

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。

本公告僅作資料用途，並非在美國或任何其他司法權區提呈出售證券建議或招攬購買證券的建議，並未根據任何該等司法權區的證券法進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議、招攬或銷售即屬違法。本公告及其任何內容並非任何合約或承諾的依據。本公告或其任何副本不得帶入美國或在美國傳閱。本公告所述證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記，未辦理登記或未適當獲得豁免登記的證券不可在美國提呈發售或出售。凡在美國公開發售證券，均須基於招股章程進行。該招股章程將載有有關本公司及其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售證券。



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**

董事會宣佈，本公司擬進行擔保美元定息優先票據之國際發售。

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。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，預期花旗、渣打銀行、瑞銀、附屬公司擔保人與本公司將訂立購買協議。本公司擬應用建議發行票據的所得款項淨額將現有債項再融資，並投資其現有及全新項目。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淨額用途。

本公司將為票據尋求於聯交所上市。本公司已從聯交所收到確認書，指票據合乎上市資格。票據獲聯交所接納並非本公司或票據之價值指標。

票據並無亦不會根據美國證券法登記。票據現根據美國證券法項下S規例於美國境外向非美籍人士提呈發售，並不得在美國提呈發售或出售，惟根據美國證券法登記規定獲豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定進行的交易則除外。本公司不會在香港向公眾提呈發售票據。

由於截至本公告日期並無就建議發售票據訂立具約束力協議，建議發售票據可能會亦可能不會落實。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，本公司將就建議發售票據另行發表公告。

## 建議發售票據

### 緒言

董事會宣佈，本公司擬進行擔保美元定息優先票據之國際發售。

建議發售票據之完成須視乎(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。於本公告日期，尚未落實建議發售票據的本金額、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，預期花旗、渣打銀行、瑞銀、附屬公司擔保人與本公司將訂立購買協議。

票據並無亦不會根據美國證券法登記。票據現根據美國證券法項下S規例於美國境外向非美籍人士提呈發售，並不得在美國提呈發售或出售，惟根據美國證券法登記規定獲豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定進行的交易則除外。本公司不會在香港向公眾提呈發售票據。

### 進行建議發售票據的理由

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、南寧、杭州及海南省。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合景國際金融廣場。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。本集團於廣州發展之首家W酒店已於二零一三年五月正式投入營運。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十一家高級酒店及八個高級購物中心。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。董事亦認為，建議發行票據將能鞏固本公司的財務狀況，並進一步拓展本公司的國際聲譽，提升其進入國際資本市場的能力，以支持本集團日後的增長。

本公司擬應用建議發行票據的所得款項淨額將現有債項再融資，並投資其現有及全新項目。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淨額用途。

## 上市

本公司將為票據尋求於聯交所上市。本公司已從聯交所收到確認書，指票據合乎上市資格。票據獲聯交所接納並非本公司或票據之價值指標。

## 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，建議發行票據可能會亦可能不會落實。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。

## 本集團近期發展

### 持作未來發展新項目

二零一三年六月三十日之後，本集團收購了十個新項目作日後發展，分別為廣州塔崗項目、廣州琶洲項目、廣州金融城項目、南寧五象新區項目、廣西合景國際金融廣場、杭州科學城項目I、北京海澱項目、天津雙港項目I、杭州科學城項目II及天津雙港項目II。下文多段描述了本集團在本公告日期時持作日後發展的十個新項目：

#### 廣州，廣州塔崗項目

廣州塔崗項目預期為位於廣州市增城區永寧路的住宅發展項目。項目預期會提供小型住宅公寓以應付現時高漲的首次買房需求。項目所佔總地盤面積約為137,461平方米，估計總樓面面積約為343,653平方米。本集團已繳付所有土地出讓金，但未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

#### 廣州，廣州琶洲項目

廣州琶洲項目預期為廣州市海珠區的商業發展項目，預期會由兩座寫字樓組成。項目鄰近廣州地鐵第4及8號線的萬勝圍站，到達附近地面交通工具、主要道路如新港東路及科韻路、以及輔助設施如酒店、銀行、展覽中心及寫字樓亦相當方便。項目所佔的總地盤

面積約為13,444平方米，應佔估計總樓面面積約為50,415平方米。本集團已繳付所有土地出讓金及領取相關土地使用權證。本集團未有於土地出讓合同上所規定的時間內開始發展，但目前發展已經開始。本集團在此項目中有50%擁有權。

#### *廣州，廣州金融城項目*

廣州金融城項目預期為位於廣州天河區黃埔大道金融城的綜合商業發展項目，預期會由寫字樓、零售商舖及服務式公寓組成，鄰近廣州地鐵第5號線科韻路站。項目附近交通方便，毗連黃埔大道，離商業中心珠江新城約短短十分鐘路程。項目所佔的總地盤面積約為28,310平方米，應佔估計總樓面面積約為102,255平方米。本集團已簽訂相關土地出讓合同，但尚未繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有33%擁有權。

#### *南寧，南寧五象新區項目*

南寧五象新區項目預期為位於南寧五象新區的大型綜合發展項目，包含住宅、辦公室及零售商舖，當地預期會在不久將來成為該市的新商業中心。項目所佔的總地盤面積約為169,124平方米，估計總樓面面積約為676,494平方米。本集團已簽訂相關土地出讓合同，但尚未繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

#### *南寧，廣西合景國際金融廣場*

廣西合景國際金融廣場預期為座落於南寧五象新區五象大道以南的商業發展項目，該處為新商業中心的心臟地帶，項目預期會由甲級寫字樓組成，鄰近平樂大道及南寧大橋。項目所佔的總地盤面積約為11,471平方米，估計總樓面面積約為71,120平方米。本集團已簽訂相關土地出讓合同，但尚未繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

#### *杭州，杭州科學城項目I*

杭州科學城項目I預期為位於杭州高科技新區的住宅發展項目。項目所佔的總地盤面積約為13,435平方米，估計總樓面面積約為47,023平方米。本集團已簽訂相關土地出讓合同及繳付所有土地出讓金，但未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

### *北京，北京海淀項目*

北京海淀項目預期為位於北京海淀區東升鎮的住宅發展項目，離北五環短短兩公里，鄰近北京地鐵第13號線上地站。項目附近交通方便，例如有京新高速公路及京張高速公路。項目所佔的總地盤面積約為13,025平方米，估計總樓面面積(包括預期持作公共租賃住房出租的樓面面積)約為27,353平方米。本集團已簽訂相關土地出讓合同，但尚未繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

### *天津，天津雙港項目I*

天津雙港項目I預期為位於天津津南區的住宅發展項目，預期會提供小型住宅公寓以應付現時高漲的需求，交通網絡完善，配有附近的津港高速公路及天津地鐵第6號線雙港新家園站。項目所佔的總地盤面積約為36,299平方米，估計總樓面面積約為54,600平方米。本集團已獲發土地出讓確認函，但尚未簽訂相關土地出讓合同或繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

### *杭州，杭州科學城項目II*

杭州科學城項目II預期為位於杭州餘杭市科學城的住宅發展項目。項目座落於杭州地鐵第5號線常二路站附近，毗鄰如文一西路及杭州繞城高速公路等主要公路，方便接駁至舊城區及其他區域。項目所佔的總地盤面積約為38,796平方米，估計總樓面面積約為58,194平方米。本集團已獲發土地出讓確認函，但尚未簽訂相關土地出讓合同或繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

### *天津，天津雙港項目II*

天津雙港項目II預期為位於天津津南區經聯路以北的住宅發展項目，預期會提供小型住宅公寓。項目交通網絡完善，配有附近的津港高速公路及天津地鐵第6號線雙港新家園站。項目所佔的總地盤面積約為30,831平方米，估計總樓面面積約為31,610平方米。本集團已獲發土地出讓確認函，但尚未簽訂相關土地出讓合同或繳付所有土地出讓金，且未有領取相關土地使用權證。本集團在此項目中有100%擁有權。

## 釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，為建議發行票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「本公司」	指	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，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	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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)花旗、渣打銀行、瑞銀、本公司與附屬公司擔保人擬就建議發行票據將訂立之協議
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「平方米」	指	平方米
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為建議發行票據的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	擔保票據的本公司附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行，為建議發行票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命  
合景泰富地產控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，二零一四年一月七日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生為本公司執行董事，戴逢先生、李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為本公司獨立非執行董事。