

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。

本公告並非在美國出售證券之要約，或向「美籍人士」(定義見一九三三年美國證券法(經修訂)、為「美籍人士」)或其利益出售，且證券在未登記或豁免登記前，不得在美國境內提呈發售或出售或不得向「美籍人士」提呈發售或出售。凡在美國公開提呈發售證券或向「美籍人士」提呈發售證券，須以可向本公司索取之發售章程進行，該發售章程將載有本公司及其管理層的詳細資料以及財務報表。



合 景 泰 富

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)

- (1) 配售現有股份
- (2) 根據一般授權認購新股份
- 及
- (3) 股份恢復買賣

配售代理

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

CREDIT SUISSE
瑞 信

於二零零九年六月三十日，賣方、本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理以賣方代理的身份同意按全數包銷基準，盡力促使買方收購而賣方亦同意出售之300,000,000股現有股份，配售價為每股股份5.10港元。

配售股份佔本公司現有已發行股本約11.57%，並佔經認購事項而擴大後之本公司已發行股本約10.37%。配售價較(i)二零零九年六月二十九日(即緊接配售協議日期前最後一個完整的交易日)股份在聯交所所報收市價每股5.58港元折讓約8.60%；及(ii)二零零九年六月二十九日(包括該日)止最後五個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股約5.15港元折讓約0.97%。

根據配售，賣方與本公司亦已訂立認購協議，據此，賣方有條件同意按認購價（與配售價相同），認購認購股份。認購股份佔本公司現有已發行股本約11.57%，並佔經認購事項而擴大後之本公司已發行股本約10.37%。

於本公告日期，賣方持有1,612,500,000股股份，佔本公司已發行股本的62.17%。配售完成後但認購事項完成前，賣方所持本公司已發行股本將由62.17%減至約50.60%；配售及認購事項完成後，賣方所持本公司已發行股本則由約50.60%增至約55.72%。

鑒於配售及認購事項附帶若干條件，故此或有可能不會落實完成，本公司股東及準投資者於買賣股份時，務請謹慎行事。

應本公司的要求，股份已於二零零九年六月三十日上午九時三十六分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份自二零零九年七月二日上午九時三十分起，在聯交所恢復買賣。

A. 配售協議

日期： 二零零九年六月三十日

訂約方：

- (a) 賣方；
- (b) 配售代理；及
- (c) 本公司。

各配售代理均獨立於賣方、本公司或其附屬公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人，而配售代理與上列各方並無關連，且並非與上列各方一致行動。

配售股份

於二零零九年六月三十日，賣方、本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理以賣方代理的身份個別而非共同亦非共同及個別同意按全數包銷基準，盡力促使買方收購而賣方亦同意出售之300,000,000股現有股份，配售價為每股股份5.10港元。

本公司將配售300,000,000股現有股份，佔本公司現有已發行股本約11.57%，並佔經認購事項而擴大後之本公司已發行股本約10.37%。

配售價

每股股份的配售價為5.10港元，經本公司、賣方與配售代理公平磋商後協定。配售價較(i)二零零九年六月二十九日(即緊接配售協議日期前最後一個完整的交易日)股份在聯交所所報收市價每股5.58港元折讓約8.60%；及(ii)二零零九年六月二十九日(包括該日)止最後五個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股約5.15港元折讓約0.97%。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售價公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

權利

配售股份在出售時將不附帶任何留置權、抵押及產權負擔，但享有一切與於配售完成日期當日其他已發行普通股附帶的同等權利，包括收取配售完成之時或之後宣派、作出或派付全部股息或其他分派之權利。

配售代理及承配人的獨立性

配售代理會將配售股份配售給不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者。配售完成後，預計概無任何承配人會成為本公司主要股東。

配售代理及由配售代理促成的承配人均屬或將屬(視乎情況而定)本公司或其附屬公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人的獨立第三方，並與上列各方並無關連，而上列各方與賣方或其聯繫人並非或不會一致行動(定義見收購守則)。

配售條件

配售代理須達成下列條件後，配售方告完成：

- (a) 在任何重大方面並無發生違反配售協議項下的任何聲明、保證或承諾的情況，亦未發生任何事件導致有關聲明、保證或承諾失實或不準確；
- (b) 倫敦證券交易所、紐約證券交易所或聯交所的一般買賣基本上並無暫停，亦無受到重大限制；
- (c) 本公司任何證券並無在任何證券交易所或任何場外市場暫停買賣(待刊發本公告而暫停買賣除外)；
- (d) 美國及香港的證券交收、付款或結算服務並無發生嚴重中斷；
- (e) 中國、美國聯邦或紐約州政府或香港政府機關並無宣佈暫停商業銀行活動；

- (f) 並無發生配售代理唯一酌情判斷會造成重大不利影響之任何敵對事件之爆發或升級、宣佈國家進入緊急狀態或宣戰，或金融市場、匯率或外匯監管的任何重大事件、發展或變動，或任何災難或危機，而配售代理唯一酌情判斷，單獨或結合本條所述之任何其他事件令按配售協議所載條款及所述方式進行發售、銷售或交付配售股份變得不切實可行或不明智；
- (g) 本集團之整體狀況或前景、財政或其他狀況、盈利或業務營運(不論是否在正常業務過程中產生)概無出現重大不利變動、發展(不論屬永久與否)；
- (h) 訂約各方已訂立認購協議，且其後並無撤銷、終止或修訂；及
- (i) 配售代理收訖：
 - (i) 本公司及賣方各自之董事會會議記錄經核證的批文副本，會上批准(其中包括)配售協議及認購協議；及
 - (ii) 認購協議的經核證副本。

倘於二零零九年七月六日(或賣方、本公司與配售代理可能協定的其他日期)，配售協議所載完成配售附帶的任何條件未能達成或未能獲得配售代理豁免，則配售協議及配售代理根據配售協議須履行的責任將告終止，而配售及認購事項將不會進行。

因此，股東及投資者在買賣股份時，務請謹慎行事。

配售完成

配售將於二零零九年七月六日(或賣方與配售代理可能協定的其他日期)完成。

禁售承諾

賣方已向配售代理承諾，除根據配售協議出售配售股份，或將之轉讓予孔健岷先生的聯繫人或任何以餽贈方式轉讓，前提是任何該等轉讓的承讓人須在轉讓前簽訂一份在涵蓋範疇及形式上大致與配售協議所載承諾相同以配售代理為受益人的禁售承諾，或以認可機構(定義見香港銀行業條例)或證券及期貨條例列明的持牌實體為受益人增設抵押品(包括抵押或質押)之外，自配售協議日期至配售協議完成日期後90日(包括當日)期間，未經配售代理事先書面同意，賣方不會(i)要約、質押、出售、訂約出售、出售任何認股權或認購合約以供購買、購買任何認沽權或認沽合約以供出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買、借出或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)任何股份(包括但不限於本公司根據認購協議將發行予賣方的認購股份)、或任何股份權益、或任何可轉換或行使以獲得或交換為任何該等股份或權益的任何證券；或(ii)訂立任何掉期協議或類似協議，

以向他人轉讓該等股份擁有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)所述任何交易，是否以交付股份或其他證券、以現金或以其他方式結算；或(iii)宣佈訂立或實施上文(i)或(ii)所述任何交易的任何意向。

本公司已向配售代理承諾，除(a)依據及根據認購協議的條款及條件向賣方發行的認購股份；(b)於配售協議日期前可能因轉換本公司發行的可換股票據而須發行的任何股份；(c)本公司根據其於二零零七年六月十一日採納的購股權計劃及根據行使有關購股權發行的股份向本集團董事及僱員授出或可授出的任何購股權；(d)除上述(c)小段外，本公司向本集團董事及僱員授出的購股權及根據行使有關購股權發行的股份，惟該等可予發行的股份不得超過於配售協議日期本公司已發行股本的2.0%；及(e)根據本公司組織章程細則或行使於配售協議日期的現存權利，以紅利方式或根據任何以股代息計劃或類似安排向本公司股東發行或授出的任何股份或其他證券或權利，以配發股份代替股份的全部或部分股息之外，自配售協議日期至配售協議完成日期後90日(包括當日)期間，未經配售代理事先書面同意前不會，而賣方亦向配售代理承諾，將促使本公司不會(i)配發、發行、要約配發或發行、授出任何購股權、權利或認股權證以認購、要約、質押、出售、訂約出售、出售任何認股權或認購合約以供購買、購買任何認沽權或認沽合約以供出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買、借出或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)任何股份或任何股份權益、或任何可轉換或行使以獲得或交換為任何該等股份或權益的任何證券；或(ii)訂立任何掉期協議或類似協議，以向他人轉讓該等股份擁有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)所述任何交易，是否以交付股份或其他證券、以現金或以其他方式結算；或(iii)宣佈訂立或實施上文(i)或(ii)所述任何交易的任何意向。

B. 認購協議

日期： 二零零九年六月三十日

認購人： 賣方

發行人： 本公司

將獲認購新股份數目

根據配售，賣方與本公司亦已訂立認購協議，據此，賣方有條件同意按認購價(與配售價相同)，認購認購股份。

賣方將認購300,000,000股新股份，佔本公司現有已發行股本約11.57%及經認購事項而擴大後之本公司已發行股本約10.37%。

認購價

認購價為每股新股份5.10港元，與配售價相同。按照二零零九年六月二十九日(即刊發本公告前最後一個完整的交易日)的收市價5.58港元計算，認購股份的市值為1,674,000,000港元。認購事項的淨價約為每股股份5.00港元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購事項的條款在現時市況下屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

發行認購股份的一般授權

認購股份將根據本公司股東按照二零零九年六月十二日股東週年大會通過的本公司股東決議授予董事會的一般授權而發行。本公司並無根據該項一般授權發行任何股份。

認購股份的地位

繳足認購股份與於認購事項完成日期當日的已發行股份，將於所有方面享有同等權利，包括有權收取認購事項完成日期後的任何股息或分派。

認購事項條件

認購事項附帶以下條件：

- (1) 配售完成；及
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

倘上述任何條件未能於二零零九年七月十四日或之前達成，認購協議及其一切權利與責任，將終止結束。儘管本段作出前述規定，惟賣方仍可全權酌定，繼續採取一切必要的步驟，在符合上市規則的前提下，於上述限期後，在實際可行情況下儘快完成所擬進行的交易。

本公司將向聯交所上市委員會申請，要求批准認購股份上市及買賣。

認購事項完成

若符合上文披露的條件，認購事項將於最後一項先決條件達成後兩個營業日內完成，惟完成日期不得遲於認購協議日期後14日。

C. 本公司股權架構的變動

下表概述本公司於配售及認購事項完成前後的股權架構：

股東	於本公告日期		緊隨完成配售後 但完成認購事項前		緊隨完成配售及 認購事項後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其聯繫人	1,714,441,500	66.10	1,414,441,500	54.53	1,714,441,500	59.25
承配人	—	—	300,000,000	11.57	300,000,000	10.37
其他股東	<u>879,308,500</u>	<u>33.90</u>	<u>879,308,500</u>	<u>33.90</u>	<u>879,308,500</u>	<u>30.38</u>
合計	<u>2,593,750,000</u>	<u>100</u>	<u>2,593,750,000</u>	<u>100</u>	<u>2,893,750,000</u>	<u>100</u>

D. 進行配售及認購事項的理由

配售及認購事項能夠籌集資金，幫助擴充本集團業務以及實行增長計劃。董事認為，配售及認購事項為本公司提供一個集資機會，在擴大股東基礎的同時，亦能鞏固本公司的資本基礎。董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議及認購協議的條款及條件公平合理，且符合本公司及相關股東的整體利益。

E. 認購事項所得款項用途

認購事項所得款項淨額估計約為1,500,700,000港元，本公司將動用約50%於中國收購土地、約30%用作本集團物業項目的建築成本以及約20%作一般營運資金用途。

F. 本公司於過去十二個月期間的集資活動

股份自二零零七年七月三日於聯交所主板上市以來，本公司並無進行任何集資活動。

G. 一般資料

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務之業務。

H. 股份恢復買賣

應本公司的要求，股份已於二零零九年六月三十日上午九時三十六分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份自二零零九年七月二日上午九時三十分起，在聯交所恢復買賣。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業的日子(星期六除外)
「本公司」	指	合景泰富地產控股有限公司，一間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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則及其中任何有關修訂
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc.。倘摩根士丹利進行「證券交易」(定義見證券及期貨條例附表5)，摩根士丹利須透過其代理摩根士丹利亞洲有限公司行事，並只可在證券及期貨條例附表5第2部「證券交易」定義中第(iv)分段第(I)、(II)、(III)、(IV)及(V)分條文並不適用的情況下方會如此進行
「配售」	指	根據配售協議配售該等配售股份
「配售代理」	指	摩根士丹利及Credit Suisse (Hong Kong) Limited。各配售代理均獨立於本公司或其任何關連人士，與本公司或其任何關連人士並無關連。配售代理與配售代理之間並非一致行動，而配售代理與賣方或與賣方一致行動的人士亦非一致行動
「配售協議」	指	賣方、本公司與配售代理於二零零九年六月三十日訂立的配售協議
「配售價」	指	每股配售股份5.10港元
「配售股份」	指	300,000,000股現有股份
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購事項」	指 賣方根據認購協議有條件認購該等認購股份
「認購協議」	指 賣方與本公司於二零零九年六月三十日訂立的認購協議
「認購價」	指 每股股份5.10港元，等同配售價
「認購股份」	指 賣方將根據認購協議認購的300,000,000股新股份
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則
「賣方」	指 晉得顧問有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司的控股股東孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別擁有76.5%、15.0%及8.5%的權益

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零零九年六月三十日

於本公告日期，本公司之執行董事為孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生；本公司之獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。