

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

於二零零七年十一月三十日，本公司全資附屬公司天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立第一份協議，據此，天建房地產同意收購或促使其指定公司收購東凌集團將註冊成立的新公司63.75%權益。該公司將間接持有廣州禮和的80%權益，而廣州禮和則持有該項目(包括住宅及商業項目)的100%權益。完成第一份協議後，天建房地產將持有廣州禮和的51%權益。於本公告日期，第一份協議尚未完成。然而，根據第一份協議，廣州禮和已由天建房地產控制，天建房地產亦取得廣州禮和日常營運中之若干決策權。

於二零零九年九月十七日，天建房地產、東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立終止協議，據此，訂約方同意終止第一份協議。

同日，天建房地產與東凌集團訂立第二份協議，據此，天建房地產將與東凌集團真誠合作，透過天建房地產收購銷售權益，藉以開發該土地。天建房地產與東凌集團進一步訂立債權轉讓協議，據此，東凌集團同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。

由於天建房地產具有廣州禮和的控制權，故廣州禮和被視為本公司間接非全資附屬公司。由於東凌集團為廣州禮和的主要股東，因此該交易構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)東凌集團並無任何股份權益，而股東亦沒有於該交易中獲取任何利益(透過其擁有本公司權益者除外)，並須就批准該交易的決議案放棄投票；及(ii)普得擁有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55.72%，根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准該交易，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%，根據上市規則第14.06(2)條，該交易亦構成本公司一項須予披露交易。

一份載有(其中包括)該交易的進一步詳情、獨立董事委員會的推薦建議及向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問函件之通函，將在切實可行的情況下盡快寄給股東。

背景

於二零零七年十一月三十日，本公司全資附屬公司天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立第一份協議，據此，天建房地產同意收購或促使其指定公司收購東凌集團將註冊成立的新公司63.75%權益。該公司將間接持有廣州禮和的80%權益，而廣州禮和則持有該項目(包括住宅及商業項目)的100%權益。完成第一份協議後，天建房地產將持有廣州禮和的51%權益。於本公告日期，第一份協議尚未完成。然而，根據第一份協議，廣州禮和已由天建房地產控制，天建房地產亦取得廣州禮和日常營運中之若干決策權。

於二零零九年九月十七日，天建房地產、東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立終止協議，據此，訂約方同意終止第一份協議。

同日，天建房地產與東凌集團訂立第二份協議，據此，天建房地產將與東凌集團真誠合作，透過天建房地產收購銷售權益，藉以開發該土地。天建房地產與東凌集團進一步訂立債權轉讓協議，據此，東凌集團同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。

(A) 第二份協議

日期： 二零零九年九月十七日

訂約方： (1) 天建房地產；及
(2) 東凌集團

主體事項：

天建房地產已同意與東凌集團真誠合作，透過天建房地產以代價人民幣800,000,000元收購銷售權益，藉以開發該土地。代價將按下述分期支付：

- (a) 於二零零九年九月二十五日或之前以現金支付的人民幣61,000,000元；
- (b) 於二零零九年十一月二十五日或之前以現金支付的人民幣39,000,000元；及
- (c) 天建房地產以轉讓其新中國公司(將持有包含在該項目中，在該土地上將興建的五星級酒店、大型綜合商場、會展中心及地下室)的100%權益及該土地上將興建的建築面積約10,000平方米的毛坯標準公寓的方式，作為支付人民幣700,000,000元的餘額。

該代價是經天建房地產及東凌集團參照(其中包括)獨立估值師根據該土地於二零零九年八月三十一日的市值而評估的初步估值指引約人民幣2,500,000,000元(相等於2,838,006,584港元)，透過公平磋商後釐定。

董事(不包括將於接獲獨立財務顧問意見後發表觀點的獨立非執行董事)認為，該交易的代價公平合理，且符合本公司及股東的整體權益。

付款條件

- (1) 就本公告內「第二份協議 — 主體事項」一段(a)及(b)項所載支付總代價人民幣100,000,000元，須待達成(或視乎情況而定豁免)以下條件後，方可作實：
 - (a) 已取得有關該轉讓的一切相關同意或批文；及
 - (b) 東凌集團已向天建房地產提供一切相關支持證明，證明(i)東凌集團提名的廣州禮和董事已辭任；(ii)廣州禮和董事會已批准該轉讓；及(iii)已向相關中國政府完成辦理一切有關存檔或登記註冊手續。
- (2) 就本公告內「第二份協議 — 主體事項」一段(c)項所載的轉讓，須待達成(或視乎情況而定豁免)以下條件，方可作實：
 - (a) 新中國公司將持有該土地的相關部分已按照第二份協議內東凌集團與天建房地產所協定的興建計劃進行開發；
 - (b) 新中國公司的協定註冊資本總額已全數繳足，且除該土地上，佔地約135畝之土地使用權及房屋所有權外，新中國公司概無持有其他資產；
 - (c) 在天建房地產轉讓新中國公司的全部股權給東凌集團前，已向東凌集團披露新中國公司的所有財務及營運資料，且於轉讓上述權益給東凌集團當日，新中國公司並無任何負債；
 - (d) 天建房地產轉讓給東凌集團的新中國公司全部股權均為不附帶任何產權負擔，包括任何第三方權利；

- (e) 天建房地產提名的新中國公司的董事及僱員已辭任，並已向東凌集團提供確認函，確認各自辭任的有關董事及／或僱員與新中國公司並無意見分歧；
- (f) 在天建房地產轉讓新中國公司全部股權給東凌集團當日，新中國公司並無違反任何中國相關法律及法規；及
- (g) 在天建房地產轉讓新中國公司全部股權給東凌集團當日，新中國公司並無涉及任何訴訟。

載於第(2)項的先決條件須於二零一二年三月二十五日或之前或第二份協議的訂約方可能協定的有關較後日期前達成或獲豁免(視乎情況而定)。

- (3) 在訂立第二份協議前，東凌集團已取得人民幣700,000,000元的銀行貸款，而該土地若干部份的土地使用權亦已抵押給銀行，以取得有關銀行融資。根據第二份協議，天建房地產同意以銀行為受益人提供有關銀行貸款的擔保，以促使解除該土地的土地使用權抵押。

根據第二份協議，(i)倘解除該土地的土地使用權抵押後，東凌集團未能交付該土地的土地使用權證給天建房地產，則天建房地產無責任須轉讓其於新中國公司的100%權益給東凌集團；及(ii)天建房地產有權於人民幣700,000,000元的代價結餘中，按實際金額的基準扣減因東凌集團未能或無能力償還銀行貸款逾三個月以上而蒙受的任何虧損或損失。在該情況下，新中國公司的股權或該土地上將興建公寓的建築面積亦將相應向下調整。

完成

在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關該轉讓的存檔及登記註冊手續當日，該轉讓方告完成。就轉讓61%銷售權益，須於二零零九年九月二十五日或之前，在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關存檔及登記註冊手續。天建房地產提供人民幣700,000,000元擔保後(有關詳情於上文「付款條件」一段披露)，訂約方將就其餘39%銷售權益，在中國國家工商行政管理局辦理一切有關存檔及登記註冊手續。

(B) 債權轉讓協議

日期： 二零零九年九月十七日

訂約方： (1) 天建房地產；及
(2) 東凌集團

主體事項：

東凌集團已同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。該代價是經天建房地產及東凌集團參照廣州禮和欠付東凌集團的債權賬面值，透過公平磋商後釐定。於本公告日期，人民幣1,695,076,020元的總數中，人民幣984,500,000元已分作三期，分別於二零零七年十二月十九日、二零零八年二月二十六日及二零零八年三月二十日，支付給東凌集團，作為第一份協議項下收購的預付款項，而餘額將按下述分期支付：

- (a) 於二零零九年九月二十五日或之前支付人民幣89,000,000元；
- (b) 於二零零九年十月二十五日或之前支付人民幣100,000,000元；
- (c) 於二零零九年十一月二十五日或之前支付人民幣61,000,000元；
- (d) 於二零零九年十二月二十五日或之前支付人民幣31,476,020元；
- (e) 於二零一零年三月二十五日或之前支付人民幣59,800,000元；
- (f) 於二零一零年四月二十五日或之前支付人民幣123,100,000元；
- (g) 於二零一零年五月二十五日或之前支付人民幣123,100,000元；
- (h) 於二零一零年六月二十五日或之前支付人民幣123,100,000元。

倘未能於二零零九年九月二十五日或之前完成該轉讓，債權轉讓協議將告終止並失去效力，而東凌集團將於債權轉讓協議終止當日起計十個營業日內，償還債權轉讓協議項下已收訖的任何金額給天建房地產。

有關廣州禮和的資料

廣州禮和為一家在中國成立的公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。廣州禮和成立於二零零八年二月一日，主要在中國從事物業開發。於二零零八年二月二十六日，廣州禮和通過投標以總代價約人民幣1,684,500,000元訂立該土地的土地出讓合約。於本公告日期，廣州禮和已獲得該土地的土地使用權。

該土地位於中國增城市新塘鎮(永和)塔崗村、陂頭村、葵元村、簡村村，總土地面積約1,971,126.17平方米。該項目為一個位於中國增城市的住宅、商業及酒店開發項目。該項目已開始進行施工，而該項目的開發將分階段落成。

廣州禮和截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務業績載列如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日止年度 人民幣
除稅及非經常性項目前虧損	82,287
除稅及非經常性項目後虧損	82,287
淨資產	99,917,713

該轉讓完成後，廣州禮和將成為本公司的全資附屬公司。

進行該交易的原因

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

訂立第二份協議旨在載列第二份協議的訂約方於該項目的各自權利及責任。董事相信，為加強本集團於中國物業開發的地位，訂立第二份協議將為本公司提供可貴機會，以取得位於中國增城優越地區的該土地開發權，並將有助本公司取得該項目的利益。

董事(不包括將於接獲獨立財務顧問意見後發表觀點的獨立非執行董事)相信，第二份協議按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體權益。

上市規則的涵義

由於天建房地產具有廣州禮和的控制權，故廣州禮和被視為本公司間接非全資附屬公司。由於東凌集團為廣州禮和的主要股東，因此該交易構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)東凌集團並無任何股份權益，而股東亦沒有於該交易中獲得任何利益(透過其擁有本公司的權益者除外)，並須就批准該交易的決議案放棄投票；及(ii)普得擁有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55.72%，根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准該交易，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%，根據上市規則第14.06(2)條，該交易亦構成本公司一項須予披露交易。

一般事項

東凌集團主要從事物業投資、大豆加工及壓縮器及輪殼製造業務。

本公司將成立獨立董事委員會向股東提供該交易的意見，且將委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及股東提供該交易的意見。

一份載有(其中包括)該交易的進一步詳情、獨立董事委員會的推薦建議及向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問函件之通函，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：

「債權轉讓協議」	指	東凌集團與天建房地產訂立的債權轉讓協議，據此，東凌集團已同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產；
「董事會」	指	董事會；
「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；
「東凌集團」	指	東凌集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方兼關連人士；
「第一份協議」	指	天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產就有關該項目的合營企業安排而於二零零七年十一月三十日訂立的協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州禮和」	指	廣州禮和置業發展有限公司，一家在中國成立的有限公司；
「廣信江灣」	指	廣信江灣新城，一家於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方兼關連人士；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「合景房地產」	指	廣州合景房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「匯峽商業」	指	廣州匯峽商業有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方兼關連人士；

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，就該轉讓向獨立股東提供意見；
「該土地」	指	五幅位於中國增城市新塘鎮(永和)塔崗村、陂頭村、萎元村、簡村村的土地，總土地面積約1,971,126.17平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新中國公司」	指	天建房地產將根據中國法律成立的一家新公司，將持有包含在該項目中，在該土地上將興建的五星級酒店、大型綜合商場、會展中心及地下室；
「普得」	指	普得顧問有限公司，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；
「該項目」	指	該土地之開發項目，詳情已載於本公告內「有關廣州禮和的資料」一段；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「銷售權益」	指	根據第二份協議，天建房地產向東凌集團收購廣州禮和的100%權益；
「第二份協議」	指	天建房地產與東凌集團就該轉讓而於二零零九年九月十七日訂立的協議；
「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；
「終止協議」	指	天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產就終止第一份協議而於二零零九年九月十七日訂立的終止協議；
「天建房地產」	指	廣州市天建房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司；
「該交易」	指	擬據第二份協議進行的該轉讓；
「該轉讓」	指	東凌集團轉讓銷售權益給天建房地產；
「%」	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1.135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，二零零九年九月二十三日

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、戴逢先生及譚振輝先生。