
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有合景泰富地產控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主、承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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

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之有限公司)

(股份代號：1813)

須予披露交易

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	7

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據土地授出合同收購該等物業
「公佈」	指	本公司於二零零七年十一月二日刊發之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國之銀行一般開放營業之日子(不包括星期六或星期日)
「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之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地授出合同」	指	項目公司及成都市國土資源局就該等物業於二零零七年七月二十七日簽訂之土地授出合同
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月二十一日，即付印本通函前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「項目公司」	指	成都市中天盈房地產開發有限公司，一家於二零零六年十二月六日在中國成立之有限責任公司，且為本公司之全資附屬公司
「該等物業」	指	位於中國成都之三幅土地，總面積約200,561.12平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函中，以人民幣列值之金額已按人民幣1.00元兌1.0078575港元之換算率換算為港元。



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之有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷
孔健濤
孔健楠
李建明
徐錦添

註冊辦事處：

Cricket Drive
Hutchins Drive
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

李嘉士
戴逢
譚振輝

香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6407室

敬啟者：

須予披露交易

緒言

董事會於二零零七年十一月二日宣佈，本公司已於二零零七年七月二十日透過投標形式成功收購位於成都之該等物業，土地金總額為人民幣3,622,792,455元(約等於3,651,258,546.71港元)。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)該交易之詳情。

* 僅供識別

收購事項

日期：

二零零七年七月二十七日

參與土地授出合同之訂約方：

- (1) 項目公司；及
- (2) 成都市國土資源局，為中國政府機構，而該等物業為國有土地。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，成都市國土資源局為獨立第三方，且並非本公司或其任何附屬公司或彼等各自之任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之關連人士。

主體事項：

於二零零七年七月二十日，項目公司已透過投標形式成功收購位於成都之該等物業，土地金總額為人民幣3,622,792,455元，乃經過公開投標過程後釐定。董事會認為，經考慮該等物業之地點及發展潛力，該代價屬公平合理。該代價將以本集團之內部資源以現金撥付，其中人民幣1,086,837,737元(相當於約1,095,377,564.51港元)須於簽訂土地授出合同時支付，餘額須分期支付，且土地金最後餘額須於二零零八年一月前支付。

於最後實際可行日期，該等物業之已付總額為人民幣2,254,324,377元，且僅一幅土地(即成都高新區南部新區豐收片區(高新區原和平村1組、紅光村1組))之業權已歸屬項目公司。剩餘該等物業之業權將於根據土地授出合同支付土地金餘額後歸屬項目公司。

於二零零七年七月二十七日，項目公司與成都市國土資源局訂立土地授出合同。該等物業之約20%(土地成本約為人民幣720,000,000元)將被持作投資，而該等物業之其餘部分將被持作待發展出售物業。20%中，該等物業之11%將被用作建造購物中心及該等物業之9%將會用作建造酒店。上述百分比乃參照估計總樓面面積而釐定。倘上述百分比有任何變動，本公司將會刊發進一步公佈，本公司並將於需要時重新遵守上市規則之有關規定。

由於本集團將以內部資源撥付該代價，故本集團之銀行及現金結餘將會因支付該代價而減少有關金額。預期收購事項不會對本集團之資產淨值及盈利造成任何重大影響。

董事會函件

該等物業

該等物業包括位於中國之三幅空地，詳情載列如下：

地址	地塊面積	有關地塊 獲批的用途	獲授土地 使用權之年期	代價
成都高新區南部新區豐收片區(高新區原和平村1組、紅光村1組)	約13,857.17平方米	住宅及商業	住宅—七十年 商業—四十年	人民幣 201,622,260元
成都高新區南部新區仁和片區30號(高新區原仁和村3、7、8組、清和村9組)	地塊甲： 約78,961.88平方米	地塊甲：住宅	住宅—七十年 商業—四十年	人民幣 2,074,809,190元
	地塊乙： 約36,787.59平方米	地塊乙：文化及 娛樂、政府辦事處及商業		
成都高新區南部新區仁和片區38號(高新區原仁和村2組、3組、8組)	地塊甲： 約43,501.68平方米	地塊甲：住宅	住宅—七十年 商業—四十年	人民幣 1,346,361,005元
	地塊乙： 約27,452.80平方米	地塊乙：文化及 娛樂、政府辦事處及商業		

該等物業乃用作住宅、商業及酒店發展項目。本公司目前計劃該項目將包括辦公大樓、住宅單位、酒店及購物商場。

進行收購事項之原因及益處

董事會相信，收購事項將增加本集團之土地儲備，加強本集團於中國物業市場之地位，並為本集團提供於中國成都進行項目開發之良機。董事認為，收購事項乃按正常商業條款訂立，該等條款對本公司及股東而言屬公平合理，收購事項符合本公司及股東之整體權益。

董事會函件

一般事項

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司主要在中國從事物業開發與投資以及物業管理。

項目公司為本公司之附屬公司，現時註冊資本為人民幣20,000,000元。項目公司從事該等物業之開發。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易。

敬請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷
謹啟

二零零七年十一月二十三日

1. 責任聲明

本通函包括根據上市規則之規定須提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致其中所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益之披露

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員(除以下披露者外)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之上述條文擁有或視作擁有之權益或淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司之權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份 概約數目 (附註1)	股權概 約百分比
孔健岷 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.10%
孔健濤 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.10%
孔健楠 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.10%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元之股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別持有普得顧問有限公司(「普得」)已發行股本之76.5%、15%及8.5%。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠(統稱「孔氏家族」)被視作透過於普得之權益而於本公司1,612,500,000股股份中擁有權益。

3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別持有正富顧問有限公司(「正富」)已發行股本之76.5%、15%及8.5%。因此，孔氏家族被視作透過於正富的權益而於本公司75,000,000股股份中擁有權益。

於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團	股份數目	於相聯法團之股權 概約百分比
孔健岷	普得	765	76.50%
孔健濤	普得	150	15.00%
孔健楠	普得	85	8.50%

概無董事或候選董事為在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益的公司之董事或僱員。

3. 主要股東

除以下所披露者外，於最後實際可行日期，根據摘錄自聯交所網站(www.hkex.com.hk)之主要股東名單，以下公司或人士於本公司按證券及期貨條例第336條所存置之登記冊記錄之股份中擁有權益或淡倉，且就董事所知，概無董事(其權益於上文披露)以外之其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可經任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有與該等股本有關之購股權：

名稱	身份	股份數目	佔已發行股本 之百分比
普得	實益擁有人	1,612,500,000	62.20%
孔健岷	由受控法團持有之權益	1,687,500,000	65.10%
SSF Swift Holdings Limited	實益擁有人	187,500,000	7.20%

名稱	身份	股份數目	佔已發行股本之百分比
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.	由受控法團持有之權益	187,500,000	7.20%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III-GP, L.L.C.	由受控法團持有之權益	187,500,000	7.20%
MSRESS III Manager, LLC	由受控法團持有之權益	187,500,000	7.20%

附註：

1. 孔健岷擁有普得及正富之76.5%權益。彼被視為於由普得及正富持有的本公司1,687,500,000股股份中擁有權益。
2. MSRESS III Manager, L.L.C. (「MSRESS」) 擁有 Morgan Stanley Real Estate Special Situations III -GP, L.L.C. (「Morgan Stanley Situations GP」) 之全部權益。Morgan Stanley Situations GP 擁有 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P. (「Morgan Stanley Situations Fund」) 少於1%之權益，而 Morgan Stanley Situations Fund 則擁有 SSF Swift Holdings Limited (「SSF Swift」) 之全部權益。因此，Morgan Stanley Situations Fund 及 Morgan Stanley Situations GP 被視為於由 SSF Swift 持有的本公司 187,500,000 股股份中擁有權益。

4. 服務合約

各執行董事孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生及李建明先生均已與本公司訂立服務合約，由上市日期(即二零零七年七月三日)起為期三年。執行董事徐錦添先生已與本公司訂立服務合約，由二零零七年十一月七日起為期三年。雙方均可以向對方發出不少於三個月之事先書面通知終止所有該等服務合約。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立服務合約，由上市日期(即二零零七年七月三日)起為期一年，雙方均可以向對方發出不少於三個月之事先書面通知終止該等服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事與本集團之任何成員公司或本公司之任何聯營公司訂立任何現有或擬定之服務合約(不包括可於一年內屆滿或終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司並無尚未解決或面臨之重大訴訟或索償。

6. 競爭利益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)在與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之任何權益。

7. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為張永良先生，彼為香港律師。
- (b) 本公司之合資格會計師為徐錦添先生，彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，香港主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6407室。
- (d) 本公司之香港股份登記分處及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。