

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)

發行於二零一九年到期本金總額6億美元之8.975%優先票據

茲提述本公司於二零一四年一月七日就票據發行刊發之公告。

於二零一四年一月七日，本公司及附屬公司擔保人與花旗、渣打銀行及瑞銀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5.915億美元。本公司擬使用票據發行所得款項將現有債項再融資，並投資其現有及全新項目。本公司或會因應市況變化調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

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。

茲提述本公司於二零一四年一月七日就票據發行刊發之公告。董事會欣然宣佈，於二零一四年一月七日，本公司連同附屬公司擔保人與花旗、渣打銀行及瑞銀就票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：二零一四年一月七日

購買協議之訂約方

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

花旗、渣打銀行及瑞銀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。此概要未必完備，且應與契約、票據、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人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6億美元的票據，惟受完成的若干條件所限。除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零一九年一月十四日到期。

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8.975%計算，自二零一四年七月十四日開始在每半年期末於每年七月十四日及一月十四日支付結欠的款項。

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按優先基準作出擔保，惟受根據適用法例的若干限制規限；(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)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、或本公司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7.5百萬美元或以上的債務；(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重大附屬公司提出非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干重大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)。

倘契約項下違約事件出現(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。

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。

選擇性贖回

票據可在以下情況下贖回：

- (1) 於二零一七年一月十四日或之後任何時間，倘贖回於以下所示各年一月十四日起十二個月期間內進行，本公司可選擇不時按相等於下述票據本金額百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分票據。

期間	贖回價
二零一七年	104.48750%
二零一八年及其後	102.24375%

- (2) 於二零一七年一月十四日前任何時間，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。本公司將給予不少於30日亦不多於60日的贖回通知。

- (3) 於二零一七年一月十四日前任何時間，本公司可不時按票據本金額108.975%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%；惟在每次贖回後於原發行日期原已發行的票據本金總額至少有65%仍未償還，以及任何贖回於相關股本發售截止後60日內發生。

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、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，票據發行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。

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5.915億美元。本公司擬使用票據發行所得款項將現有債項再融資，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。

標準普爾評級服務預計將票據評級為B+，而穆迪投資者服務預計將票據評級為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：

「巴克萊銀行 二零一二年 融資貸款」	指	由(其中包括)本公司與巴克萊銀行香港分行(作為代理)於二零一二年十月十九日訂立之貸款協議，據此向本公司提供定期貸款融資，本金總額1千5百萬美元及1.17億港元
「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，為發售及銷售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，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
「滙豐銀行 二零一二年 融資貸款」	指	本公司與香港上海滙豐銀行有限公司於二零一二年九月二十八日訂立之貸款協議，據此香港上海滙豐銀行有限公司向本公司提供港元定期貸款融資，本金總額最高2.5億港元
「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(i)本公司；(ii)原附屬公司擔保質押人；(iii)花旗國際有限公司(以共享抵押代理身份)；(iv)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(v)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(經不時修訂及補充)，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、二零一一年票據及二零一二年票據受託人身份)分別於二零一一年二月九日、二零一一年三月三十日及二零一二年三月二十二日加入，並據此渣打銀行(香港)有限公司(以渣打銀行二零一二年融資貸款貸款人身份)、香港上海滙豐銀行有限公司(以滙豐銀行二零一二年融資貸款貸款人身份)及巴克萊銀行香港分行(以代表巴克萊銀行二零一二年融資貸款融資方的代理身份及二零一三年票據受託人身份)分別於二零一二年十月二十九日及二零一三年二月五日加入，而花旗國際有限公司將以受託人身份加入
「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	本公司發行之於二零一九年到期本金總額6億美元之8.975%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、中國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、花旗、渣打銀行及瑞銀於二零一四年一月七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港元定期貸款融資，本金總額最高1.95億港元

「渣打銀行 二零一二年 融資貸款」	指	本公司與渣打銀行(香港)有限公司於二零一二年九月二十八日訂立之貸款協議，據此渣打銀行(香港)有限公司向本公司提供港元定期貸款融資，本金總額最高5億港元
「證券法」	指	經修訂之一九三三年美國證券法
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為發售及銷售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	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
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行，為發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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2.5億美元二零一七年期之12.5%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3.5億美元二零一六年期之12.75%優先票據
「二零一二年票據」	指	根據日期為二零一二年三月二十二日之契約發行之本金總額為4億美元二零一七年期之13.25%優先票據
「二零一三年票據」	指	根據日期為二零一三年二月五日之契約發行之本金總額為3億美元二零二零年期之8.625%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，二零一四年一月八日

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獨立非執行董事。