
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的有限公司)
(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	4
附錄 — 一般資料	11

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與盛威、得正及投資者於二零零七年十月八日就該項目訂立之協議
「公佈」	指	本公司於二零零七年十月八日刊發之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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)
「明軒」	指	明軒有限公司，一家於二零零七年七月十二日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「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的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「得正」	指	得正有限公司，一家於二零零七年八月二十日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「香港公司」	指	銳欣投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋義

「投資者」	指	Castor Investment, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立之有限公司；及Castor Investment TE Sub, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立之有限公司
「投資者股份」	指	35股得正之A類股份，其所附帶之權利載於本通函「該協議－主體事項」一段
「土地授出合同」	指	項目公司及成都國土資源局就該項目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	二零零七年十月二十四日，即付印本通函前為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
「盛威」	指	盛威企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「該項目」	指	該物業之發展，詳情載於本通函「該項目」一段
「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及本公司之全資附屬公司
「該等物業」	指	三幅位於中國成都的土地，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	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

「美元」 指 美元，美國之法定貨幣

「%」 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，及以美元列值之金額已按1美元兌7.582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的有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷

孔健濤

孔健楠

李建明

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

香港主要辦事處地址：

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月八日宣佈，根據日期為二零零七年十月八日之協議，(1) 投資者同意認購101,300,420.22美元(相當於768,059,786.11港元)之投資者股份及(2) 盛威同意認購64股得正之普通股股份，認購價乃通過將盛威於明軒之全部權益轉讓至得正之方式結算。

該協議完成後，得正之已發行股本將分別由本公司持有65%及由投資者持有35%。

由於各適用之百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，根據該協議就該項目與投資者之合資構成本公司之須予披露交易。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)交易之詳情。

該協議

日期：

二零零七年十月八日

訂約方：

- (1) 本公司，作為盛威之責任之擔保人；
- (2) 盛威，為本公司之間接全資附屬公司；
- (3) 得正，為本公司之間接全資附屬公司；及
- (4) 投資者。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各投資者及彼等之實益擁有人為獨立第三方，而並非本公司或其任何附屬公司或彼等各自之任何董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之關連人士。

各投資者乃為由 Aetos Capital Asia 投資基金(「Aetos Capital Asia 基金」)管理之特殊目的公司。投資者之主要業務活動為投資控股。

主體事項：

盛威將就該項目透過得正與投資者訂立合資安排。於完成該協議後，將向投資者發行投資者股份，並向盛威發行 64 股得正之普通股股份。投資者股份佔得正已發行股本之 35%，並附帶與盛威所持有之得正普通股相同之權利，惟投資者股份附帶於得正股東大會上 9% 投票權除外。該協議已於二零零七年十月十日完成。

代價：

投資者就投資者股份應付之代價為 101,300,420.22 美元(相當於 768,059,786.11 港元)，相當於該等物業之土地金第一期及第二期付款人民幣 2,173,675,474.00 元之 35%，代價乃由本公司、盛威、得正及投資者經公平磋商後釐定。

盛威就 64 股得正之普通股股份應付之代價將通過轉讓其於明軒之全部權益至得正之方式支付。

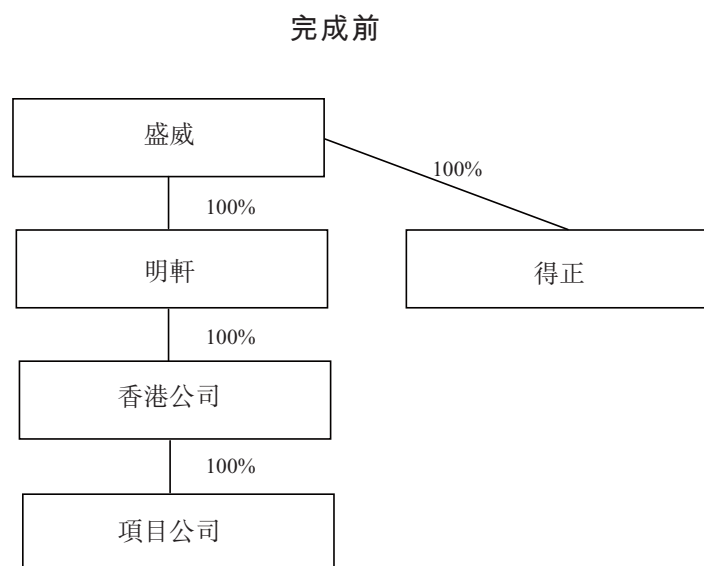
進一步集資需要：

盛威及投資者須於二零零八年一月四日下午五時正或之前(香港時間)通過股權方式(投資者認購A類股份及盛威認購普通股)為得正提供資金，總額為人民幣1,826,324,526元之外幣等值，即人民幣40億元減去項目公司之繳足註冊資本，彼等須按65與35的比例分別出資(盛威出資人民幣1,187,110,941.90元及投資者出資人民幣639,213,584.10元)。本公司擬透過內部籌資方式為得正提供資金。A類股於各方面與得正之普通股享有同等權利，惟就整體而言，其於得正僅擁有9%之表決權。

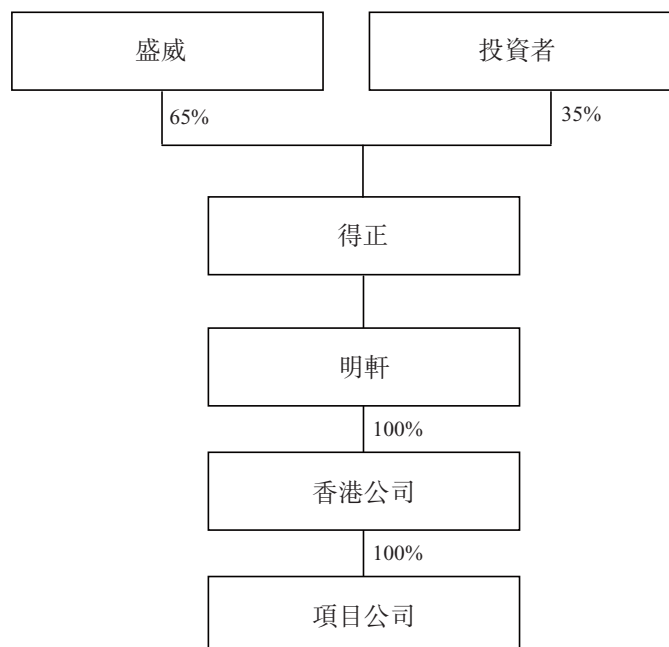
投資者及其聯營公司(「Aetos 集團」)廣泛投資於物業及其他方面。倘投資者於得正擁有10%或更多之表決權，其將被視作本公司之關連人士，且公司不可能為符合上市規則第14A條規定而對Aetos集團之活動進行監控。因此，本公司及投資者同意，投資者就其於得正持有之35%之股本權益而僅擁有9%之表決權。董事(包括獨立非執行董事)認為該協議及於得正發行A類股對本公司及股東而言乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

股權架構

於該協議完成前及完成後，得正之股權架構載列如下：



完成後



完成後，得正董事會將有五位董事，其中三名由本公司委任，其餘兩名則由投資者委任。得正於完成後將被視作本公司之非全資附屬公司。

該項目

通過土地授出合同，該等物業由成都市國土資源局授予項目公司，土地金總額為人民幣3,622,792,456元。土地金須分階段支付，其最後餘額須於二零零八年一月支付。該項目乃位於中國成都之住宅、商業及酒店發展項目。該等物業包括位於中國成都之三幅空地，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
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

董事會函件

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
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
	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	商業—四十年
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
	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	商業—四十年

本公司目前計劃該項目將包含辦事處樓宇、住宅單元、酒店及購物中心。

項目公司

該項目公司目前之註冊股本為人民幣20,000,000元。項目公司從事該等物業之發展，於二零零七年八月三十一日總資產為人民幣1,145,980,000元，主要指該項目之土地金第一期。

項目公司於二零零七年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值乃根據香港財務報表準則計算，約為人民幣19,980,000元。項目公司於截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核稅前稅後虧損淨額約為人民幣21,369元。

香港公司

香港公司乃本公司之附屬公司，並為一家投資控股公司。香港公司除於項目公司之股本權益之外並無其他經營。香港公司於二零零七年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為21,536港元。香港公司於截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核稅前稅後虧損淨額約為21,537港元。

董事會函件

明軒

明軒乃本公司之全資附屬公司，為一家投資控股公司。明軒除於香港公司及項目公司之股本權益之外並無其他經營。明軒於二零零七年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為21,529港元。明軒於截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核稅前稅後虧損淨額約為21,537港元。

得正

得正乃本公司之全資附屬公司，自註冊成立以來尚未開展任何業務，並無資產。

得正之股權架構

股東名稱	根據該協議				根據該協議			
	認購完成前之股權架構		A類股份		認購完成後之股權架構		A類股份	
	普通股 股份 數目	百分比	數目	百分比	普通股 股份 數目	百分比	數目	百分比
本公司	1	100	—	—	65	65	—	—
投資者	—	—	—	—	—	—	35	35

引入投資者之原因

投資者乃由亞洲最大型房地產投資基金之一Aetos Capital Asia基金管理之特殊目的公司。Aetos Capital Asia基金乃投機房地產投資基金之兩大項目，其已收購於亞洲之房地產資產總額逾五十億美元。Aetos Capital Asia基金於過去十五年之主要業務為參與諸多全球重大房地產交易。房地產團隊包括按照國際標準之於房地產投資所有領域(包括開發、再開發、資產管理、收購、部署、資金管理、重組及合併以及收購交易)均深具經驗之100多名專家。Aetos Capital Asia基金當前項目具有約二十二億美元之擔保資金，並將主要用於亞洲房地產投資及房地產相關項目投資。據董事所知、所悉及所信，並作出合理查詢後，Aetos Capital Asia基金及彼等各自最終實益持有人乃本公司之獨立第三方人士及根據上市規則非本公司關連人士。董事認為，該等投資者之合資將帶來該等物業發展之寶貴經驗和專業知識。董事會認為，與投資者合資乃符合本公司及股東之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按正常商業條款作出，該等條款對本公司及其股東而言乃屬公平合理，簽訂該協議乃符合本公司及股東之整體權益。

該交易之財務影響

該交易完成後，本公司之資產將增加人民幣1,400,000,000元，該金額由投資者出資，對本公司盈利及負債概無任何影響。

一般資料

本集團主要從事於中國之物業開發。由於投資者股份的代價相等於按比例基準之該等物業土地金，本公司不預期發行投資者股份將產生任何盈虧。

上市規則之涵義

由於各適用之百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，就項目與投資者合資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

二零零七年十月二十九日

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	持有股份數目 (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」）被視作透過於普得的權益而於本公司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%

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分部之規定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	由受控法團持有的權益	1,687,500,000	65.10%
SSF Swift Holdings Limited	實益擁有人	187,500,000	7.20%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.	由受控法團持有的權益	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-GP, L.L.C.	由受控法團持有的權益	187,500,000	7.20%
MSRESS III Manager, LLC	由受控法團持有的權益	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，MSRESS, Morgan Stanley Situations Fund 及 Morgan Stanley Situations GP 被視為於 SSF Swift 持有的本公司 187,500,000 股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，概無董事或候選董事為持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股份權益的本公司董事或僱員。

4. 服務合約

各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)起計為期三年，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該服務合約。

各獨立非執行董事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)起計為期一年，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服務合約。

於最後實際可行日期，董事與本公司之任何成員公司或其任何聯營公司概無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，就董事所知，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任何權益，須根據上市規則第8.10條予以披露。

7. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳欣欣女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為徐錦添，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 KYI-1111, Cayman Islands，香港主要辦事處為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6407室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處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。