

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



合景泰富地產

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

**收購LYNTONDALE及BONSERRY各自的30%已發行股本
及轉讓LYNTONDALE及BONSERRY各自的股東貸款**

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月十七日，本公司及富來與賣方訂立第一項協議，據此，賣方同意轉讓第一批銷售股份及第一筆股東貸款予富來，總代價約為852,942,357港元。本公司已同意擔保富來妥善履行第一項協議項下的義務及責任。第一項股份轉讓完成後，Lyntondale的已發行股本將分別由富來及賣方持有50%。

同日，本公司及高登與賣方訂立第二項協議，據此，賣方同意轉讓第二批銷售股份及第二筆股東貸款予高登，總代價約為1,008,451,477港元。本公司已同意擔保高登妥善履行第二項協議項下的義務及責任。第二項股份轉讓完成後，Bonserry的已發行股本將分別由高登及賣方持有50%。

由於賣方為第一項協議及第二項協議的訂約方，第一項收購事項及第二項收購事項構成連串交易，根據上市規則第14.22條應視為一項交易處理。由於第一項收購事項及第二項收購事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)總計而言超過5%但低於25%，根據上市規則，第一項收購事項及第二項收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定，惟豁免遵守通函及股東批准規定。

第一項協議

日期：

二零一五年七月十七日

訂約方：

- (a) 富來(本公司的間接全資附屬公司)為買方；
- (b) 賣方為賣方；及
- (c) 本公司為擔保人。

將收購的資產

根據第一項協議，賣方同意轉讓第一批銷售股份及第一筆股東貸款予富來。

於第一項協議日期，Lyntondale分別由富來及賣方擁有20%及80%。第一項股份轉讓完成後，Lyntondale將分別由富來及賣方擁有50%，而Lyntondale將成為本公司的合營企業。

代價

第一批銷售股份的代價將為30美元(相當於約233港元)，應由富來於第一項股份轉讓日期以現金向賣方支付。

第一筆股東貸款的代價將為94,126,761美元與人民幣97,267,356元之總和(合共相當於約852,942,124港元)，應由富來以下列方式向賣方支付：

- (a) 第一筆股東貸款的部分代價19,047,486美元及人民幣7,567,356元(合共相當於約157,246,575港元)應由富來於第一項股份轉讓日期向賣方支付；及
- (b) 第一筆股東貸款的剩餘代價75,079,275美元及人民幣89,700,000元(合共相當於約695,695,549港元)(「**第一項剩餘代價**」)連同應計利息應由富來向賣方支付。

於第一項股份轉讓日期後三年內，賣方將(i)向Lyntondale提供貸款或以其他方式結清第一組項目公司就第一組項目土地應付的地價；或(ii)根據第二項協議向Bonserry提供貸款或以其他方式結清第二組項目公司就第二組項目土地應付的地價。在該情況下，本公司將保證及促使富來及／或高登(即第二項協議的買方)提早償還第一項剩餘代價(「**第一項土地等額應付款**」)。富來及／或高登將於地價付款到期日前30個營業日內支付相等於第一項土地等額應付款的金額，即第一項剩餘代價的一部分。

在不抵觸上文的情況下，第一項剩餘代價將於第一項股份轉讓日期起計三年內的預先釐定日期或之前結清。

第一項收購事項的代價乃富來與賣方公平磋商並考慮到Lyntondale、彩成及第一組項目公司目前及未來的營運後釐定。本集團擬以其內部財務資源撥付第一項收購事項的代價。

董事認為，第一項收購事項的代價屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

擔保

第一批銷售股份將質押予賣方，作為支付第一項剩餘代價的抵押。股份質押將於結清相應第一項剩餘代價後解除。

先決條件

於第一項股份轉讓日期及各第一項貸款轉讓日期，富來及本公司於第一項協議項下作出的一切聲明、承諾及保證在各重大方面均屬真確。

完成

第一批銷售股份轉讓將於第一項股份轉讓日期完成。第一筆股東貸款轉讓將於各第一項貸款轉讓日期完成。

第二項協議

日期：

二零一五年七月十七日

訂約方：

- (a) 高登(本公司的間接全資附屬公司)為買方；
- (b) 賣方為賣方；及
- (c) 本公司為擔保人。

將收購的資產

根據第二項協議，賣方同意轉讓第二批銷售股份及第二筆股東貸款予高登。

於第二項協議日期，Bonserry分別由高登及賣方擁有20%及80%。第二項股份轉讓完成後，Bonserry將分別由高登及賣方擁有50%，而Bonserry將成為本公司的合營企業。

代價

第二批銷售股份的代價將為30美元(相當於約233港元)，應由高登於第二項股份轉讓日期以現金向賣方支付。

第二筆股東貸款的代價將為77,910,482美元與404,489,188港元之總和(合共相等於約1,008,451,244港元)，應由高登以下列方式向賣方支付：

- (a) 第二筆股東貸款的部分代價14,807,573美元及78,989,428港元(合共相當於約193,777,734港元)應由高登於第二項股份轉讓日期向賣方支付；及
- (b) 第二筆股東貸款的剩餘代價63,102,909美元及325,499,760港元(合共相當於約814,673,510港元)(「**第二項剩餘代價**」)連同應計利息應由高登向賣方支付。

於第二項股份轉讓日期後三年內，賣方將(i)向Bonserry提供貸款或以其他方式結清第二組項目公司就第二組項目土地應付的地價；或(ii)根據第一項協議向Lyntondale提供貸款或以其他方式結清第一組項目公司就第一組項目土地應付的地價。在該情況下，本公司將保證及促使高登及／或富來(即第一項協議的買方)提早償還第二項剩餘代價(「**第二項土地等額應付款**」)。高登及／或富來將於地價付款到期日前30個營業日內支付相等於第二項土地等額應付款的金額，即第二項剩餘代價的一部分。

在不抵觸上文的情況下，第二項剩餘代價將於第二項股份轉讓日期起計三年內的預先釐定日期或之前結清。

第二項收購事項的代價乃高登與賣方公平磋商並考慮到Bonserry、嘉薈及第二組項目公司目前及未來的營運後釐定。本集團擬以其內部財務資源撥付第二項收購事項的代價。

董事認為，第二項收購事項的代價屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

擔保

第二批銷售股份將質押予賣方，作為支付第二項剩餘代價的抵押。股份質押將於結清相應第二項剩餘代價後解除。

先決條件

於第二項股份轉讓日期及各第二項貸款轉讓日期，高登及本公司於第二項協議項下作出的一切聲明、承諾及保證在各重大方面均屬真確。

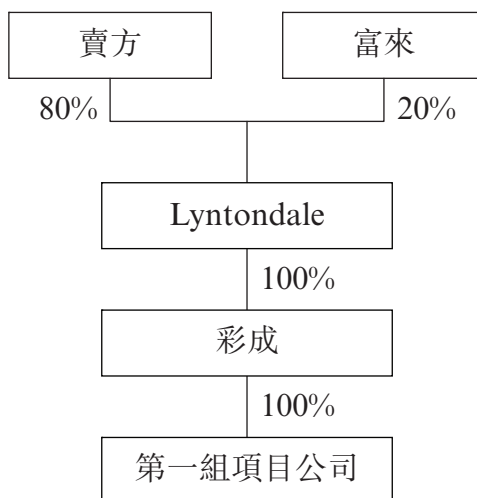
完成

第二批銷售股份轉讓將於第二項股份轉讓日期完成。第二筆股東貸款轉讓將於各第二項貸款轉讓日期完成。

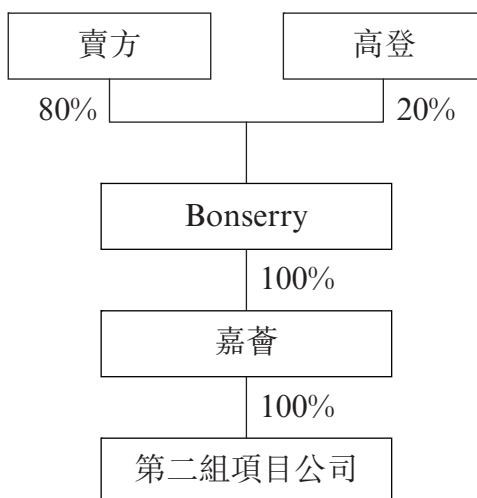
股權架構

Lyntondale及Bonserry於第一項股份轉讓及第二項股份轉讓完成前後的股權架構載列如下：

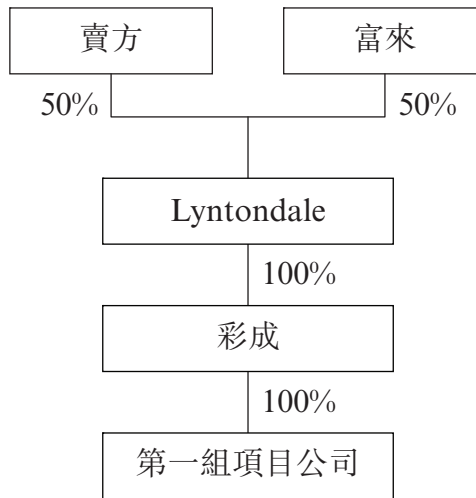
於第一項股份轉讓完成前



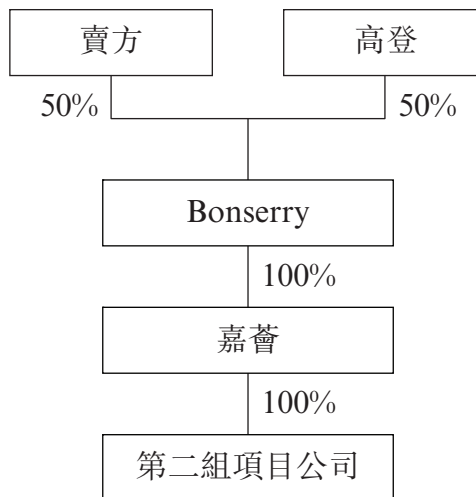
於第二項股份轉讓完成前



於第一項股份轉讓完成後



於第二項股份轉讓完成後



有關項目土地、LYNTONDALE及BONSERRY的資料

第一組項目土地涵蓋位於中國(i)佛山市禪城區前進路北側、佛山大道東側、橫一路南側、縱二路西側；(ii)佛山市禪城區佛山大道東側、前進路南側、東平河北側、縱二路西側；及(iii)佛山市禪城區汾江南路西側、東平路北側、瀾石二路南側的三幅土地，總地盤面積約為459,280.88平方米。

第二組項目土地涵蓋位於中國(i)佛山市禪城區汾江南路東側、前進路北側、瀾石二路南側；(ii)佛山市禪城區前進路北側、縱三路東側、橫一路和橫二路南側、縱五路西側；(iii)佛山市禪城區前進路南側、橫三路北側、縱三路東側、縱五路西側；及(iv)佛山

市禪城區東平河北側、縱三路東側、橫三路南側、縱五路西側的四幅土地，總地盤面積約為523,727.69平方米。

由於第一組項目土地及第二組項目土地位於同一地區，第一組項目土地及第二組項目土地將發展為第一組物業及第二組物業，該等物業預期將由住宅及商業綜合體發展項目組成，包括商業、服務式公寓、酒店、辦公室及住宅物業。

Lyntondale

Lyntondale為一家投資控股公司，其主營業務為持有彩成的全部已發行股本。Lyntondale於二零零七年七月十九日註冊成立，除持有彩成股權外，並無其他營運。Lyntondale於截至二零一五年六月三十日止兩個年度的財務資料如下：

	截至二零一五年 六月三十日 止年度 (未經審核) 港元	截至二零一四年 六月三十日 止年度 (未經審核) 港元
淨虧損(扣除稅項及非經常性項目前)	4,449	4,449
淨虧損(扣除稅項及非經常性項目後)	4,449	4,449
淨負債	22,951	18,502

Lyntondale將於第一項股份轉讓完成後成為本公司的合營企業。

於第一項股份轉讓完成後，Lyntondale董事會將由六名董事組成，富來及賣方將各自有權委任其中三名董事。

Bonserry

Bonserry為一家投資控股公司，其主營業務為持有嘉薈的全部已發行股本。Bonserry於二零零七年七月十九日註冊成立，除持有嘉薈股權外，並無其他營運。Bonserry於截至二零一五年六月三十日止兩個年度的財務資料如下：

	截至二零一五年 六月三十日 止年度 (未經審核) 港元	截至二零一四年 六月三十日 止年度 (未經審核) 港元
淨虧損(扣除稅項及非經常性項目前)	13,199	4,449
淨虧損(扣除稅項及非經常性項目後)	13,199	4,449
淨負債	27,409	14,210

Bonserry將於第二項股份轉讓完成後成為本公司的合營企業。

於第二項股份轉讓完成後，Bonserry董事會將由六名董事組成，高登及賣方將各自有權委任其中三名董事。

進行收購事項的原因

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。董事認為，第一項收購事項及第二項收購事項乃本集團增加其於Lyntondale及Bonserry所持份額的良機，能夠加強本集團在佛山市的物業發展參與，董事會認為佛山市房地產市場發展穩健，佛山市的物業開發具有持續增長潛力。

董事認為，第一項協議及第二項協議乃按正常商業條款訂立，其條款對本公司及股東而言屬公平合理，訂立第一項協議及第二項協議符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

富來及高登各自的主營業務為投資控股。

賣方的主營業務為投資控股。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，就董事所知，除賣方於Lyntondale及Bonserry的權益後，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於賣方為第一項協議及第二項協議的訂約方，第一項收購事項及第二項收購事項構成連串交易，根據上市規則第14.22條應視為一項交易處理。由於第一項收購事項及第二項收購事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)總計而言超過5%但低於25%，根據上市規則，第一項收購事項及第二項收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定，惟豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「Bonserry」	指	Bonserry Investments Limited，一家於二零零七年七月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子
「彩成」	指	彩成投資有限公司，一家於二零零七年八月七日在香港註冊成立的有限公司，為投資控股公司，其主營業務為持有第一組項目公司的全部股權
「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
「第一項收購事項」	指	根據第一項協議收購第一批銷售股份及轉讓第一筆股東貸款
「第一項協議」	指	本公司、富來與賣方於二零一五年七月十七日就第一項收購事項訂立的協議
「第一項貸款轉讓日期」	指	悉數結清第一筆股東貸款各部分代價後轉讓第一筆股東貸款各部分的日期
「第一組項目公司」	指	彩成於二零一零年二月二十四日於中國成立的三家外商獨資企業，即佛山市新鋒房地產開發有限公司、佛山市新升房地產開發有限公司及佛山市新晉房地產開發有限公司，以持有第一組項目土地的土地使用權、發展第一組項目土地，以及興建、銷售及／或租賃第一組物業

「第一組項目土地」	指	位於中國(i)佛山市禪城區前進路北側、佛山大道東側、橫一路南側、縱二路西側；(ii)佛山市禪城區佛山大道東側、前進路南側、東平河北側、縱二路西側；及(iii)佛山市禪城區汾江南路西側、東平路北側、瀾石二路南側的三幅土地，總地盤面積約459,280.88平方米
「第一組物業」	指	將於第一組項目土地上發展的物業
「第一批銷售股份」	指	30股已發行普通股，相當於於第一項協議日期Lyntondale總已發行普通股的30%
「第一筆股東貸款」	指	94,126,761美元與人民幣97,267,356元之總和(相等於約852,942,124港元，即Lyntondale向賣方結欠的款項)
「第一項股份轉讓」	指	轉讓第一批銷售股份
「第一項股份轉讓日期」	指	二零一五年七月二十四日
「嘉薈」	指	嘉薈有限公司，一家於二零零六年十一月二十九日在香港註冊成立的有限公司，為投資控股公司，其主營業務為持有第二組項目公司的全部股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高登」	指	高登企業有限公司，一家於二零零七年十月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「Lyntondale」	指	Lyntondale Holdings Limited，一家於二零零七年七月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「富來」	指	富來企業有限公司，一家於二零零七年七月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二項收購事項」	指	根據第二項協議收購第二批銷售股份及轉讓第二筆股東貸款
「第二項協議」	指	本公司、高登與賣方於二零一五年七月十七日就第二項收購事項訂立的協議
「第二項貸款轉讓日期」	指	悉數結清第二筆股東貸款各部分代價後轉讓第二筆股東貸款各部分的日期
「第二組項目公司」	指	嘉薈於二零一零年五月二十六日在中國成立的四家外商獨資企業，即佛山市新駿房地產開發有限公司、佛山市新昊房地產開發有限公司、佛山市新匯房地產開發有限公司及佛山市新景房地產開發有限公司，以持有第二組項目土地的土地使用權、發展第二組項目土地，以及興建、銷售及／或租賃第二組物業
「第二組項目土地」	指	位於中國(i)佛山市禪城區汾江南路東側、前進路北側、瀾石二路南側；(ii)佛山市禪城區前進路北側、縱三路東側、橫一路和橫二路南側、縱五路西側；(iii)佛山市禪城區前進路南側、橫三路北側、縱三路東側、縱五路西側；及(iv)佛山市禪城區東平河北側、縱三路東側、橫三路南側、縱五路西側的四幅土地，總地盤面積約523,727.69平方米
「第二組物業」	指	將於第二組項目土地發展的物業
「第二批銷售股份」	指	30股已發行普通股，相當於於第二項協議日期Bonserry總已發行普通股的30%

「第二筆股東貸款」	指	77,910,482美元與404,489,188港元之總和(相等於約1,008,451,244港元)，即Bonserry向賣方結欠的款項
「第二項股份轉讓」	指	轉讓第二批銷售股份
「第二項股份轉讓日期」	指	二零一五年七月二十四日
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「賣方」	指	新鴻基發展(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算乃以人民幣0.78905元兌1.00港元及1.00美元兌7.7520港元的匯率進行。該匯率僅作說明用途，並不表示任何人民幣、港元或美元金額已經或能夠或可以按該匯率換算。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一五年七月十七日

於本公告日期，本公司董事會由九名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、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為本公司執行董事及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為本公司獨立非執行董事。