
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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百仕達控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

須 予 披 露 交 易
在 上 海 收 購 土 地

* 僅供識別

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 該土地及掛牌出讓	4
3. 有關該土地的資料	4
4. 進行收購事項的理由及裨益	5
5. 收購事項的財務影響	5
6. 上市規則的涵義	5
7. 一般事項	6
附錄 — 一般資料	7

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	百仕達地產收購該土地
「公告」	指	本公司就收購事項於2008年8月28日刊發的公告
「Asia Pacific」	指	Asia Pacific Promotion Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由本公司主席兼執行董事歐亞平先生全資擁有
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	百仕達控股有限公司 (股份代號：1168)，一家在百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於並與本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、主要股東或管理層股東或任何彼等各自的聯繫人士概無關連的人士
「該土地」	指	位於上海市長寧區新涇鎮240街坊，稱為上海市長寧區新涇鎮240街坊地塊的一幅土地，佔地面積約13,599.6平方米
「最後實際可行日期」	指	2008年9月12日，為本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「土地轉讓日期」	指	2008年9月6日(或百仕達地產與上海市房地局可能以書面協定的其他日期)
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載按年計算的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	一家將依據中國法律成立的公司，成立後將成為百仕達地產的直接全資附屬公司及本公司附屬公司，旨在擁有及發展該土地
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「上海市房地局」	指	上海市長寧區房屋土地管理局
「上海市房地產 交易中心」	指	上海市房地產交易中心
「百仕達地產」	指	本公司的附屬公司百仕達地產有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	按香港法例第32章公司條例所定義的附屬公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

執行董事：

歐亞平 (主席)

鄧銳民 (行政總裁)

陳巍

李寧軍

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事

羅仕勵

香港主要營業地點：

香港

德輔道中199號

維德廣場

28樓

獨立非執行董事：

Davin A. MacKenzie

田勁

辛羅林

敬啟者：

須 予 披 露 交 易
在 上 海 收 購 土 地

1. 緒 言

董事會於2008年8月28日宣佈，中國有關政府機關已於2008年8月27日接納本公司的附屬公司百仕達地產以人民幣328,000,000元(約374,300,000港元)收購該土地的投標。此外，百仕達地產與上海市房地產交易中心已簽訂具法律約束力的確認協議，據此，(1)收購事項的代價已確認為人民幣328,000,000元(約374,300,000港元)；及(2)百仕達地產與上海市房地局須簽訂土地使用權轉讓合同，以於土地轉讓日期或之前轉讓該土地的土地使用權。

董事會函件

根據上市規則第14章，由於有關百分比率高於5%但低於25%，因此收購事項構成本公司的須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購事項的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

2. 該土地及掛牌出讓

該土地由上海市房地產交易中心以掛牌出讓形式拍賣出售，而據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海市房地產交易中心為獨立於本公司及本公司關連人士的獨立第三方。於2008年8月27日，上海市房地產交易中心宣佈本公司的附屬公司百仕達地產投得該土地。百仕達地產就該土地所提出的價格為人民幣328,000,000元（約374,300,000港元），預留價格為人民幣281,110,000元（約320,800,000港元）。此外，百仕達地產與上海市房地產交易中心已簽訂具法律約束力的確認協議，據此，(1)收購事項的代價已確認為人民幣328,000,000元（約374,300,000港元）；(2)百仕達地產與上海市房地局須簽訂土地使用權轉讓合同，以於土地轉讓日期或之前轉讓該土地的土地使用權；及(3)百仕達地產可向上海市房地局申請延遲土地轉讓日期，惟申請須於土地轉讓日期前三天以書面形式遞交。於2008年9月3日，百仕達地產已向上海市房地局遞交申請，延遲土地轉讓日期至2008年11月6日（有關日期由百仕達地產及上海市房地局待共同協定，為「新土地轉讓日期」）。因此，目前預期百仕達地產將於新土地轉讓日期或之前與上海市房地局訂立土地使用權轉讓合同。此外，百仕達地產將於中國成立一間項目公司，目的為擁有及發展該土地。根據該土地的拍賣條款，倘項目公司於新土地轉讓日期前成立，項目公司將與上海市房地局就有關直接轉讓該土地的土地使用權而訂立土地使用權轉讓協議。

該土地的代價人民幣328,000,000元（約374,300,000港元）須按百仕達地產或項目公司與上海市房地局（據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其為獨立於本公司及本公司關連人士的獨立第三方）將進行磋商的土地使用權轉讓合同條款所述的方式支付。百仕達地產將以其內部資源支付上述土地代價。

3. 有關該土地的資料

該土地位於上海市長寧區新涇鎮，地盤目前空置。該區為上海市內交通最方便的地區之一，同時亦為上海市豪宅區之一。該土地的規劃地盤面積約為13,599.6平方米。該土地已指定用作住宅用途，按拍賣出售的條件所訂，該土地的土地使用權將為期70年。

4. 進行收購事項的理由及裨益

本公司主要從事物業發展、物業投資及管理。

該土地位處低密度的清幽豪宅地段，距離機場及市區分別約10分鐘及30分鐘車程。本集團現擬將該土地發展為豪宅項目。

本公司認為，收購事項配合本集團的物業發展策略。此外，董事認為該土地的地價跟上海其他黃金地段及中國其他大城市相比，亦屬合理。本公司相信，該土地的發展項目將為本集團帶來美好的業務前景。

收購事項的代價乃百仕達地產經考慮該土地的位置及潛在價值而釐定。董事認為，收購事項的條款及條件屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

5. 收購事項的財務影響

現時預期該土地的發展將分階段進行。因此，收購事項將不會對本集團的盈利有任何即時影響。由於非流動資產的增加將由流動資產的減少予以抵銷，故本集團的資產淨值亦將維持不變。此外，由於收購事項將由本集團的內部資源撥付，而非以銀行貸款融資，故本公司認為收購事項將不會對本集團的負債造成任何影響。

6. 上市規則的涵義

由於有關百分比率根據上市規則第14章高於5%但低於25%，因此收購事項構成本公司的須予披露交易。

本公司或其附屬公司概無與上海市房地產交易中心及上海市房地局訂立任何根據上市規則第14.22條須與收購事項合併計算的交易。

董 事 會 函 件

7. 一般事項

敬請 閣下垂注載於本通函附錄的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
百仕達控股有限公司
行政總裁兼執行董事
鄧銳民
謹啟

2008年9月17日

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函內並無遺漏其他事實，致使本通函所載內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文董事及最高行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或必須及已載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內的權益及淡倉；或根據《上市規則》載述的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事姓名	身份	股份權益			股份 權益總額	根據購股權 於相關 股份的權益		佔現有 已發行股本的 概約百分比
		個人權益	公司權益	家屬權益		權益總額	權益總額	
陳巍	實益擁有人	13,500,000	—	—	13,500,000	11,250,000	24,750,000	0.75%
羅仕勵	實益擁有人	9,345,500	—	—	9,345,500	9,675,000	19,020,500	0.58%
李寧軍	實益擁有人	4,000,000	—	—	4,000,000	8,375,000	12,375,000	0.38%
Davin A. Mackenzie	實益擁有人	1,099,900	—	—	1,099,900	3,493,100	4,593,000	0.14%
歐亞平	共同權益及 受控制法團權益	—	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	—	1,568,130,660	47.72%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	22,500,000	43,875,000	1.34%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	5,175,000	5,175,000	0.16%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	5,175,000	5,175,000	0.16%

附註： 1,560,845,250股股份由Asia Pacific持有，而Asia Pacific為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並由本公司主席歐亞平先生全資擁有。

(ii) 於相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃，本公司已向若干董事授出購股權以認購股份，詳情如下：

董事姓名	授出日期 年／月／日	行使期	行使價 港元	於最後實際 可行日期 尚未行使 購股權的 股份數目	佔現有 已發行 股本的 概約 百分比
陳巍	2007年2月12日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	3,375,000	0.10%
	2007年2月12日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	3,375,000	0.10%
	2007年2月12日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	2,250,000	0.07%
	2007年2月12日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	2,250,000	0.07%
羅仕勵	2005年1月13日	2006年6月30日至 2012年5月24日	1.001	2,700,000	0.08%
	2005年1月13日	2006年12月31日至 2012年5月24日	1.001	3,600,000	0.11%
	2007年2月12日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	1,012,500	0.03%
	2007年2月12日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	1,012,500	0.03%
	2007年2月12日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	675,000	0.02%
	2007年2月12日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	675,000	0.02%
李寧軍	2005年1月13日	2006年12月31日至 2012年5月24日	1.001	500,000	0.02%
	2007年2月6日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	2,362,500	0.07%
	2007年2月6日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	2,362,500	0.07%
	2007年2月6日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	1,575,000	0.05%
	2007年2月6日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	1,575,000	0.05%

董事姓名	授出日期 年／月／日	行使期	行使價 港元	於最後實際 可行日期 尚未行使 購股權的 股份數目	佔現有 已發行 股本的 概約 百分比
Davin A. Mackenzie	2005年1月13日	2006年12月31日至 2012年5月24日	1.001	568,100	0.02%
	2007年2月12日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	877,500	0.03%
	2007年2月12日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	877,500	0.03%
	2007年2月12日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	585,000	0.02%
	2007年2月12日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	585,000	0.02%
鄧銳民	2007年2月12日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	6,750,000	0.21%
	2007年2月12日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	6,750,000	0.21%
	2007年2月12日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	4,500,000	0.14%
	2007年2月12日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	4,500,000	0.14%
田勁	2006年1月22日	2006年12月31日至 2012年5月24日	2.107	675,000	0.02%
	2006年1月22日	2007年6月30日至 2012年5月24日	2.107	675,000	0.02%
	2006年1月22日	2007年12月31日至 2012年5月24日	2.107	900,000	0.03%
	2007年2月12日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	877,500	0.03%
	2007年2月12日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	877,500	0.03%
	2007年2月12日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	585,000	0.02%
	2007年2月12日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	585,000	0.02%

董事姓名	授出日期 年／月／日	行使期	行使價 港元	於最後實際 可行日期 尚未行使 購股權的 股份數目	佔現有 已發行 股本的 概約 百分比
辛羅林	2005年1月13日	2005年12月31日至 2012年5月24日	1.001	675,000	0.02%
	2005年1月13日	2006年6月30日至 2012年5月24日	1.001	675,000	0.02%
	2005年1月13日	2006年12月31日至 2012年5月24日	1.001	900,000	0.03%
	2007年2月12日	2009年1月1日至 2012年5月23日	1.778	877,500	0.03%
	2007年2月12日	2009年7月1日至 2012年5月23日	1.778	877,500	0.03%
	2007年2月12日	2010年1月1日至 2012年5月23日	1.778	585,000	0.02%
	2007年2月12日	2010年7月1日至 2012年5月23日	1.778	585,000	0.02%

附註：

1. 購股權歸屬期自授出日期起直至行使期開始為止。
2. 該等購股權指董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員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）的股份、相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》該等條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉）；或必須及已載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接

或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上有權投票的任何類別股本的面值10%或以上權益的股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

股份好倉

股東名稱	身份	股份權益	佔本公司已發行股本的概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人	1,560,845,250 (附註)	47.50%

附註：1,560,845,250股股份由Asia Pacific持有，而Asia Pacific為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並由本公司主席歐亞平先生全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無接獲任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)通知，其擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須予披露之股份或相關股份的權益或淡倉，或其擁有可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上有權投票的任何類別股本的面值10%或以上權益或該等股本的任何期權。

3. 競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的聯繫人士於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何由本公司任何董事或建議董事與本集團任何成員公司訂立的現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

5. 訴訟

據董事所悉，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的合資格會計師為張濟香女士，彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司的主要營業地點位於香港德輔道中199號維德廣場28樓。
- (e) 本公司在香港的股份登記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號舖。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。