

本公佈僅為提供資料而作出，並不構成要約收購、購買或認購任何證券的邀請或徵求；本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾的基礎。本公佈及其任何副本不得送往美國、於美國派發或派發予任何美國人士。在沒有進行註冊或不獲豁免註冊的情況下，票據不得在美國要約發售或出售。本公佈所述證券只會按照所有適用法律及法規出售。本公司不擬在美國註冊發行任何票據。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

發行 300,000,000 美元的 8½ 厘優先票據

本公司董事會謹此提述本公司於二零零五年十月二十一日有關票據發行計劃的公告。董事會欣然宣佈，本公司、子公司擔保人與認購方於二零零五年十一月二日簽訂了購買協議。根據購買協議及受限於其所載條件，本公司同意向認購方出售而認購方同意以非連帶責任的方式按發行價100%購買總本金額300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)的票據。票據將由子公司擔保人無條件及不可撤回地擔保。此外，本公司及若干子公司擔保人將向票據持有人以第一優先權益質押其所持有的全部子公司擔保人的全部股份。

票據將不會向香港公眾人士要約發售，亦不會向本公司的任何關連人士(定義見上市規則)要約發售。

將寄發予票據潛在投資者的發售說明書載有本公司及其子公司的若干財務及其他資料，有關資料的摘要見本公司於二零零五年十月二十一日刊發的公告。

完成購買協議須待有關先決條件達成及／或獲得豁免方可作實，詳情請參閱下文「購買協議」一節。

由於購買協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

票據已獲新加坡交易所原則上批准上市。有關批准及收納票據為新加坡交易所正式名單不應被視為本公司或票據質素的指標。票據沒有也不會根據證券法註冊，故不得於美國境內要約發售或出售，惟獲豁免證券法的註冊規定的交易除外。

緒言

本公司董事會謹此提述本公司於二零零五年十月二十一日有關票據發行計劃的公告。董事會欣然宣佈，本公司、子公司擔保人與認購方於二零零五年十一月二日簽訂了購買協議。根據購買協議及受限於其所載條件，本公司同意向認購方出售而認購方同意以非連帶責任的方式按發行價100%購買總本金額300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)的票據。票據將由子公司擔保人無條件及不可撤回地擔保。

將寄發予票據潛在投資者的發售說明書載有本公司及其子公司的若干財務及其他資料，有關資料的摘要見本公司於二零零五年十月二十一日刊發的公告。

購買協議

日期：二零零五年十一月二日

訂約方：發行人：合生創展集團有限公司。
擔保人：子公司擔保人。
認購方：Credit Suisse First Boston (Europe) Limited 及 Morgan Stanley & Co. International Limited。
Credit Suisse First Boston (Europe) Limited 及 Morgan Stanley & Co. International Limited 及其最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

購買：認購方同意以非連帶責任的方式購買總本金額300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)的票據。

票據沒有也不會根據證券法註冊，故不得於美國境內要約發售或出售，惟獲豁免證券法的註冊規定的交易除外。票據將不會向香港公眾人士要約發售，也不會向本公司的任何關連人士(定義見上市規則)要約發售。

先決條件：認購方認購及支付票據款項的責任須待以下及其他條件達成後，方可作實：

- 本公司及其附屬公司作為一家集團的整體狀況(財務或其他方面)、業務前景、物業或營業績沒有出現任何改變、發展或可能引致可見的變動的事件，被認購方視為重大不利變動，令認購方認為完成要約發售票據及支付票據款項變得不可行或不適宜；
- 美國、香港、中國、百慕達或國際金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制沒有出現認購方認為可能對成功發行、出售或配售票據造成重大不利影響的變動，不論是一級市場或二級市場買賣方面；
- 本公司促成向認購方提供若干法律意見及核數師安慰函；及
- 有關各方正式簽立契約。
認購方可酌情豁免所有或部份條件。

費用：本公司將向認購方支付包銷佣金。

交割：待購買協議的所有條件達成後或獲認購方豁免後，預期票據將於交易完成日交割。

由於購買協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

票據的主要條款

票據由契約構成。票據的主要條款概述如下：

公司：合生創展集團有限公司。

子公司擔保：各子公司擔保人將共同及個別地擔保本公司如期支付到期應付的票據本金、溢價(如有)及利息以及一切其他應付款項。

抵押品：本公司及若干子公司擔保人將向票據持有人以第一優先權益質押其所持有的全部子公司擔保人的全部股份。

發行：二零一二年到期總本金額300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)的8½厘優先票據。

發行價：100%。

發行日期：二零零五年十一月九日。

到期日：二零一二年十一月九日。

地位：票據為本公司的一般、優先及非後償債項。

利息：票據自二零零五年十一月九日起按固定年利率8½厘計息。累計利息自二零零六年五月九日起於每年的五月九日及十一月九日每半年支付一次。

其他契諾：票據、契約及子公司擔保將限制本公司及其若干子公司進行包括以下活動的自主性：

- 產生額外債項及發行優先股；
- 就其股本派發股息或購買或贖回股本；
- 進行投資或其他指定受限制付款；
- 發行或出售若干子公司的股本；
- 擔保債項；
- 出售資產；
- 設立留置權；
- 訂立售後租用協議；
- 訂立協議限制若干子公司派付股息及轉讓資產或提供公司間貸款的能力；

- 與股本持有人或聯屬公司訂立交易；或
- 進行整合或合併。

控制權變動：於發生控制權變動觸發事項(定義見契約，亦包括朱孟依先生及其關聯人士持有本公司投票權少於30%，且有關變動後出現信貸評級下調的情況)後，本公司須作出收購要約，以相等於票據本金額101%的購買價贖回所有當時尚未兌換的票據，並支付截至購買日應付未付的利息(如有)。

因稅務理由贖回：倘本公司或子公司擔保人因指定稅法出現變動或發生若干其他情況而須支付額外稅項，則本公司有權按相等於票據本金額100%(以及截至指定贖回日應付未付的利息(如有))的贖回價贖回全部票據，惟本公司不可據此只贖回部分票據。

選擇性贖回：於二零零九年十一月九日或之後，本公司可按契約所訂的贖回價贖回全部或部分票據。於二零零九年十一月九日前，本公司可隨時按相等於票據本金額100%加適用溢價(以及截至贖回日應付未付的利息(如有))的贖回價贖回全部或部分票據。此外，於二零零八年十一月九日前，本公司可隨時利用發售股本的所得款項按票據本金額108.125%(以及截至贖回日應付未付的利息(如有))的贖回價贖回最多達本金額35%的票據。

適用法律：紐約法。

評級：票據已獲穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司(The McGraw Hill Companies, Inc. 的分支)分別評為「Ba1」級及「BB+」級。

上市：票據已獲新加坡交易所原則上批准上市。有關批准及票據包括在新加坡交易所正式名單內不應被視為本公司或票據質素的指標。

交易理由

董事相信發行票據計劃對本公司有利，容許本公司自國際投資者取得長期融資，改善其資本架構。

所得款項用途

發行票據所得款項淨額估計約為291,000,000美元(相等於約2,270,000,000港元)，將用作一般公司用途(包括土地收購及物業發展)。本公司並無有關所得款項淨額即時用途的任何特定計劃。

釋義

本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」指 董事會。

「交易完成日」指 二零零五年十一月九日或本公司與認購方協定的其他日期。

「本公司」指 合生創展集團有限公司，一間根據百慕達公司法在百慕達註冊成立的受豁免公司，其股份在香港聯交所上市。

「董事」指 本公司董事。

「港元」指 港元，香港法定貨幣。

「香港」指 中國香港特別行政區。

「香港聯交所」指 香港聯合交易所有限公司。

「契約」指 本公司、子公司擔保人及JPMorgan Chase Bank, N.A.(作為票據持有人的受託人)於二零零五年十一月九日或前後訂立的契約。

「上市規則」指 香港聯交所證券上市規則。

「票據」指 由本公司發行於二零一二年到期總本金額300,000,000美元的8½厘優先票據。

「中國」指 中華人民共和國。

「認購方」指 Credit Suisse First Boston (Europe) Limited 及 Morgan Stanley & Co. International Limited。

「發售說明書」指 本公司於二零零五年十一月二日或前後發刊關於票據發行的發售說明書。

「證券法」指 美國一九三三年證券法(經修訂)。

「新加坡交易所」指 新加坡證券交易所有限公司。

「子公司擔保」指 將載於契約內由子公司擔保人提供的擔保。

「子公司擔保人」指 票據的擔保人，即本公司所有於中國境外註冊成立的全資子公司，它們均為透過子公司經營的控股公司，惟 Outward Expanse Investments Limited 將不會作為購買協議的訂約方，並僅於交易完成日三個營業日內成為子公司擔保人。

「美元」指 美元，美國法定貨幣。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零零五年十一月三日

於本公佈內，所有港元兌美元的匯率為7.80港元兌1.00美元。

於本公佈日期，本公司董事會包括十二名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、武捷思先生、項斌先生、譚禮寧先生、歐偉建先生、陳長纓女士及蕭燕霞女士；非執行董事為 Steven Shafran 先生及陳小紅女士；獨立非執行董事為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報及
英文虎報刊登的內容。