

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。



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)

建議發行以美元計值後償永久資本證券

本公司建議進行後償永久資本證券的國際發售(美國除外)。後償永久資本證券擬將為本公司的後償債務，以美元計值且不設固定到期日。建議發行的規模與定價經過入標定價程序後決定。有關是次建議發行，本公司將向若干專業投資者提供本集團近期之企業及財務資料，或屬本集團之前未曾公開的資料。本公司認為對本集團營運而言屬重大的最新資料概要載於本公告內。

於本公告日期，後償永久資本證券的金額及條款和條件尚未落實。後償永久資本證券的條款和條件一旦落實，預期花旗、高盛、滙豐、工銀國際、渣打銀行、UBS與本公司將訂立認購協議。簽訂認購協議時，本公司將就建議發行另行刊發公告。

後償永久資本證券並無亦不會根據美國證券法登記。後償永久資本證券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後償永久資本證券。

本公司擬應用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。

本公司將為後償永久資本證券尋求於聯交所上市。本公司已從聯交所收到確認書，後償永久資本證券合乎上市資格。

由於截至本公告日期並無就建議發行訂立具約束力協議，建議發行可能會或可能不會落實。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。倘若本公司簽訂認購協議，其將就建議發行另行刊發公告。

建議發行

緒言

本公司建議進行後償永久資本證券的國際發售(美國除外)。後償永久資本證券擬將為本公司的後償債務，以美元計值且不設固定到期日。建議發行的規模與定價經過入標定價程序後決定。有關是次建議發行，本公司將向若干專業投資者提供本集團近期之企業及財務資料，或屬本集團之前未曾公開的資料。本公司認為對本集團營運而言屬重大的最新資料概要載於本公告內。

於本公告日期，後償永久資本證券的金額及條款和條件尚未落實。後償永久資本證券的條款和條件一旦落實，預期花旗、高盛、滙豐、工銀國際、渣打銀行、UBS與本公司將訂立認購協議。簽訂認購協議時，本公司將就建議發行另行刊發公告。

後償永久資本證券並無亦不會根據美國證券法登記。後償永久資本證券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後償永久資本證券。

進行建議發行的理由

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。董事亦認為，建議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。

本公司擬應用建議發行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

本公司將為後償永久資本證券尋求於聯交所上市。本公司已從聯交所收到確認書，後償永久資本證券合乎上市資格。

一般事項

由於截至本公告日期並無就建議發行訂立具約束力協議，建議發行可能會或可能不會落實。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。倘若本公司簽訂認購協議，其將就建議發行另行刊發公告。

本集團最新資料

本公司財務資料摘要

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
					(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千元(百分比除外)						
其他財務數據							
EBITDA ⁽¹⁾	1,121,166	2,469,763	3,739,562	588,629	1,943,670	1,641,939	258,451
EBITDA盈利率 ⁽²⁾	26.3%	33.1%	36.9%	36.9%	37.8%	35.5%	35.5%

(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。

(2) EBITDA盈利率是將EBITDA除以收入計算。

現金流量

下表呈列從二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的合併現金流量表中選取的現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年		二零一一年	二零一二年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣 (未經審核)	人民幣 (未經審核)	美元 (未經審核)
	(千元)						
營運資金變動前的							
經營利潤 ⁽¹⁾	1,204,645	2,539,062	3,794,245	597,237	1,971,117	1,651,216	259,911
營運資金的變動：							
在建物業(增加)／減少	546,742	891,723	(1,408,384)	(221,688)	(1,400,153)	469,505	73,903
持作銷售用途的竣工物業(增加)／減少	(766,011)	(253,343)	(468,876)	(73,804)	630,324	567,264	89,291
應收貿易賬款(增加)／減少	(116,700)	99,726	(13,085)	(2,060)	(3,957)	(29,996)	(4,722)
預付款、按金及其他應收款(增加)／減少	692,980	(1,227,506)	643,446	101,282	(144,171)	320,541	50,455
應收共同控制實體款項減少	3,315	844	2,442	384	645,696	43,713	6,881
受限制現金(增加)／減少	(863,934)	(458,116)	179,412	28,241	131,435	227,255	35,771
應付貿易賬款增加／(減少)	(1,165,043)	255,428	1,251,584	197,007	504,000	(543,956)	(85,622)
其他應付款及應計款項增加／(減少)	810,448	3,410,223	(2,338,998)	(368,172)	(2,009,433)	(1,117,721)	(175,936)
應付聯營公司款項增加／(減少)	129,956	312,426	639,338	100,636	170,892	(1,081,720)	(170,269)
應付共同控制實體款項增加	—	—	516,177	81,249	—	1,317,859	207,439
經營產生現金	476,398	5,570,467	2,797,301	440,312	495,750	1,823,960	287,102
已收利息	7,066	33,483	45,726	7,198	25,750	28,374	4,466
已付利息	(486,963)	(663,258)	(1,356,003)	(213,443)	(524,690)	(782,622)	(123,189)
已付稅項	(394,470)	(622,539)	(1,020,778)	(160,677)	(588,063)	(622,335)	(97,959)
經營活動產生／(所用)現金流淨額	(397,969)	4,318,153	466,246	73,390	(591,253)	447,377	70,420
投資活動所用現金流淨額	(2,119,402)	(5,095,228)	(1,657,437)	(260,890)	(1,282,423)	(1,022,768)	(160,990)
融資活動產生／(所用)現金流淨額	3,925,268	3,514,265	(31,638)	(4,980)	1,665,236	2,434,989	383,282
現金及現金等值物	2,540,698	5,275,609	4,024,609	633,497	5,053,647	5,887,888	926,789

(1) 代表就融資成本、分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔共同控制實體的利潤及虧損、利息收入、折舊、攤銷土地使用權、投資物業公允值變動淨額、出售投資物業虧損淨額、出售物業、廠房及設備收益(虧損)及以股權結算購股權開支作出調整的稅前利潤。

合同責任

有關我們物業開發活動的合同責任主要來自合約建築費用或其他為未來物業開發的資本承擔。下表載列我們於所示日期的合同責任：

	於十二月三十一日				於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年		二零一二年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	美元
	(千元)					
經營租賃安排：						
寫字樓物業.....	2,538	11,068	30,557	4,810	24,158	3,803
其他已訂約但未撥備承擔：						
物業、廠房及設備						
— 在建資產 ⁽¹⁾	451,210	507,343	869,658	136,889	562,837	88,594
開發作銷售用途的						
物業.....	2,276,794	1,722,853	2,988,798	470,455	3,922,927	617,492
在建投資物業.....	—	—	—	—	49,264	7,754
其他已授權但未訂約承擔：						
於共同控制實體之投資.....	53,999	487,659	33,516	5,276	—	—
總計.....	2,782,003	2,717,855	3,891,972	617,420	4,535,028	713,840

下表將所示年度符合香港財務報告準則之年度溢利，調整至與我們所定義的EBITDA一致。

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年		二零一一年	二零一二年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
	(千元)						
稅前利潤.....	1,269,482	2,507,663	3,979,935	626,465	1,881,446	1,721,893	271,036
就以下項目作出調整：							
投資物業公允值收益.....	(60,587)	(3,869)	(325,656)	(51,260)	(3,530)	(175,328)	(27,597)
其他收入及收益.....	(49,265)	(78,893)	(94,014)	(14,798)	(47,559)	(36,092)	(5,681)
分佔損益：							
聯營公司.....	10	2,246	4,608	725	3,675	1,045	164
共同控制實體.....	(65,024)	(11,485)	12,312	1,938	172	24,662	3,882
融資成本.....	9,024	19,974	124,979	19,673	91,458	70,375	11,077
折舊.....	16,716	32,712	35,983	5,663	17,300	34,554	5,439
攤銷.....	810	1,415	1,415	223	708	830	131
EBITDA	1,121,166	2,469,763	3,739,562	588,629	1,943,670	1,641,939	258,451

(1) 在建資產包括就我們尚未落成之酒店入賬的建設及有關費用。

銀行貸款

於二零一二年六月三十日，我們未償還銀行貸款為人民幣107.518億元(16.924億美元)。

於二零一二年六月三十日，我們全部銀行貸款按浮動利率計息，惟總額人民幣11.410億元(1.796億美元)的貸款結餘按固定利率計息。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

於二零一二年六月三十日，我們應付土地增值稅淨額為人民幣25.730億元(4.050億美元)。

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合景國際金融廣場。於二零零九年九月，我們於廣州開設了首家酒店——東圃合景福朋喜來登酒店，其後花都合景喜來登度假酒店亦於二零一一年十一月開業。我們目前在廣州發展中國的首家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(如喜達屋酒店及度假村國際集團及凱悅國際酒店集團的聯屬公司)管理我們的酒店。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。

過往，我們專注於廣東省省會兼中國最大的城市之一廣州從事物業開發，把握因經濟迅猛增長而衍生的機遇。具體而言，我們主攻位於珠江新城等黃金地段的開發項目，該地近年獲廣州政府推廣為中央商業區。廣州政府投入重大資源，也採取若干有利政策，以便將珠江新城打造為廣州新的金融商業中心。舉例而言，廣州市圖書館、廣東省博物館及廣州大劇院均為珠江新城內的突出建築物，全部於二零一零年廣州舉辦亞洲運動會當年落成。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、上海及海南省的市場份額。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。截至二零一二年六月三十日，我們在廣州持有五個竣工

項目及七個在建項目、蘇州有三個項目、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。重購客戶佔比之高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。

我們於一九九五年開展物業開發業務。截至二零一二年六月三十日，我們持有五個竣工項目，佔地總面積約648,640平方米，本集團應佔可供銷售總建築面積約183,764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103,959平方米。截至二零一二年六月三十日，我們持有24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7,248,030平方米，本集團應佔可供銷售總建築面積約8,314,362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41.100億元、人民幣72.211億元及人民幣98.154億元(15.450億美元)。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(3.312億美元)。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已交付的總建築面積約378,472平方米，銷售物業產生的收入約人民幣44.602億元(7.021億美元)。同期，期間利潤約為人民幣9.307億元(1.465億美元)。

於二零一二年六月三十日，(i)我們13家中國附屬公司並無取得資質證書，原因是該等公司並無從事任何物業開發活動，亦無持有任何土地以供日後發展；(ii)我們兩家附屬公司及六家中國聯營公司持有土地權益以供日後發展，現正申請資質證書；及(iii)我們兩家中國附屬公司及一家共同控制實體現正重續資質證書。

於二零一二年六月三十日，廣州市君兆物業經營有限公司及廣州市康瑞物業服務有限公司並無取得資質證書。該等公司現時亦無從事物業服務業務。

於二零一二年六月三十日，以下中國附屬公司、共同控制實體及聯營公司並未繳足註冊資本：成都市宏譽房地產開發有限公司、佛山市新鋒房地產開發有限公司、廣州市木蓮莊酒店管理有限公司、廣州市惠環房地產開發有限公司及廣州市創環房地產開發有限公司。

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，以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月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									截至六月三十日止六個月								
	二零零九年			二零一零年			二零一一年			二零一一年			二零一二年					
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	美元	美元	美元	人民幣	人民幣	人民幣	美元	美元	美元			
平方米	(以千計)	%	平方米	(以千計)	%	平方米	(以千計)	%	平方米	(以千計)	%	平方米	(以千計)	%				
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	57	0.1	15	128	0.1	—	—	—		
馬鞍山雅苑 ⁽¹⁾	3,836	39,472	1.0	1,725	11,635	0.2	998	6,362	1,001	0.1	482	4,294	0.1	90	805	127		
譽峰 ⁽¹⁾	9,719	215,802	5.3	4,720	126,209	1.7	2,187	15,796	2,486	0.2	390	8,881	0.2	752	14,806	2,330		
朗悅君庭 ⁽¹⁾	57,123	255,835	6.2	5,468	33,787	0.5	2,259	8,066	1,270	0.1	493	2,929	0.1	902	6,251	984		
天湖峰境	115,539	625,694	15.2	73,869	508,352	7.0	45,962	273,056	42,981	2.8	29,465	174,281	3.5	18,827	192,783	30,345		
上城灣畔 ⁽¹⁾	154,008	699,729	17.0	73,274	442,654	6.1	51,908	295,469	46,509	3.0	37,877	219,931	4.4	930	6,230	981		
匯峰苑 ⁽¹⁾	21,726	425,711	10.4	859	13,862	0.2	729	5,140	809	0.1	177	3,379	0.1	45	821	129		
朗悅 ⁽¹⁾	58,992	351,462	8.6	109,786	808,954	11.2	39,540	338,830	53,334	3.4	32,568	285,994	5.7	686	6,815	1,073		
領峰 ⁽¹⁾	64,408	1,288,201	31.3	7,474	464,923	6.4	1,669	109,411	17,222	1.1	754	102,664	2.1	60	1,485	234		
豐翠峰 ⁽¹⁾	21,203	182,772	4.4	28,604	285,081	3.9	1,073	7,683	1,209	0.1	635	5,948	0.1	—	(10)	(2)		
科匯金谷	—	—	—	75,518	754,879	10.5	148,672	1,778,417	279,933	18.1	104,013	1,240,661	24.7	67,707	966,738	152,170		
譽山國際	—	—	—	33,161	610,660	8.5	46,792	660,836	104,020	6.7	13,577	244,901	4.9	28,484	428,564	67,459		
晶藍上城 ⁽¹⁾	—	—	—	95,007	448,786	6.2	48,454	287,456	45,247	2.9	42,670	246,714	4.9	210	1,916	302		
萬景峰	—	—	—	53,282	263,092	3.7	170,404	969,705	152,637	9.8	67,031	350,979	7.0	53,508	296,674	46,698		
峰匯國際	—	—	—	140,876	1,232,563	17.1	165,501	1,707,239	268,730	17.4	103,844	1,044,878	20.9	60,856	555,813	87,488		
香悅四季	—	—	—	29,713	368,236	5.1	114,724	1,759,665	276,982	17.9	66,900	1,052,839	21.1	58,856	857,597	134,991		
成都譽峰	—	—	—	47,726	823,037	11.4	76,723	1,591,914	250,577	16.2	399	6,691	0.1	10,953	176,671	27,809		
蘇州領峰	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,606	946,214	148,940		
	509,834	4,109,986	100	784,116	7,221,143	100	917,777	9,815,408	1,545,004	100	501,290	4,996,092	100	378,472	4,460,173	702,058		

(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二零一二年六月三十日售出。

銷售成本

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。

下表載列於所示期間有關銷售成本的資料：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零零九年		二零一零年		二零一一年			二零一一年		二零一二年					
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%	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	269,693	30.3	908,824	31.7	811,806	127,783	31.3			
資本化利息	123,909	4.7	189,041	4.3	327,065	51,482	5.8	154,586	5.4	191,486	30,141	7.4			
建築成本	1,890,195	71.3	2,749,633	62.9	3,552,008	559,107	62.9	1,775,043	62.0	1,546,728	243,464	59.6			
	2,636,989	99.5	4,317,737	98.8	5,592,432	880,282	99.0	2,838,453	99.1	2,550,020	401,388	98.3			
物業投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	707	112	—			
物業管理	11,864	0.4	23,642	0.6	28,344	4,461	0.5	11,286	0.4	18,997	2,990	0.7			
酒店營運	1,414	0.1	26,899	0.6	29,723	4,679	0.5	14,554	0.5	26,694	4,202	1.0			
合計	2,650,267	100	4,368,278	100	5,650,499	889,422	100	2,864,293	100.0	2,596,418	408,692	100.0			

我們物業發展項目的概述

截至二零一二年六月三十日，我們擁有29個項目，佔地總面積約為7,896,670平方米及總建築面積約15,956,087平方米。

下表載列該29個項目於二零一二年六月三十日的建築面積(平方米)及其他資料。

序號	項目	位置	佔地面積	竣工總建築面積 ⁽¹⁾	在建總建築面積 ⁽¹⁾	持作日後開發用途總建築面積 ⁽²⁾	本集團			項目竣工日期或預期竣工日期		
							總建築面積	應佔物業權益	應佔總建築面積			
竣工項目												
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	2011
2	合景國際金融廣場	廣州	1,971,126	181,360	653,059	1,705,580	2,539,999	100%	61,000	—	61,000	2007
3	東圃合景和雅里登酒店	廣州	5,162	34,000	—	—	34,000	100%	35,000	—	35,000	2009
4	天御峰境	廣州	440,713	473,300	—	—	473,300	100%	473,300	54,784	—	2008-2012
5	科匯金谷	廣州	150,082	300,164	—	—	300,164	100%	300,164	8,267	—	2010-2012
	尚餘物業 ⁽³⁾	—	—	—	—	—	—	100%	103,959	103,959	—	—
在建項目												
6	W酒店/W酒店式公寓	廣州	10,000	—	80,000	—	80,000	100%	80,000	—	80,000	2013
7	譽山國際 ⁽⁴⁾	廣州	1,971,126	181,360	653,059	1,705,580	2,539,999	100%	2,431,562	2,323,562	108,000	2010-2019
8	睿峰	廣州	5,162	34,000	—	—	34,000	100%	34,000	34,000	—	2013
9	J2-2項目	廣州	8,066	—	144,000	—	144,000	50%	72,000	72,000	—	2014
10	天驕	廣州	114,176	—	139,698	325,302	465,000	33%	155,546	115,546	39,454	2012-2014
11	生物島一期 ⁽⁵⁾	廣州	32,057	—	115,409	—	115,409	100%	115,409	115,409	—	2013-2015
12	嶺南國際 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	蘇州	348,449	343,077	237,150	207,773	788,000	100%	788,000	420,767	56,151	2010-2014
13	蘇州領峰	蘇州	170,323	85,133	122,063	239,666	446,862	90%	402,176	209,372	117,201	2012-2015
14	蘇州蠡園(前稱尹山湖項目)	蘇州	63,944	—	41,800	118,060	159,860	100%	159,860	159,860	—	2015
15	萬景峰	成都	117,518	270,269	177,408	61,323	509,000	100%	231,806	231,806	—	2010-2013
16	成都樂峰	成都	186,705	154,626	120,003	598,371	873,000	100%	737,598	608,698	128,900	2010-2015
17	天驕(前稱成都錦江項目) ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	成都	190,253	72,158	827,842	900,000	490,000	50%	450,000	385,000	65,000	2013-2019
18	香悅四季	北京	376,150	224,789	210,625	54,586	490,000	100%	286,707	286,707	—	2010-2014
19	菜文門	北京	5,475	—	16,243	—	16,243	100%	16,243	16,243	—	2014
20	行園海岸	海南	531,336	—	174,878	118,122	293,000	100%	293,000	232,707	60,293	2012-2014
21	月亮灣項目	海南	649,000	—	11,378	467,233	478,611	100%	478,611	433,604	45,007	2013-2016
22	津蓟新城 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	天津	1,289,227	—	410,988	2,589,012	3,000,000	25%	750,000	750,000	—	2012-2019
23	天匯鳳鳴	上海	42,045	—	157,400	—	157,400	50%	78,700	53,472	25,228	2013-2014
24	上海悅峰	上海	88,415	—	73,045	37,473	110,518	100%	110,518	73,043	37,475	2012-2014
25	嘉譽	上海	142,664	—	195,162	74,838	270,000	50%	135,000	95,293	39,707	2012-2014
26	上海峰匯	上海	53,829	—	71,159	87,329	158,488	100%	158,488	110,011	48,477	2013
27	上海蠡園	上海	77,180	—	71,956	82,404	154,360	100%	154,360	154,360	—	2012-2014
28	浦東項目	上海	26,053	—	78,160	—	78,160	100%	78,160	78,160	—	2016
29	佛山項目 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	廣州	748,877	—	60,000	2,740,000	2,800,000	20%	560,000	520,000	40,000	2019
			7,896,670	2,153,431	3,467,742	10,334,914	15,956,087		10,375,701	7,590,479	1,011,606	

附註：

- [竣工總建築面積]及[在建總建築面積]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)包括辦公室、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、精品園、豐峰、雁峰苑、馬鞍山雅苑、朗悅君庭、翰翠園、上城灣畔、嶺峰、晶藍上城、嶺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，將向東濠集團有限公司交付總建築面積共約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。

持作日後開發用途的新項目

於二零一二年六月三十日後，我們新增五個持作日後開發用途項目，即生物島二期項目、上海奉賢南橋項目、蘇州工業園項目、蘇州高鐵新城項目及中新知識城項目。以下各段簡介我們於二零一二年十二月三十一日的五個持作日後開發用途新項目：

位於廣州的生物島二期

生物島二期為位於廣州海珠區生物島螺旋路的商業發展項目。預期該項目設有服務式公寓、寫字樓及商舖。該項目與珠江新城接近，鄰近交通網絡。地下鐵路第4號線地鐵站亦位於該項目地盤附近。該項目接連我們另一項目生物島一期，連同生物島一期可望營造協同效益。該項目佔地總面積約為18,000平方米。我們並未支付全數土地出讓金，亦未取得相關土地使用權。截至二零一二年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為84,000平方米，全部均持作銷售。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於上海的上海奉賢南橋項目

上海奉賢南橋項目為一個集住宅、服務式公寓及商舖於一身的全面綜合發展項目，位於上海奉賢區。該項目旁靠大型生態公園，相鄰地下鐵路第5號線地鐵站。該項目佔地總面積約為104,000平方米。截至二零一二年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為236,000平方米，全部均持作銷售。我們已開展該項目的發展活動，惟尚未施工興建。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於蘇州的蘇州工業園項目

蘇州工業園項目為一個商業發展項目，設於蘇州金融區，位置與地下鐵路第1號線地鐵站相同。預期該項目設有服務式公寓、寫字樓及商舖。該項目佔地總面積約為13,977平方米。截至二零一二年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為37,000平方米，全部均持作銷售。我們已開展該項目的發展活動，惟尚未施工興建。我們擁有該項目的51%擁有權權益。

位於蘇州的蘇州高鐵新城項目

蘇州高鐵新城項目為一個設有寫字樓的商業發展項目，位於蘇州相城區。該項目鄰近現正規劃及興建中的蘇州北站及地下鐵站。該項目佔地總面積約為11,000平方米。我們已支付全數土地出讓金，但尚未取得相關土地使用權。截至二零一二年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為60,000平方米。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

位於廣州的中新知識城項目

中新知識城項目為一個大型商業發展項目，設有寫字樓、服務式公寓、商舖及展覽中心。該項目位於中新知識城南部，該處在規劃及發展後將成為廣州蘿崗區未來現代化高新科技區。該項目鄰近在建中的地下鐵站。該項目佔地總面積約為195,000平方米。截至二零一二年十二月三十一日，我們並未支付全數土地出讓金，亦未取得相關土地使用權。截至二零一二年十二月三十一日，本集團應佔可供銷售總建築面積約為640,000平方米。我們擁有該項目的100%擁有權權益。

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：

「花旗」	指 Citigroup Global Markets Limited，為建議發行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
「高盛」	指 高盛(亞洲)有限責任公司，為建議發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「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
「滙豐」	指 香港上海滙豐銀行有限公司，為建議發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「工銀國際」	指 工銀國際證券有限公司，為建議發行的聯席牽頭經辦人之一
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「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」	指 本公司建議發行後償永久資本證券
「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣
「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
「後償永久資本證券」	指	本公司即將發行的後償永久資本證券
「認購協議」	指	花旗、高盛、滙豐、工銀國際、渣打銀行、UBS及本公司間提議就建議發行訂立的認購協議
「UBS」	指	UBS AG香港分行，為建議發行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
「%」	指	百分比

所有人民幣金額換算為美元均按人民幣6.3530元兌1.00美元的匯率計算。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一三年一月十五日

於本公告日期，董事會由十一名董事組成，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、何偉志先生及余耀勝先生為本公司執行董事，戴逢先生、李嘉士先生、譚振輝先生及李彬海先生為本公司獨立非執行董事。