

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。



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)

須予披露交易

A. 成立信託

於二零零九年十二月二十四日，中國建行蘇州分行(作為創立人及受益人)與受託人(作為受託人)訂立信託協議，藉此成立了信託。信託資本的最高金額為人民幣901,000,000元，其中包括901,000,000個每個面值人民幣1.00元的信託單位。根據信託協議的條款，信託資本將用作增加項目公司的註冊資本。

B. 通過人民幣理財產品籌集信託資本

中國建行蘇州分行通過出售人民幣理財產品已籌集信託資本。人民幣理財產品包括900,000,000個優先級信託單位及1,000,000個次級信託單位，認購價均為每個單位人民幣1.00元。所有優先級信託單位乃供公眾人士認購，而全數次級信託單位已由本公司全資附屬公司蘇州合景認購。

C. 附屬交易

下列交易已於二零零九年十二月二十四日訂立：

1. 項目公司註冊資本增資

受託人、蘇州合景及蘇州金竹已訂立增資協議，通過：(i)受託人向項目公司注入人民幣901,000,000元；(ii)蘇州合景向項目公司注入人民幣89,000,000元；及(iii)蘇州金竹向項目公司注入人民幣110,000,000元，將項目公司的註冊資本，由人民幣400,000,000元增至人民幣1,500,000,000元。緊接注資完成之前，項目公司由蘇州合景擁有90%、蘇州金竹擁有10%。注資完成之後，項目公司將由信託擁有60.06%、蘇州合景擁有29.94%、蘇州金竹擁有10.0%。

2. 產品單位選擇權

蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立產品單位選擇權協議，據此，於發生重大不利事件時，中國建行蘇州分行有權行使選擇權，要求蘇州合景收購所有優先級信託單位，代價相等於向中國建行蘇州分行支付的轉讓費。若無發生重大不利事件，蘇州合景有權於信託成立日期後一年期間屆滿後，收購所有優先級信託單位，但須事先給予中國建行蘇州分行30日通知。

3. 項目公司股權抵押

蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立抵押協議，據此，蘇州合景將其於項目公司的全部股權，抵押於中國建行蘇州分行，作為蘇州合景履行產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。

4. 提供擔保

本公司及本公司全資附屬公司廣州合景，與中國建行蘇州分行已訂立擔保協議，據此，本公司及廣州合景向中國建行蘇州分行提供擔保，作為蘇州合景履行產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。

D. 上市規則的涵義

向項目公司注資將使蘇州合景所持項目公司的股權由90%減至29.94%。因此，注資將構成上市規則第14.29條所載的視作出售事項。由於注資、產品單位選擇權的行使以及提供擔保各項的適用百分比率(定義見上市規則)均高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，注資、產品單位選擇權的行使以及提供擔保各項按獨立基準計構成本公司的須予披露交易。

A. 成立信託

於二零零九年十二月二十四日，中國建行蘇州分行(作為創立人及受益人)與受託人(作為受託人)訂立信託協議，藉此成立了信託。信託協議的主要條款如下：

信託協議的主要條款

目的

受託人將擔任信託的受託人，以注入信託資本的方式投資項目公司，藉此增加項目公司的註冊資本，項目公司是蘇州合景的非全資附屬公司。

信託資本

信託資本的最高金額為人民幣901,000,000元，其中包括901,000,000個每個面值人民幣1.00元的信託單位。信託資本將作增加項目公司註冊資本之用，項目公司是蘇州合景的非全資附屬公司。

有效期

信託的有效期為1.5年，由信託成立日期開始，惟可根據下文「終止信託」一段所載條件提前終止。信託單位不得提前贖回。

信託所作的投資

成立信託旨在通過注入信託資本投資項目公司，藉此增加項目公司註冊資本。待注資完成後，信託將持有項目公司60.06%股權之權益。信託資本將主要用作投資發展木瀆項目。

信託的監管

於二零零九年十二月二十四日，受託人、中國建行蘇州分行、蘇州合景、蘇州金竹與項目公司已訂立監管協議，據此，信託資本將存入中國建行蘇州分行的託管銀行戶口，中國建行蘇州分行將根據監管協議管理信託資本。

信託費用

根據信託協議，蘇州合景須支付信託的若干費用，包括託管費、受託人酬金、管理、運營及出售信託資產過程中所產生的成本。

終止信託

倘發生下列任何事件，受託人有權終止信託：

- i. 信託的有效期屆滿；
- ii. 信託資本轉至信託託管銀行戶口之後一個月，項目公司的註冊資本無法增加，同時項目公司的股權發生變動；
- iii. 蘇州合景無法及時支付信託相關費用；
- iv. 發生不可抗力事件，使信託無法存續；
- v. 無法達成信託之目的；
- vi. 解散或撤銷信託；及
- vii. 根據中國法律、法規及規則，或接獲相關監管機關的通知或決定。

B. 通過人民幣理財產品籌集信託資本

中國建行蘇州分行通過出售人民幣理財產品已籌集信託資本。人民幣理財產品包括900,000,000個優先級信託單位及1,000,000個次級信託單位，認購價均為每個單位人民幣1.00元。所有優先級信託單位乃供公眾人士認購，而全數次級信託單位已由本公司全資附屬公司蘇州合景認購。

有效期

人民幣理財產品的有效期為1.5年，由產品成立日期開始，惟可根據下文「終止人民幣理財產品」一段所載條件提前終止。產品單位不得提前贖回。

產品收入的分派

產品收入經扣除所有相關成本及費用後，動用信託資產淨值以現金派付。優先級信託單位的受益人將較次級信託單位的受益人優先收取已付本金總額及產品收入。

有關優先級信託單位

優先級信託單位的預期回報率為每年5%，倘若人民幣理財產品提前終止，預期回報率則為每年4.5%。

有關次級信託單位

人民幣理財產品終止後，只要蘇州合景已購買優先級信託單位，或本公司及／或廣州合景已根據擔保協議履行其義務，則次級信託單位的產品收入將相等於總產品收入減已付本金總額及優先級信託單位產品收入及次級信託單位本金總額。

人民幣理財產品終止後，只要蘇州合景尚未購買優先級信託單位，或本公司及／或廣州合景尚未根據擔保協議履行其義務，受託人須出售其所持項目公司的股權並將其變現，用作分派信託資本及信託收入。倘若按年計的產品收入不足以支付優先級信託單位的預期回報，次級信託單位的本金總額將用作支付優先級信託單位之預期回報。倘若人民幣理財產品的實際回報率超過每年5%，優先級信託單位的受益人只會收取每年5%回報率的產品收入。

終止人民幣理財產品

倘發行下列任何事件，中國建行蘇州分行有權終止人民幣理財產品：

- i. 中國的財務政策出現重大變動，對人民幣理財產品的正常運營構成重大影響；

- ii. 信託提前終止；
- iii. 於人民幣理財產品有效期內將項目公司的全部股權變現；及
- iv. 出現中國建行蘇州分行認為需要終止人民幣理財產品的任何其他情況。

C. 附屬交易

下列交易已於二零零九年十二月二十四日訂立：

1. 項目公司註冊資本增資

受託人、蘇州合景及蘇州金竹已訂立增資協議，通過：(i)受託人向項目公司注入人民幣901,000,000元；(ii)蘇州合景向項目公司注入人民幣89,000,000元；及(iii)蘇州金竹向項目公司注入人民幣110,000,000元，將項目公司的註冊資本，由人民幣400,000,000元增至人民幣1,500,000,000元。注資涉及的金額經訂約各方參照木瀆項目的初步資本需求公平磋商後釐定。

增資協議的先決條件

項目公司註冊資本增資須符合下列條件，方會落實：

- i. 蘇州合景、蘇州金竹及項目公司向受託人及中國建行蘇州分行全面披露項目公司的資產與負債；
- ii. 全面披露可能對項目公司資產、負債及經營業績造成重大不利影響的任何事項；及
- iii. 簽訂監管協議。

交易完成

增資將於上述所有先決條件達成後5個工作天內完成。

緊接注資完成之前，項目公司由蘇州合景擁有90%、蘇州金竹擁有10%。注資完成之後，項目公司由信託擁有60.06%、蘇州合景擁有29.94%、蘇州金竹擁有10.0%，而項目公司不再是本公司的附屬公司。

2. 產品單位選擇權

蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立產品單位選擇權協議，據此，於發生重大不利事件時，中國建行蘇州分行有權行使選擇權，要求蘇州合景收購所有優先級信託單位，代價相等於向中國建行蘇州分行支付的轉讓費。若無發生重大不

利事件，蘇州合景有權於信託成立日期後一年期間屆滿後，收購所有優先級信託單位，但須事先給予中國建行蘇州分行30日通知。

重大不利事件

若發生任何重大不利事件，中國建行蘇州分行有權要求蘇州合景收購所有優先級信託單位，代價相等於向中國建行蘇州分行支付的轉讓費。「重大不利事件」乃指：

- i. 蘇州合景作出的聲明與保證有重大隱瞞、遺漏或錯誤，嚴重影響受託人的利益；
- ii. 木瀆項目的企業管治、日常營運與管理未能符合增資協議條款；
- iii. 發生嚴重違反增資協議及監管協議條款的情況，嚴重影響受託人的利益。

轉讓費

轉讓費相等於：

每個面值人民幣1.00元優先級信託單位數目 $\times (1 + 11.5\% \times \text{優先級信託單位投資日數} / 360)$

3. 項目公司股權抵押

蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立抵押協議，據此，蘇州合景將其所持項目公司的全部股權，抵押於中國建行蘇州分行，作為蘇州合景履行產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。

4. 提供擔保

本公司及本公司全資附屬公司廣州合景與中國建行蘇州分行已訂立擔保協議，據此，本公司及廣州合景已向中國建行蘇州分行提供擔保，作為蘇州合景履行產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。

D. 理由與效益

董事認為，認購次級信託單位及訂立「附屬交易」一節所述的附屬交易，將有助於本公司為發展及建設木瀆項目籌集資金。

董事認為，認購次級信託單位及「附屬交易」一節所述的附屬交易，乃根據一般商業

條款，經本公司、蘇州合景與受託人公平磋商後訂立，並且該認購及「附屬交易」一節所述的附屬交易的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

E. 有關本集團、受託人及中國建行蘇州分行的資料

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

受託人是一間非銀行金融機構，中國江西省財政廳、贛州市財政局及獨立第三方分別擁有其83.26%、10.74%及6%的權益。受託人持有中國銀行業監督管理委員會發出的牌照，主要為企業及私人客戶提供金融及投資服務。董事經作出一切合理的查詢後所悉、所知及所信，受託人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

中國建行蘇州分行是中國建設銀行股份有限公司位於蘇州市的分行，屬中國一間商業銀行。其提供多種商業及個人銀行產品及服務。董事經作出一切合理的查詢後所悉、所知及所信，中國建行蘇州分行及其最終實益擁有人為獨立第三方。

F. 有關項目公司及木瀆項目的資料

項目公司是一家於二零零九年十二月在中國成立的有限公司，於本公告日期，蘇州合景及蘇州金竹分別持有項目公司90%及10%的權益。項目公司主要從事物業開發。

木瀆項目是項目公司的房地產發展項目，位於中國蘇州高新區，佔地170,322.9平方米，擬發展為高端綜合項目。

G. 一般事項

向項目公司注資將使蘇州合景所持項目公司的股權由90%減至29.94%。因此，注資將構成上市規則第14.29條所載的視作出售事項。由於注資、產品單位選擇權的行使以及提供擔保各項的適用百分比率(定義見上市規則)均高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，注資、產品單位選擇權的行使以及提供擔保各項按獨立基準計構成本公司的須予披露交易。

H. 釋義

除文義另有所指外，本公告所用的詞彙具有以下涵義：

「增資協議」	指	受託人與蘇州合景及蘇州金竹於二零零九年十二月二十四日訂立的增資協議，藉此增加項目公司的註冊資本，有關詳情載於「1.項目公司註冊資本增資」一節
「注資」	指	向項目公司注資
「中國建行蘇州分行」	指	中國建設銀行蘇州市分行
「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
「股權抵押」	指	蘇州合景根據抵押協議抵押項目公司的股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州合景」	指	廣州合景房地產開發有限公司，為本公司的全資附屬公司
「擔保協議」	指	本公司與中國建行蘇州分行於二零零九年十二月二十四日訂立的擔保協議，據此，本公司向中國建行蘇州分行提供擔保，為蘇州合景在產品單位選擇權協議項下的履約及義務作出擔保；及廣州合景與中國建行蘇州分行於二零零九年十二月二十四日訂立的擔保協議，據此，廣州合景向中國建行蘇州分行提供擔保，為蘇州合景在產品單位選擇權協議項下的履約及義務作出擔任
「擔保」	指	本公司與廣州合景根據擔保協議提供的擔保
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士

「次級信託單位」	指	人民幣理財產品的次級信託單位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則及其任何修訂
「重大不利事件」	指	應與「重大不利事件」一段所界定者具有相同涵義
「木瀆項目」	指	木瀆項目，有關詳情載於「E.有關項目公司及木瀆項目的資料」一節
「抵押協議」	指	蘇州合景與中國建行蘇州分行將訂立的抵押協議，據此，蘇州合景將就其所持項目公司的全部股權向中國建行蘇州分行作出抵押，以為蘇州合景在產品單位選擇權協議項下的履約及義務作出擔保
「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
「產品成立日期」	指	人民幣理財產品的成立日期
「產品收入」	指	人民幣理財產品的總收入
「產品單位」	指	優先級信託單位及次級信託單位
「產品單位選擇權」	指	蘇州合景收購或中國建行蘇州分行要求蘇州合景收購所有優先級信託單位而行使的選擇權，有關詳情載於「2.產品單位選擇權」一節
「產品單位選擇權協議」	指	蘇州合景與中國建行蘇州分行於二零零九年十二月二十四日訂立的產品單位選擇權協議，據此，產品單位選擇權將授予蘇州合景及中國建行蘇州分行，有關詳情載於「2.產品單位選擇權」一節
「項目公司」	指	蘇州市凱譽房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，蘇州合景及蘇州金竹分別擁有其90%及10%的權益
「人民幣理財產品」	指	名為「中國建設銀行「乾元一號」2009-3期股權投資類人民幣理財產品」的投資產品，用作籌集信託資本

「優先級信託單位」	指	人民幣理財產品的優先級信託單位
「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
「蘇州合景」	指	蘇州市合景房地產開發有限公司，為本公司的全資附屬公司
「監管協議」	指	受託人、中國建行蘇州分行、蘇州合景、蘇州金竹與項目公司於二零零九年十二月二十四日訂立的監管協議，據此，信託資本將存入中國建行蘇州分行的託管銀行戶口，並由中國建行蘇州分行根據該協議管理信託資本
「蘇州金竹」	指	蘇州市金竹置業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，馬建英及蘇州市金騰建設工程有限公司分別擁有其74%及26%的權益
「轉讓費」	指	根據產品單位選擇權協議轉讓全部優先級信託單位涉及的費用，有關詳情載於「轉讓費」一段
「信託」	指	名為「建行蘇州分行—蘇州凱譽股權投資單一資金信託」的信託，為投資於項目公司而成立
「信託協議」	指	由中國建行蘇州分行(作為創立人及受益人)與受託人(作為受託人)於二零零九年十二月二十四日訂立的信託協議
「信託資產」	指	信託的資產
「信託資本」	指	注入信託的資金
「信託成立日期」	指	信託的成立日期
「信託收入」	指	信託產生的總收入
「信託單位」	指	信託的信託單位

「受託人」

指 江西國際信託股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，由中國江西省財政廳、中國贛州市財政局及獨立第三方分別擁有其83.26%、10.74%及6%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，二零零九年十二月二十八日

於本公告日期，本公司的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；本公司的獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。