

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，並明確表示概不就因本公佈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。

本公佈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。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。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。



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

發行於 2020 年到期本金總額 800,000,000 美元之 6.625% 優先票據

於2013年1月7日，本公司及附屬公司擔保人與滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛及摩根大通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佣金及其他有關票據發行之估計應付開支後約為786,300,000美元。本公司擬使用票據所得款項為其現有債務再融資、為現有及新增物業發展項目提供資金(包括地價及建築成本)，以及用於其他一般企業用途以加強流動資金狀況。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佈作出之陳述或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、附屬公司擔保人或票據之價值指標。

茲提述本公司於2013年1月7日就票據發行刊發之公佈。董事會欣然宣佈，於2013年1月7日，本公司連同附屬公司擔保人與滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛及摩根大通就本金總額為800,000,000美元之票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：2013年1月7日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 滙豐；
- (d) 渣打銀行；
- (e) 瑞銀；
- (f) 高盛；及
- (g) 摩根大通。

滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛及摩根大通為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、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。

票據僅會遵照S規例由票據之初步買方在美國境外向非美籍人士(定義見S規例)發售及銷售。票據概不會在香港向公眾人士發售。

票據的主要條款

提呈發售的票據

本公司將發行本金總額800,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於2020年1月14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

票據的利息自2013年1月14日按年利率6.625%計算，自2013年7月14日開始在每半年期末於每年1月14日及7月14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2006年票據(惟根據2006年票據授出的若干抵押品不會質押為票據抵押品除外)、2010年票據、2010年銀團貸款融資、2011年票據、2012年銀團貸款融資及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按優先基準作出擔保，惟受有關票據發行日期的若干限制規限；(5)償付次序實際排在本公司、附屬公司擔保人及合資附屬公司擔保人的其他有抵押責任之後，惟以充當有關抵押的資產價值為限，及(6)償付次序實際排在本公司附屬公司(並非附屬公司擔保人或合資附屬公司擔保人，包括作為2006年票據附屬公司擔保人及2010年票據合資附屬公司擔保人之現有合資附屬公司擔保人，但其不會就2011年票據提供附屬公司擔保或合資附屬公司擔保亦將不會就票據提供附屬公司擔保或合資附屬公司擔保)的所有現有及未來責任之後。

失責事件

票據的失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠票據的到期應付本金(或溢價(如有))；(b)拖欠任何票據利息持續達30日；(c)不履行或違反若干契諾條文、本公司未能根據契約所述的契諾增設，或促使其若干附屬公司增設抵押留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反契約或根據票據項下任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)項所指的失責事件除外)；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠未償還本金總額7,500,000美元或以上的債務；(f)針對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；(g)針對本公司或其任何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作用；(j)本公司或任何附屬公司擔保質押人於履行其根據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，對根據票據設立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，或對該等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票據提供抵押文件的責任（惟根據契約及根據票據提供的相關抵押文件除外），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，或受託人於票據項下的抵押品中不再享有抵押權（惟受獲准留置權所規限）。

倘失責事件（上述(g)及(h)項所述之失責事件除外）出現及持續存在，受託人或當時未償還票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司發出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。於宣佈加速償還後，該等票據的本金、溢價（如有）及應計及未付的利息須即時到期及應付。倘發生上述(g)及(h)項所述之失責事件，當時未償還之票據本金、溢價（如有）及應計及未付的利息須自動即時到期及應付而毋須受託人或任何持有人作出任何聲明或其他行動。

契諾

票據、契約及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) 整合或合併生效。

可選擇贖回票據

票據可在以下情況下贖回：

- (1) 本公司可選擇於2017年1月14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(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)贖回全部或部分票據，惟贖回日期須於下列年度由1月14日開始之十二個月期間內：

期間	贖回價
2017年	103.3125%
2018年	101.65625%
2019年及其後	100.0000%

- (2) 本公司可於2016年1月14日前任何時間及不時按票據本金額106.625%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後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%；惟於每次有關贖回後，必須有至少65%於原發行日期發行的票據本金總額仍未償還，且該贖回必須於有關股本發售結束後60日內進行。
- (3) 於2017年1月14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的適用溢價及截至贖回日期(不包括當日)應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)票據。

進行票據發行之原因

本集團為中國優質房地產項目之大型發展商及擁有者。本集團致力於發展中高端住宅、零售及辦公樓物業以作銷售，並發展具吸引力及處於優越位置的酒店、零售及辦公樓物業作長期投資用途。本集團在上海、北京、杭州、蘇州、南京、福州及其他快速增長之中國城市擁有推廣房地產項目之成功往績記錄。

本集團相信，此等往績記錄連同其「世茂」品牌之高認受性，令我們具備更佳條件繼續在中國各城市建造及推廣我們的房地產項目。本集團旨在繼續於中國各主要城市及經濟區發展為一家領先物業發展商及投資者，透過提升「世茂」品牌、建造創新產品及發展市場領先物業、追求物業多元化及增加投資物業及酒店之比例，以達致收益組合平衡，並以嚴謹之方式擴展業務營運及土地儲備。

票據發行之估計所得款項淨額經扣除包銷折讓及佣金及其他有關票據發行之估計應付開支後約為786,300,000美元。本公司擬使用票據所得款項為其現有債務再融資、為現有及新增物業發展項目提供資金(包括地價及建築成本)，以及用作其他一般企業用途以加強流動資金狀況。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上市及報價。新加坡交易所對本公佈作出之陳述或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、附屬公司擔保人或票據之價值指標。本公司並無於香港尋求票據上市。

票據分別已獲標準普爾評級服務及惠譽評級暫定評為B+及BB級別，並已獲穆迪投資者服務公司評為B1級別。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2006年票據」	指	本公司於2006年11月29日發行於2011年到期之250,000,000美元優先浮息票據及於2016年到期之350,000,000美元8%優先票據
「2010年銀團貸款融資」	指	多幣種定期貸款融資，包括本集團欠付一組貸款人之一筆440,000,000美元之融資及一筆156,000,000港元之融資。於本公佈日期，2010年銀團貸款融資已獲悉數償還，而本公司正移除該2010年銀團貸款融資之融資代理作為有關相互債權人協議之訂約方
「2010年票據」	指	本公司於2010年8月3日發行於2017年到期本金額為500,000,000美元之9.65%優先票據
「2011年票據」	指	本公司於2011年3月8日發行於2018年到期本金額為350,000,000美元之11%優先票據

「2012年銀團貸款 融資」	指	多幣種貸款融資，包括本集團欠付一組貸款人（包括授權協調安排人滙豐、恒生銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司、日本三井住友銀行股份有限公司以及融資代理渣打銀行(香港)有限公司)之一筆610,000,000美元之融資及一筆468,000,000港元之融資
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	世茂房地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「現有合資附屬公司 擔保人」	指	本公司若干附屬公司，彼等為2006年票據擔保人及2010年票據項下之合資附屬公司擔保人，但不會就2011年票據提供任何擔保，亦將不會就票據提供任何擔保
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「本集團」、「我們」 及「我們的」	指	本公司及其綜合入賬的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「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(包括票據利率及到期贖回日期)之書面協議

「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「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	將於日後提供合資附屬公司擔保之本公司各附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行於2020年到期本金總額為800,000,000美元之6.625%優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，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、滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛及摩根大通於2013年1月7日就票據發行訂立之協議
「S規例」	指	證券法項下之S規例
「證券法」	指	經修訂之1933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，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、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，惟附屬公司擔保人將不會包括(a)根據中國法律成立的公司及(b)若干其他非擔保人附屬公司
「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附屬公司擔保人之股本，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質押人履行其為本公司履行票據項下之責任而提供擔保之責任
「瑞銀」	指	UBS AG (香港分行)，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2013年1月8日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、劉賽飛先生及許幼農先生；非執行董事姚櫟女士；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。