

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

須予披露及關連交易

出售INTERWELL DEVELOPMENTS LIMITED

全部已發行股本

董事宣佈，於二零零六年七月二十一日，本公司與Sun、Prime、Interwell、Union、民泰及Pacific訂立該協議，據此，Pacific有條件同意向Sun及Prime收購Interwell全部已發行股本。

Interwell為本公司非全資附屬公司，乃一家投資控股公司，其唯一資產為民泰之100%股本權益。民泰為一家於中國成立之外商獨資企業，在上海從事房地產發展業務。民泰現正建造該土地上一幢名為合生國際大廈之樓宇。

按根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率，該交易構成上市規則第14.06(2)條項下本公司一項須予披露交易。

由於Prime為本公司關連人士(定義見上市規則)，而Union為Prime之聯繫人士，故根據上市規則第14A.16(5)條，該交易亦構成本公司一項非豁免關連交易，並須上市規則第14A.18條獲本公司股東(不包括根據上市規則須就決議案放棄投票之股東)在股東大會上投票批准。由於概無股東將須就該交易放棄投票，而本公司控股股東Sounda已承諾投票贊成該交易，故本公司根據上市規則第14A.43條向聯交所申請批准豁免遵守上市規則項下有關本公司須就該協議舉行股東特別大會以尋求股東批准之規定。

本公司將於實際可行情況下向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易之詳情、獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問之建議。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且該協議之條款乃按公平原則磋商並以正常商業條款為基礎，對本公司及本公司股東之整體利益而言誠屬公平合理。

A. 該交易

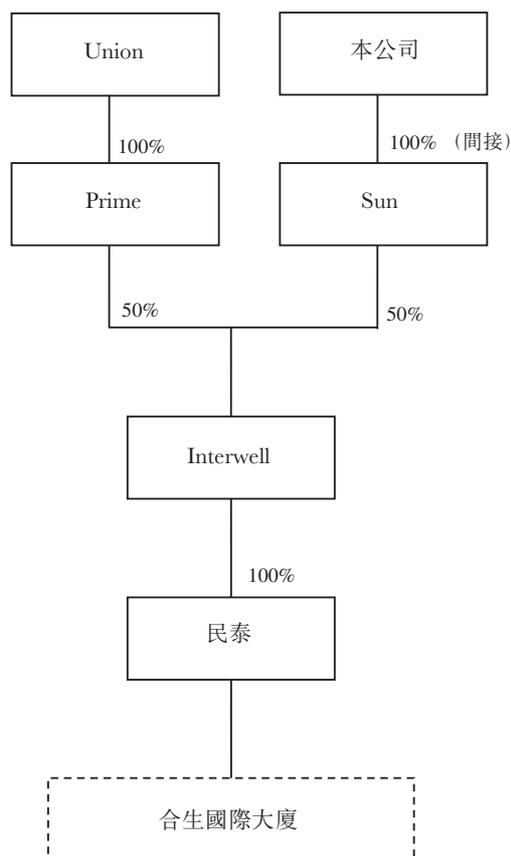
1. 背景

於二零零六年七月二十一日，本公司與Sun、Prime、Interwell、Union、民泰及Pacific訂立該協議，據此，Pacific有條件同意向Sun及Prime收購Interwell全部已發行股本。

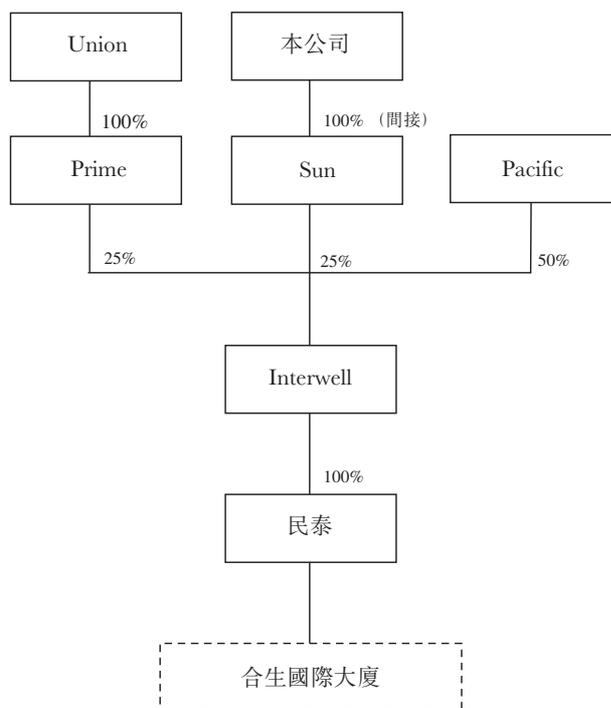
Interwell為本公司非全資附屬公司，乃一家投資控股公司，其唯一資產為民泰之100%股本權益。民泰為一家於中國成立之外商獨資企業，在上海從事房地產發展業務。民泰現正建造該土地上一幢名為合生國際大廈之樓宇。民泰為該土地之土地使用權擁有人。該土地佔地約10,321平方米，就此民泰已獲相關中國政府當局發出有關發展及興建一幢三十三層高樓宇作零售及辦公室用途之批文。合生國際大廈施工未完，故未有為民泰帶來任何收益。

Interwell 由Sun及Prime等份擁有。就董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，Pacific、其最終實益擁有人及聯繫人士為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

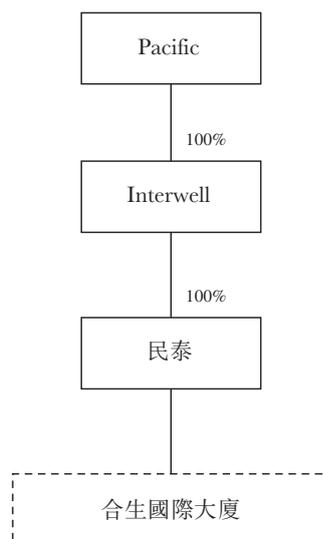
以下為Interwell迄今持股架構之示意圖：



以下為Interwell於首次完成時持股架構之示意圖：



以下為Interwell於最後完成時持股架構之示意圖：



2. 該協議之主要條款

日期：二零零六年七月二十一日

訂約方：
Sun及Prime（作為賣方）
Pacific（作為買方）
本公司及Union（作為彌償人）
Interwell（作為目標）
民泰（作為該土地之擁有人及發展商）

已售權益：待該協議列明之先決條件達成後，Sun及Prime同意出售而Pacific同意購買銷售股份。

首次完成：首次完成須於首次完成日期發生，日期得由訂約方協定，惟不得遲於訂約方達成（或豁免）適用於彼等各方首次完成之先決條件後十二個營業日。

於首次完成日期(其中包括)：—

- (a) 託管款額得按照託管協議存入賣方指定之一個或多個銀行帳戶；及
- (b) 買方得向賣方支付145,000,000美元(相等於約1,131,000,000港元)，即初步購買價減託管款額；

於首次完成時，買方將成為50%銷售股份(「買方股份」)之註冊及實益擁有人。本公司確認，即使於首次完成時轉讓50%銷售股份，其將於首次完成至最後完成期間繼續把Interwell視作附屬公司，原因是本集團仍有其財務及管理營運政策之控制權。本公司在最後完成前不會確認出售銷售股份之預期收益。

首次完成之
先決條件：

首次完成須待賣方或買方(視情況而定)達成或豁免(下文(a)項除外)(其中包括)以下先決條件，方可作實：

- (a) 本公司股東(不包括根據上市規則須就決議案放棄投票之股東)在本公司股東大會上投票批准，或聯交所豁免本公司舉行此股東大會；及
- (b) 買方按照託管協議之條款將託管款額存入託管帳戶。

最後完成：

待最後完成之先決條件達成(或豁免)後，最後完成須於最後完成日期發生，日期得由訂約方協定，惟不得遲於中國相關當局發出房產權證後第十五個營業日(或訂約方協定之較長期間)。民泰須於二零零八年九月三十日前取得房產權證(惟可因Pacific要求改變施工造成施工延誤而延期不多於三個月(如有))。

於最後完成日期(其中包括)，買方須支付最後購買價餘額(可予調整)減初步購買價及減去任何貸予賣方而未償還之民泰營運資金貸款。

於最後完成時，買方將成為100%銷售股份之註冊及實益擁有人，而Interwell不再為本公司附屬公司。

最後購買價：

最後購買價為300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)，並須按照該協議條款調整，並將包括合生國際大廈施工期內最後購買價結餘之應計利息(參考施工進度計算)，而在此情況下，包括但不限於實際建築樓面面積低於規劃建築樓面面積。

最後完成之
先決條件：

最後完成須待賣方或買方(視情況而定)達成或豁免(其中包括)以下先決條件：

- (a) 於最後完成日期Interwell除股東貸款外(如有)概無欠債而須由買方轉讓予買方；
- (b) 於最後完成日期民泰除源於日常業務過程之欠債外概無欠債，亦無貸款，惟不包括超過80,000,000美元或人民幣等額之營運資金貸款；及

(c) 民泰須增加其總投資額及繳入註冊資本，分別不少於120,000,000美元及40,000,000美元。

施工質素及時間性保證： 賣方及彌償人須(其中包括)促使民泰就合生國際大廈之施工全面遵守特定標準及質素，並於二零零八年九月三十日或延後不多於三個月之較後日子前辦妥一切申領房產權證手續。

彌償： 賣方及彌償人須共同及各別保證買方不會因源於或有關賣方、Interwell及民泰違反該協議下任何相關陳述及保證或任何契約或協議而招致任何及一切損失。

買方須保證賣方不會因源於或有關其違反該協議下任何陳述及保證或任何契約或協議而招致任何及一切損失。

彌償索賠之限制： 賣方及彌償人就任何涉及該協議彌償索賠對買方之最大責任於以下各情況為：

(a) 5,000,000美元(如索賠於首次完成前發生)；或

(b) 相等於賣方根據該協議於此彌償索賠時已收取之實際款額(如索賠於首次完成後發生)。

因此，如索賠於最後完成後發生，賣方、買方及彌償人就任何涉及該協議彌償索賠之最大責任將為支付予賣方之最後購買價(可予調整)。

終止： 在該協議條款及規限下，該協議可於最後完成之時或之前隨時由以下各方予以終止：

(a) 由訂約方，如(其中包括)：

(i) 未能於該協議日期起四十五日內獲本公司股東(不包括根據上市規則須就決議案放棄投票之股東)在召開以根據該協議列明條款批准該協議之股東大會上投票批准，或未能於該協議日期起四十五日內獲聯交所批准豁免此次股東特別大會；或

(ii) 首次完成未能於二零零六年十二月三十一日或之前或訂約方共同協定之其他日期發生，或最後完成未能於二零零九年三月三十一日或之前或訂約方共同協定之其他日期發生。

(b) 由買方，如(其中包括)：

(i) 房產權證於二零零八年九月三十日後三個月或更後方發出；或

(ii) 彌償人、賣方、Interwell或民泰任何一方之控制權有變，惟由一賣方轉讓股份予另一賣方或任何彌償方除外。

(c) 由賣方、彌償人、Interwell及民泰，如：

- (i) 買方未能按照該協議向賣方於首次完成時支付託管款額或初步購買價欠款(即145,000,000美元)，或於最後完成時支付最後購買價餘款；

終止之影響： 該協議之終止有以下影響：

(a) 倘由賣方、Interwell、民泰及彌償人因歸咎於買方之任何原因而終止：

- (i) 如終止於首個完成日期前發生，託管款額得轉讓予賣方；或
- (ii) 如終止於最後完成日期前發生，買方得將買方股份轉回賣方，而買方須負責賣方因終止該協議而產生之損害。

(b) 倘由買方因歸咎於賣方、Interwell、民泰及彌償人之任何原因而終止：

- (i) 倘終止於首次完成日期前發生，託管款額須應買方書面要求退回買方，而賣方及彌償人須共同及各別向買方支付相等於託管款額之金額作為算定損害賠償；或

(ii) 倘終止於最後完成日期前中止，買方可酌情決定是否：

(aa) 終止該協議，而此情況下賣方須將初步購買價退回買方並承擔買方因終止該協議而招致之損害。收取有關損害賠償後，買方須將買方股份轉回賣方；或

(bb) 不終止該協議而按照該協議加速最後完成。

3. 代價

買方向賣方就收購銷售股份所支付之代價將為300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)之最後購買價，並須根據該協議作出調整。本集團乃50%銷售股份之擁有人，並將享有最後購買價之一半。本集團打算採用上述代價作為本集團之一般營運資金。

最後購買價乃參考現行市價而釐定。將由Sun及Prime平分之最後購買價，須根據本公佈第2段「該協議主要條款」中「最後購買價」分段所載之基準計算。本公司預期計入約500,000,000港元之收益，收益乃參考本集團最新於二零零六年六月三十日所佔之銷售股份淨資產值(即50%)並計入興建合生國際大廈之估計建築成本、利息開支以及其他行政開支而計算。本公司將於最後完成時確認預期收益。本集團負責透過安排50%之營運資金貸款予民泰並增加於民泰實繳股本以支付建築成本，直至合生國際大廈完工為止。

4. 進行該交易之理由

由於本集團主要於中國多個城市(包括中國廣州、北京、上海及天津)從事物業發展及物業投資，該交易乃屬本集團一般及經常業務過程中訂立。

Sun及Prime皆為投資控股公司。Union為一所投資控股公司。Pacific主要從事房地產投資。Interwell及其附屬公司於緊接最後完成前之估計資產總值約為1,556,977,000港元。根據戴德梁行為合生國際大廈編製之估值報告，於二零零六年六月三十日合生國際大廈之完工資本值約為人民幣2,281,000,000元（相等於約2,215,000,000港元）。鑑於本集團僅擁有合生國際大廈50%之權益，由於最後購買價相當於上述估值約6%之溢價，董事認為銷售股份之銷售建議乃符合本公司股東之權益。

5. 須予披露交易

按上市規則第14.07條計算之相關百分比率，該交易構成上市規則第14.06(2)條項下本公司一項須予披露交易。

6. 訂約方間之關係及關連交易

雖然Interwell由本集團及Prime均等擁有，因本集團有權力管限其財務及營運政策，其為本公司之附屬公司。由於Prime為Interwell之主要股東，故被視為本公司之關連人士。Prime之控股公司Union為Prime之聯繫人士。因此，根據上市規則該交易構成本公司之關連交易。

按上市規則第14.07條計算之相關百分比率，該交易構成上市規則第14A.16(5)條項下本公司之不獲豁免關連交易，根據上市規則第14A.18條須就批准該協議召開股東大會並由本公司之獨立股東於會上投票批准。Union、Prime及Pacific與彼等各自之聯繫人士均並無本公司之股權。

B. 豁免

Sounda實益擁有686,400,000股股份，佔本公司於本公佈日已發行股本56.28%，並已書面確認該協議倘需股東批准，其將投票贊成該協議。

Prime及Union為唯一於該交易中有利害關係之人士，彼等須在股東大會上放棄投票。然而，由於Prime及Union於本公司股份上均沒有任何控制權，故概無股東須放棄投票。

由於本公司股東通過有關該協議之任何決議將為先定結論，以及無股東須就此放棄投票，本公司舉行股東大會之開支為非必要開支。鑑於前述，本公司已按上市規則14A.43條向聯交所申請豁免舉行就有關協議尋求股東批准之股東特別大會。

C. 一般事項

本公司將委聘獨立財務顧問，以便就該協議之條款對本公司股東而言是否公平合理向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該交易之詳情、獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問之建議。

D. 董事

於本公佈日期，執行董事為朱孟依(主席)、武捷思(行政總裁)、項斌、譚禮寧、歐偉建、陳長纓及蕭燕霞；非執行董事為施盛勳及胡勇敏；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

E. 本公佈所用詞彙

「實際建築樓面面積」	指	合生國際大廈之實際總建築樓面面積，於竣工及驗收後經中國相關當局認證
「該協議」	指	本公司、Sun、Prime、Union、Interwell及民泰於二零零六年七月二十一日訂立之有條件購股協議
「聯繫人士」	具	上市規則賦予該詞之涵義
「房產權證」	指	合生國際大廈之房產權證
「營業日」	指	韓國、香港及中國之銀行一般開門營業的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「託管協議」	指	賣方、買方及花旗銀行香港分行(作為託管代理)於該協議日期訂立之託管協議
「託管款額」	指	5,000,000美元(相等於約39,000,000港元)
「最後完成」	指	完成買賣其餘50%銷售股份
「最後完成日期」	指	最後完成之日期
「最後購買價」	指	300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)，必要時可予調整，如本公佈第2段「該協議主要條款」中「最後購買價」分段所述
「首次完成」	指	完成買賣50%銷售股份
「首次完成日期」	指	首次完成之日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生國際大廈」	指	將在該土地上發展興建之大廈
「彌償人」	指	本公司及Union之合稱
「獨立董事委員會」	指	由阮北耀、李頌熹及黃承基組成之獨立董事委員會，乃為審閱及考慮該協議而成立

「初步購買價」	指 150,000,000美元 (相等於約1,170,000,000港元)
「Interwell」	指 Interwell Developments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「該土地」	指 位於中國上海浦東新區梅園街道9坊5丘之地盤
「民泰」	指 上海民泰房地產有限公司，於中國成立之外商獨資企業
「Pacific」或「買方」	指 Pacific Delta Investments Limited，一家於香港註冊成立之公司
「訂約方」	指 賣方、彌償人、買方、Interwell及民泰
「規劃建築樓面面積」	指 約85,784平方米，即該協議所載合生國際大廈之規劃總建築樓面面積
「中國」	指 中華人民共和國
「Prime」	指 Prime Essence Inc.，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為Union之全資附屬公司
「買方股份」	具 本公佈第2段「該協議主要條款」中「首次完成」分段所界定涵義
「銷售股份」	指 100股每股面值1.00美元之Interwell股份，即Interwell全部已發行股本
「賣方」	指 Sun及Prime之合稱
「Sounda」	指 Sounda Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Sun」	指 Sun Advance Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「該交易」	指 該協議項下之交易
「Union」	指 Union Wise Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「美元」	指 美國元
「港元」	指 港元

「人民幣」 指 人民幣

「股份」 指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

為供說明之用，於本公佈內，人民幣1.03元兌1.00港元；1.00美元兌7.80港元

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零六年七月二十四日

* 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。