

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告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之邀約或建議，倘未根據任何該等司法權區之證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述發售、招攬或出售即屬違法。本公告提及之證券將不會根據1933年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，且不得在美國發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不受證券法登記規定規限之交易除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載入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。

本公告及有關據此提呈發行優先票據之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》（經修訂）第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年（財務推廣）命令（經修訂）（「財務推廣命令」）第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士（所有上述人士統稱為「有關人士」）發佈。於英國，據此提呈發售之優先票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。

SHIMAO 世茂房地產

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1,000,000,000美元於2024年到期之6.125%優先票據

於2019年2月13日，本公司及附屬公司擔保人與中金香港證券、德意志銀行、高盛、滙豐、摩根士丹利及瑞銀就票據發行訂立購買協議。

本公司擬於中國境外使用票據發行所得款項淨額為其現有債務再融資以及作業務發展及其他一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

由於不可於歐洲經濟區進行零售，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

本公司已就票據於新加坡交易所上市及報價獲得新加坡交易所原則上批准。新加坡交易所對本公告所作出之任何陳述、所表達之意見或所載報告之準確性概不承擔責任。票據原則上獲批准納入新加坡交易所正式上市名單及在新加坡交易所上市及報價不應被視為本公司、附屬公司擔保人、合資附屬公司擔保人（如有）或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據、附屬公司擔保或合資附屬公司擔保（如有）之價值指標。

茲提述本公司日期為2019年2月13日有關建議票據發行之公告。董事會欣然宣佈，於2019年2月13日，本公司連同附屬公司擔保人與中金香港證券、德意志銀行、高盛、滙豐、摩根士丹利及瑞銀就票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：2019年2月13日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 中金香港證券；
- (d) 德意志銀行；
- (e) 高盛；
- (f) 滙豐；
- (g) 摩根士丹利；及
- (h) 瑞銀。

中金香港證券、德意志銀行、高盛、滙豐、摩根士丹利及瑞銀為發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。彼等亦為票據之初步買方。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中金香港證券、德意志銀行、高盛、滙豐、摩根士丹利及瑞銀各自為獨立第三方且並非本公司及其關連人士之關連人士。

票據及附屬公司擔保尚未且將不會根據證券法登記。票據將僅根據證券法S規例於離岸交易中發售或出售，且不得在美國境內發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不受證券法登記規定規限之交易除外。概無票據將向香港公眾人士發售。

MiFID II專業人士／僅限合資格對手方及專業客戶／無PRIIPs重要資訊文件－製造商目標市場（MiFID II產品管理）僅限合資格對手方及專業客戶（所有分銷渠道）。由於不可於歐洲經濟區進行零售，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

票據之主要條款

以下為票據及契約若干條文之概要。本概要並不完整及整體上須參考契約、票據、附屬公司擔保及合資附屬公司擔保（如有）之條文。

提呈發售之票據

本公司將發行本金總額1,000,000,000美元之票據，惟受完成之若干條件所限，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於2024年2月21日到期。

發售價

票據發售價為票據本金額之100%。

利息

票據之利息將按年利率6.125%計算，自2019年8月21日開始在每半年期末於每年2月21日及8月21日支付。

票據地位

票據(1)為本公司之一般責任；(2)在受償權利上較明示次於票據受償之本公司任何現有及未來責任有優先受償權；(3)至少就現有票據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無抵押、非後償債務有任何優先權則另當別論）；(4)於發行日期及只要任何2015年票據仍未贖回，由附屬公司擔保人及合資附屬公司擔保人（如有）按優先基準作出擔保，惟受有關票據發行日期之若干限制規限；(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（如有）之有抵押責任之後，惟以充當有關抵押之資產價值為限（抵押品除外）；及(6)償付次序實際排在本公司附屬公司（並無提供附屬公司擔保或合資附屬公司擔保）之所有現有及未來責任之後。

失責事件

票據之失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠支付票據之到期應付本金(或溢價(如有))；(b)拖欠支付任何票據利息持續達30日；(c)不履行或違反若干契諾條文、本公司未能按若干方式發出或完成購買之要約、本公司未能根據契約所述之契諾增設，或促使其若干附屬公司增設抵押品留置權；(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)項所指之失責事件除外)；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠未償還本金總額50,000,000美元或以上之債務；(f)針對本公司或其若干附屬公司提出且未付或未獲解除之一項或以上金錢付款最終裁決或命令；(g)針對本公司或其若干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提出自願破產或清盤程序，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出任何全面轉讓；(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效用；(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之任何責任時之失責，其於任何重大方面，對根據票據設立抵押品之適用留置權之可執行性、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之責任，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(惟根據契約及根據票據提供之相關抵押文件除外)，或受託人於票據項下之抵押品中不再享有抵押權(惟受任何獲准留置權所規限)。

倘失責事件(上述(g)或(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%之持有人可通過向本公司發出書面通知宣佈票據之本金、溢價(如有)及應計及未付之利息即時到期及應付。於宣佈加速償還後，該等票據之本金、溢價(如有)及應計及未付之利息須即時到期及應付。倘發生上述(g)或(h)項所述之失責事件，當時未償還之票據本金、溢價(如有)及應計及未付之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將限制本公司及其若干附屬公司在以下方面之能力（其中包括）：

- (a) 招致或擔保額外之債務及發行不合格或優先股；
- (b) 作出投資或其他特定受限制付款；
- (c) 發行或出售其若干附屬公司之股本；
- (d) 擔保其若干附屬公司之債務；
- (e) 出售資產；
- (f) 增設留置權；
- (g) 進行銷售及售後租回交易；
- (h) 為限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款之能力而訂立協議；
- (i) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (j) 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2022年2月21日或其後任何時間，不時按相等於下述本金額百分比之贖回價另加截至贖回日期（但不包括該日）之應計及未付利息（如有）贖回全部或部分票據，惟贖回日期須於下列年度由2月21日開始之十二個月期間內：

期間	贖回價
2022年	102.0%
2023年	101.0%

- (2) 本公司可於2022年2月21日前任何時間，不時以所贖回票據本金額106.125%之贖回價，另加截至贖回日期（但不包括該日）之應計及未付利息（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%；惟於每次有關贖回後，必須有至少65%於原發行日期發行之票據本金總額仍未償還，且該贖回必須於有關股份發售結束後60日內進行。

- (3) 於2022年2月21日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%之贖回價另加截至贖回日期之適用溢價及截至贖回日期（不包括當日）應計及未付之利息（如有），贖回全部（但並非部分）票據。

進行票據發行之原因

本公司擬於中國境外使用票據發行所得款項淨額為其現有債務再融資以及作業務發展及其他一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

上市

本公司已就票據於新加坡交易所上市及報價獲得新加坡交易所原則上批准。新加坡交易所對本公告所作出之任何陳述、所表達之意見或所載報告之準確性概不承擔責任。票據原則上獲批准納入新加坡交易所正式上市名單及在新加坡交易所上市及報價不應被視為本公司、附屬公司擔保人、合資附屬公司擔保人（如有）或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據、附屬公司擔保或合資附屬公司擔保（如有）之價值指標。

本公司並無且將不會於香港尋求票據上市。

釋義

本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2015年票據」	指	本公司已發行於2022年到期之8.375%優先票據
「2017年票據」	指	本公司已發行於2022年到期之4.75%優先票據
「董事會」	指	董事會
「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「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，其證券於聯交所主板上市
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「董事」	指	本公司董事
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區

「現有票據」	指	2015年票據、2017年票據、2018年1月票據、2018年3月票據及2018年10月票據
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「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
「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
「2018年1月票據」	指	本公司已發行於2025年到期之5.20%優先票據
「合資附屬公司擔保」	指	合資附屬公司擔保人就票據給予之有限追索擔保
「合資附屬公司擔保人」	指	擔保本公司於票據下之責任之本公司若干附屬公司，附屬公司擔保人除外
「2018年3月票據」	指	本公司已發行於2021年到期之5.75%優先票據
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利國際有限公司
「票據」	指	本公司將予發行之1,000,000,000美元於2024年到期之6.125%優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「2018年10月票據」	指	本公司已發行於2021年到期之6.375%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
「PRIIPs」	指	零售投資及保險產品組合(定義見規章(歐盟)編號1286/2014，經修訂)

「購買協議」	指	由本公司、中金香港證券、德意志銀行、高盛、滙豐、摩根士丹利、瑞銀及附屬公司擔保人就票據發行訂立之日期為2019年2月13日之協議
「證券法」	指	經不時修訂之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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	為票據提供擔保之本公司若干現有附屬公司
「附屬公司擔保質押人」	指	本公司若干附屬公司，其將質押所持附屬公司擔保人之股本，以擔保本公司履行於票據及契約項下之責任及擔保有關附屬公司擔保人履行其於附屬公司擔保項下之責任
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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，2019年2月14日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許榮茂先生（主席）、許世壇先生（副主席及總裁）及湯沸女士；一位非執行董事劉賽飛先生；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。