

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的內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

**須予披露及關連交易**

**終止有關成都物業發展的合資安排**

本公司全資附屬公司盛威與投資者就發展項目訂立的合資安排已經通過轉讓方式終止。

誠如第二則公告所載的資料所示，鑒於投資者透過彼等提名和委任的董事之批准權力而對本公司間接附屬公司得正具有影響力，聯交所根據上市規則第14A.06條視投資者為本公司的關連人士，故此根據上市規則，終止構成本公司一項不獲豁免關連交易。

鑒於(i)投資者基於其對得正具影響力而被視為本公司關連人士；(ii)投資者並無任何股份權益，而股東亦沒有於終止獲取任何利益(透過其擁有本公司權益者除外)，並不須就批准終止的決議案放棄投票；及(iii)擁有1,612,500,000股股份權益，即佔本公告日期本公司已發行股本約62.17%的晉得根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准終止，故本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准的規定。

由於上市規則所載各適用的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，終止亦構成本公司一項須予披露交易。

一份載有(其中包括)終止的詳情及本公司財務顧問就終止提供的意見之通函，將在切實可行的情況下盡快寄給股東。

謹此提述有關與投資者就發展項目訂立合資安排而刊發的首則公告及通函。除本公告另有指明者外，本公告所用的詞彙與首則公告及通函所用者具有相同涵義。

## 有關終止的背景

誠如首則公告及通函披露的資料所示，本公司全資附屬公司盛威於二零零七年十月八日就發展項目與投資者訂立合資安排。根據合資安排，投資者以101,300,420.22美元認購投資者股份，因而可從發展項目中享有35%的利益。

目前，項目公司於中國成都持有三幅土地，即3號地塊、9號地塊及10號地塊，作發展三個獨立但有關連的發展項目。3號地塊及10號地塊現處於發展階段，而3號地塊將預計於二零零九年三月底開始預售。截至本公告日期，項目公司尚未展開9號地塊的建築工程。

二零零八年六月十八日，中國商務部頒佈於二零零八年七月一日生效的通知。根據通知，外商投資房地產企業(如項目公司)的投資(包括增資)，僅限於已獲有關中國政府機關批准的單一房地產發展項目。

發展項目涉及在三幅土地上的三個項目。通知實施後，除非發展項目現時的持股架構得到重組，否則項目公司將無法推行發展項目及未能符合通知的規定，而項目公司已獲發的外匯登記證亦將會被吊銷。一旦項目公司的外匯登記證被吊銷，盛威與投資者皆不能進一步向發展項目注資，而項目公司也不得將從發展項目中取得的未來股息或其他收入分派滙出中國。據中國法律顧問向本公司提供的意見，投資者通過得正參與發展項目，可供重組發展項目的選擇有限，而任何的重組舉措將會更為繁複，涉及重組的相關法律及時間，會對本公司增添不明朗因素。

於二零零九年三月十二日，盛威就發展項目與投資者訂立的合資安排已經通過轉讓方式終止。轉讓完成後，本公司將全資擁有發展項目，並就項目公司展開重組程序。按照中國法律顧問向本公司提供的意見，不涉及投資者參與的重組舉措，預計將於兩個月內實行。

基於(i)涉及投資者參與令重組發展項目的股權架構增添不明朗因素；(ii)3號地塊預期於二零零九年三月底開始預售；及(iii)董事會對中國成都物業市場的前景持樂觀的態度，董事認為，終止將會符合本公司及股東的整體最佳利益，而本公司可從發展項目中獲得最豐厚的利益，同時仍可全權控制項目公司。董事相信，即使進行轉讓，本集團具備充足的財務資金應付其營運所需，並足夠完成現有的物業發展項目，而本集團的財政狀況依然穩健。

## 終止

投資者會將投資者股份轉讓回本公司，從而取回101,300,420.22美元，本公司將以下列的方式支付有關款項：

- (a) 於二零零九年三月二十六日或之前以現金支付76,677,614.05美元；及
- (b) 於二零零九年六月二十四日或之前以現金支付餘額，

上述款項均附帶利息，(a)項自二零零九年一月二十一日至二零零九年三月二十六日的利息按年利率0.28176%計算，而(b)項自二零零九年三月二十七日至二零零九年六月二十四日的利息則按年利率8.28176%計算。

轉讓的代價乃參照投資者認購投資者股份支付的價格予以釐定。本公司與投資者經公平磋商後協定轉讓代價、付款條款及有關利率。上文(a)項所列款項的利率乃參照協商終止當其時的一個月同業拆息予以釐定，而上文(b)項所列款項的利率為一個月同業拆息加8厘，則參照本集團須於五年內全數償還的銀行貸款之平均利率予以釐定。

轉讓將於全數繳付代價之後下一個營業日完成。預計本集團將運用銀行貸款及內部資金支付代價。轉讓完成後，項目公司將成為本公司間接全資附屬公司。

於二零零八年十二月三十一日，得正的總資產淨值約為人民幣710,287,191元(相等於約805,465,674港元)。

## 上市規則的涵義

誠如第二則公告所載的資料所示，鑒於投資者透過彼等提名和委任的董事之批准權力而對本公司間接附屬公司得正具有影響力，聯交所根據上市規則第14A.06條視投資者為本公司的關連人士，故此根據上市規則，終止構成本公司一項不獲豁免關連交易。

鑒於(i)投資者基於其對得正具影響力而被視為本公司關連人士；(ii)投資者並無任何股份權益，而股東亦沒有於終止獲取任何利益(透過其擁有本公司權益者除外)，並不須就批准終止的決議案放棄投票；及(iii)擁有1,612,500,000股股份權益，即佔本公告日期本公司已發行股本約62.17%的晉得根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准終止，故本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准的規定。

由於上市規則所載各適用的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，終止亦構成本公司一項須予披露交易。

## 一般資料

本集團主要於中國從事物業開發業務。

各投資者乃為由Aetos Capital Asia投資基金管理之特殊目的公司。投資者的主要業務為投資控股。

一份載有(其中包括)終止的詳情及本公司財務顧問就終止提供的意見之通函，將在切實可行的情況下盡快寄給股東。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用的詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港之銀行開放營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或在香港懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)；
「通函」	指	本公司於二零零七年十月二十九日刊發的通函；
「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；
「發展項目」	指	將3號地塊、9號地塊及10號地塊發展為住宅樓宇、商業樓宇及酒店；
「董事」	指	本公司的董事；
「首則公告」	指	本公司於二零零七年十月八日刊發的公告；
「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的公司，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「同業拆息」	指	香港銀行同業拆息；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「投資者」	指 Castor Investment, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司；及Castor Investment TE Sub, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司；
「投資者股份」	指 35股得正的A類股份；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「通知」	指 《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》；
「3號地塊」	指 一幅位於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)的土地，總面積約13,857.17平方米；
「9號地塊」	指 一幅位於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)的土地，總面積約115,749.47平方米；
「10號地塊」	指 一幅位於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)的土地，總面積約70,954.48平方米；
「晉得」	指 晉得顧問有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東，於本公告日期持有1,612,500,000股股份；
「中國」	指 中華人民共和國；
「盛威」	指 盛威企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「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的有限責任公司，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司；
「外匯登記證」	指 外匯登記證；
「第二則公告」	指 本公司於二零零八年二月二十二日刊發的公告；
「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；
「終止」	指 以轉讓方式終止盛威與投資者就發展項目訂立的合資安排；

「轉讓」 指 投資者向本公司或其代名人轉讓投資者股份；

「美元」 指 美元，美國的法定貨幣；及

「%」 指 百分比。

於本公告中，以人民幣列值的金額已按人民幣1.00元兌1.134港元的換算率換算為港元，及以美元列值的金額已按1美元兌7.75港元的換算率換算為港元。

承董事會命  
合景泰富地產控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，二零零九年三月十二日

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、戴逢先生和譚振輝先生。