

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



合景泰富地產

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

關於就開發位於成都之該土地

籌組一間合資公司

董事會欣然宣佈，於二零一零年十一月十日，本公司及Hongkong Land China透過彼等位於境內及境外之附屬公司，成立一家50/50合營企業，以共同開發一幅位於中國四川省成都市之該土地。本公司之間接全資附屬公司成都凱譽及總冠(本公司及Hongkong Land China分別最終擁有約28.57%及71.43%權益之公司)成功以人民幣3,780,382,200元之價格投得位於中國成都之該土地。本公司與Hongkong Land China同意成立項目公司(其30%及70%權益將分別由成都凱譽及總冠擁有)，藉此(其中包括)持有及開發該土地。

由於上市規則所載之適用百分比率超過5%但少於25%，因此合營安排構成本公司根據上市規則第14.06條之須予披露交易，須遵守上市規則所載有關通知及公告之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一零年十一月十日，本公司及Hongkong Land China透過彼等位於境內及境外之附屬公司，成立一家50/50合營企業，以共同開發一幅位於中國四川省成都市之該土地。本公司之間接全資附屬公司成都凱譽及總冠(本公司及Hongkong Land China分別最終擁有約28.57%及71.43%權益之公司)成功以人民幣3,780,382,200元之價格投得位於中國成都之該土地。於二零一零年十一月十日，土地拍賣中心、成都凱譽及總冠簽署成交確認書，確認成功投得該土地。本公司與Hongkong Land China同意成立項目公司(其30%及70%權益將分別由成都凱譽及總冠擁有)，藉此(其中包括)持有及開發該土地。

競投

日期

二零一零年十一月十日

參與競投各方

- (a) 成都凱譽及總冠(作為買方)；及
- (b) 土地拍賣中心(作為招標人)。

據本公司董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Hongkong Land China、土地拍賣中心及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司或其任何附屬公司或彼等各自之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人，及與彼等概無關連之第三方。

代價

該土地之代價為人民幣3,780,382,200元(相等於約4,401,371,739港元)，乃透過公開競投過程釐定。經計及現時之市況、該土地之位置、開發成本及開發潛力後，董事會認為代價屬公平合理。

收購該土地之代價將按相關土地出讓合同內訂明按分期及有關金額之方式支付。代價將由本公司及Hongkong Land China透過股本或其他將協定之融資方式，按彼等各自於項目公司之實際權益比例提供資金。本公司將透過其內部資源撥付其出資部分。

籌組項目公司

於本公告日期，項目公司尚未成立。於項目公司成立後，成都凱譽及總冠將分別擁有其30%及70%之權益。成都凱譽乃本公司之全資附屬公司。總冠由本公司及Hongkong Land China分別最終擁有約28.57%及71.43%權益。本公司將擁有項目公司之50%實際權益，而項目公司將按香港公認會計原則入賬列作本公司之共同控制實體。

項目公司之目標及業務範疇

項目公司之目標為收購及開發位於中國成都之該土地。項目公司之業務範疇為房地產開發經營。預期項目公司之年期將為20年。

資本承擔

待取得中國之相關批文後，項目公司之註冊資本將為99,990,000美元及本公司已同意直接或間接透過注資、股東貸款及／或外部融資安排向項目公司提供註冊資本之50%。

項目公司之註冊資本金額乃經參考項目公司之資金需要後釐定。本公司就項目公司之出資將以本集團之內部資源撥付。本公司已向中國有關當局申請批准項目公司之上述註冊資本及訂約各方各自於項目公司之股權。

董事會之組成

項目公司之董事會將由六名董事組成。成都凱譽將有權委任一名董事，總冠則有權委任五名董事，其中三名董事將會由Hongkong Land China委任，而其餘兩名董事將會由本公司委任。項目公司董事會主席將由總冠提名，而項目公司董事會之副主席則由成都凱譽提名。

該土地之資料

該土地位於中國四川省成都市錦江區攀成鋼片區，地盤面積約為285.3795畝(約190,253平方米)，將發展建築面積約為900,091平方米之住宅及商用物業。

進行合營安排之理由

本集團主要在中國從事為物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。本公司認為透過項目公司開發該土地屬於其日常及慣常業務範圍。

為了提升本公司於中國物業市場之地位，董事會認為合營安排及開發該土地可為本公司提供理想機會以進一步參與中國成都之物業開發。由於合營安排可善用本公司及Hongkong Land China對成都市場所具備之專業知識，以及於高級住宅及商業發展項目之產品領導地位，藉此共同創造成都最頂尖之優越項目，故此，董事相信，與Hongkong Land China之合作符合本公司及股東之整體利益。

董事認為合營安排乃按一般商業條款進行，而合營安排之條款就本公司及股東而言屬公平合理，且就開發該土地而投資於項目公司符合本公司及股東之整體利益。本公司將按其於項目公司之實際權益比例分佔項目公司之利潤及虧損。

一般資料

Hongkong Land China為從事物業投資、管理及開發之置地控股有限公司之全資附屬公司。

土地拍賣中心之主要職能為登記土地交易，以及就中國成都之土地使用權交易進行招標、拍賣及公開報價。

上市規則之涵義

由於上市規則所載之適用百分比率超過5%但少於25%，因此合營安排構成本公司根據上市規則第14.06條之須予披露交易，須遵守上市規則所載有關通知及公告之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「競投」	指	土地拍賣中心就該土地所安排之競投
「董事會」	指	董事會
「成都凱譽」	指	成都市凱譽房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「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
「Hongkong Land China」	指	Hongkong Land China Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司
「合營安排」	指	根據競投收購該土地及籌組項目公司
「該土地」	指	一幅為於中國四川省成都市錦江區攀成鋼片區之土地，地盤面積約為285.3795畝
「土地拍賣中心」	指	位於中國成都之成都市土地拍賣中心
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指 成都凱譽及總冠將於中國成立之一家中外合營企業(彼等分別擁有30%及70%之股權)，藉此持有該土地之土地使用權、開發該土地，以及興建、銷售及／或租賃將於該土地上開發之物業
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「總冠」	指 總冠有限公司，於香港註冊成立之公司，其約28.57%權益由本公司最終擁有及其約71.43%權益由Hongkong Land China擁有
「%」	指 百分比

於本公告中，人民幣金額分別按1.00港元兌人民幣0.85891元換算成港元，惟僅供說明用途。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷先生

香港，二零一零年十一月十日

於本公告日期，執行董事為孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生、何偉志先生及余耀勝先生；及獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。