約為750,000平方米，全部持作銷售。我們根據信託安排持有該項目的擁有權。我們擁有該項目的25%實際擁有權權益。

位於上海的天匯廣場

天匯廣場(前稱普陀項目)為位於上海普陀區真如副中心西北面的綜合發展項目，鄰近上海地鐵站第11號線的真如站。該項目預期設有高端住宅式公寓、服務式公寓及大型購物中心。該項目佔地總面積約為42,045平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為78,700平方米，其中53,472平方米持作銷售及25,228平方米持作投資。我們擁有該項目的50%擁有權權益。

位於上海的上海領峰

上海領峰(前稱嘉定E-06項目)為位於上海嘉定區嘉定新城的綜合發展項目，鄰近上海地鐵第11號線嘉定新城站。該項目預期設有住宅、寫字樓及商業單位。該項目佔地總面積約為88,415平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為110,518平方米，其中約73,043平方米持作銷售及37,475平方米持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於上海的嘉譽灣

嘉譽灣(前稱上海新江灣項目)為位於上海楊浦區新江灣的綜合發展項目，鄰近上海地鐵第10號線新江灣站，並可通往第3號及第5號線。該項目亦靠近復旦大學的新校舍。該項目預期設有高端住宅單位、商業及寫字樓樓宇和酒店。該項目佔地總面積約為142,664平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為135,000平方米，其中約95,293平方米持作銷售及39,707平方米持作投資。我們擁有該項目的50%擁有權權益。

位於上海的上海峰匯

上海峰匯(前稱上海嘉定D-07項目)為位於上海嘉定區的商業發展項目，鄰近上海地鐵第11號線。該項目佔地總面積約為53,829平方米。該項目預期設有酒店、服務式公寓及其他商業物業。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為158,488平方米，其中110,011平方米持作銷售及48,477平方米則持作投資。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於上海的上海疊翠峰

上海疊翠峰(前稱嘉定城北項目)為位於上海嘉定區的住宅發展項目，鄰近上海地鐵第11號線。該項目佔地總面積約為77,180平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為154,360平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於上海的浦東項目

浦東項目為位於上海浦東新區的商業發展項目，鄰近上海地鐵第7號線的後灘站，坐擁黃浦江優美景色。該項目預期設有兩幢寫字樓。該項目佔地總面積約為26,053平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為78,160平方米，全部均持作銷售。我們已開始該項目的開發活動，但尚未展開建設工程。我們擁有該項目的100%擁有權權益。我們訂立信託融資安排，以為該項目提供資金。

持作日後開發用途項目

位於廣州的佛山地塊項目

預期佛山地塊項目為位於廣州佛山禪城區的高端住宅及商業發展項目。該項目座落地鐵站上蓋，距離廣州市中心只需40分鐘車程。該項目預期設有高端住宅樓宇、寫字樓、酒店及購物中心。該項目佔地總面積約為983,009平方米。我們已發出或訂立土地出讓確認函或土地出讓合約，但尚未全數支付土地出讓金，且尚未取得土地使用權證。截至二零一一年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為560,000平方米，其中約520,000平方米持作銷售及40,000平方米則持作投資。我們擁有該項目的20%擁有權權益。

酒店管理

下表載列截至二零一一年十二月三十一日已竣工酒店的若干資料：

	估計酒店 建築面積 (平方米)	客房數量	擁有權 權益	管理合夥人	全面開業 日期	經營管理協 議年期
東圃合景 福朋喜來登酒店	35,000	300	100%	喜來登	二零零九年	15年
花都合景喜來登度假酒店	24,713	98	100%	喜來登	二零一一年	15年

下表載列截至二零一一年十二月三十一日有關在建酒店的若干資料：

	項目	估計 竣工日期	估計酒店 建築面積 (平方米)	估計客房 數量	擁有權權益	管理合夥人
W酒店	領峰	二零一二年	50,000	317	100%	W酒店

此外，我們現正計劃在廣州、蘇州、成都、上海及海南開發另外九家高級酒店，其中三個為在建項目，即天鑾、蘇州領峰及汀瀾海岸。我們與喜達屋酒店集團及凱悅訂立多項協議，以管理該等酒店。

重大債務及其他責任概況

我們與多間銀行或信託公司借款或承擔債項，為我們的現有物業項目融資及為我們的營運資金需求提供資金。截至二零一一年十二月三十一日，我們的銀行貸款總額為人民幣101.246億元(16.086億美元)。於二零一一年十二月三十一日，我們因發行二零一零年票據持有總額相等於人民幣15.447億元(2.454億美元)的未贖回優先票據及因發行二零一一年票據持有總額相等於人民幣21.651億元(3.440億美元)的未贖回優先票據。該等貸款、債項及其他責任的重大條款及條件概要載於下文。

項目貸款協議

我們的若干中國附屬公司與中國多間銀行及信託公司(主要包括中國銀行、渣打銀行(中國)有限公司、廣州農村商業銀行、中國建設銀行、中國農業銀行、中國工商銀行、中國民生銀行股份有限公司、廣東發展銀行及上海浦東發展銀行)已訂立貸款協議。該等貸款一般為項目貸款，旨在為我們投資物業項目的建設或營運提供資金(「項目貸款」)，年期介乎一年至十年不等，基本與有關項目的建設期限或投資物業的營運相符。若干中國項目貸款規定，倘已出售相關項目的若干建築面積百分比，則須提前償還貸款。

利息

項目貸款下未償還本金額通常按浮動利率計息，而有關浮動利率乃參考相關銀行的基準年利率計算。銀行一般每年對浮動利率進行檢討。利息付款一般按月或按季於特定貸款協議所列明的各個付款日期支付。

契諾

根據該等項目貸款，我們多間附屬公司借款人同意(其中包括)在未事先知會貸款人及/或事先獲相關貸款人同意之情況下不會採取以下行動：

- 就其物業或資產任何部分增設產權負擔，或以可能損害其償還貸款能力的方式處置其資產；
- 向任何第三方提供可能損害其償還貸款能力的擔保；
- 以貸款提供資金的資產向任何第三方授出擔保；
- 對其公司架構作出任何主要變動，如組建合營企業、進行併購及重組；或改變公司狀況，如清盤及解散；
- 大幅改變其業務經營性質或範疇；
- 產生額外債務；

- 削減其註冊資本；
- 向第三方轉讓貸款項下的部分或全部負債；及
- 提前還款。

股息限制

根據與中國銀行、中國工商銀行及廣東發展銀行等若干中國國內銀行訂立的項目貸款，我們部分中國附屬公司亦同意於以下情況不分派任何股息：

- 倘借款人的除稅後利潤為零或負數，或不足以彌補上一個會計期間的虧損；或
- 倘借款人於有關會計期間的除稅前利潤尚未用作支付該會計期間到期的本金額、利息或其他相關開支，或不足以彌補下一段期間到期的本金額、利息或其他相關開支。

擔保及抵押

我們若干中國附屬公司及聯營公司與中國多間銀行已就部分項目貸款訂立擔保或抵押協議，據此，該等附屬公司及聯營公司已為附屬公司借款人於該等項目貸款項下的所有負債提供擔保或抵押(包括物業按揭及股份質押)。我們兼任該等若干項目貸款的擔保人。

收購融資

中國建行東山二零一零年貸款

於二零一零年三月十八日，我們中國附屬公司廣州市天建房地產開發有限公司(「廣州天建」)與中國建設銀行廣州市東山分行(「中國建行東山分行」)訂立貸款協議，以為收購廣州禮和房地產開發有限公司(持有位於廣州增城的譽山國際)提供資金。貸款為人民幣定期貸款融資，本金總額最高為人民幣11.6億元(「中國建行東山二零一零年貸款」)。貸款為期五年。於二零一一年十二月三十一日，該融資項下未償還本金額為人民幣11.4億元(181.13百萬美元)。

利息

中國建行東山二零一零年貸款按中國人民銀行貸款基準年利率計息，計息期內每月第12日付息。倘若中國建行東山二零一零年貸款並非作特定貸款用途，罰息額按中國人民銀行貸款基準年利率再上調100%浮動利率計算。中國建行東山二零一零年貸款項下逾期未償還本金額之利息則按中國人民銀行貸款基準年利率再上調50%浮動利率計算。

契諾

根據中國建行東山二零一零年貸款，廣州天建同意(其中包括)：

- 不對其物業或資產的任何部分增設產權負擔，亦不以可能損害其償還貸款能力的方式處置其資產；
- 不向任何第三方提供可能損害其償還貸款能力的擔保；
- 不會大幅改動其業務經營的性質或範疇；
- 不會向第三方轉讓貸款項下的部份或全部負債；及
- 中國建行東山二零一零年貸款僅用作收購目標項目公司全部股權(包括其業務經營、財務及現金狀況)。

違約事件

中國建行東山二零一零年貸款載有若干慣常違約事件，包括欠付本金額或利息、無力償債及違反中國建行東山二零一零年貸款的條款。倘若發生違約事件，中國建行東山分行有權即時要求支付或償還所有未償還的款項(包括所有累計利息)而毋須事先向廣州天建發出通知。此外，倘若中國建行東山分行基於任何理由認為有若干狀況可危害中國建行東山分行根據合約索償，如獲投資項目及／或目標收購公司業務的性質出現重大變動、目標收購公司的股息政策出現重大變動，中國建行東山分行在發出五個營業日之書面通知後，可即時採取必要的解除措施，如即時要求支付或償還所有未償還款項。

定期貸款

工商銀行二零零六年貸款

於二零零六年十二月二十日，我們與中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工商銀行」)簽訂貸款協議，經二零零六年十二月二十八日訂立的補充貸款協議、二零零七年一月十二日訂立的第二份補充貸款協議及二零零八年五月六日訂立的第三份補充貸款協議予以補充。貸款融資為港元定期貸款融資，供廣州新恆昌企業發展有限公司(「廣州新恆昌」)使用的本金總額最高5億港元，供廣州合景房地產開發有限公司(「廣州合景」)使用的本金總額最高5億港元(「工商銀行二零零六年貸款」)，上述兩家公司均為我們在中國註冊成立的全資附屬公司。於二零一一年十二月三十一日，該融資項下未償還本金額為4.132億港元(53.2百萬美元)。

工商銀行二零零六年貸款的最終到期日為二零一四年三月三十一日。我們可於工商銀行二零零六年貸款的貸款協議所列的付息日期提前償還貸款，惟須向工商銀行發出五個營業日之事先書面通知，其中指明提前償還的金額及提前償還的日期。

擔保及抵押

我們同意擔保工商銀行二零零六年貸款。

工商銀行二零零六年貸款以國際金融廣場的若干綜合保險賠款及建築合約(約一半之國際金融廣場) (「已抵押物業」) 以及我們的執行董事孔健岷、孔健濤及孔健楠的股息戶口作抵押。

利息

工商銀行二零零六年貸款按香港銀行同業拆息加年利率1.25%計息，計息期內各計息期(須為一個月)首日付息。工商銀行二零零六年貸款的任何逾期款項附帶罰息，金額按逾期首日至實際還款日期期間以工商銀行二零零六年貸款適用利率加年利率2.0%計算。

契諾

我們同意本貸款協議項下未償還貸款額與已抵押物業之估值比率在任何時候均維持於50%以下。

我們另同意，倘若已抵押物業受到第三方權益所約束，除若干例外情況外，我們不會：

- 增設抵押或出售任何資產；
- 借款、貸款或提供任何擔保；
- 訂立任何與出售、特許及／或管理已抵押物業有關的合約；及
- 進行任何非一般過程的投資。

違約事件

工商銀行二零零六年貸款載有若干慣常違約事件，包括欠付本金額或利息、連帶違約、無力償債及違反工商銀行二零零六年貸款的條款。倘若發生違約事件，工商銀行有權即時要求支付或償還所有未償還的款項(包括所有累計利息)而毋須事先向本公司發出通知。

同意

於二零一零年七月二十九日，我們接獲工商銀行的函件，其同意二零一零年票據發售及各相關方面。於二零一一年一月十八日，我們接獲工商銀行的函件，其同意二零一一年票據發售及各相關方面，並同意票據發售及各相關方面。

渣打銀行二零零九年融資

於二零零九年四月二十七日，我們與渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行」)訂立貸款協議。貸款融資為本金總額最高3億港元的無抵押港元定期貸款融資(「渣打銀行二零零九年融資」)。此外，渣打銀行二零零九年融資獲Fancy Think Investments Limited

(「Fancy Think」)及Oak Plus Investments Limited(「Oak Plus」)擔保。於二零一一年十二月三十一日，該融資項下未償還本金額為3億港元(38.6百萬美元)。

渣打銀行二零零九年融資將於二零一二年四月二十七日期到。沒有事先向渣打銀行發出14天之提前還款書面通知(其中指明提前還款額及提前還款日期)，我們不得提前償還渣打銀行二零零九年融資。

利息

渣打銀行二零零九年融資按香港銀行同業拆息加年率3.0%計息，計息期內各計息期(按我們的選擇可為一個月、兩個月或三個月)首日付息。渣打銀行二零零九年融資的任何逾期款項附帶違約利息，金額按逾期實際日數及365日一年適用計息期間複利基準以香港銀行同業拆息加年率5.0%計算。

契諾

根據渣打銀行二零零九年融資，我們同意以下財務契諾：

- 我們的合併有形淨資產¹將不少於83億港元；
- 我們的合併淨借貸²與合併有形淨資產(扣除少數股東權益應佔款額)之比率將不會超過0.75：1；及
- 我們的合併EBITDA³與合併利息開支⁴之比率將不少於6.0：1。

我們另同意(其中包括)：

- 倘若Fancy Think及Oak Plus的淨資產總值少於本集團合併有形淨資產減發行人淨資產之75%，額外的離岸附屬公司將需擔保渣打銀行二零零九年融資；及
- 不會對本集團任何資產增設產權負擔，惟若干例外情況除外。

1 按渣打銀行二零零九年融資所界定者，「合併有形淨資產」指我們合併財務報表所示本集團繳足或入賬列為繳足之已發行股本總額另加經常計入我們合併可供分派及非可供分派儲備的金額，其中扣除無形資產應佔任何金額、任何資產賬面值之增記金額、結算日或之前從利潤已向或擬向人士分派的任何金額、反映繳足資本變動的任何調整、經常計入有關儲備的金額或外聘核數師認為合適的調整。

2 按渣打銀行二零零九年融資所界定者，「合併淨借貸」指向任何銀行或其他金融機構借入任何債務按合併基準計算的所有負債總額，其中扣除本集團成員公司手持現金總額(不包括已抵押的任何有關現金)。

3 按渣打銀行二零零九年融資所界定者，「合併EBITDA」指本集團於有關期間的除稅前合併經營利潤：其中(a)扣除合併利息開支前；(b)計入被視為例外或特殊項目之項目前；(c)扣除商譽攤銷或有形資產折舊應佔的任何金額前；及(d)扣除少數股東權益應佔本集團任何成員公司任何利潤金額後。

4 按渣打銀行二零零九年融資所界定者，「合併利息開支」指有關截至我們財政年度最後一日止十二個月及截至我們財政年度上半年最後一日止六個月期間本集團任何成員公司累計、已付或應付合併總借貸之利息、佣金、費用、折扣、提前還款罰款或溢價及其他融資款項總額(但不包括已資本化利息)，扣除本集團任何其他成員公司欠負的任何責任，包括租賃及租購款項的利息部份(包括本集團任何成員公司根據任何利率對沖工具向對手方已付、應付或累計的任何金額並扣除對手方根據任何利率對沖工具向本集團任何成員公司已付、應付或累計的任何金額)。

違約事件

渣打銀行二零零九年融資載有若干慣常違約事件，包括欠付本金額或利息、連帶違約、無力償債及違反渣打銀行二零零九年融資的條款。倘若發生違約事件，渣打銀行有權即時要求支付或償還所有未償還的款項(包括所有累計利息)而毋須事先向本公司發出通知。

同意

於二零一零年七月二十九日，我們接獲渣打銀行的函件，其同意二零一零年票據發售及各相關方面。於二零一一年二月十五日，我們接獲渣打銀行的函件，其同意二零一一年票據發售及各相關方面，並同意票據發售及各相關方面。

工商銀行二零一零年貸款

於二零一零年七月二十九日，我們與工商銀行訂立定期貸款協議。貸款融資為本金總額最高5億港元的港元定期貸款融資(「工商銀行二零一零年貸款」)。工商銀行二零一零年貸款於二零一零年七月二十九日起30天內可作一次性提取。於本公告日期，工商銀行二零一零年貸款已全數提取。

工商銀行二零一零年貸款將於二零一三年七月二十九日到期。未經工商銀行事先同意且沒有事先向工商銀行發出10個營業日之提前還款書面通知(其中指明提前還款額及提前還款日期)，我們不得提前償還工商銀行二零一零年貸款。

擔保及抵押

我們、Oak Plus及Rich Come Enterprises Limited(「Rich Come」)(均為我們的全資附屬公司)同意擔保工商銀行二零一零年貸款。

工商銀行二零一零年貸款以Beauty Sight Investments Limited(「Beauty Sight」)及Rich Come的股本及其擁有的全部資產、我們中國附屬公司海南新世界房地產實業(香港)有限公司的股本、位於海南若干物業以及Rich Come欠負Beauty Sight貸款的應收款項作抵押。Beauty Sight及Rich Come為非附屬公司擔保人。

利息

工商銀行二零一零年貸款按香港銀行同業拆息加年利率4%計息，計息期自首次作出墊款當日起計，計息期內各計息期(為一個月、兩個月或三個月)最後一個營業日付息。工商銀行二零一零年貸款的任何逾期款項的利息按逾期實際日數及365日一年每個月複利基準以年利率12.0%計算。

契諾

根據工商銀行二零一零年貸款，我們同意以下財務契諾：

- 我們的淨資產¹將不少於人民幣85億元；及
- 我們的淨資本負債比率²將不超過60%。

我們另同意(其中包括)海南陵水項目的所有預售及銷售款項將存入工商銀行的特定及受控制戶口，未經工商銀行事先同意，不得從戶口提取任何款額。

違約事件

工商銀行二零一零年貸款載有若干慣常違約事件，包括欠付本金額或利息、連帶違約、無力償債及違反工商銀行二零一零年貸款的條款。倘若發生違約事件，工商銀行有權即時要求支付或償還所有未償還的款項(包括所有累計利息)而毋須事先向本公司發出通知。

同意

於二零一零年七月二十九日，我們接獲工商銀行的函件，其同意二零一零年票據發售及各相關方面。於二零一一年一月十八日，我們接獲工商銀行的函件，其同意二零一一年票據發售及各相關方面，並同意票據發售及各相關方面。

渣打銀行二零一一年融資

於二零一一年二月九日，我們與渣打銀行訂立貸款協議。貸款融資為本金總額最多1.95億港元的有抵押且有擔保的港元定期貸款融資(「渣打銀行二零一一年融資」)。貸款融資以根據二零一零年抵押品(定義見下文「二零一零年票據—抵押品」)增設抵押，根據或就二零一零年契約之任何負債可隨時提供作抵押之任何其他抵押文件除外。渣打銀行二零一一年融資之擔保人為我們附屬公司Act Power International Limited, Able Talent International Limited, Boom Faith International Limited, Champ Joyment Limited, Cheerful Hill Group Limited, Extreme Beauty Enterprises Limited, Faith Beauty International Limited, Fame Rich Group Limited, Fast Choice Group Limited, Good Excel Enterprises Limited, Happy Clear Consultants Limited, High Insight Enterprises Limited, High Ascent Enterprises Limited, Hugeluck Investments Limited, Noble Wit Enterprises Limited, Now Rich Holdings Limited, Pine Billion Enterprises Limited, Power Place Enterprises Limited, Reach Luck Consultants Limited, Rising Wave Enterprises Limited, Win Talent Enterprises Limited, Bondie Investments Limited, Fancy Think, Fine Era Investments Limited, Global Era Investments Limited, Jumbo Yield Investments Limited, Long Runn Holdings Limited, Luck Creation Investments Limited, Market Network Limited, Mind Right Investments Limited, Oak Plus, Profit Spring Investments Limited, Sammax Investments Limited, Total Super Investments

1 工商銀行二零一零年貸款項下的「淨資產」指我們最近期經審核合併資產負債表所示已發行股本繳足或入賬列為繳足之金額及經常計入合併資本及儲備的金額，其中扣除已向股東宣派的任何股息或其他分派且限於並無在有關經審核合併資產負債表及損益賬的任何結欠款項中就該等股息或其他分派撥備。

2 工商銀行二零一零年貸款項下的「淨資本負債比率」指我們借貸總額(附息或無附息)扣除現金及現金等價物及受限制現金對淨資產之比率。

Limited, Trimming Star Group Limited, Truly Gain Investments Limited及Upper Step Investments Limited。於二零一一年十二月三十一日，該融資項下未償還本金額為1.947億港元(25.1百萬美元)。

渣打銀行二零一一年融資將於二零一四年二月九日到期。我們沒有向渣打銀行發出14天事先書面通知前，不得自願提前償還全部或任何部份的渣打銀行二零一一年融資。

利息

渣打銀行二零一一年融資按香港銀行同業拆息加年利率4.60%計息，計息期內各計息期(按我們的選擇可為一個月、兩個月或三個月或我們與渣打銀行協定的其他期間)最後一日付息。渣打銀行二零一一年融資的任何逾期款項附帶違約利息，金額按香港銀行同業拆息加年利率6.60%計算。

契諾

根據渣打銀行二零一一年融資，我們同意以下財務契諾：

- 合併有形淨資產¹將不少於人民幣100億元；
- 合併淨借貸²與合併有形淨資產之比率在任何時候將不會超過0.75：1；
- 於任何有關期間⁵合併EBITDA³與利息開支⁴之比率將不少於2.00：1；
- 合併中國借貸⁶與合併總資產⁷之比率於任何時候將不會超過0.50：1；及
- 我們將確保任何財政年度向股東所付的任何分派、股息或其他款項不得超過本集團於該財政年度的合併淨利潤的50%。

¹ 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「合併有形淨資產」指我們合併財務報表所示本集團繳足或入賬列為繳足之已發行股本總額另加經常計入我們合併可供分派及非可供分派儲備的金額，其中(a)扣除商譽或任何其他無形資產應佔任何金額後；(b)扣除任何少數股東權益後；(c)計入計算有關擔保人及其附屬公司合併有形淨資產時將計入按公認會計原則、準則及慣例（「公認會計原則」）計算之任何金額後；(d)撇除本公司及其附屬公司最近期刊發經審核合併資產負債表應用會計原則與本公司截至二零零九年十二月三十一日止財政年度經審核合併財務報表應用會計原則不一致之處。

² 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「合併淨借貸」指任何時間以下各項的總額（不重複計算）：(a)(i)本集團最近期刊發經審核合併資產負債表（「資產負債表」）「短期貸款」金額；及(ii)任何所述按公認會計原則計算本集團成員公司的流動借貸；(b)(i)資產負債表「長期貸款」的金額；及(ii)任何所述按公認會計原則計算本集團成員公司的長期借貸，減資產負債表所示年結正數的「現金」結餘、「受限制現金」結餘及銀行結餘（不論有關現金能否即時滙至本公司或渣打銀行二零一一年融資項下擔保人作償還渣打銀行二零一一年融資之用）。

³ 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「合併EBITDA」指任何有關期間，本集團於有關期間的合併經營利潤；其中不計入(a)(i)利息開支；(ii)稅項；及(iii)特殊及例外項目；(b)扣除附屬公司少數股東權益應佔的金額；(c)扣除限於銷售、營銷成本、行政開支及其他經營開支之金額；及(d)補加有關期間就折舊及攤銷所作所有撥備金額（按本集團財務報表、與財務報表有關若干條款所列的憑證及遵守財務契約而釐定）。

⁴ 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「利息開支」指任何有關期間，本集團就任何利率對沖衍生交易任何未變現損益而調整的借貸（但不重複計算）於有關期間累計（不論是已付、應付或已資本化）利息及任何其他融資開支之總額。

⁵ 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「有關期間」指(a)本公司各財政年度；及(b)本公司財政年度下半年首日開始至其下一財政年度上半年最後一日止各期間。

⁶ 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「合併中國借貸」指任何時間以下各項的總額（不重複計算）：(a)(i)資產負債表「短期貸款」金額；及(ii)任何所述按公認會計原則計算本集團成員公司的流動借貸；(b)(i)資產負債表「長期貸款」的金額；及(ii)任何所述按公認會計原則計算本集團成員公司的長期借貸，在各情況下均有關本集團於中國註冊成立成員公司向(x)中國金融機構；或(y)本集團於中國註冊成立的其他成員公司借入的短期貸款、長期貸款及借貸。

⁷ 按渣打銀行二零一一年融資所界定者，「合併總資產」指本集團按合併基準計算流動資產及非流動資產總額，其中參照本公司最近期經審核財務報表。

我們另同意(其中包括)：

- 於用款首日，所有為收購或發展本集團擁有投資物業提供融資及再融資之貸款(「投資物業貸款」)的貸款估值比率(「貸款估值比率」)不得超過55%(就此而言不包括工商銀行二零零六年貸款)；及
- 用款首日後任何時間，倘若所有投資物業貸款貸款估值比率超過65%，本公司須確保不遲於貸款估值比率超出有關百分比後三個月(或本公司與渣打銀行可能協定的其他較後日期)提前償還投資物業貸款的若干金額，以維持貸款估值比率不超過55%。

違約事件

渣打銀行二零一一年融資載有若干慣常違約事件，包括欠付本金額或利息、連帶違約、無力償債及違反渣打銀行二零一一年融資的條款。倘若發生違約事件，渣打銀行有權向本公司發出通知，即時要求支付或償還所有未償還的款項(包括所有累計利息)。

債權人相互協議

於二零一一年二月九日，渣打銀行就日期為二零一零年八月十八日的債權人相互協議簽立補充協議，成為該債權人相互協議的抵押方，並與二零一零年票據持有人、渣打銀行(以渣打銀行二零零九年融資貸款人身份)及獲准同等有抵押債務的任何持有人或其代理或受託人(如屬債權人相互協議的訂約方)就協議項下的抵押品共享同等權益。

信託融資安排

上海浦東信託融資

於二零一零年九月二十九日，我們的全資附屬公司廣州市萬璟房地產開發有限公司(「廣州萬璟」)、上海合景房地產開發有限公司(「上海合景」)、廣州合景房地產開發有限公司(「廣州合景」，擁有廣州萬璟全部權益)與New China Trust Co., Ltd.(「新華信託」)訂立一份信託融資協議(「新華信託協議」)。根據新華信託協議，新華信託將以信託計劃自若干次級信託單位投資者集資人民幣6.5億元，為期為1.5年(「新華信託計劃」)。根據於同日簽立的增資協議，新華信託將以該人民幣6.5億元用作廣州萬璟注資款項，此後，新華信託將持有廣州萬璟的95.59%股權，而廣州合景持有的廣州萬璟股權將攤薄至4.41%。未得新華信託的同意下，廣州合景不得將項目公司的權益轉讓予第三方。廣州萬璟將使用新華信託的注資額人民幣6.5億元，進一步向上海浦東項目的項目公司(即上海環東房地產開發有限公司(「上海環東」))注資。根據於同日簽立的另一份增資協議，上海合景將向上海環東的註冊資本注入相等金額，因此，上海環東的註冊資本將為人民幣13.5億元

及廣州萬璟及上海合景將各自持有上海璟東的50%股權，使我們於上海璟東持有52.21%的實際權益。根據另外的股份抵押協議，上海合景將抵押其於上海璟東的50%股權予新華信託，以擔保廣州萬璟、上海合景及廣州合景履行新華信託協議項下責任。未經新華信託同意，上海璟東不得向上海合景進行分紅。新華信託將指派一名董事至廣州萬璟及上海璟東擔任董事，該名董事將可就業務規劃及出售重大固定資產等若干重大事宜擁有否決權。

根據新華信託協議，新華信託計劃屆滿之前或提早終止時，廣州合景、上海合景或廣州萬璟有權要求新華信託以下述方式提取信託融資：(1)透過向廣州萬璟獲取股息或透過削減資本方式；(2)向廣州合景或其指定第三方轉讓信託的實益權益；或(3)向廣州合景或其指定第三方轉讓廣州萬璟的股權。新華信託將自收訖的所得款項中分派本金及利息。倘新華信託透過首兩項方式取得本金及利息，則新華信託將不計成本向廣州合景或其指定第三方轉讓餘下信託資產(包括廣州萬璟的股權)。

天津信託融資

我們就合資發展津南新城設立信託融資安排。

二零一零年票據

於二零一零年八月十八日，我們簽訂了一份契約(「二零一零年契約」)，據此，我們發行了本金總額為250,000,000美元二零一七年到期的12.50%優先票據。二零一零年票據於新加坡交易所上市。於二零一一年十二月三十一日，發行二零一零年票據中有總額人民幣15.447億元(2.454億美元)的優先票據尚未贖回。

擔保

二零一零年票據項下的責任由我們的現有附屬公司(「二零一零年附屬公司擔保人」)提供擔保，惟根據中國法律組織之附屬公司及於二零一零年契約中所列明的若干其他附屬公司除外。我們稱該等擔保為二零一零年附屬公司擔保。在若干情況並受若干條件所限，須由我們附屬公司之一提供的二零一零年附屬公司擔保可以有限追溯權擔保(「二零一零年合營附屬公司擔保」)取代。我們稱提供二零一零年合營附屬公司擔保之附屬公司為二零一零年合營附屬公司擔保人。二零一零年附屬公司擔保人各自共同及個別地為二零一零年票據項下的本金、任何溢價、利息及所有其他應付款項將會如期準時支付提供擔保。

抵押品

為二零一零年票據項下責任作出抵押，本公司同意以二零一零年票據持有人之利益押記，或導致原屬二零一零年附屬公司擔保質押人押記(視情況而定)原屬二零一零年附屬公司擔保人(Market Network Limited除外)各自的股本(「統稱「二零一零年抵押品」)以保障本公司根據二零一零年票據的責任以及原屬二零一零年附屬公司擔保質押人各自根據其附屬公司擔保的責任。二零一零年抵押品可於若干資產出售及若干其他情況下解除

或減少。此外，二零一零年票據持有人與其他有抵押債務持有人(包括渣打銀行二零零九年融資項下貸款人及獲准同等有抵押債務的任何其他債權人)均就二零一零年抵押品享有同等權益。

利息

二零一零年票據按年利率12.50%計息。利息須每半年於期末繳付。

契諾

受若干條件及例外情況所規限，二零一零年契約及各有關二零一零年附屬公司擔保均包含若干契諾，限制我們及各有關受限制附屬公司不能進行下列活動，其中包括：

- 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股份；
- 宣派其資本股份之股息或購買或贖回資本股份；
- 作出投資或其他指定受限制付款；
- 發行或出售有關受限制附屬公司之資本股份；
- 就有關受限制附屬公司之債務作出擔保；
- 出售資產；
- 設立留置權；
- 訂立銷售及售後租回交易；
- 從事獲准業務以外的任何業務；
- 訂立協議限制有關受限制附屬公司派付之能力；
- 股息、轉讓資產或作出公司間貸款；
- 與股東或聯屬公司訂立交易；及
- 進行整合或合併。

違約事件

二零一零年契約載有若干慣常違約事件，包括於二零一零年票據的本金或溢價到期應付時並未作出支付，連續30天未支付到期利息及與規管票據的契約項下的違約事件大致相約的其他違約事件。倘違約事件發生及持續存在，二零一零年契約項下的受託人或持有至少25%尚未贖回的二零一零年票據的持有人可宣佈二零一零年票據的本金加溢價(如有)及任何應計及未付的利息即時到期應付。倘發生若干特定違約事件，未贖回二零一

零年票據的本金額、溢價(如有)及任何應計及未付的利息將自動即時到期應付，受託人或任何持有人毋須作出任何宣告或其他行動。

控制權變動

於發生若干控制權變動事件及評級下降後，我們將提出要約回購全部未贖回的二零一零年票據，購入價為該等票據本金額之101%，另加截至購回日期止任何應計及未付的利息(如有)。

到期日及贖回

二零一零年票據將於二零一七年八月十八日到期。我們隨時並不時可以出售本公司若干類別的股份的所得款項贖回最多相當於二零一零年票據本金總額的35%，贖回價相等於二零一零年票據本金額之112.50%，另加截至贖回日期止任何應計及未付利息(如有)，惟每次贖回後二零一零年票據原發行本金總額最少65%須仍未贖回，且有關贖回須於相關股權發售截止後60天內進行。

此外，倘我們成為二零一零年契約項下原屬二零一零年附屬公司擔保人因特定稅法出現若干變動或修訂而須額外支付若干款項，除若干例外情況外，我們可贖回二零一零年票據，贖回價為二零一零年票據本金額之100%，另加任何應計及未付利息。

債權人相互協議

於二零一零年八月十八日，本公司、二零一零年契約附屬公司擔保質押人、共享抵押代理、二零一零年票據受託人與渣打銀行(以渣打銀行二零零九年融資貸款人身份)訂立債權人相互協議。協議規定，二零一零年票據持有人、渣打銀行(以渣打銀行二零零九年融資貸款人身份)及獲准同等有抵押債務的任何持有人或其代理或受託人(如屬債權人相互協議的訂約方)就二零一零年抵押品增設的抵押權益共享同等權益。

二零一一年票據

於二零一一年三月三十日，我們簽訂了一份契約(「二零一一年契約」)，據此，我們發行了本金總額為350,000,000美元二零一六年到期的12.75%優先票據。二零一一年票據於新加坡交易所上市。於二零一一年十二月三十一日，發行二零一一年票據中有總額人民幣21.651億元(3.44億美元)的優先票據尚未贖回。

擔保

二零一一年票據項下的責任由我們的現有附屬公司(「二零一一年附屬公司擔保人」)提供擔保，惟根據中國法律組織之附屬公司及於二零一一年契約中所列明的若干其他附屬公司除外。我們稱該等擔保為二零一一年附屬公司擔保。在若干情況並受若干條件所限，須由我們附屬公司之一提供的二零一一年附屬公司擔保可以有限追溯權擔保(「二零一一年合營附屬公司擔保」)取代。我們稱提供二零一一年合營附屬公司擔保之附屬公司為二

二零一一年合營附屬公司擔保人。二零一一年附屬公司擔保人各自共同及個別地為二零一一年票據項下的本金、任何溢價、利息及所有其他應付款項將會如期準時支付提供擔保。

抵押品

為二零一一年票據項下責任作出抵押，本公司同意以二零一一年票據持有人之利益押記，或導致原屬二零一一年附屬公司擔保質押人押記(視情況而定)原屬二零一一年附屬公司擔保人(Market Network Limited除外)各自的股本(「統稱「二零一一年抵押品」)以保障本公司根據二零一一年票據的責任以及原屬二零一一年附屬公司擔保質押人各自根據其附屬公司擔保的責任。二零一一年抵押品可於若干資產出售及若干其他情況下解除或減少。此外，二零一一年票據持有人與其他有抵押債務持有人(包括渣打銀行二零零九年融資項下貸款人、渣打銀行二零一一年融資項下貸款人及獲准同等有抵押債務的任何其他債權人)均就二零一一年抵押品享有同等權益。

利息

二零一一年票據按年利率12.75%計息。利息須每半年於期末繳付。

契諾

受若干條件及例外情況所規限，二零一一年契約及各有關二零一一年附屬公司擔保均包含若干契諾，限制我們及各有關受限制附屬公司不能進行下列活動，其中包括：

- 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股份；
- 宣派其資本股份之股息或購買或贖回資本股份；
- 作出投資或其他指定受限制付款；
- 發行或出售有關受限制附屬公司之資本股份；
- 就有關受限制附屬公司之債務作出擔保；
- 出售資產；
- 設立留置權；
- 訂立銷售及售後租回交易；
- 從事獲准業務以外的任何業務；
- 訂立協議限制有關受限制附屬公司派付之能力；
- 股息、轉讓資產或作出公司間貸款；
- 與股東或聯屬公司訂立交易；及
- 進行整合或合併。

違約事件

二零一一年契約載有若干慣常違約事件，包括於二零一一年票據的本金或溢價到期應付時並未作出支付，連續30天未支付到期利息及與規管票據的契約項下的違約事件大致相約的其他違約事件。倘違約事件發生及持續存在，二零一一年契約項下的受託人或持有至少25%尚未贖回的二零一一年票據的持有人可宣佈二零一一年票據的本金加溢價(如有)及任何應計及未付的利息即時到期應付。倘發生若干特定違約事件，未贖回二零一一年票據的本金額、溢價(如有)及任何應計及未付的利息將自動即時到期應付，受託人或任何持有人毋須作出任何宣告或其他行動。

控制權變動

於發生若干控制權變動事件及評級下降後，我們將提出要約回購全部未贖回的二零一一年票據，購入價為該等票據本金額之101%，另加截至購回日期止任何應計及未付的利息(如有)。

到期日及贖回

二零一一年票據將於二零一六年三月三十日到期。我們隨時並不時可以出售本公司若干類別的股份的所得款項贖回最多相當於二零一一年票據本金總額的35%，贖回價相等於二零一一年票據本金額之112.75%，另加截至贖回日期止任何應計及未付利息(如有)，惟每次贖回後二零一一年票據原發行本金總額最少65%須仍未贖回，且有關贖回須於相關股權發售截止後60天內進行。

此外，倘我們或二零一一年契約項下原屬二零一一年附屬公司擔保人因特定稅法出現若干變動或修訂而須額外支付若干款項，除若干例外情況外，我們可贖回二零一一年票據，贖回價為二零一一年票據本金額之100%，另加任何應計及未付利息。

債權人相互協議

於二零一一年三月三十日，Citicorp International Limited(以二零一一年票據受託人身份)就日期為二零一零年八月十八日的債權人相互協議簽立補充協議，成為該債權人相互協議的抵押方，並與(i)二零一零年票據持有人；(ii)渣打銀行(以渣打銀行二零零九年融資貸款人身份)；及(iii)渣打銀行(以渣打銀行二零一一年融資貸款人身份)以及獲准同等有抵押債務的任何持有人或其代理或受託人(如屬債權人相互協議的訂約方)就協議項下的抵押品共享同等權益。

其他責任

我們就若干共同控制實體的借貸安排提供若干擔保，詳情載於下文。儘管該等或然負債並不被視為我們合併財務報表內本集團債務，但仍被當作本公司在二零一零年契約、二零一一年契約及規管票據的契約項下債務。

Hines Shanghai擔保

我們通過我們持有50%權益的合營企業Hines Shanghai New Jiang Wan Development Co., Ltd. (「Hines Shanghai」)，現正與廣州富力地產股份有限公司 (「富力地產」) 合資開發位於上海的嘉譽灣 (前稱新江灣項目)。二零一一年六月二十九日，Hines Shanghai (借款人) 與東亞銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行 (貸款人) 訂立14億港元定期貸款融資。就該貸款融資而言，我們、富力地產離岸附屬公司及富力地產本身按共同及連帶基準，就該貸款融資的全數向貸款人提供擔保 (須獲中國監管批准，方告作實)。

總冠擔保

我們通過我們實際上持有50%權益的項目公司成都市宏譽房地產開發有限公司，現正與Hongkong Land China Holdings Limited (「HKL」) 合資開發位於成都的成都錦江項目。間接控股公司總冠有限公司 (「總冠」) 擁有項目公司70%權益，而我們及HKL分別間接擁有總冠28.57%及71.43%權益。我們通過全資附屬公司擁有項目公司另外30%權益。於二零一一年十一月四日，總冠 (借款人) 與香港上海滙豐銀行有限公司及富邦銀行 (香港) 有限公司 (貸款人) 訂立10.75億港元定期貸款融資。就該貸款融資而言，我們及HKL按個別基準，就該貸款融資的全數向貸款人提供擔保。

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
「建築面積」	指	建築樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「票據」	指	本公司將發行之擔保美元定息優先票據
「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
「建議發行票據」	指	本公司建議進行之票據發行

「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、巴克萊銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行與附屬公司擔保人將就建議發行票據訂立之協議
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	擔保票據的本公司附屬公司
「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，二零一二年三月十四日

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。