
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全部合景泰富集團控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，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。

香港交易及結算所有限公司及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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

**(1) 涉及根據特別授權按照股份獎勵計劃
向關連人士發行新股份之關連交易**
(2) 重選董事
及
(3) 股東特別大會通告

**獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問**



本公司謹訂於二零一八年十一月九日(星期五)下午三時正假座香港九龍尖沙咀廣東道3號海港城馬哥孛羅香港酒店地下大堂百年三廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第35至第37頁。隨函附奉股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上表決，務須按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處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17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決，在該情況下，先前提交之代表委任表格將視作撤回論。

董事會函件載於本通函第4至第14頁。獨立財務顧問力高企業融資有限公司發出之函件載於本通函第16至第28頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

香港，二零一八年十月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 一般資料	29
附錄二 — 重選董事之詳情	34
股東特別大會通告	35

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「細則」	指	本公司經不時修訂之組織章程細則
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年一月十九日的公告，內容有關採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「獎勵股份」	指	本公司於二零一八年一月十九日根據計劃規則向承授人授出的股份
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司，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
「關連獎勵股份」	指	本公司向關連承授人授出的2,428,500股獎勵股份
「關連承授人」	指	與本公司或本公司關連人士有關連的承授人
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准配發及發行獎勵股份、特別授權及其項下擬進行的交易以及重選董事
「合資格參與者」	指	董事會全權認為將會或一直為本公司及／或本集團任何成員公司作出貢獻之任何僱員及本公司及／或本集團任何成員公司之非執行董事(不包括任何除外參與者)
「僱員」	指	本公司及／或本集團任何成員公司之任何僱員(不論全職或兼職，包括但不限於任何執行董事)

釋 義

「除外參與者」	指	已呈辭或已接獲本公司及／或本集團有關成員公司所發出解僱通知之任何僱員及本集團任何成員公司之非執行董事
「一般授權」	指	股東於二零一八年股東週年大會上向董事授出的一般授權，以配發、發行及以其他方式處置新股份
「承授人」	指	根據股份獎勵計劃獲授獎勵股份的選定參與者
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就向關連承授人配發及發行關連獎勵股份、特別授權及其項下擬進行交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就配發及發行關連獎勵股份予關連承授人之事宜的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	關連承授人及其各自聯繫人以外的獨立股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月十一日，即本通函付印前就確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「非關連承授人」	指	與本公司或本公司關連人士並無關連的承授人
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「薪酬委員會」	指	董事會的薪酬委員會，於該公告日期由譚振輝先生、孔健岷先生及李彬海先生組成
「計劃規則」	指	規管董事會所採納的股份獎勵計劃的規則
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份獎勵計劃」	指	董事會於二零一八年一月十九日採納的股份獎勵計劃，據此可向股份獎勵計劃的合資格參與者授予股份（該等股份由受託人認購或購買）
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「特別授權」	指	於股東特別大會上向股東或獨立股東（視情況而定）尋求的特別授權，以向董事會授予配發及發行關連獎勵股份的授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「受託人」	指	股份獎勵計劃現時的受託人，即香港中央證券信託有限公司（獨立於本公司，且與本公司及本公司關連人士並無關連）
「二零一八年股東週年大會」	指	本公司於二零一八年六月八日舉行的股東週年大會
「%」	指	百分比



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之有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：
孔健岷先生 (主席)
孔健濤先生
孔健楠先生
徐錦添先生
蔡風佳先生

獨立非執行董事：
李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點：
中國廣州市
珠江新城華夏路8號
國際金融廣場38樓

香港主要營業地點：
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
85樓8503-05A室

敬啟者：

**(1) 涉及根據特別授權按照股份獎勵計劃
向關連人士發行新股份之關連交易**
(2) 重選董事
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述(i)本公司日期為二零一八年一月十九日的公告，內容有關採納股份獎勵計劃及根據股份獎勵計劃授出獎勵股份；及(ii)本公司日期為二零一八年九月二十一日的公告，內容有關獎勵股份，其中(i) 1,639,500股授予非關連承授人的獎勵股份將以根據一般授權按

董事會函件

面值向受託人配發及發行新股份的方式償付；及(ii) 2,428,500股向關連承授人授出的獎勵股份將以根據特別授權按面值向受託人配發及發行新股份的方式償付。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議授出關連獎勵股份及特別授權的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問就向關連承授人配發及發行關連獎勵股份之事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)將於股東特別大會上重選的董事的詳情；及(v)召開股東特別大會通告。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就向關連承授人授出關連獎勵股份之事宜向獨立股東提供建議。

涉及根據特別授權按照股份獎勵計劃向關連人士發行新股份之關連交易

於二零一八年一月十九日，董事會決議，根據股份獎勵計劃向28名承授人授出4,393,500股獎勵股份，其中2,338,500股獎勵股份將授予18名當時的非關連承授人，2,055,000股獎勵股份則授予10名當時的關連承授人。將授予關連承授人及／或非關連承授人的獎勵股份將以向受託人配發及發行新股份的方式，或受託人根據計劃規則於公開市場購入現有股份之方式償付。有關授出獎勵股份的詳情載於該公告。

自授出日期起，截至最後實際可行日期，在該公告所述根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份當中，325,500股獎勵股份已於歸屬前失效。18名當時的非關連承授人的其中五名合共獲授586,500股獎勵股份，其後於最後實際可行日期前獲委任為本公司若干附屬公司的董事，因此，於最後實際可行日期，該等相關承授人已成為關連承授人。

發行新獎勵股份

於二零一八年九月二十一日，董事會決議，就本公司於二零一八年一月十九日向承授人授出的尚未行使獎勵股份而言，(i) 1,639,500股授予非關連承授人的獎勵股份將以根據一般授權按面值向受託人配發及發行新股份的方式償付；及(ii) 2,428,500股向關連承授人授出的獎勵股份將以根據特別授權按面值向受託人配發及發行新股份的方式償付。

董事會函件

新獎勵股份將以每股面值0.1港元配發及發行予受託人。按股份於該公告日期於聯交所所報的收市價每股12.60港元計，向非關連承授人配發及發行1,639,500股新獎勵股份及向關連承授人配發及發行2,428,500股新獎勵股份的市值分別為20,657,700港元及30,599,100港元。按股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股5.67港元計，向非關連承授人配發及發行1,639,500股新獎勵股份及向關連承授人配發及發行2,428,500股新獎勵股份的市值分別為9,295,965港元及13,769,595港元。新獎勵股份的總面值為406,800港元。股份於緊接該公告日期前五個連續交易日於聯交所所報的平均收市價約為每股11.416港元。

配發及發行新獎勵股份後，受託人將以信託形式為承授人持有新股份，而該等新獎勵股份將歸屬如下。

歸屬日期

新獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即二零一九年一月十九日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即二零二零年一月十九日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即二零二一年一月十九日)或董事會批准的較早日期歸屬。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。

獎勵股份地位

新獎勵股份經發行及繳足後，彼此之間及與已發行股份享有同等權利，有權獲取於配發日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

先決條件

向關連承授人配發及發行關連獎勵股份須先經(i)獨立股東於股東特別大會上批准配發及發行關連獎勵股份、特別授權及其項下擬進行交易；及(ii)聯交所上市委員會批准關連獎勵股份上市及買賣後，方告作實。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准合共2,428,500股新關連獎勵股份上市及買賣。

董事會函件

新關連獎勵股份將配發及發行予關連承授人，詳情如下：

向關連承授人發行關連獎勵股份

關連承授人姓名	關連獎勵 股份數目	關連獎勵股份 截至該公告日期 的概約市值 港元 (附註1)	關連獎勵股份 截至該最後實際 可行日期的 概約市值 港元 (附註2)	於最後實際可行 日期佔已發行 股份總數的概約 百分比
徐錦添	298,500	3,761,100	1,692,495	0.009
蔡風佳	277,500	3,496,500	1,573,425	0.009
12名本公司若干附屬公司的董事				
— 陳廣川	192,000	2,419,200	1,088,640	0.006
— 陳文德	172,500	2,173,500	978,075	0.005
— 黃妍萍	192,000	2,419,200	1,088,640	0.006
— 金豔龍	192,000	2,419,200	1,088,640	0.006
— 黎寧	172,500	2,173,500	978,075	0.005
— 劉冰洋	112,500	1,417,500	637,875	0.004
— 劉昱	124,500	1,568,700	705,915	0.004
— 麥麗華	172,500	2,173,500	978,075	0.005
— 歐堅	172,500	2,173,500	978,075	0.005
— 唐凌	112,500	1,417,500	637,875	0.004
— 韋明翀	112,500	1,417,500	637,875	0.004
— 張民	124,500	1,568,700	705,915	0.004
總計	<u>2,428,500</u>	<u>30,599,100</u>	<u>13,769,595</u>	<u>0.077</u>

附註：

1. 關連獎勵股份的市值乃按股份截至二零一八年一月十九日(即該公告日期)的收市價每股12.60港元計算。
2. 關連獎勵股份的市值乃按股份截至二零一八年十月十一日(即最後實際可行日期)的收市價每股5.67港元計算。

本公司將向關連承授人配發及發行合共2,428,500股新關連獎勵股份，佔(i)最後實際可行日期已發行股份總數約0.077%；及(ii)經配發及發行新關連獎勵股份(假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起直至新股份配發日期止期間並無變動(配發及發行新關連獎勵股份除外))擴大後已發行股份總數約0.076%。

向關連承授人授出關連獎勵股份之事宜已獲薪酬委員會全體成員批准。合資格參與者(包括關連承授人)及向其授出的獎勵股份數目由董事會參照其各人職務、職責、服務年期、工作經驗、貢獻及薪酬待遇後釐定。

董事會函件

關連承授人的職位、職務、職責及服務年期載列如下：

關連承授人姓名	職位	服務年期	職責
徐錦添	執行董事、本公司之首席財務官兼 公司秘書	12	負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理，包括內部監控及其他財務相關事宜
蔡風佳	執行董事、本公司地產業務之首席 執行官兼本集團華東片區總經理	11	負責地本集團地產業務的日常經營管理
陳廣川	本集團戰略發展副總裁	9	負責中國戰略投資管理及本集團財務管理
陳文德	本集團重慶公司總經理	21	負責本集團重慶公司全面的管理及 運營工作
黃妍萍	本集團財務資金總經理	10	負責本集團財務資金管理工作
金艷龍	本集團華北片區總經理兼北京公司 總經理、蘇州公司總經理	10	負責本集團華北片區(包括北京、 天津、濟南)、北京及蘇州公司的 全面管理及運營。
黎寧	本集團產品研發經理	8	負責本集團產品研發及設計
劉冰洋	本集團上海公司總經理	1	負責本集團上海公司全面的管理及 營運工作

董事會函件

關連承授人姓名	職位	服務年期	職責
劉昱	本集團海南公司董事長兼華北、西南片區營銷總監	3	負責本集團海南公司運營管理及華北、西南片區營銷管理工作
麥麗華	本公司佛山公司董事長兼本集團華南片區副總經理	17	負責本集團華南片區項目拓展及開發業務
歐堅	本集團南寧公司總經理	5	負責本集團南寧公司全面的管理及運營工作
唐凌	本集團西安公司總經理	10	負責本集團西安公司全面管理及營運工作
韋明翀	本集團中山公司總經理	8	負責本集團中山公司全面管理及營運工作
張民	本集團合肥公司董事長及華東片區行銷總監	3	負責本集團合肥公司全面的管理及營運工作及華東片區行銷管理工作

董事會函件

本公司於最後實際可行日期及緊隨配發、發行及悉數歸屬獎勵股份後(假設除配發、發行及悉數歸屬獎勵股份外，本公司已發行股本概無變動)的股權架構如下：

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期		緊隨發行、配發及悉數歸屬關連獎勵股份後(假設本公司已發行股本概無其他變動)	
	數目	%	數目	%
晉得顧問有限公司 (「晉得」)(附註1)	1,623,100,000	51.159%	1,623,100,000	51.094%
英明集團有限公司 (「英明」)(附註2)	281,455,652	8.871%	281,455,652	8.860%
正富顧問有限公司 (「正富」)(附註3)	75,000,000	2.364%	75,000,000	2.361%
卓濤投資有限公司 (「卓濤」)(附註4)	1,109,587	0.035%	1,109,587	0.035%
富迅投資有限公司 (「富迅」)(附註5)	980,100	0.031%	980,100	0.031%
譚振輝先生	30,000	0.001%	30,000	0.001%
李嘉士先生	30,000	0.001%	30,000	0.001%
夏一兵女士(附註6)	112,000	0.004%	112,000	0.004%
小計	1,981,817,339	62.466%	1,981,817,339	62.386%
關連承授人				
徐錦添	0	0%	298,500	0.009%
蔡風佳	0	0%	277,500	0.009%
陳廣川	0	0%	192,000	0.006%
陳文德	0	0%	172,500	0.005%
黃妍萍	0	0%	192,000	0.006%
金豔龍	0	0%	192,000	0.006%
黎寧	0	0%	172,500	0.005%
劉冰洋	0	0%	112,500	0.004%
劉昱	0	0%	124,500	0.004%
麥麗華	0	0%	172,500	0.005%
歐堅	0	0%	172,500	0.005%
唐凌	0	0%	112,500	0.004%
韋明翀	0	0%	112,500	0.004%
張民	0	0%	124,500	0.004%
非關連承授人			1,639,500	0.052%
小計	0	0%	4,068,000	0.128%
公眾股東	1,190,834,417	37.534%	1,190,834,417	37.486%
總計	3,172,651,756	100%	3,176,719,756	100%

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。
2. 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
3. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別合法及實益擁有正富76.5%、15%及8.5%的權益。
4. 孔健濤先生合法及實益擁有卓濤100%的權益。
5. 孔健濤先生合法及實益擁有富迅100%的權益。
6. 夏一兵女士為蔡風佳先生的配偶。

本公司於過往12個月的股本集資活動

緊接最後實際可行日期前過往12個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

授出獎勵股份的理由

本集團為中國一家大型物業發展商，穩佔廣州的龍頭地位，業務亦拓展至蘇州、成都、北京、天津、上海、南寧、杭州、海南、合肥、佛山、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、南京、深圳、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫及香港。

股份獎勵計劃屬本集團獎勵計劃的一部分，該計劃與本公司於二零一八年二月九日採納根據上市規則第十七章之購股權計劃並行。股份獎勵計劃為本集團提供了激勵僱員的額外方式。董事會認為，向承授人授出獎勵股份可表彰及激勵若干合資格參與者(定義見計劃規則)作出貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等為本集團持續營運及發展效力。董事已考慮多項不同選項，包括現金花紅及購股權。在該等選項中，董事會認為關連獎勵股份最為合適，因為(i)現金花紅會導致本集團產生現金流出，從而對本集團的現金流量狀況造成壓力；(ii)在提供即時獎勵以答謝僱員對本集團所作貢獻方面，購股權的效率較低，因為承授人於行使購股權時須支付行使價，且行使購股權的時間將受限於股份價格；及(iii)採納股份獎勵計劃激勵及／或回報主要人員及僱員是香港上市公司的常見市場慣例。此外，為獎勵承授人而授出獎勵股份，本集團實際不會涉及任何現金流出。因此，董事認為，配發及發行新獎勵股份的條款及條件公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

配發及發行新獎勵股份後，受託人將以信託方式代承授人持有新股份，於歸屬日期，該等新獎勵股份將無償轉讓予承授人。因此，本公司不會就配發及發行獎勵股份籌得任何款項。

上市規則的涵義

鑒於關連承授人為董事及本公司若干附屬公司的董事，故關連承授人為本公司的關連人士。因此，根據股份獎勵計劃向關連承授人配發及發行關連獎勵股份，將構成上市規則第14A章所指本公司的關連交易，並須(其中包括)經獨立股東於本公司股東特別大會上批准後，方告作實。

就董事所深知、全悉及確信，除於最後實際可行日期持有112,000股股份的蔡風佳先生之配偶外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准向關連承授人配發及發行關連獎勵股份及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

徐錦添先生及蔡風佳先生已各自就批准根據股份獎勵計劃向彼等配發及發行關連獎勵股份的相關董事會決議案放棄投票。

重選董事

根據本公司細則第86(3)條，蔡風佳先生自二零一八年九月三日起獲委任為執行董事，任期將直至股東特別大會為止，並願意於股東特別大會上膺選連任。蔡風佳先生於二零零七年五月加盟本集團，曾擔任蘇州地產板塊副總經理、杭州地產板塊總經理及華東片區總經理，並於二零一七年十二月獲委任為本集團地產業務(即本集團主要業務)之首席執行官。鑒於彼於本集團業務的豐富經驗及對本集團的持續貢獻，董事會認為重選蔡風佳先生符合本公司及股東的整體利益。股東特別大會上將提呈決議案，以重選蔡風佳先生為執行董事，其詳情載於本通函附錄二。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第35頁至第37頁，當中載有(其中包括)於股東特別大會上批准配發及發行新關連獎勵股份及特別授權的特別決議案，以及有關重選董事的普通決議案。

為釐定合資格出席股東特別大會並於會上表決的股東身份，本公司將於二零一八年十一月五日(星期一)至二零一八年十一月九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登

董事會函件

記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票，須於二零一八年十一月二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處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號舖。

代表委任表格

股東特別大會適用的代表委任表格已隨本通函寄發予股東。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上表決，務須填妥及簽署代表委任表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處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17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決，在該情況下，先前提交之代表委任表格將視作撤回論。

按股數投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告載列的決議案將以按股數投票方式進行表決。

於表決時，每名親身或委派受委代表或(如股東為法團)正式授權代表出席的股東可就其持有的每股繳足股份投一票。有權投一票以上的股東毋須以相同方式盡投其票。

推薦建議

鑒於上文「授出獎勵股份的理由」各段所載授出獎勵股份的理由及裨益，董事認為，向關連承授人配發及發行關連獎勵股份屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准配發及發行關連獎勵股份及特別授權。閣下務請垂注獨立財務顧問之函件，當中載有其就配發及發行關連獎勵股份及特別授權之事宜對獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。獨立財務顧問函件全文載於本通函第16頁至第28頁。

董事會函件

鑒於上文「重選董事」各段所載重選蔡風佳先生為執行董事的理由及裨益，董事認為，重選蔡風佳先生符合本公司及股東的最佳利益。因此，董事會亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以重選蔡風佳先生為執行董事。

一般事項

閣下務請垂注本通函附錄載列的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷
謹啟

二零一八年十月十六日



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之有限公司)

(股份代號：1813)

敬啟者：

**涉及根據特別授權按照股份獎勵計劃
向關連人士發行新股份之關連交易**

吾等提述本公司於二零一八年十月十六日刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等乃為向獨立股東就配發及發行關連獎勵股份及特別授權之事宜提供建議而成立。力高企業融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供建議。其建議詳情連同作出建議時考慮的主要因素及理由，載於通函第16頁至第28頁所載其發出的函件內。閣下亦請垂注董事會函件及通函附錄所載的額外資料。

經計及獨立財務顧問所考慮的因素及理由，以及其結論及建議後，吾等贊同其意見，認為配發及發行關連獎勵股份及特別授權(i)就本公司及股東而言屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(ii)儘管並非於本集團的日常業務過程中按正常商業條款訂立，但與本集團於日常及一般業務過程的發展有關。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准配發及發行關連獎勵股份、特別授權及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士

譚振輝先生

李彬海先生

謹啟

二零一八年十月十六日

以下為獨立財務顧問力高企業融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其就配發及發行關連獎勵股份予關連承授人之事宜提供的建議。



敬啟者：

關連交易 根據特別授權按照股份獎勵計劃 向關連人士發行新股份

緒言

茲提述吾等就根據特別授權按照股份獎勵計劃向關連承授人發行新股份之事宜獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司於二零一八年十月十六日向股東刊發的通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載「董事會函件」（「董事會函件」）內。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一八年一月十九日，董事會決議，根據股份獎勵計劃向28名承授人授出4,393,500股獎勵股份，其中2,338,500股獎勵股份授予18名當時的非關連承授人，2,055,000股獎勵股份則授予10名當時的關連承授人。自授出日期起，18名當時的非關連承授人的其中五名合共獲授586,500股獎勵股份，其後獲委任為 貴公司若干附屬公司的董事，因此，該等相關承授人已成為關連承授人。於二零一八年九月二十一日，董事會決議，2,428,500股向15名關連承授人授出的獎勵股份將以根據特別授權配發及發行新股份的方式償付。

鑒於關連承授人為董事及／或 貴公司若干附屬公司的董事，故關連承授人為 貴公司的關連人士。因此，根據股份獎勵計劃向關連承授人配發及發行關連獎勵股份，將構成上市規則第14A章所指 貴公司的關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14A.36條，任何於交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票，因此，身為股東的關連承授人及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就批准配發及發行關連獎勵股份予關連承授人及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東就配發及發行關連獎勵股份予關連承授人對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益提供建議，以及向獨立股東就股東特別大會上將提呈以批准配發及發行關連獎勵股份予關連承授人及其項下擬進行交易的相關決議案應如何投票提供建議。作為獨立財務顧問，吾等的職責乃就此向獨立董事委員會及獨立股東給予獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資與 貴公司之間概無任何可合理視作與力高企業融資獨立性有關的關係或權益。於過去兩年， 貴集團與力高企業融資之間並無任何委聘關係。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問已付或應付予吾等的正常專業費用外，概無任何吾等自 貴公司已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等符合資格就配發及發行關連獎勵股份予關連承授人及其項下擬進行交易給予獨立意見。

意見基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層發表的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切陳述及所作出或提述的聲明於作出時直至通函日期均屬真實，且董事及 貴集團管理層的信念、意見及意向的所有陳述及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供的資料及聲

獨立財務顧問函件

明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求、並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱的相關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見進行獨立核證，亦無對貴公司或其各自的任何附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 授予關連獎勵股份的背景及理由

1.1. 貴集團的資料

貴集團為中國一家大型物業發展商，穩佔廣州的龍頭地位，業務亦拓展至蘇州、成都、北京、天津、上海、南寧、杭州、海南、合肥、佛山、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、南京、深圳、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫及香港。貴集團透過四個分部經營業務，包括物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

下表概述貴公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月的合併財務資料，乃分別摘錄自貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報（「二零一七年年報」）及貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告（「二零一八年中報」）。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	11,543,072	8,865,329	3,463,738	7,856,615
— 物業開發	10,432,094	7,922,956	2,853,411	7,333,972
— 物業投資	231,166	182,411	134,747	128,709
— 酒店營運	424,479	389,839	222,704	198,295
— 物業管理	455,333	370,123	252,876	195,639
毛利	4,019,932	3,070,349	1,077,884	2,827,281
年／期內利潤	3,605,013	3,461,606	2,164,218	1,554,466

誠於上表所示，貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入約人民幣11,543百萬元，較上一年度約人民幣8,865百萬元增加約30.2%。根據二零一七年年報，該增加主要由於物業投資分部收入因二零一七年已交付總建築面積增加及已確認平均銷售價格增加而有所增加，此乃由於年內已交付更多平均銷售價格較高的寫字樓。二零一七年其他分部收入亦較上一年度大幅增加。截至二零一七年十二月三十一日止年度的物業投資分部收入較上一年度增加約26.7%至約人民幣231百萬元，主要由於年內的出租投資物業增加。截至二零一七年十二月三十一日止年度的酒店營運分部收入較上一年度增加約8.9%至約人民幣424百萬元，原因為貴集團酒店的入住率上升。由於管理的物業數目增加，以及管理的商業物業比例增加，而商業物業的每平方米管理費較高，截至二零一七年十二月三十一日止年度的物業管理收入較上一年度增加約23.0%至約人民幣455百萬元。基於上述收入增加的原因，貴集團的毛利及淨利潤由截至二零一六年十二月三十一日止年度分別約人民幣3,070百萬元及人民幣3,462百萬元，增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度分別約人民幣4,020百萬元及人民幣3,605百萬元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣7,857百萬元減少約55.9%至約人民幣3,464百萬元。根據二零一八年中報顯示，該減少主要由於物業開發分部的物業銷售收入減少，此乃由於與二零一七年同期相比，交付的城市組合及物業組合有所變化，於二零一七年同期交付了較高比例的平均銷售價格較高的寫字樓。儘管期內收入減少，貴集團加快全新項目的建設速度，根據貴集團現有土儲、計劃新開工及推盤時間，貴集團預期二零一八年可售資源價值約為人民幣1,100億元。此外，除物業開發分部外，貴集團於物業投資、酒店營運及物業管理各分部的收入亦較上一年度同期有所增加。再者，貴集團就出售一家項目公司的全部股權確認其他收入約人民幣1,167百萬元，此交易被貴集團管理層視為實質屬物業銷售，及

於日常業務過程中進行。連同期內確認多項可出租商業物業的龐大投資物業公允價值收益淨額約人民幣1,186百萬元，貴集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的利潤增加約39.2%至約人民幣2,164百萬元。

1.2. 授予關連獎勵股份的理由

誠如董事會函件所載，股份獎勵計劃屬貴集團獎勵計劃的一部分。基於股份獎勵計劃，股份獎勵計劃目標為(i)表彰及激勵若干合資格參與者作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為貴集團持續營運及發展效力；(ii)吸引適合人士為貴集團的進一步發展效力；及(iii)為若干合資格參與者提供直接經濟利益，以維持貴集團與若干合資格參與者的長期關係。貴公司將向關連承授人配發及發行合共2,428,500股關連獎勵股份，佔(i)最後實際可行日期已發行股份總數約0.077%；及(ii)經配發及發行關連獎勵股份(假設貴公司已發行股本自最後實際可行日期起直至新股份配發日期止期間並無變動(配發及發行關連獎勵股份除外))擴大後已發行股份總數約0.076%。配發及發行關連獎勵股份相當於貴公司現有持股架構至少攤薄約0.077%。董事會認為，向承授人授出獎勵股份可表彰及激勵若干合資格參與者作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為貴集團持續營運及發展效力。

獨立財務顧問函件

關連承授人包括兩名執行董事及12名 貴公司若干附屬公司的董事。下表概述關連承授人及將配發及發行予彼等的關連獎勵股份的資料：

關連承授人	於貴集團的 服務年期 (概約年數)	關連獎勵股份數目	關連獎勵股份 於授出日期的價值 (附註) 港元
執行董事			
徐錦添先生	12	298,500	3,761,100
蔡風佳先生	11	277,500	3,496,500
貴公司若干附屬公司的 董事			
陳廣川先生	9	192,000	2,419,200
陳文德先生	21	172,500	2,173,500
黃妍萍女士	10	192,000	2,419,200
金豔龍先生	10	192,000	2,419,200
黎寧先生	8	172,500	2,173,500
劉冰洋先生	1	112,500	1,417,500
劉昱先生	3	124,500	1,568,700
麥麗華女士	17	172,500	2,173,500
歐堅先生	5	172,500	2,173,500
唐凌先生	10	112,500	1,417,500
韋明翀先生	8	112,500	1,417,500
張民先生	3	124,500	1,568,700
總計		2,428,500	30,599,100

附註：關連獎勵股份的市值乃基於股份於二零一八年一月十九日(即授出日期)的收市價每股12.6港元計算。

吾等已向 貴公司查詢關連承授人的經驗、職務及職責，並獲告知關連承授人包括董事、 貴集團管理層及 貴集團地區附屬公司的管理層。有關關連承授人的職位、職務及職責詳情，請參閱董事會函件「向關連承授人發行關連獎勵股份」一段。 貴公司告知，向各關連承授人授予的關連獎勵股份數目乃基於多項因素釐定，包括其職務、於 貴集團的服務年數、個人工作表現及對 貴集團整體營運或項目的貢獻。基於 貴公司提供的資料，吾等注意到，關連承授人已任職於 貴集團至少一年及最多21年，平均約九年，彼等的職責主要包括監督 貴集團的整體營運或項目。各關連承授人亦擁有12至33年物業開發及投資經驗，或與其職能相關的經驗。誠於上文「 貴集團的資料」一段所述， 貴集團於二零一七年及二零一八年上半年錄得令人滿意的財務及營運表現，且吾等獲告知，各關連承授人為主要貢獻者，負責監督整體營運，或為達成有關業績作出貢獻的項目負責人，預期將繼續於 貴集團未來業務擔當重要角色。考慮到關連承授人擔當關鍵管理角色，對 貴集團的營運而言至關重要，且鑒於關連承授人對 貴集團於二零一七年取得理想財務表現作出主要貢獻，吾等認為，授予關連獎勵股份可表彰關連承授人的貢獻，挽留人才為 貴集團的持續發展效力。向關連承授人授出關連獎勵股份亦已獲薪酬委員會全體成員批准。

鑒於關連承授人的豐富工作經驗及過往對 貴集團作出的貢獻，董事相信，關連承授人對 貴集團的未來發展相當寶貴，授予關連獎勵股份將激勵關連承授人為 貴集團爭取最大的長遠利益，因為授予關連獎勵股份基於表現掛鈎原則，刺激其他僱員為 貴集團創造更高價值。此外，由於關連獎勵股份須於三年內分批歸屬，授予獎勵股份亦將確保 貴集團的營運穩定，因為關連獎勵股份將激勵關連承授人於歸屬期內繼續於 貴集團效力。基於 貴公司提供的關連承授人薪酬資料，吾等注意到，按照關連承授人於二零一七年的薪酬，基於股份於授出日期每股收市價計算的關連獎勵股份價值相當於關連承授人平均月薪至少六倍。就此而言，吾等自香港知名招聘網站公佈的一項調查得悉，於二零一七年，樓宇及建造業最高及高級管理層的平均年度績效花紅約為月薪的三倍。經計及關連獎勵

股份的價值高於行業平均水平，而該等股份自授出日期起計三年後方可悉數歸屬，獎勵股份賦予關連承授人享有 貴集團未來增長帶來的潛在裨益的權利，吾等認為關連獎勵股份的價值足以達致上述獎勵的目的。基於上文所述，吾等認為，向關連承授人授予關連獎勵股份已達成股份獎勵計劃的目標及甄選準則，即(i)表彰及激勵關連承授人作出的貢獻及務求挽留關連承授人繼續為 貴集團持續營運及發展效力；及(ii)為關連承授人提供經濟利益，以維持與 貴集團的長期關係。再者，為獎勵關連承授人而授出關連獎勵股份， 貴集團不會涉及任何實際現金流出。因此，吾等贊同董事的意見，認為配發及發行關連獎勵股份的條款及條件屬公平合理，及符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等亦已與 貴公司討論採納股份獎勵計劃作為獎勵計劃與其他方法相比所帶來的裨益，並獲告知，與多項不同選項(包括現金花紅及購股權)相比， 貴公司認為股份獎勵計劃最為合適，因為(i)現金花紅會導致 貴集團產生現金流出，從而對 貴集團的現金流量狀況造成壓力；(ii)在提供即時獎勵以答謝僱員對 貴集團所作貢獻方面，購股權的效用較低，因為承授人於行使購股權時須支付行使價，且行使購股權的時間將受限於股份價格；(iii)採納股份獎勵計劃獎勵及／或表彰關鍵人員及僱員是香港上市公司的慣常市場做法；及(iv)股份獎勵計劃可避免現金流出，同時能夠向為 貴集團作出貢獻的關連承授人給予額外獎勵。決定向僱員授出購股權或獎勵股份時，吾等獲 貴公司告知，由於獎勵股份是較購股權更為有效的獎勵方式， 貴集團高級管理層及總經理因擔任較重要的職務，故獲授獎勵股份，而 貴集團中級管理層(包括副經理、關鍵培訓員工及部門主管)則獲授購股權。吾等獲進一步告知，為更好調動 貴集團管理層及員工的積極性，激發研發、投資決策及營運部門等核心員工的能動性， 貴集團已於二零一七年採納以分享收益、共擔風險為前提的跟投制度。跟投制度在全新項目或現有項目的新分期中全面執行，高級管理層及項目核心員工強制跟投，其他員工自願跟投。 貴

公司認為，跟投制度把 貴集團高級管理層和項目核心員工的利益與 貴集團利益緊密捆綁在一起，使當前以及未來的每一個決策都更加謹慎、理性，項目運營將更高效，為項目和 貴集團創造更高的價值。同樣，由於關連獎勵股份為關連承授人帶來的經濟利益視乎 貴集團的表現，董事認為，配發及發行關連獎勵股份將進一步把關連承授人的利益與 貴公司及股東的利益緊密捆綁在一起。

鑒於上述原因以及向關連承授人配發及發行關連獎勵股份的潛在利益，吾等認為，向關連承授人配發及發行關連獎勵股份符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 授予關連獎勵股份的主要條款

(a) 先決條件

向關連承授人配發及發行關連獎勵股份須先經(i)獨立股東於股東特別大會上批准配發及發行關連獎勵股份、特別授權及其項下擬進行交易；及(ii)上市委員會批准關連獎勵股份上市及買賣後，方告作實。

(b) 關連獎勵股份的歸屬日期及失效

關連獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即二零一九年一月十九日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即二零二零年一月十九日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即二零二一年一月十九日)或董事會批准的較早日期歸屬。關連獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。

根據股份獎勵計劃，獎勵股份在以下情況下將自動失效：(i)承授人因任何原因不再為合資格參與者；或(ii)僱用承授人的附屬公司不再為 貴公司的附屬公司；或(iii)發出 貴公司清盤令或通過 貴公司自願清盤的決議案(旨在進行將 貴公司絕大部分承擔、資產及負債轉至一間繼任公司的兼併或重組及之後進行相關兼併或重組者除外)，惟在承授人於歸屬日期或董事會另行決定的其他日期前身故或於其正常退休日期或與 貴公司或 貴集團任何成員公司協定的較早時

間退休之情況下，所有獎勵股份及相關收入應被視為於緊接其身故或於其正常退休日期或與 貴公司或 貴集團任何成員公司協定的較早時間退休前的日期歸屬。倘於合資格參與者身故後兩年(或董事會不時確定的較長期間)或信託期(以較短者為準)已故承授人的法定代表未申索已歸屬獎勵股份及相關收入，相關已歸屬獎勵股份及相關收入將被沒收並持作股份獎勵計劃之返還股份。

(c) 關連獎勵股份的轉讓安排

配發及發行關連獎勵股份後，受託人將以信託形式為關連承授人持有關連獎勵股份，而該等關連獎勵股份將於歸屬日期無償轉讓予關連承授人。因此， 貴公司並無因配發及發行關連獎勵股份而籌得任何款項。

(d) 關連獎勵股份的地位

參照董事會函件，關連獎勵股份經發行及繳足後，彼此之間及與已發行股份享有同等權利，有權獲取於配發日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

與其他公司股份獎勵計劃的比較

為評估配發及發行關連獎勵股份的條款是否公平合理，吾等已盡最大努力及就其所悉，識別八家於聯交所主板上市且已公佈於緊接董事會決議授出獎勵股份前六個月期間(即二零一七年七月二十日至二零一八年一月十九日期間)根據股份獎勵計劃向其各自的僱員及／或董事(包括關連人士)授予獎勵股份的可資比較公司(「可資比較授出」)。股東務請注意，提供可資比較授出的公司的業務、營運及財務表現與 貴公司並不相同，且吾等並無對提供可資

獨立財務顧問函件

比較授出的公司的業務及營運作出深入調查。然而，吾等認為，可資比較授出可為獨立股東就授出獎勵股份的公司於關連獎勵股份授出時的市場慣例提供一般參考，且上述期間涵蓋足夠數目的可資比較公司。下表載列可資比較授出的比較：

公司名稱(股份代號)	公告日期	承授人	歸屬日期/期間
景瑞控股有限公司(1862)	二零一八年 一月一日	10名承授人，包括 4名關連人士	1/3於二零一八年一月一日 1/3於二零一九年一月一日 1/3於二零二零年一月一日
銀河娛樂集團有限公司(27)	二零一七年 十二月二十七日	若干承授人，包括 5名關連人士	30.8%於二零一八年 十二月二十七日 30.8%於二零一九年 十二月二十七日 38.4%於二零二零年 十二月二十七日
海豐國際控股有限公司(1308)	二零一七年 十二月二十二日	518名承授人，包括 9名關連人士	二零二零年十二月二十二日
李寧有限公司(2331)	二零一七年 十二月二十日	若干承授人，包括 1名關連人士	20%於二零一九年九月一日 40%於二零二零年九月一日 40%於二零二一年九月一日
歡悅互娛控股有限公司(505)	二零一七年 十二月十三日	100名承授人，包括 9名關連人士	於二零一七年、二零一八年及 二零一九年分三批歸屬
阿里巴巴影業集團有限公司(1060)	二零一七年 十月二十七日	304名承授人，包括 2名關連人士	並無披露
大明國際控股有限公司(1090)	二零一七年 十月二十日	96名承授人，包括3 名關連人士及若 干關連人士的若 干家族成員/ 親屬	二零一七年十月二十七日
思捷環球控股有限公司(330)	二零一七年 十月三日	若干承授人，包括 2名關連人士	50%於二零一九年十月三日 50%於二零二零年十月三日
貴公司	二零一八年 一月十九日	26名承授人，包括 14名關連人士	1/3於二零一九年一月十九日 1/3於二零二零年一月十九日 1/3於二零二一年一月十九日

誠於上表顯示，可資比較授出的歸屬期介乎七日至約三年零八個月，且一般於連續數年間分批歸屬。關連獎勵股份的歸屬期將為於二零一九年至二零二一年分三批歸屬，因此屬可資比較授出的範圍內，符合市場趨勢。

鑒於(i)授出關連獎勵股份的理由及裨益；及(ii)關連獎勵股份的歸屬期屬可資比較授出的範圍內，及符合市場趨勢，吾等認為，配發及發行關連獎勵股份的條款屬公平合理，且授出關連獎勵股份符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 授出關連獎勵股份的財務影響

基於股份於二零一八年一月十九日(即董事會決議批准授出關連獎勵股份之日)於聯交所所報的收市價每股12.6港元，關連獎勵股份的授出日期總值約為30.6百萬港元。向關連承授人授出關連獎勵股份後，該等關連獎勵股份的授出日期價值將按照歸屬期於 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止四個年度的合併損益表中分配及扣減為開支。並無因配發及發行關連獎勵股份而籌得任何款項。 貴集團有關配發及發行關連獎勵股份的現金流量並無重大影響。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管配發及發行關連獎勵股份並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但與 貴集團日常及一般業務過程的發展有關，且配發及發行關連獎勵股份的條款為正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈以批准向關連承授人配發及發行關連獎勵股份的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
行政總裁
梅浩彰
謹啟

二零一八年十月十六日

梅浩彰先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，及力高企業融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾19年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股及債權證中之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比 (附註1)
孔健岷先生 (附註2、3及4)	受控法團權益	1,979,555,652	62.39%
孔健濤先生 (附註2、3、5及6)	受控法團權益	1,700,189,687	53.59%
孔健楠先生 (附註2及3)	受控法團權益	1,698,100,000	53.52%
徐錦添先生(附註7)	實益擁有人	298,500	0.009%
蔡風佳先生(附註8)	實益擁有人	277,500	0.009%
	配偶權益	112,000	0.004%
譚振輝先生	實益擁有人	30,000	0.001%
李嘉士先生	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：

- 於最後實際可行日期，已發行股份總數為3,172,651,756股。
- 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視作透過其在晉得的權益擁有1,623,100,000股股份的權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各人亦為晉得的董事。

3. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷先生合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷先生被視作透過其在英明的權益擁有281,455,652股股份的權益。孔健岷先生為英明的唯一董事。
5. 孔健濤先生合法及實益擁有卓濤投資有限公司(「卓濤」)100%的權益。因此，孔健濤先生被視作透過其在卓濤的權益擁有1,109,587股股份的權益。孔健濤先生為卓濤的唯一董事。
6. 孔健濤先生合法及實益擁有富迅投資有限公司(「富迅」)100%的權益。因此，孔健濤先生被視作透過彼在富迅的權益擁有980,100股股份的權益。孔健濤先生為富迅的唯一董事。
7. 本公司根據股份獎勵計劃向徐錦添先生授出298,500股獎勵股份。
8. 本公司根據股份獎勵計劃向蔡風佳先生授出277,500股獎勵股份。

於相聯法團股份及相關股份之好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團持有的		於相關法團的概約	
		股份數目		持股百分比	
孔健岷先生	晉得	765		76.50%	
	正富	765		76.50%	
孔健濤先生	晉得	150		15.00%	
	正富	150		15.00%	
孔健楠先生	晉得	85		8.50%	
	正富	85		8.50%	

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或記錄在本公司

根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事權益

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 概無董事在對本集團之業務而言屬重大且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 概無本公司董事或最高行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)擁有根據上市規則第8.10條彼等各自如屬本公司之控股股東則須予披露之任何競爭權益。

4. 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 主要股東之權益披露

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，除上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露本公司董事及最高行政人員的權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或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，或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本百分比 (附註1)
晉得(附註2)	實益擁有人	1,623,100,000	51.16%
英明(附註3)	實益擁有人	281,455,652	8.87%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,172,651,756股。
2. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。
3. 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司之股份或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，或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或交易狀況自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期）以來概無出現任何重大不利變動。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨之重大訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家之資格：

姓名／名稱	資格
力高企業融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無(i)擁有本集團任何成員公司之股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）；及(ii)於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期）以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問已發出同意書，表示同意刊發本通函，並以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司的法定股本為800,000,000.00港元。
- (b) 本公司股份過戶登記總處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House — 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (c) 本公司的股份過戶登記香港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17M樓。
- (d) 本公司的公司秘書為徐錦添先生，彼為香港會計師公會的专业成員。
- (e) 倘本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之一般營業時間內，於香港主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室)可供查閱：

- (a) 股份獎勵計劃副本；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15頁；
- (c) 獨立財務顧問就向關連承授人配發及發行關連獎勵股份及特別授權之事宜致獨立股東之函件，其全文載於本通函第16頁至第28頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (e) 本公司組織章程大綱及細則；
- (f) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；及
- (g) 本通函。

以下為建議於股東特別大會上重選為執行董事的蔡風佳先生（「蔡先生」）的詳情：

蔡先生，48歲，為本公司地產業務之首席執行官。蔡先生畢業於湖南大學，取得建築學學士學位，為註冊建築師。蔡先生於二零零七年五月加盟本集團，曾擔任蘇州地產板塊副總經理、杭州地產板塊總經理及華東片區總經理，並於二零一七年十二月獲委任為本公司地產業務之首席執行官。加盟本集團前，蔡先生於一九九二年至二零零五年任職於廣東省建築設計院。

本公司已就本公司執行董事之委任與蔡先生訂立為期三年之服務協議（「服務協議」），自二零一八年九月三日起生效，可由任何一方向另一方送達不少於三個月書面通知予以終止，惟須根據細則及上市規則輪席退任及重選連任。根據服務協議，蔡先生將有權享有基本年度董事袍金港幣400,000元。此外，彼亦享有本公司醫療福利、意外保險計劃、購股權計劃、股份獎勵計劃及退休金計劃。

於最後實際可行日期，按照證券及期貨條例第XV部，蔡先生擁有合共389,500股股份之權益，當中包括(i)本公司根據股份獎勵計劃向彼授予之277,500股股份；及(ii)蔡先生配偶所持有之112,000股股份。

除上文所披露者外及於最後實際可行日期，(i)蔡先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係；(ii)於過去三年，蔡先生概無出任其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司的任何董事職務或擁有其他重大委任及專業資格；及(iii)蔡先生概無於本公司任何股份、相關股份或債權證（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有且並無被視作擁有任何權益。

除上文所披露者外，概無有關委任蔡先生之其他事宜須敦請本公司股東垂注，亦無任何有關蔡先生之資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露。



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之有限公司)

(股份代號：1813)

茲通告合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十一月九日(星期五)下午三時正假座香港九龍尖沙咀廣東道3號海港城馬哥孛羅香港酒店地下大堂百年三廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以便處理下列事項：

普通決議案

考慮及酌情批准(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

「動議

1. (a) 待香港聯合交易所有限公司批准合共2,428,500股本公司新股份(「**關連獎勵股份**」)上市及買賣後，向本公司之董事(「**董事**」)授出特別授權(「**特別授權**」)，向香港中央證券信託有限公司配發及發行關連獎勵股份，以供香港中央證券信託有限公司以信託方式代經董事會選定參與本公司於二零一八年一月十九日採納之股份獎勵計劃(「**該計劃**」)(註有「**A**」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)之經選定僱員(為董事及／或本公司若干附屬公司之董事，故屬本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章))持有；

(b) 授權任何一名董事代表本公司採取及簽立其認為屬必要、合適或權宜的行動及其他文件，以實施根據特別授權配發及發行關連獎勵股份及其項下擬進行交易或使之生效或進行與此有關的其他事宜；
2. 批准及確認根據該計劃向徐錦添先生授出298,500股關連獎勵股份；
3. 批准及確認根據該計劃向蔡風佳先生授出277,500股關連獎勵股份；

股東特別大會通告

4. 批准及確認根據該計劃向陳廣川先生授出192,000股關連獎勵股份；
5. 批准及確認根據該計劃向陳文德先生授出172,500股關連獎勵股份；
6. 批准及確認根據該計劃向黃妍萍女士授出192,000股關連獎勵股份；
7. 批准及確認根據該計劃向金豔龍先生授出192,000股關連獎勵股份；
8. 批准及確認根據該計劃向黎寧先生授出172,500股關連獎勵股份；
9. 批准及確認根據該計劃向劉冰洋先生授出112,500股關連獎勵股份；
10. 批准及確認根據該計劃向劉昱先生授出124,500股關連獎勵股份；
11. 批准及確認根據該計劃向麥麗華女士授出172,500股關連獎勵股份；
12. 批准及確認根據該計劃向歐堅先生授出172,500股關連獎勵股份；
13. 批准及確認根據該計劃向唐凌先生授出112,500股關連獎勵股份；
14. 批准及確認根據該計劃向韋明翀先生授出112,500股關連獎勵股份；
15. 批准及確認根據該計劃向張民先生授出124,500股關連獎勵股份；及
16. 批准及確認重選蔡風佳先生為本公司執行董事。」

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一八年十月十六日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之股東，均有權委派一名或(倘該名股東持有兩股或以上股份)一名以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份表決，猶如彼為唯一有權表決之人士，惟倘一位以上之該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅排名較先者(不論親身或委派受委代表)方有權表決。就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (3) 委任受委代表的文據(倘本公司董事會規定)、已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記香港分處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17M樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決，在此情況下，先前交回之代表委任表格將被視作已撤回。
- (4) 為釐定有權出席股東特別大會並於會上表決之股東身份，本公司將於二零一八年十一月五日(星期一)至二零一八年十一月九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一八年十一月二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處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號舖)。
- (5) 於本通告日期，董事會由八名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、徐錦添先生及蔡風佳先生為執行董事；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。