

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。



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)

公佈

須予披露及關連交易

董事欣然宣佈，於二零零七年八月十七日，本集團與廣東珠江訂立該協議，據此，本集團有條件同意向廣東珠江收購上海大展之全部股權。上海大展為廣東珠江之全資附屬公司。

廣東珠江乃本公司若干附屬公司之主要股東以及朱先生胞兄／弟之聯繫人士，因此，根據上市規則，廣東珠江為本公司關連人士。該交易構成本公司一項須予披露及關連交易，且根據上市規則，須受申報、公告及獨立股東批准規定之規限。

完成須待（其中包括）獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。新達為本公司主要股東，故連同其聯繫人士將放棄投票，獨立股東之有關表決將以點票方式進行。

本公司將於切實可行之情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有該交易之詳情、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進行，該協議之條款乃按公平原則磋商並以公平合理之正常商業條款為基礎，且該交易符合本公司及股東之整體利益。

A. 該交易

1. 背景

於二零零七年七月二十日，廣東珠江在該土地之土地使用權擁有人南京政治學院組織及舉行之公開拍賣中成功以人民幣1,399,000,000元（相當於約1,442,270,000港元）競投該土地。於二零零七年七月二十八日，廣東珠江與南京政治學院訂立轉讓書。該土地位於上海楊浦區，佔地面積約23,522.9平方米，可作商業及辦公室用途。

廣東珠江之全資附屬公司上海大展將與上海土地局訂立出讓合同，藉以收購該土地之土地使用權。上海大展於二零零七年五月二十一日成立，業務範圍包括房地產開發、物業及酒店管理。

根據轉讓書，廣東珠江已於二零零七年七月二十八日繳付40%土地出讓價，即人民幣559,600,000元（相當於約576,910,000港元）。

於二零零七年八月十七日，本集團與廣東珠江訂立該協議，據此，本集團有條件同意向廣東珠江收購上海大展之全部股權，連同該土地之土地使用權。

2. 該協議之主要條款

日期： 二零零七年八月十七日

訂約各方： 龍盟（作為買方）；及
廣東珠江（作為賣方）

將予收購之權益： 待達成該協議內註明之先決條件及後決條件後，廣東珠江同意出售而龍盟同意購買上海大展之全部股權，連同該土地之土地使用權。

總財務承擔： 見下文第3段。

先決條件及後決條件：該協議須待該協議內註明之先決條件及後決條件達成後，方可作實，其中包括但不限於以下各項：

(i) 先決條件：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上批准；及
- (b) 上海大展與上海土地局訂立出讓合同。

(ii) 後決條件：

- (a) 上海外經貿委批准龍盟收購上海大展之全部股權；及
- (b) 上海大展取得該土地之國有土地使用權證。

3. 總財務承擔

本集團就收購上海大展全部股權及該土地之土地使用權而應付廣東珠江之股權代價將為人民幣10,000,000元（相當於約10,310,000港元），相當於上海大展之繳足註冊資本金額。本集團須向廣東珠江償還預付款項，連同按中國人民銀行自廣東珠江付款日期起直至本集團還款日期（包括該日）止期間不時所報借貸利率每天計算之累計利息。

完成後，本集團將負責向南京政治學院支付土地出讓價之餘下未付結餘，藉以收購該土地之土地使用權。除了支付土地出讓價外，南京政治學院並無向該土地之買方施加其他財務承擔。

上海大展於二零零七年五月二十一日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元（相當於約10,310,000港元），由廣東珠江全數繳足。由於上海大展自成立日期以來並無從事任何業務經營，故此於緊接該交易前兩個財政年度並無錄得任何盈虧。根據獨立估

值師戴德梁行有限公司編製之估值報告，倘本集團取得該土地有效之國有土地使用權證，假設已全數繳付土地出讓金（即土地出讓價），則該土地於二零零七年七月三十一日在現況下之市值將為人民幣1,502,000,000元（相當於約1,548,450,000港元）。

本集團就該交易之總財務承擔將為人民幣1,409,000,000元（相當於約1,452,580,000港元），即股權代價及土地出讓價之總和，另加預付款項之累計利息。上述總財務承擔將以本集團之內部資源撥付。

倘該協議內註明之先決條件未能於二零零七年十月三十一日前達成，或該協議內註明之後決條件未能於二零零八年六月三十日（或本集團協定之較後日期或除非獲本集團另外豁免）前達成，本集團將可獲全數退還根據該協議已向廣東珠江支付之款項。

4. 付款

預付款項連同按中國人民銀行自廣東珠江付款日期起直至本集團還款日期（包括該日）止期間不時所報借貸利率每天計算之累計利息，須於達成該協議內註明之先決條件後七天內償還。股權代價須於達成該協議內註明之先決條件後，在完成登記上海大展之股東變動後七天內支付。

5. 進行該交易之理由

由於本集團主要在中國各城市（包括廣州、北京、上海及天津）從事物業開發及物業投資，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。

於二零零七年上半年，本集團收購了毗連該土地之第292號土地。該土地及第292號土地位於五角場，五角場為楊浦區內連接邯鄲路、四平路、黃興路、翔殷路及淞滬路五路之全新商業樞紐，為上海東北部之重要商業區。五角場區包括一個地下廣場，預計將成為主要商業及娛樂重心。於五角場區開發之地下廣場將包括商用物業及娛樂設施，預期不但可方便行人來回商業大樓及購物商場，亦可大大提升上海市之現有交通網絡。加上該土地後，本集團現可將該土地及第292號土地開發為包含高層甲級寫字樓、五星級酒店及大型購物商場之大型商業綜合大樓，包括可作商業用途之地

下樓層，從而提升第292號土地之價值。董事認為，本集團進行該交易，將更有利於本集團日後收購五角場區之其他土地。董事預期，於大型商業綜合大樓內開發地下樓層，將可提升該土地及第292號土地之商業價值。

廣東珠江主要在中國各城市（包括廣州、北京、上海及深圳）從事物業開發、投資、管理及建築。上海大展為廣東珠江之全資附屬公司，業務範圍包括房地產開發、物業及酒店管理。上海大展乃廣東珠江純粹為收購該土地而成立。

6. 須予披露及關連交易

廣東珠江乃本公司若干附屬公司之主要股東以及朱先生胞兄／弟之聯繫人士，根據上市規則，廣東珠江為本公司關連人士。因此，該交易構成本公司之關連交易。

以根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率為基準，根據上市規則第14.06(2)條，該交易構成本公司之須予披露交易。

由於該交易根據上市規則第14.08及14A.16(5)條構成本公司一項須予披露及關連交易，根據上市規則，須受申報、公告及獨立股東批准規定之規限。

完成須待（其中包括）獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。朱先生全資擁有之公司新達為本公司主要股東，於本公佈日期持有本公司現有已發行股本約59.00%。有鑒於新達與廣東珠江之關係，新達及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票，獨立股東之有關表決將以點票方式進行。

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進行，該協議之條款乃按公平原則磋商並以公平合理之正常商業條款為基礎，且該交易符合本公司及股東之整體利益。

B. 一般資料

本公司將委任獨立財務顧問，以就該協議之條款對股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於切實可行之情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有該交易之詳情、獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問之建議。

C. 董事

於本公佈日期，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。

D. 本公佈所用詞彙

「預付款項」	指	合共人民幣559,600,000元（相當於約576,910,000港元），佔廣東珠江於二零零七年七月二十八日支付之土地出讓價連同廣東珠江根據該協議實際支付之該等其他款項（如有）之40%
「該協議」	指	龍盟與廣東珠江於二零零七年八月十七日訂立之有條件股權購買協議
「轉讓書」	指	廣東珠江與南京政治學院於二零零七年七月二十八日就該土地訂立之土地使用權轉讓協議書
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成該協議項下擬進行之上海大展全部股權買賣
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	合共人民幣10,000,000元（相當於約10,310,000港元），即本集團為根據該協議收購上海大展全部股權應付之代價
「廣東珠江」	指	廣東珠江投資有限公司，一間在中國成立之公司
「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

「獨立董事委員會」	指	董事會為審閱及審議該協議而成立之獨立委員會，成員包括阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生
「獨立股東」	指	除新達及其聯繫人士以外之股東
「該土地」	指	一幅位於中國上海楊浦區翔殷路1157號之空置土地，地段號數為NS-1
「土地出讓價」	指	人民幣1,399,000,000元（相當於約1,442,270,000港元），即該土地之售價
「第292號土地」	指	本集團最近收購一幅位於中國上海楊浦區292街坊地塊之土地，毗連該土地，佔地面積約24,799平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「龍盟」	指	上海龍盟房地產開發有限公司，一間在中國成立之公司，由本公司間接全資擁有
「朱先生」	指	本公司執行董事兼主席朱孟依先生
「南京政治學院」	指	中國人民解放軍南京政治學院上海分院
「中國」	指	中華人民共和國
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准該交易之股東特別大會
「上海外經貿委」	指	上海市對外經濟貿易委員會
「上海大展」	指	上海大展投資管理有限公司，一間在中國成立之公司，由廣東珠江全資擁有
「上海土地局」	指	上海市房屋土地資源管理局
「股東」	指	本公司股東

「新達」	指	新達置業有限公司，一間在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
「該交易」	指	該協議項下擬進行之交易
「出讓合同」	指	該土地之國有土地使用權出讓合同
「港元」	指	香港元
「人民幣」	指	人民幣

於本公佈內，為便於參考，人民幣0.97元 = 1.00港元及1.00美元 = 7.80港元。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零七年八月十七日

* 僅供識別