

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)

發行於二零二四年到期本金總額300百萬美元之5.875%優先票據

謹此提述本公司日期為二零一七年十一月七日有關建議票據發行的公告。於二零一七年十一月七日，本公司及附屬公司擔保人與花旗、高盛(亞洲)有限責任公司、滙豐銀行、摩根士丹利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有關票據發行之包銷折讓與佣金及其他估計應付開支後約為296.3百萬美元。本公司擬使用票據發行所得款項淨額將若干債項再融資。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淨額用途。有待動用發行票據所得款項淨額時，本公司擬將該等所得款項淨額投資於活期存款、定期存款或貨幣市場工具。

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。

謹此提述本公司日期為二零一七年十一月七日有關建議票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於二零一七年十一月七日，本公司連同附屬公司擔保人與花旗、高盛(亞洲)有限責任公司、滙豐銀行、摩根士丹利及渣打銀行就票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：二零一七年十一月七日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 花旗；
- (d) 高盛(亞洲)有限責任公司；
- (e) 滙豐銀行；
- (f) 摩根士丹利；及
- (g) 渣打銀行。

花旗、高盛(亞洲)有限責任公司、滙豐銀行、摩根士丹利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規例於美國境外以離岸交易的方式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(如有)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300百萬美元的票據，惟受完成的若干條件所限。除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零二四年十一月十日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

利息

票據的利息按年利率5.875%計算，自二零一八年五月十日開始在每半年期末於每年五月十日及十一月十日支付。

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無抵押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)的有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產價值為限(庫國有限公司以外各初步附屬公司擔保人的股本除外)；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，且拖欠狀態維持了連續30日；(c)根據契約，不履行或違反若干契諾條文，或本公司未能按契約所述方式作出或落實購買要約、或本公司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就所有該等人士之所有該等債務拖欠未償還本金總額30.0百萬美元或以上的債務，而出現(i)導致該等債務持有人於債務指定屆滿日期前宣稱該等債務到期應付之違約事件及/或(ii)於到期時未能作出本金還款；(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(如有)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提供抵押的任何責任時失責，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，或(除根據契約、債權人相互協議及根據票據提供的相關抵押文件外)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(如有)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(其中包括)：

- (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、轉讓資產或提供公司間貸款的能力而訂立協議；
- (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) 於二零二一年十一月十日或之後任何時間，倘贖回於以下所示各年度十一月十日起的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
二零二一年	102.93750%
二零二二年	101.46875%
二零二三年及其後	100.00000%

- (2) 於二零二一年十一月十日前任何時間，本公司可選擇按相等於贖回票據本金額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。
- (3) 於二零二一年十一月十日前任何時間，本公司可不時按票據本金額105.875%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)，以按股本發售銷售一宗或以上之本公司普通股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。
- (4) 於原發行日期最初發行的票據本金總額不多於10%仍未償還當日或其後任何時間，本公司可選擇以相等於票據本金額100%另加截至(但不包括)贖回日期之應計及未付利息(如有)之贖回價贖回全數而非部分票據。

本公司就任何贖回將發出不少於15日亦不多於60日的通知。

本公司在取得不少於未償還票據本金總額75%的持有人同意後，可修改票據的贖回日期或贖回價。

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、海南、合肥、佛山、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、南京、深圳、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫及香港。本集團專注發展別樹一格的中高

端住宅物業。為使本集團盈利組合多元化，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在廣州開始營運其首家寫字樓物業合景國際金融廣場。本集團亦發展高端酒店，並參與當中部分酒店的營運。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發展。

票據發行之估計所得款項淨額經扣除有關票據發行包銷折讓與佣金及其他估計應付開支後約為296.3百萬美元。本公司擬使用票據發行所得款項淨額將若干債項再融資。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淨額用途。有待動用票據發行所得款項淨額時，本公司擬將該等所得款項淨額投資於活期存款、定期存款或貨幣市場工具。

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。

惠譽國際預計將票據評級為「BB-」。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義如下：

「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	花旗環球市場有限公司，為建議票據發行之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「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
「高盛(亞洲)有限責任公司」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，為票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「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
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為票據發行之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一

「契約」	指	由本公司、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、其中所指定的附屬公司擔保質押人及花旗國際有限公司於二零一零年八月十八日訂立的協議(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	本公司發行之於二零二四年到期本金總額300百萬美元之5.875%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	由花旗、高盛(亞洲)有限責任公司、滙豐銀行、摩根士丹利、渣打銀行、本公司及附屬公司擔保人於二零一七年十一月七日就票據發行訂立之協議
「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，為票據發行之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擔保本公司履行票據項下之責任所提供擔保之責任
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」

指 美國法定貨幣美元

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一七年十一月七日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生為執行董事及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。