

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成要約出售或邀請要約購買任何證券，而本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾的基礎。本公佈或其任何印本不得送往美國或於該地分發。在並無登記或不獲豁免登記情況下不得在美國提呈發售或出售證券，而本公佈所述證券將根據所有適用法例及規例出售。



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：00754)

建議發行以人民幣計值及以美元償付的二零一零年 到期零息可換股債券 可轉換為合生創展集團有限公司普通股股份並上市 及 恢復買賣

獨家賬簿管理人

CREDIT SUISSE
瑞信

董事會欣然宣佈，本公司於二零零七年一月十八日與 Credit Suisse 訂立認購協議，據此，Credit Suisse 同意認購及支付將由本公司發行初步本金總額為人民幣1,555,000,000元的實發債券。此外，本公司亦已向 Credit Suisse 授出選擇權，Credit Suisse 可要求本公司發行額外本金總額為人民幣275,400,000元的增發債券，可於截止日期後第三十日(包括該日)之前隨時一次或多次行使全部或部分選擇權。Credit Suisse 於二零零七年一月十八日全面行使該選擇權。因此，截止日期將予發行債券的本金總額為人民幣1,830,400,000元。

初步換股價為每股股份30.08港元(固定匯率為1.00港元兌人民幣0.9958元)，較(i)股份於二零零七年一月十八日早市結束時的收市價22.00港元溢價約36.7%；(ii)股份截至二零零七年一月十七日(包括該日)止5個交易日的5日平均收市價20.168港元溢價49.1%；及(iii)股份截至二零零七年一月十七日(包括該日)止10個交易日的10日平均收市價19.772港元溢價52.1%。假設實發債券按初步換股價每股股份30.08港元悉數轉換，實發債券將可轉換為51,913,515股股份(可予調整)，相當於本公司於本公佈日期的已發行股本約4.0%，以及本公司經擴大已發行股本約3.9%。倘選擇權獲悉數行使及假設悉數轉換增發債券，將額外發行9,194,200股股份。由於該選擇權已全面獲行使，故按初步換股價悉數轉換債券後可發行的股份數目為61,107,715股股份。

在扣除佣金、法律費用及行政開支後，債券發行的估計所得款項淨額約為224,000,000美元。本公司目前擬將所得款項約人民幣1,450,000,000元用於支付收購上海浦東項目、北京德勝大廈項目及廣州紫雲山莊項目有關的土地，並將餘款部份用作一般營運資金。

認購協議須待本公佈所載的先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱下文「認購協議」一段。

由於認購協議可能會或可能不會完成，股東及準投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

本公司將根據於二零零六年六月十五日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權發行及配發轉換股份。本公司除根據股本認購向新達置業發行60,000,000股新股份(佔本公司於二零零六年六月十五日舉行股東週年大會日期已發行股本的4.9%)外，概無根據該項一般授權發行其他股份。

本公司將向聯交所申請轉換股份上市及買賣。本公司將向聯交所申請債券以選擇性銷售證券方式在聯交所上市。

應本公司要求，股份於二零零七年一月十八日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請股份於二零零七年一月十九日上午九時三十分起恢復買賣。

認購協議

日期： 二零零七年一月十八日
訂約方： 本公司
Credit Suisse

在達成下述「認購協議的先決條件」一節所載條件的規限下，Credit Suisse 同意認購及支付初步本金總額為人民幣1,555,000,000元的實發債券。此外，本公司亦已向 Credit Suisse 授出選擇權，Credit Suisse 可要求本公司發行額外本金總額為人民幣275,400,000元的增發債券，可於截止日期後第三十日(包括該日)之前隨時一次或多次行使全部或部分選擇權。Credit Suisse 於二零零七年一月十八日全面行使該選擇權。因此，截止日期將予發行債券的本金總額為人民幣1,830,400,000元。

債券將依據美國證券法S規例向不少於六名於日常業務中涉及在美國境外買賣或投資證券的人士提呈發售及出售。債券不會向香港公眾人士提呈發售，亦不會配售予本公司任何關連人士(定義見上市規則)。

認購人為獨立方，及並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

承諾

本公司已(其中包括)與 Credit Suisse 承諾,其或其任何附屬公司或其可行使管理或投票權的聯屬公司,或代表其或彼等行事的任何人士,於截止日期後60日內,在未經 Credit Suisse 事先書面同意前,不會(a)發行、提呈發售、出售、訂約出售或以其他方式處置,或授出購股權、發行認股權證或提呈權利致使任何人士有權認購或購買,於任何股份中的任何權益或與債券或股份屬同等類別的證券或可轉換或兌換為股份的任何證券或賦帶權利可認購或購買債券、股份或與債券、股份或代表債券、股份或與其屬同等類別的其他證券的權益的其他工具屬同等類別的任何證券;(b)訂立轉讓全部或部分股份擁有權任何經濟後果的任何掉期或其他協議;(c)訂立與任何上述者具有相同經濟效益或設計為獲得上述結果的任何交易,或同意進行任何上述者,而不論上文(a)、(b)或(c)項所述的任何交易是否以交付股份或其他證券、現金或其他方式交收;或(d)公佈或以其他方式公開有意進行任何上述各項(惟不包括根據債券的轉換條文發行股份及根據本公司公開披露的任何僱員購股權計劃由本公司授出的購股權而發行股份)。

認購協議的先決條件

認購協議須待(其中包括)下列條件達成後方告完成:

- (i) 所有有關各方以 Credit Suisse 信納的形式簽立構成債券的信託契據及付款及轉換代理協議;
- (ii) 聯交所批准債券及轉換債券後發行的股份上市及買賣;
- (iii) 本公司以 Credit Suisse 信納的形式向 Credit Suisse 發出百慕達、英屬處女群島、薩摩亞、香港及英國法律顧問的法律意見;及
- (iv) 本公司按認購協議訂立日期由 Credit Suisse 同意的方式向 Credit Suisse 發出核數師釋疑函件(載入上市文件有關本公司的財務資料內)。

倘任何先決條件未能於截止日期或之前達成,訂約方各自於認購協議項下的責任將根據認購協議所述方式予以解除及撤銷。

終止

Credit Suisse 在下列任何情況下,倘於向本公司支付認購債券款項淨額前任何時間:

- (i) Credit Suisse 得知,認購協議所載的任何保證及陳述中任何重要方面有任何重大違反或發生任何事件致使有關保證及陳述屬不真實或不正確,或無法履行本公司於認購協議內的任何重大承諾或協議;
- (ii) 任何先決條件未能於截止日期或之前達成或不獲 Credit Suisse 豁免;

- (iii) 在 Credit Suisse 全權判斷下認為國家或國際的貨幣、金融、政治或經濟情況 (包括買賣全面中斷、或本公司任何證券於任何證券交易所或任何場外交易市場買賣中斷) 或貨幣匯率或外匯管制出現任何變更或涉及預期變更的任何事態發展；
- (iv) 任何香港、紐約州、美國聯邦、英國或中國的有關當局全面禁止香港、美國、英國或中國的商業銀行活動；或
- (v) 在 Credit Suisse 全權判斷下認為爆發衝突或恐怖主義活動或衝突升級或恐怖主義活動擴散，

而在上文第(iii)、(iv)及(v)分段的情況下，Credit Suisse 認為該等情況會對於成功發售及分銷債券或在第二市場買賣債券構成重大不利影響，則可向本公司發出通知以終止認購協議。

受上述情況規限下，認購及發行實發債券及增發債券將於截止日期完成。

債券的主要條款

債券的主要條款將以信託契據構成，並概述如下：

發行人

合生創展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。

本金額

實發債券的本金總額將為人民幣1,555,000,000元。本公司已向 Credit Suisse 授出選擇權，可要求本公司發行額外本金總額為人民幣275,400,000元的增發債券，可於截至截止日期後第三十日 (包括該日) 任何時間一次或多次，全部或部份行使。Credit Suisse 於二零零七年一月十八日全面行使該選擇權。因此，截止日期將予發行債券的本金總額為人民幣1,830,400,000元。每份債券將以人民幣100,000元計值。

發行價

債券本金額的100%。

美元償付

根據債券及信託契據的條款及條件的條文，債券、擔保及／或信託契據項下的所有本公司及／或附屬公司擔保人應付金額或因債券、擔保及／或信託契據而引起或根據債券、擔保及／或信託契據而向本公司或附屬公司擔保人提出的所有索償，將僅以美元支付及償付。

利息

除按年利率5%計算拖欠付款利息外，債券不附任何利息。

抵押

債券將按目前以現有二零一二年票據(包括本公司若干附屬公司的股份)的利益而作出的全部現有抵押品，作出相等及按比例抵押。

擔保

債券將按現有二零一二年票據的平等基準，由附屬公司擔保人擔保。

轉換期間

債券持有人將有權於二零零七年三月十四日起至二零一零年一月二十三日營業時間結束時的期間(包括該日)，或如該債券於二零一零年二月二日前已被要求贖回，則直至要求贖回日期前不遲於七個營業日營業時間結束時任何時間將其債券轉換為股份。概不會因轉換債券而發行任何零碎股份。

換股價

債券將按初步換股價每股股份30.08港元(固定匯率為1港元兌人民幣0.9958元)轉換為股份，較(i)股份於二零零七年一月十八日早市結束時的收市價22.00港元溢價約36.7%；(ii)股份截至二零零七年一月十七日(包括該日)止5個交易日的5日平均收市價20.168港元溢價49.1%；及(iii)股份截至二零零七年一月十七日(包括該日)止10個交易日的10日平均收市價19.772港元溢價52.1%。初步換股價乃本公司與 Credit Suisse 經參考股份於二零零七年一月十八日早市結束時在聯交所所報的收市價，按公平原則磋商釐定。

換股價將可就若干情況作出調整，其中包括股份拆細或合併、發行紅股、供股、分派及屬可換股債券常見類似性質的其他攤薄事件。

本公司將根據於二零零六年六月十五日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權發行及配發轉換股份。

到期

除非之前已被贖回、購回及註銷或轉換，否則本公司將於到期日按相等於每份債券的人民幣本金額乘以104.59%的美元等值金額，贖回每份債券。

本公司選擇贖回

於二零零八年二月二日後至到期日之前，本公司可於任何時間向債券持有人、受託人及主要代理人發出不少於30日及不多於60日的通知，按相等於債券的提早贖回金額的美元等值贖回價，於贖回日期贖回全部或部份債券，然而，除非股份收市價按有關交易日(倘30個連續交易日的最後一日為發出有關贖回通知日期前五個交易日之內，則為該30個交易日中的20个交易日)適用的現行人民幣兌港元的利率換算為人民幣，而該人民幣的金額不少於當時按固定匯率1港元兌人民幣0.9958元換算為人民幣的換股價的120%，否則概不得進行有關贖回。

於任何時間，倘不少於90%的債券本金額已獲轉換、贖回或購回及註銷，則本公司可按相等於債券的提早贖回金額的美元等值贖回價，於贖回日期贖回全部(而並非部份)債券。

因稅務原因贖回

倘發生下列情況，本公司可於任何時間按相等於債券的提早贖回金額的美元等值贖回價，於贖回日期贖回全部(而並非部份)債券：(i)於緊接發出有關通知前本公司使受託人信納，因百慕達、香港或其任何政治分支或其任何轄下或擁有稅務權力的內部機關的法例或規例的任何變動或修訂，或該等法例或規例的一般應用或正式詮釋的任何變動(有關變動或修訂於二零零七年一月十八日或之後生效)，而使本公司有責任或將有責任在根據或就信託契據或債券而作出的任何付款額上，再支付任何額外金額及(ii)上述責任並非本公司採取合理措施所能避免。

因撤銷上市地位或控制權轉變贖回

倘(i)股份不再於聯交所(或如適用，替代交易所)上市或不再獲准於聯交所(或如適用，替代交易所)進行買賣；或(ii)發生有關本公司控制權轉變的事件，每名債券持有人將有權選擇要求本公司按相等於其所持有債券的提早贖回金額的美元等值贖回價，贖回全部或僅部份其所持有的債券。

上市

本公司計劃向聯交所申請債券以選擇性銷售證券的方式在聯交所上市。本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

權利及投票權

債券屬本公司的優先責任，而此優先責任與本公司無抵押及非後償責任享有同等權益，並較表明從屬於債券的任何責任優先。轉換債券前，債券持有人就股份並無擁有任何投票權。債券轉換後予以發行的每股股份將與轉換時已發行股份享有同等權益，並附有相同的投票權。

轉換對本公司股本的影響

假設實發債券按初步換股價每股30.08港元(固定匯率為1港元兌人民幣0.9958元)獲悉數轉換，實發債券將轉換為51,913,515股股份(可予調整)，相當於本公司於本公佈日期的已發行股本約4.0%，並相當於本公司經擴大已發行股本約3.9%。倘選擇權獲悉數行使及假設增發債券獲悉數轉換，將額外發行9,194,200股股份。由於選擇權已獲悉數行使，故按初步換股價悉數轉換債券後的可發行股份數目為61,107,715股股份。

下表概述因債券發行對本公司股權架構構成的潛在影響：

股東名稱	現時(於本公佈日期)		假設實發債券按初步換股價每股30.08港元(固定匯率為1港元兌人民幣0.9958元)悉數獲轉換為股份		假設實發債券及增發債券按初步換股價每股30.08港元(固定匯率為1港元兌人民幣0.9958元)悉數獲轉換為股份	
	股份數目	佔本公司已發行股本的百分比(進位調整)	股份數目	佔本公司經擴大已發行股本的百分比(進位調整)	股份數目	佔本公司經擴大已發行股本的百分比(進位調整)
新達置業有限公司	686,400,000	53.4%	686,400,000	51.3%	686,400,000	51.0%
公眾人士	598,700,000	46.6%	598,700,000	44.8%	598,700,000	44.5%
債券持有人	—	—	51,913,515	3.9%	61,107,715	4.5%
總計	<u>1,285,100,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,337,013,515</u>	<u>100%</u>	<u>1,346,207,715</u>	<u>100%</u>

所得款項用途

在扣除佣金、法律費用及行政開支後，債券發行的估計所得款項淨額約為224,000,000美元。本公司目前擬將所得款項約人民幣1,450,000,000元用於支付收購上海浦東項目、北京德勝大廈項目及廣州紫雲山莊項目有關的土地，並將餘款部份用作一般營運資金。

債券發行的理由及裨益

債券發行將可即時為本公司籌集資金，此等資金將可撥作本公司購買土地及一般營運資金用途。債券轉換為轉換股份後可擴大本公司的股東資本基礎，董事認為，此舉將促進本公司的業務發展及擴充。考慮到換股價高於二零零七年一月十八日早市結束時聯交所所報的股份收市價，儘管對本公司現有股東整體造成攤薄影響，但董事認為債券的條款及條件為公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

於過往十二個月的集資

於二零零六年十一月三日，董事會公佈本公司、新達置業及Credit Suisse 於二零零六年十一月三日訂立配售及認購協議，據此，(i) Credit Suisse 同意按全面包銷基準代表新達置業配售60,000,000股現有股份，配股價為每股股份16.60港元（「股本配售」）及(ii)新達置業同意按每股股份16.60港元的價格，認購60,000,000股新股份（「股本認購」）。本公司透過股本配售及股本認購籌集的所得款項淨額約為980,000,000港元。股本配售及股本認購分別於二零零六年十一月七日及二零零六年十一月十七日完成。認購所得款項淨額已全數用作一般營運資金，與本公司先前於股本配售及股本認購公佈中所宣佈的計劃一致。

除以上披露者外，於緊接本公佈刊發日期前十二個月內，本公司並無發行任何股本證券以籌集任何資金。

一般授權

於二零零六年六月十五日，本公司於其股東週年大會上授予董事一項一般授權，可配發及發行最多達本公司於股東週年大會舉行日期已發行股本總面值的20%。本公司除根據股本認購向新達置業發行60,000,000股新股份（佔本公司於二零零六年六月十五日股東週年大會日期已發行股本的4.9%）外，概無根據該項一般授權發行其他股份。於本公佈日期，本公司有權根據一般授權的未使用部份發行最多183,920,000股股份。

一般事項

認購協議須待本公佈所載的先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱上文「認購協議」一段。

由於認購協議可能會或可能不會完成，股東及準投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

本公司為一間投資公司。其附屬公司的主要活動為投資控股及於中國投資及發展房地產。

就董事所深知、所悉及確信，Credit Suisse 及 Credit Suisse 的最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，及並非本公司的關連人士（定義見上市規則）。

應本公司要求，股份於二零零七年一月十八日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請股份於二零零七年一月十九日上午九時三十分起恢復買賣。

本公佈所用詞彙

「二零一二年票據」 指 於二零一二年到期的8¼%優先票據，由本公司於二零零五年十一月九日及二零零五年十一月十八日發行，並由二零零五年十一月九日訂立的契約（於二零零五年十一月十四日及二零零五年十一月十八日補充）組成

「替代交易所」	指	就股份而言，倘股份於任何時間未能於聯交所上市及買賣，則為股份上市或報價或買賣的主要證券交易所或證券市場的其他國際認可證券交易所。
「北京德勝大廈項目」	指	一個北京物業發展項目，位於北京市西城區德外關廂，建築樓面面積為70,937平方米，本公司擁有其中100%權益。
「董事會」	指	本公司董事會。
「債券持有人」	指	不時持有債券的人士。
「債券」	指	實發債券及增發債券。
「債券發行」	指	根據認購協議認購及發行本金總額人民幣1,830,400,000元的債券。
「控制權轉變」	指	<p>在下列情況發生時出現：</p> <p>(i) 於截止日期並無擁有及不會被視為擁有本公司控制權的任何人士或共同行事的人士，取得本公司的控制權；</p> <p>(ii) 本公司合併或兼併或出售或轉讓本公司全部或絕大部分資產予任何其他人士，除非該合併、兼併、出售或轉讓將不會導致其他人士取得本公司或其繼承實體的控制權；或</p> <p>(iii) 一位或多位人士(上文第(i)分段所述人士除外)收購本公司全部或絕大部分已發行股本的法定或實益擁有權。</p>
「截止日期」	指	債券發行之日(預期為二零零七年二月二日或之前或本公司與 Credit Suisse 可能協定的其他日期)。
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。
「控制權」	指	獲得或控制本公司已發行股本的投票權50%以上或委任及／或罷免本公司董事會或其他管治組織全部或大多數成員的權利，不論有關權利是直接或間接取得，亦不論是透過擁有股本、擁有投票權、合約或其他方式取得。

「換股價」	指	債券可轉換為股份的每股股份價格，初步為30.08港元，固定匯率為1港元兌人民幣0.9958元，並將不時根據債券的條款及條件調整。
「換股權」	指	債券持有人轉換任何債券為股份的權利。
「轉換股份」	指	因轉換債券而將由本公司配發及發行的股份。
「Credit Suisse」	指	Credit Suisse (Hong Kong) Limited，為一間根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)之持牌法團。
「董事」	指	本公司董事。
「提早贖回金額」	指	就一份債券而言，就債券每人民幣100,000元的本金金額而言，釐定該金額將致使債券持有人每半年計算一次的總收益率相當於每年1.5%。
「股本配售」	指	根據配售及認購協議，Credit Suisse 代表新達置業配售的60,000,000股現有股份。
「股本認購」	指	根據配售及認購協議，新達置業認購的60,000,000股新股份。
「實發債券」	指	於二零一零年到期以美元償付的零息可換股債券，初步本金總額為人民幣1,555,000,000元。
「廣州紫雲山莊項目」	指	一個廣州物業發展項目，位於廣東省廣州市增城市新塘鎮，佔地437,690平方米，本公司擁有其中100%權益。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「擔保」	指	附屬公司擔保人就債券提供的擔保。
「港元」	指	港元，香港法定貨幣。
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「到期日」	指	二零一零年二月二日。

「選擇權」	指	本公司授予 Credit Suisse 的選擇權，以認購或促使他人認購全部或任何增發債券，可於截至截止日期後第三十日(包括該日)隨時一次或多次行使全部或部分選擇權。
「增發債券」	指	於二零一零年到期以美元償付的零息額外可換股債券，本金總額為人民幣275,400,000元。
「配售及認購協議」	指	本公司、新達置業及 Credit Suisse 於二零零六年十一月三日就股本配售及股本認購訂立的配售及認購協議。
「中國」	指	中華人民共和國。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「主要代理人」	指	The Bank of New York。
「上海浦東項目」	指	一個位於上海市浦東新區金橋張江地區C-4-2及C-5地塊的物業發展項目，建築樓面面積為39,525平方米，本公司擁有其中100%權益。
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「新達置業」	指	新達置業有限公司，本公司控股股東，持有本公司686,400,000股股份，於本公佈日期，佔本公司已發行股本約53.41%。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「認購協議」	指	由本公司與 Credit Suisse 於二零零七年一月十八日就本公司發行債券訂立的有條件認購協議。
「附屬公司擔保人」	指	就債券提供擔保的本公司若干附屬公司。
「交易日」	指	聯交所營業之日。
「信託契據」	指	本公司與受託人於截止日期或前後訂立的信託契據。
「受託人」	指	The Bank of New York。
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬土、美國任何州分及哥倫比亞區域。

「美元」 指 美元，美國法定貨幣。

「美元等值」 指 就債券應付的人民幣或港元金額(視乎情況而定)，以該金額到期前兩個營業日當日的現貨比率兌換為美元。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零零七年一月十九日

於本公佈日期，董事會包括11名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、武捷思先生(行政總裁)、項斌先生、譚禮寧先生、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士；非執行董事為施盛勳先生；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。