

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4億美元之13.25%優先票據

於二零一二年三月十五日，本公司及附屬公司擔保人與巴克萊、滙豐及渣打銀行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與佣金及其他估計開支後約為3.891億美元。本公司擬使用票據發行所得款項為其項目提供資金以及用於一般企業用途。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。

茲提述本公司於二零一二年三月十四日就票據發行刊發之公告。董事會欣然宣佈，於二零一二年三月十五日，本公司連同附屬公司擔保人與巴克萊、滙豐及渣打銀行就票據發行訂立購買協議。

## 購買協議

日期：二零一二年三月十五日

### 購買協議之訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 巴克萊；
- (d) 滙豐；及
- (e) 渣打銀行。

巴克萊、滙豐及渣打銀行為有關發售及銷售票據之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。彼等亦為票據之初始購買方。

票據將僅會根據證券法項下S規例於美國境外向非美籍人士提呈發售。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、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)提供的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4億美元的票據，惟受完成的若干條件所限。除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零一七年三月二十二日到期。

#### 發售價

票據發售價為票據本金額的99.112%。

#### 利息

票據的利息按年利率13.25%計算，自二零一二年九月二十二日開始在每半年期末於每年三月二十二日及九月二十二日支付結欠的款項。

#### 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

及合營附屬公司擔保人(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營附屬公司擔保人(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營附屬公司擔保人(如有))的所有現有及未來責任。

#### 違約事件

票據的違約事件包括(其中包括)：(a)拖欠票據到期、提前到期、贖回或其他情況到期支付及應付之本金(或溢價(如有))；(b) 拖欠就票據到期支付及應付的利息，且拖欠狀態維持了30天；(c)根據契約，不履行或違反若干契諾條文，或本公司未能作出或落實購買要約、或未能對抵押品設立留置權、或未能促使其若干附屬公司對抵押品設立留置權(惟受任何獲准留置權所規限)；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反根據契約或票據項下任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)項所指的違反事件除外)，且該不履行或違反事件由花旗國際有限公司(作為受託人)或持有合共票據本金總額25%或以上持有人發出書面通知後，持續為期連續30日；(e)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美元或以上的債務；(f)存在向本公司或其若干附屬公司作出的一項或以上金錢付款最終裁決或命令且未付或未獲解除；(g)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；(h)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；(i)任何附屬公司擔保人或合營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；(j)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(k)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(除根據契約及根據票據提供的相關抵押文件外)，或任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受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)。

倘違約事件出現(上文(g)及(h)所指失責事件除外)及持續存在，受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營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) 就其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) 於二零一七年三月二十二日前任何時間，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。
- (2) 於二零一五年三月二十二日前任何時間，本公司可選擇不時按票據本金額113.25%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)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%(受限於若干條件)。

## 進行票據發行之原因

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，本集團在廣州開設其首家酒店，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及凱悅國際酒店集團的聯屬公司)管理本集團的酒店。本集團相信，投資物業及酒店將有助進一步強化本集團的品牌。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。進行票據發行乃為資助本集團擴充及增長計劃。

票據發行之估計所得款項淨額經扣除包銷折讓與佣金及其他估計開支後約為3.891億美元。本公司擬使用票據發行所得款項為其項目提供資金及用於一般企業用途。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。

## 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。本公司並無於香港尋求票據上市。

標準普爾評級服務將票據評級為B+及前景穩定，而穆迪投資者服務將票據評級為B1及前景穩定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義如下：

「巴克萊」	指	巴克萊銀行，為發售及銷售票據的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「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
「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
「港元」	指	港元



「滙豐」	指 香港上海滙豐銀行有限公司，為發售及銷售票據的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「契約」	指 本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(作為受託人)訂立之列明票據條款及條件(包括契諾、違約事件、票據利率及到期日)之書面協議
「債權人相互協議」	指 由本公司、原附屬公司擔保質押人、花旗國際有限公司(以共享抵押代理身份)、渣打銀行(香港)有限公司(以渣打銀行二零零九年融資貸款貸款人身份)及花旗國際有限公司(以二零一零年票據受託人身份)於二零一零年八月十八日訂立的債權人相互協議，據此，渣打銀行(香港)有限公司(以渣打銀行二零一一年融資貸款貸款人身份)及花旗國際有限公司(以二零一一年票據受託人身份)分別於二零一一年二月九日及二零一一年三月三十日加入(經不時修訂及補充)
「合營附屬公司擔保」	指 合營附屬公司擔保人就票據給予的有限追索擔保
「合營附屬公司擔保人」	指 各自於日後提供合營附屬公司擔保之本公司附屬公司
「票據」	指 本公司發行之於二零一七年期到本金總額4億美元之13.25%優先票據
「票據發行」	指 本公司進行之票據發行
「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、附屬公司擔保人、巴克萊、滙豐及渣打銀行於二零一二年三月十五日就票據發行訂立之協議
「渣打銀行二零零九年融資貸款」	指 本公司與渣打銀行(香港)有限公司於二零零九年四月二十七日訂立之貸款協議，據此渣打銀行(香港)有限公司向本公司提供無抵押港元定期貸款融資，本金總額最高3億港元

「渣打銀行二零一一年融資貸款」	指	本公司與渣打銀行(香港)有限公司於二零一一年二月九日訂立之貸款協議，據此渣打銀行(香港)有限公司向本公司提供有抵押且有擔保港元定期貸款融資，本金總額最高1.95億港元
「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
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為發售及銷售票據的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「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
「二零一零年票據」	指	根據日期為二零一零年八月十八日之契約發行之本金總額為250,000,000美元二零一七年期之12.50%優先票據
「二零一一年票據」	指	根據日期為二零一一年三月三十日之契約發行之本金總額為350,000,000美元二零一六年期之12.75%優先票據
「%」	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，二零一二年三月十六日

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。