

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**

**有關佛山物業發展的合作**

董事會欣然宣佈，於二零一零年三月十七日，本公司及本公司全資附屬公司富來與新鴻基中國及Lyntondale訂立第一份合作協議，據此，富來將透過按20美元的代價認購20股Lyntondale認購股份，與新鴻基中國合作發展第一批佛山地塊。完成第一次認購事項後，新鴻基中國及富來將分別持有Lyntondale已發行股本80%及20%。第一次認購事項完成後，按照訂約雙方於Lyntondale所持的各自股權，新鴻基中國及富來將分別各自向Lyntondale墊付股東貸款最多達約人民幣2,768,000,000元(相等於約3,145,812,024港元)及約人民幣692,000,000元(相等於約786,453,006港元)，合計約人民幣3,460,000,000元(相等於約3,932,265,030港元)，該等股東貸款其後將墊付予彩成，而彩成將把取得的款項墊付或注入第一組項目公司的資本。該等款項將用以支付第一批佛山地塊的收購成本。

同日，本公司及本公司全資附屬公司高登與新鴻基中國及Bonserry訂立第二份合作協議，據此，高登將透過按20美元的代價認購20股Bonserry認購股份，與新鴻基中國合作發展第二批佛山地塊。完成第二次認購事項後，新鴻基中國及高登將分別持有Bonserry已發行股本80%及20%。第二次認購事項完成後，按照訂約雙方於Bonserry所持的各自股權，新鴻基中國及高登將分別各自向Bonserry墊付股東貸款最多達約人民幣3,764,000,000元(相等於約4,277,758,836港元)及約人民幣941,000,000元(相等於約1,069,439,709港元)，合計約人民幣4,705,000,000元(相等於約5,347,198,545港元)，該等股東貸款其後將墊付予嘉薈，而嘉薈將把取得的款項墊付或注入第二組項目公司的資本。該等款項將用以支付第二批佛山地塊的收購成本。

Lyntondale間接全資擁有於中國已成立的第一組項目公司，以持有位於中國佛山的第一批佛山地塊的土地使用權，並開發第一批佛山地塊，以及建設、出售及／或租賃第一批物業。Bonserry間接全資擁有於中國成立中的第二組項目公司，以持有位於中國佛山的第二批佛山地塊的土地使用權，並開發第二批佛山地塊，以及建設、出售及／或租賃第二批物業。

由於新鴻基中國為第一份合作協議及第二份合作協議的訂約方，第一份合作協議及第二份合作協議項下的該等認購事項所構成的一系列交易在上市規則第14.22條下被視為一項交易處理。由於參考富來於Lyntondale及高登於Bonserry的預期總資本承擔計算，第一次認購事項及第二次認購事項合計的適用百分比率(按上市規則所載)高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，該等合作協議項下擬進行的合作亦構成本公司一項須予披露交易。

## 第一份合作協議

日期：

二零一零年三月十七日

訂約方：

- (a) 本公司間接全資附屬公司富來；
- (b) 新鴻基中國；
- (c) Lyntondale；及
- (d) 本公司

董事經作出一切合理的查詢後所悉、所知及所信，新鴻基中國、Lyntondale及其各自最終實益擁有人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

本公司已同意保證富來妥為履行第一份合作協議項下責任。

## 主體事項

透過根據第一份合作協議認購20股Lyntondale認購股份，富來將與新鴻基中國合作發展第一批佛山地塊。完成第一次認購事項後，新鴻基中國及富來將分別持有Lyntondale已發行股本的80%及20%。

## 代價

第一次認購事項的代價為20美元，全數將以現金支付。該代價乃經新鴻基中國及富來參照20股Lyntondale認購股份的面值，公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，第一次認購事項的代價公平合理，且符合本公司及股東的整體權益。

### 第一份合作協議項下資本承擔

第一次認購事項完成後，按照訂約雙方於Lyntondale所持的各自股權，新鴻基中國及富來將分別各自向Lyntondale墊付股東貸款最多達約人民幣2,768,000,000元（相等於約3,145,812,024港元）及約人民幣692,000,000元（相等於約786,453,006港元），合計約人民幣3,460,000,000元（相等於約3,932,265,030港元），該等股東貸款其後將墊付予彩成，而彩成將把取得的款項墊付或注入第一組項目公司的資本。該等款項將用於支付第一批佛山地塊的收購成本。第一批佛山地塊的收購成本將分階段支付，該等數額至少相等於相關土地出讓合約項下到期應付的任何款項。於簽署第一份合作協議前，新鴻基中國已墊付合共111,000,000美元（相等於約860,644,050港元），而富來將按其於Lyntondale的20%股權比例，把款項連同應計利息償付新鴻基中國。

## 完成

第一次認購事項將於二零一零年三月二十二日完成，即第一份合作協議日期起計第3個營業日（或第一份合作協議訂約各方可能另行協定的較後日期）。

本公司擬以內部財務資源撥付第一份合作協議項下的資本承擔。

### 第二份合作協議

#### 日期：

二零一零年三月十七日

#### 訂約方：

- (a) 本公司間接全資附屬公司高登；
- (b) 新鴻基中國；
- (c) Bonserry；及
- (d) 本公司

董事經作出一切合理的查詢後所悉、所知及所信，新鴻基中國、Bonserry及其各自最終實益擁有人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

本公司已同意保證高登妥為履行第二份合作協議項下責任。

## 主體事項

透過根據第二份合作協議認購20股Bonserry認購股份，高登將與新鴻基中國合作發展第二批佛山地塊。完成第二次認購事項後，新鴻基中國及高登將分別持有Bonserry已發行股本的80%及20%。

## 代價

第二次認購事項的代價為20美元，全數將以現金支付。該代價乃經新鴻基中國及高登參照20股Bonserry認購股份的面值，公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，20股Bonserry認購股份的認購代價公平合理，且符合本公司及股東的整體權益。

## 第二份合作協議項下資本承擔

第二次認購事項完成後，按照訂約雙方於Bonserry所持的各自股權，新鴻基中國及高登將分別各自向Bonserry墊付股東貸款最多達約人民幣3,764,000,000元(相等於約4,277,758,836港元)及約人民幣941,000,000元(相等於約1,069,439,709港元)，合計約人民幣4,705,000,000元(相等於約5,347,198,545港元)，該等股東貸款其後將墊付予嘉薈，而嘉薈將把取得的款項墊付或注入第二組項目公司的資本。該等款項將用於支付第二批佛山地塊的收購成本。第二批佛山地塊的收購成本將分階段支付，該等數額至少相等於相關土地出讓合約項下到期應付的任何款項。於簽署第二份合作協議前，新鴻基中國已墊付合共1,085,000,000港元，而高登將按其於Bonserry的20%股權比例，把款項連同應計利息償付新鴻基中國。

## 完成

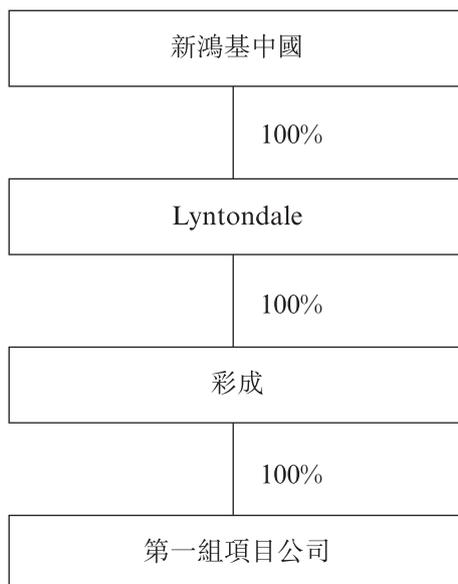
第二次認購事項將於二零一零年三月二十二日完成，即第二份合作協議日期起計第3個營業日(或第二份合作協議訂約各方可能另行協定的較後日期)。

本公司擬以內部財務資源撥付第二份合作協議項下的資本承擔。

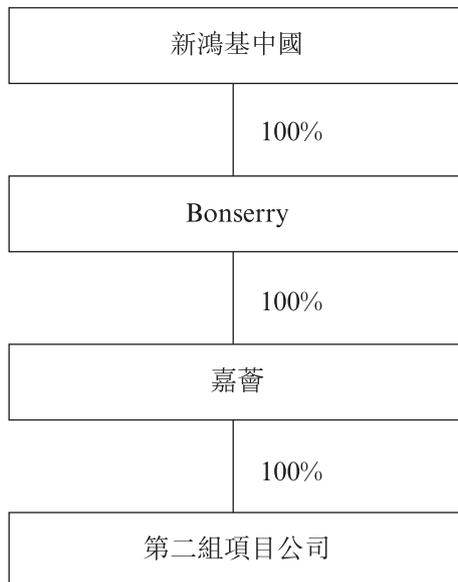
## 股權架構

第一份合作協議及第二份合作協議完成前及後，Lyntondale及Bonserry的股權架構載列如下：

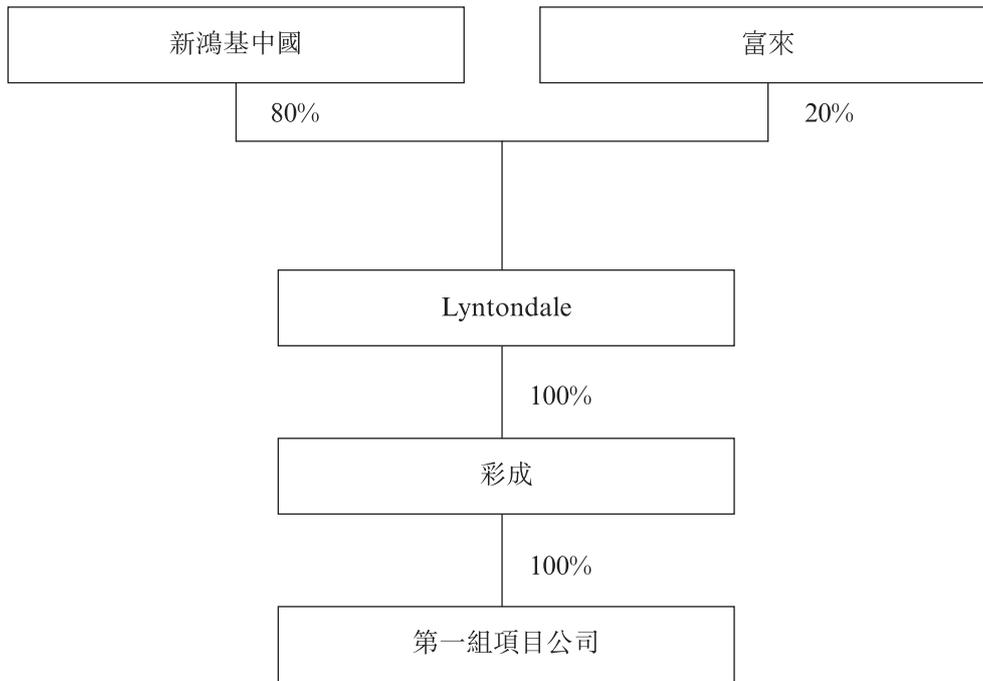
### 第一份合作協議完成前



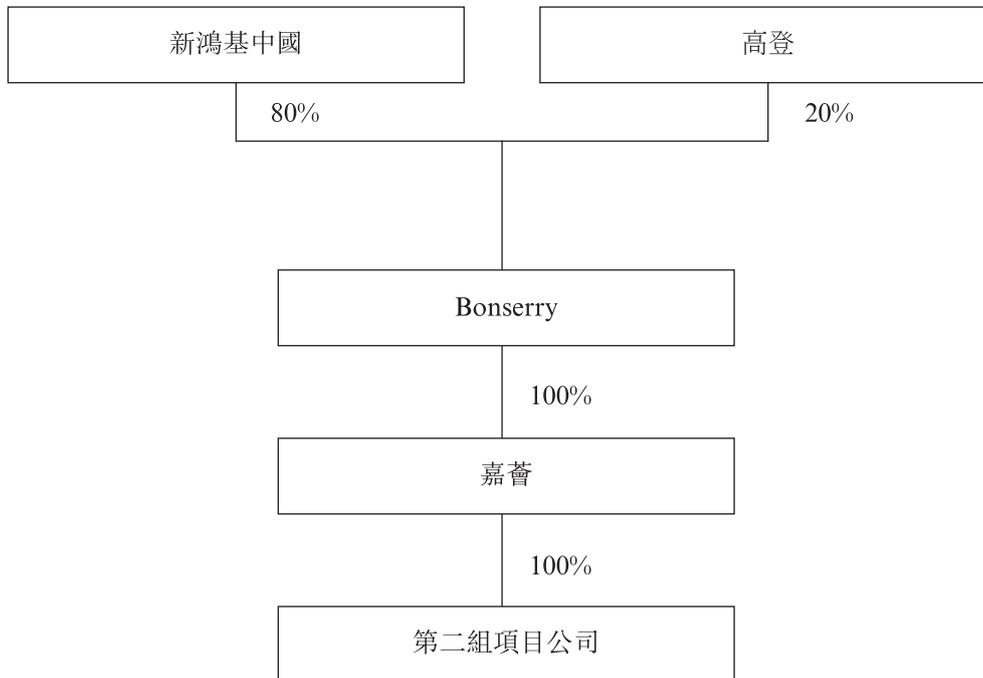
### 第二份合作協議完成前



### 第一份合作協議完成後



### 第二份合作協議完成後



### 有關該土地、LYNTONDALE、彩成、BONSERRY及嘉薈的資料

第一批佛山地塊包括位於中國(i)佛山市禪城區前進路北側、佛山大道東側、橫一路南側、縱二路西側；(ii)佛山市禪城區佛山大道東側、前進路南側、東平河北側、縱二路西側；及(iii)佛山市禪城區汾江南路西側、東平路北側、瀾石二路南側的三幅地塊，總土地面積約為459,280.88平方米。

第二批佛山地塊包括位於中國(i)佛山市禪城區汾江南路東側、前進路北側、瀾石二路南側；(ii)佛山市禪城區前進路北側、縱三路東側、橫一路和橫二路南側、縱五路西側；(iii)佛山市禪城區前進路南側、橫三路北側、縱三路東側、縱五路西側；及(iv)佛山市禪城區東平河北側、縱三路東側、橫三路南側、縱五路西側的四幅地塊，總土地面積約為523,727.69平方米。

由於第一批佛山地塊及第二批佛山地塊位於同區，因此第一批佛山地塊及第二批佛山地塊將開發為該等物業，預期該等物業由住宅及商業綜合發展項目組成，包括商場、服務式公寓、酒店、寫字樓及住宅。

### ***Lyntondale***

Lyntondale是一家投資控股公司，主要業務為持有彩成全部已發行股本。Lyntondale於二零零七年七月十九日註冊成立，除有關彩成的股權外，概無其他經營業務。Lyntondale截至二零零九年六月三十日止兩個年度的財務資料如下：

	截至二零零九年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元
營業額	—	—
除稅前虧損	—	—
除稅後虧損	—	—
淨資產	7.75	7.75

完成第一份合作協議後，Lyntondale將入賬列作為本公司的聯營公司。

完成第一份合作協議後，Lyntondale董事會將由5名董事組成，其中新鴻基中國有權委任4名董事，而富來有權委任1名董事。

## 彩成

彩成是一家投資控股公司，主要業務為持有第一組項目公司全部已發行股本權益，以持有第一批佛山地塊的土地使用權，並開發第一批佛山地塊，以及建設、出售及／或租賃第一批物業。彩成於二零零七年八月七日註冊成立，除有關第一批佛山地塊的股本權益外，概無其他經營業務。彩成截至二零零九年六月三十日止兩個年度的財務資料如下：

	截至二零零九年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元
營業額	—	—
除稅前虧損	—	—
除稅後虧損	—	—
淨資產	1.00	1.00

完成第一份合作協議後，彩成將入賬列作為本公司的聯營公司。

完成第一份合作協議後，彩成董事會將由5名董事組成，其中新鴻基中國有權委任4名董事，而富來有權委任1名董事。

## Bonserry

Bonserry是一家投資控股公司，主要業務為持有嘉薈全部已發行股本。Bonserry於二零零七年七月十九日註冊成立，除有關嘉薈的股本權益外，概無其他經營業務。Bonserry截至二零零九年六月三十日止兩個年度的財務資料如下：

	截至二零零九年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元
營業額	—	—
除稅前虧損	—	—
除稅後虧損	—	—
淨資產	7.75	7.75

完成第二份合作協議後，Bonserry將入賬列作為本公司的聯營公司。

完成第二份合作協議後，Bonserry董事會將由5名董事組成，其中新鴻基中國有權委任4名董事，而高登有權委任1名董事。

### 嘉薈

嘉薈是一家投資控股公司，主要業務為持有第二組項目公司全部已發行股本權益，以持有第二批佛山地塊的土地使用權，並開發第二批佛山地塊，以及建設、出售及／或租賃第二批物業。嘉薈於二零零六年十一月二十九日註冊成立，除有關第二批佛山地塊的股本權益外，概無其他經營業務。嘉薈截至二零零九年六月三十日止兩個年度的財務資料如下：

	截至二零零九年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日止年度 (未經審核) 港元
營業額	—	—
除稅前虧損	—	—
除稅後虧損	—	—
淨資產	1.00	1.00

完成第二份合作協議後，嘉薈將入賬列作為本公司的聯營公司。

完成第二份合作協議後，嘉薈董事會將由5名董事組成，其中新鴻基中國有權委任4名董事，而高登有權委任1名董事。

### 訂立該等合作協議及合組合營企業的原因

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。董事認為，本集團持有Lyntondale及Bonserry的20%股本權益，是讓本集團參與佛山市物業發展的良機。鑒於佛山市房地產市場發展良好，董事會認為其於日後增長潛力持續。董事相信，本集團於Lyntondale及Bonserry的投資，將進一步壯大本集團在中國物業開發方面的業務，而與新鴻基中國的合作將在發展該等物業時，帶來珍貴經驗與專業知識。董事會認為，與新鴻基中國的合作將使本公司及股東整體受惠。

董事(包括獨立非執行董事)相信，第一份合作協議及第二份合作協議按正常商業條款訂立，就本公司及股東而言，該等條款公平合理，而訂立該等合作協議符合本公司及股東的整體權益。

## 一般事項

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。富來及高登各自的主要業務均為投資控股。

新鴻基中國主要業務為投資控股。

## 上市規則的涵義

由於新鴻基中國為第一份合作協議及第二份合作協議的訂約方，第一份合作協議及第二份合作協議項下的該等認購事項所構成的一系列交易在上市規則第14.22條下被視為一項交易處理。由於參照富來於Lyntondale及高登於Bonserry的預期總資本承擔計算，第一次認購事項及第二次認購事項合計的適用百分比率(按上市規則所載)高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，該等合作協議項下擬進行的合作亦構成本公司一項須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「Bonserry」	指	Bonserry Investments Limited，一家於二零零七年七月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Bonserry認購股份」	指	Bonserry股本中每股面值1.00美元的普通股
「營業日」	指	香港及中國之銀行開放營業的任何日子(星期六除外)
「彩成」	指	彩成投資有限公司，一家於二零零七年八月七日在香港註冊成立的有限公司
「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
「該等合作協議」	指	第一份合作協議及第二份合作協議

「董事」	指	本公司董事；
「第一批佛山地塊」	指	位於中國(i)佛山市禪城區前進路北側、佛山大道東側、橫一路南側、縱二路西側；(ii)佛山市禪城區佛山大道東側、前進路南側、東平河北側、縱二路西側；及(iii)佛山市禪城區汾江南路西側、東平路北側、瀾石二路南側的三幅地塊，總土地面積約為459,280.88平方米；
「第一組項目公司」	指	彩成已於二零一零年二月二十四日在中國成立的三家外商獨資企業，分別為佛山市新鋒房地產開發有限公司、佛山市新升房地產開發有限公司及佛山市新晉房地產開發有限公司，以持有第一批佛山地塊的土地使用權，並開發第一批佛山地塊，以及建設、出售及／或租賃第一批物業
「第一批物業」	指	將於第一批佛山地塊上開發的物業
「第一次認購事項」	指	富來認購20股Lyntondale認購股份
「嘉薈」	指	嘉薈有限公司，一家於二零零六年十一月二十九日在香港註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高登」	指	高登企業有限公司，一家於二零零七年十月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「該土地」	指	第一批佛山地塊及第二批佛山地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lyntondale」	指	Lyntondale Holdings Limited，一家於二零零七年七月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Lyntondale認購股份」	指	Lyntondale股本中每股面值1.00美元的普通股
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	第一批物業及第二批物業
「富來」	指	富來企業有限公司，一家於二零零七年七月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二批佛山地塊」	指	位於中國(i)佛山市禪城區汾江南路東側、前進路北側、瀾石二路南側；(ii)佛山市禪城區前進路北側、縱三路東側、橫一路和橫二路南側、縱五路西側；(iii)佛山市禪城區前進路南側、橫三路北側、縱三路東側、縱五路西側；及(iv)佛山市禪城區東平河北側、縱三路東側、橫三路南側、縱五路西側的四幅地塊，總土地面積約為523,727.69平方米；
「第二組項目公司」	指	嘉薈將於中國成立的四家外商獨資企業，以持有第二批佛山地塊的土地使用權，並開發第二批佛山地塊，以及建設、出售及／或租賃第二批物業
「第二批物業」	指	將於第二批佛山地塊上開發的物業
「第二次認購事項」	指	高登認購20股Bonserry認購股份
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「新鴻基中國」	指	新鴻基發展(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等認購事項」	指	第一次認購事項及第二次認購事項
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比

在適用情況下，本公告採用人民幣0.87990元兌1.00港元及1.00美元兌7.75355港元的匯率換算貨幣。該等匯率僅供說明用途，概無表示任何人民幣、港元或美元金額已經、曾經應可或應可按該匯率兌換。

承董事會命  
合景泰富地產控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，二零一零年三月十七日

於本公告日期，本公司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；獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。