

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

不得在美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州或哥倫比亞特區（「美國」）或向其境內派發或向位於或居住美國的任何人士派發或在派發屬違法的任何其他司法權區如此行事。

本交換要約（定義見交換要約備忘錄）僅提供予美國境外屬非美國人士（定義見下文）的投資者。

**致存管信託公司（「存託公司」）屬下持有人的重要通知** – 交換要約並非以符合存託公司交換要約程序的方式進行。如欲參與交換要約，現有票據的任何合資格持有人必須透過EUROCLEAR或CLEARSTREAM的直接參與者持有該等現有票據或安排轉移其現有票據從而透過有關的直接參與者持有現有票據。

本公告僅供參考及並非任何證券的購買要約或出售要約的招攬。本公告及交換要約備忘錄如根據適用法律在任何司法權區作出（或向任何人士作出或獲得）有關要約或交換要約或進行有關參與屬違法，並不構成參與交換要約的要約。在若干司法權區派發本公告及交換要約備忘錄可能受到法律限制。現有票據發行人、新票據發行人、本公司、交易商管理人以及資料及交換代理人各自要求取得本公告或交換要約備忘錄的人士須自行了解及遵守任何有關限制。

**新加坡證券及期貨法的產品分類：**根據《證券及期貨法》（新加坡法例第289章）（「證券及期貨法」）第309B(1)(a)條及第309B(1)(c)條，僅就其義務而言，新票據發行人已確定及謹此通知所有相關人士（定義見2018年證券及期貨（資本市場產品）規例（「證券及期貨（資本市場產品）規例」）的規例第3(b)條），新票據屬於「訂明資本市場產品」（定義見證券及期貨（資本市場產品）規例）及「除外投資產品」（定義見新加坡金管局通知SFA 04-N12：有關銷售投資產品的通知及新加坡金管局通知FAA-N16：有關投資產品建議的通知）。

**FRANSHION DEVELOPMENT LIMITED**

**方興發展有限公司**

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

於2021年到期年利率6.75%的500,000,000美元擔保優先票據

由



**China Jinmao Holdings Group Limited**

**中國金茂控股集團有限公司**

(前稱方興地產(中國)有限公司)

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00817)

無條件及不可撤回地提供擔保

**公告**

邀請於2021年到期年利率6.75%的500,000,000美元擔保優先票據  
(144A-CUSIP編碼：355457AA0；ISIN編碼：US355457AA04/S規  
例－CUSIP編碼：G3709DAA0；ISIN編碼：USG3709DAA03)

(「現有票據」) 持有人

提呈要約將其現有票據交換為

將由方興光耀有限公司(「新票據發行人」)發行及

由中國金茂控股集團有限公司(「本公司」)擔保的

新美元面額票據(「新票據」)

(「交換要約」)

本公司謹此宣佈其於今日已開始一項交換要約，邀請現有票據持有人(「持有人」)提呈要約將其現有票據交換為新票據。

交換要約的條款及條件載於日期為2019年6月4日的交換要約備忘錄(「**交換要約備忘錄**」)。除另行定義外，本公告所用詞彙與交換要約備忘錄賦予該等詞彙的涵義相同。有關交換要約的所有文件及任何更新將在交換要約網站<https://sites.dfkingltd.com/jinmao>(「**交換要約網站**」)可供查閱，並受若干要約及派發限制規管。

持有人務須仔細閱讀交換要約備忘錄有關參與交換要約程序的全部詳情及資料。有關交付指示的任何問題或要求協助，或要求額外數量的交換要約備忘錄或相關文件(可免費索取)，可按照本公告完結部分提供的聯絡資料向D.F. King Ltd.(「**資料及交換代理人**」)提出要求。

## 現有票據

債務證券的描述	未償還本金額	CUSIP/ISIN編碼	提呈交換每1,000美元 本金額的交換代價
—	—	—	—
由現有票據發行人 所發行於2021年到 期年利率6.75%的擔 保優先票據（「現有 票據」）	500,000,000美元	144A – CUSIP 編碼：355457AA0; ISIN編碼：US355457AA04 S規例 – CUSIP 編碼：G3709DAA0; ISIN編碼：USG3709DAA03	新票據的本金額1,070美 元，加上應計利息及加 上代替新票據任何零碎 部分的現金

## 交換要約的理據

交換要約之目的在於為現有票據進行再融資，並展延優先債務於2021年的到期日。

## 交換要約的開始及屆滿

交換要約將於2019年6月4日開始，並將於2019年6月12日下午4時正（倫敦時間）屆滿，除非根據交換要約備忘錄的規定予以展延、重新展開或終止（「交換屆滿期限」）。任何中介或結算系統設定的期限將會早於交換屆滿期限。交換指示一經提交不可撤回，惟交換要約備忘錄所述的有限情況除外。

## 交換要約的詳情

本公司邀請現有票據持有人（受交換要約備忘錄所載限制規限）提呈要約將其現有票據交換為將由新票據發行人根據交換要約備忘錄所載條款及條件發行的新票據。新票據的條款及條件將與交換要約備忘錄的附錄所載「附錄 – 有關新票據的初步發行備忘錄」的形式大致相同。

於交換屆滿期限前就有效提呈及獲接納交換的每1,000美元現有票據未償還本金額，合資格持有人將收取(a)本金額為1,070美元的新票據、(b)任何應計利息及(c)代替新票據任何零碎部分的現金。

有效提呈及獲接納交換的任何現有票據直到交換結算日的應計未付利息（但不包括交換結算日）將以現金支付。

持有人根據交換要約將可收取的新票據本金額將向下約整至最接近的1,000美元。新票據的任何零碎部分將以美元現金支付，約整至最接近的二位小數，由0.005美元約整至0.01美元。

本公司預計於2019年6月10日或前後宣佈新票據的年期及最小差價。新票據的最終利率預計將設定於同步新資金發行的定價水平。

本公司將同步進行發售額外新票據（「**同步新資金發行**」）。同步新資金發行並非交換要約的一部分，而是根據另一份發售備忘錄進行。於發行後，在同步新資金發行下售出的任何額外新票據，將與交換要約相應發行的新票據具有相同條款，並構成單一系列。本公司預計在同步新資金發行下售出的任何額外新票據將按發行價出售，即相等於或高於該等已售出新票據本金額的100%。

本公司預計將於作出任何有關定價後盡快於可行情況下宣佈同步新資金發行的定價條款，或倘若決定不進行同步新資金發行（或其任何部分），則將於作出有關決定後盡快於可行情況下宣佈該項決定。因此，無法保證同步新資金發行將可作出定價。

倘若新票據的同步新資金發行無法完成，新票據的最終利率將於確認新票據的同步新資金發行將不會完成後盡快於可行情況下公布。

交換任何現有票據的指示僅可提交最低本金額200,000美元及1,000美元整額倍數的額外金額。於交換要約中向任何合資格持有人發行的任何新票據將以最低本金額200,000美元及1,000美元整額倍數的額外金額發行。持有人根據交換要約收取的新票據本金額將向下約整至最接近的1,000美元。新票據任何零碎部分將以美元現金支付，約整至最接近的二位小數，由0.005美元約整至0.01美元。在任何合資格持有人選擇僅交換其一部分現有票據的範圍內，任何保留部分必須為最低本金額200,000美元。合資格持有人須負責確保其指示將導致其有權收取的新票據至少應相等於最低本金額200,000美元。若指示產生的新票據本金額不足200,000美元，則會拒絕受理。此外，倘若經本公司接納後，合資格持有人將持有不足200,000美元的現有票據，則有關的合資格持有人不可就現有票據發出有關指示。

透過有關結算系統持有現有票據的每名實益持有人須分別提交獨立指示。

本公司預計交換結算日將為2019年6月20日或前後，除非交換要約獲展延或提早終止。

本公司並無任何接納義務，對任何人士根據交換要約提呈任何現有票據的任何不獲接納情況毋須承擔責任。本公司可全權酌情決定就任何原因拒絕所提呈的現有票據作交換，而本公司概無任何義務須向持有人交待拒絕接納任何所提呈的現有票據作交換的理由或支持理據。

## 時間表

下文概述交換要約的目前時間表。務請注意，交換要約的屆滿、新票據的結算以及下文所列的其他事件可能早於或晚於下文所示的時間。本概要應與交換要約備忘錄其他部分所載的更多詳細資料一併閱讀，以確保其完整性。

日期	事件
2019年6月4日	<b>交換要約開始及透過結算系統及交換要約網站發出公告</b>  交換要約備忘錄將交付予美國境外屬非美籍人士的合資格持有人。  交換要約的通告於新交所及聯交所刊載。
2019年6月10日或前後	<b>公佈新票據的年期、參考的美國國庫證券及最小差價</b>
2019年6月12日 倫敦時間下午四時正	<b>交換屆滿期限</b>  為有效提交指示的現有票據合資格持有人有權收取交換代價的最後日期及時間。
於交換屆滿期限後盡快 於可行情況下	<b>公佈根據交換要約提呈的現有票據</b>  公佈於交換屆滿期限前收取的有效提呈交換金額。
2019年6月13日或 前後（「定價日」）	<b>同步新資金發行的定價（視乎市況而定）</b>
於定價日後盡快於 可行情況下	<b>公佈有關交換要約及同步新資金發行的新票據定價及交換要約結果</b>  公佈(i)釐定新票據的最終利率，(ii)同步新資金發行的定價（如有），(iii)獲接納交換的現有票據最終本金總額，及(iv)將向投資者發行的新票據最終本金總額以交換有效提呈、接納及交換的現有票據。

2019年6月20日或前後

**交換結算日**

結付新票據、向已有效提呈現有票據並獲接納以供交換的合資格持有人交付交換代價。

2019年6月21日或前後

**新票據於聯交所上市****交易商管理人和資料及交換代理人**

本公司已聘請香港上海滙豐銀行有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司及Morgan Stanley & Co. International plc擔任交換要約的交易商管理人(「交易商管理人」)，亦已聘請D.F. King Ltd.擔任資料及交換代理人。有關交換要約的進一步詳情可參閱交換要約備忘錄及交換要約網站。

**公告**

有關交換要約的公告將以刊發新聞稿形式，透過交換要約網站及結算系統發佈。所有其他公告將透過結算系統及交換要約網站刊載。透過結算系統發佈通告有可能出現重大延誤，因此務請合資格持有人就有關公告立即聯絡交易商管理人或資料及交換代理人。所有公告在資料及交換代理人辦事處發佈後亦可供查閱。

**一般資料**

本公司可全權酌情隨時延長、重新進行、修訂、豁免交換要約的任何條件或終止要約(視乎適用法律及交換要約備忘錄的規定)。

交換要約的完成可能對選擇不參與的現有票據持有人構成不利影響。尤其是，對於未有進行交換的現有票據而言，其市場流通量可能較現有票據的現有市場流通量更有限，其亦可能因交易要約完成時現有票據的未償還本金額有所減少而一併不再存在。更有限的市場流通量可能對現有票據的流動性、市場價格及價格波動帶來不利影響。亦無法保證交換要約完成後將存在、形成或維持交投活躍的市場，或以現有票據可買賣的價格進行交易。

本公告應與交換要約備忘錄一併閱覽。在作出有關交換要約的決定前應仔細閱讀本公告及交換要約備忘錄所載的重要資料。倘任何持有人對其應採取的行動有任何疑問，建議立即向其股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他獨立財務或法律顧問尋求自身法律、稅務、會計及財務意見，包括任何稅務後果。任何由其銀行、證券經紀或中介人持有現有票據的個人或公司，如欲參與交換要約，則須與該中介人聯絡。現有票據發行人、新票據發行人、本公司、交易商管理人或資料及交換代理人概無就持有人應否參與交換要約或持有人不應在與其現有票據有關的交換要約中採取任何行動提出任何推薦建議，且彼等概無授權任何人士作出任何有關推薦建議。

持有人應與其持有現有票據的銀行、證券經紀或其他中介人進行確認，確認有關中介人是否須於上文指定的期限前接獲參與或（在允許撤銷的有限情況下）撤銷參與交換要約之指示。上述指定期限亦受限於任何中介人可能設定的較早期限或其他時間。

建議持有人仔細閱讀交換要約備忘錄，以取得有關參與交換要約的程序的詳情及資料。

如對交換要約條款有任何疑問，可與交易商管理人聯絡（其地址及電話號碼載列於下文）。

如實益擁有人對參與交換要約的程序有任何疑問，請與資料及交換代理人聯絡（其地址及電話號碼載列於下文）。

如欲索取交換要約備忘錄額外副本，請瀏覽交換要約網站或與資料及交換代理人聯絡（其地址及電話號碼載列於下文）。

實益擁有人如就交換要約需要任何協助，亦可聯絡其經紀，交易商、商業銀行、信託公司或其他代名人。

交換要約的資料及交換代理人為：

### **D.F. King Ltd**

地址（倫敦）  
65 Gresham Street  
London EC2V 7NQ  
United Kingdom  
電話：+44 20 7920 9700

地址（香港）  
香港皇后大道中28號  
中匯大廈16樓1601室  
電話：+852 3953 7230

電郵：[jinmao@dfkingltd.com](mailto:jinmao@dfkingltd.com)

交換要約網址：<https://sites.dfkingltd.com/jinmao>

交換要約的交易商管理人為：

### **香港上海滙豐銀行有限公司**

香港  
皇后大道中1號  
滙豐總行大廈17樓  
電話：+852 2822 4100（香港）  
+44 20 7992 6237（倫敦）  
聯絡人：Liability Management Group  
電郵：[liability.management@hsbcib.com](mailto:liability.management@hsbcib.com)

### **高盛（亞洲）有限責任公司**

香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓  
電話：+852 2978 0440（香港）  
+44 207 774 1000（倫敦）  
聯絡：債務資本市場  
電郵：[AEJ\\_Syndicate@ny.email.gs.com](mailto:AEJ_Syndicate@ny.email.gs.com)

## Morgan Stanley & Co. International plc

25 Cabot Square

Canary Wharf

London E14 4QA

United Kingdom

傳真：+44 20 7056 4984

聯絡：Head of Transaction Management Group, Global Capital Markets

電郵：[tmgap@morganstanley.com](mailto:tmgap@morganstanley.com)

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

2019年6月4日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。