

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的任何損失承擔任何責任。



**KWG GROUP HOLDINGS LIMITED**

**合景泰富集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813及債務股份代號：5008、5607、  
5811、40117、40338、40465、40683)

## 內幕消息

本公告乃由合景泰富集團控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.09(2)、13.19、37.47A、37.47B及37.47E條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

茲提述本公司日期為2022年9月19日的公告（「9月公告」）及於2023年4月28日刊發之本公司2022年年報（「2022年年報」）。

## 緒言

自2021年下半年以來，中國房地產行業面對前所未有的挑戰。受不利的宏觀經濟因素、負面信貸事件及行業融資渠道受限的影響，包括本集團在內的民營開發商面對更大的流動資金壓力。整體行業困境使購房者對未來經濟增長信心減弱，影響其對中國整體房地產銷售的需求。此等市況變動令中國眾多房地產開發商的經營及融資現金流減少。

面對行業波動，本集團積極採取措施管理其債務。於2022年，本集團償還境內公司債券、商業抵押擔保證券及資產支持證券人民幣7,544百萬元、境外債券363百萬美元及境外銀團貸款1,284百萬港元，還款總額約為人民幣11,300百萬元。於2022年9月，本公司完成兩項於2022年9月到期總金額為900百萬美元的境外優先票據及於2023年9月到期金額為700百萬美元的債券的交換要約，緩解了其短期流動資金壓力。

誠如9月公告所披露，本公司發行於2024年到期的6.0厘優先票據（國際證券識別碼：XS2530437172／通用編號：253043717）（「**2024年1月票據**」）。根據2024年1月票據的條款，2024年1月票據本金額的15%連同其應計及未付利息於強制贖回日期（即2023年5月14日）到期及應付。截至本公告日期，本公司尚未就該部分本金及其利息作出贖回付款119,238,870美元。根據2024年1月票據的條款，未能於強制贖回日期支付該部分本金將構成違約事件，因此，未能於強制贖回日期後30日寬限期屆滿時支付有關利息。誠如2022年年報所披露，本集團未能按照付息銀行及其他借貸的預定還款日期（即2023年4月28日）支付其本金人民幣212百萬元，觸發包括於下文標題為「本公司以美元計值的優先票據」一節中披露之債務證券之若干長期付息銀行及其他借貸的交叉違約。

本集團一直依賴其內部現金資源及從境內匯出現金以履行境外付款義務。根據地方政府政策的規定，本集團絕大部分現金均存入指定銀行賬戶進行嚴格預售現金託管，以確保在建物業竣工。儘管本集團已作出最大努力，惟本集團可用於支付境外債務的資金仍持續受壓。

截至本公告日期，本公司尚未接獲相關債權人就2024年1月票據發出的任何加速還款通知。

## **確保物業交付及穩定的業務營運**

面對整體行業困境，本集團一直努力不懈地確保物業交付，並以穩定的業務營運為先，務求為所有持份者保值。截至2022年12月31日止年度，本集團已完成交付總建築面積約806,218平方米。預計今年房地產行業將呈現穩健復甦，逐步恢復正常營運，而本集團務求通過「強銷售、降負債」的措施，不斷改善資產負債狀況，全面增強現金流動性，並繼續採取有效措施，以提高經營效率、實施精準市場營銷、控制風險及降低成本。

## **本公司境外債項的全面解決方案及委聘外部顧問**

鑒於目前的挑戰，本集團認為應為其所有持份者的利益即時探尋目前境外債務狀況的全面解決方案，以確保本集團可持續經營。

本公司現正與潛在候選人討論擔任財務顧問的角色，以評估本集團的資本架構、評估本集團的流動資金及探尋所有可行的解決方案，藉以緩解當前的流動資金問題，並盡快為所有持份者達成最佳的解決方案。本公司亦已就此委聘盛德律師事務所作為其法律顧問以提供支援。本集團一直與其顧問緊密合作，為制定當前境外債務狀況的全面解決方案作準備。

本公司期待與境外債權人接洽及合作，並呼籲彼等給予耐心、理解及支持，一起與本公司尋求境外債務的全面解決方案，共同解決整體行業面對的問題。本公司將與債權人保持積極溝通，並將於切實可行情況下盡快就任何重大進展向市場提供最新資料。

## 本公司以美元計值的優先票據

截至本公告日期，除2024年1月票據外，下表所載各債務證券的條款項下的違約事件亦已發生。

債務證券概述	國際證券識別碼／ 通用編號	股份代號
於2023年9月到期的7.875厘優先票據 (「 <b>2023年9月票據</b> 」)	XS1954740285/195474028	5811
於2024年3月到期的7.4厘優先票據 (「 <b>2024年3月票據</b> 」)	XS2034561584/203456158	5607
於2024年8月到期的7.875厘優先票據	XS2530437339/253043733	不適用
於2024年11月到期的5.875厘優先票據 (「 <b>2024年11月票據</b> 」)	XS1716631301/171663130	5008
於2025年8月到期的5.95厘優先票據 (「 <b>2025年8月票據</b> 」)	XS2214229887/221422988	40338
於2026年2月到期的6.3厘優先票據 (「 <b>2026年2月票據</b> 」)	XS2257830716/225783071	40465
於2026年8月到期的6.0厘優先票據 (「 <b>2026年8月票據</b> 」)	XS2343325622/234332562	40683
於2027年1月到期的7.4厘優先票據 (「 <b>2027年1月票據</b> 」)	XS2100654586/210065458	40117

### 一般事項

本公司將遵照上市規則、證券及期貨條例及／或其他適用法律及規例的規定於適當時候作出進一步公告。

針對境外債務問題實施任何全面解決方案將受到眾多無法由本公司控制的因素影響。由於無法保證任何全面解決方案將會順利實施，本公司證券持有人及本公司其他投資者(i)不應僅依賴本公告或本公司可能不時刊發的任何其他公告所載的資料；及(ii)於買賣本公司證券時，務請考慮相關風險及審慎行事。本公司證券持有人及其他投資者如有任何疑問，務請向彼等本身的專業或財務顧問徵詢專業意見。

承董事會命  
合景泰富集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2023年5月14日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而李嘉士先生、譚振輝先生及羅耀榮先生為獨立非執行董事。