

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

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

本通函僅供參考用途，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦並非旨在邀請作出任何有關要約或邀請。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



大福融資有限公司

大福融資有限公司

合生創展集團有限公司之董事會函件載於本通函第4頁至第10頁。合生創展集團有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。大福融資有限公司函件載於本通函第12至第18頁，當中載有其致合生創展集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

合生創展集團有限公司將於二零零七年九月二十五日(星期二)上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈29樓舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第29頁。

無論閣下會否親身出席大會，務須盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

頁次

1. 釋義.....	1
2. 董事會函件.....	4
3. 獨立董事委員會函件.....	11
4. 大福函件.....	12
5. 附錄一 — 估值報告.....	19
6. 附錄二 — 一般資料.....	24
7. 股東特別大會通告.....	29

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「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
「董事會」	指	董事會
「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
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立估值師
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零零七年八月三十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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，一間在中國註冊成立之公司，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「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
「大福」	指	大福融資有限公司，就該交易而言為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。大福為證券及期貨條例下之持牌法團，可從事證券及期貨條例下第6類受規管業務（就企業融資提供意見）
「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
「估值報告」	指	戴德梁行於二零零七年九月六日編製之估值報告
「港元」	指	香港元
「人民幣」	指	人民幣

為供說明之用，於本通函內人民幣0.97元兌1.00港元



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

執行董事：

朱孟依 (主席)

項斌 (副主席)

武捷思 (行政總裁)

譚禮寧 (財務總監)

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈33樓

3305-3309室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

施盛勳

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

1. 緒言

本集團於二零零七年八月十七日宣佈，本集團與廣東珠江於二零零七年八月十七日訂立該協議，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親兄弟之聯繫人士，因此，根據上市規則，廣東珠江為本公司關連人士。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

* 僅供識別

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。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。

本通函旨在(i)向股東提供有關該協議之詳情；(ii)載列大福向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見，以及獨立董事委員會就該協議條款作出之推薦意見；及(iii)向股東發出股東特別大會通告及按照上市規則規定給予之其他資料。

2. 該交易

A. 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。完成後，上海大展將成為本公司之全資附屬公司。

B. 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C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。

C. 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。

D. 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。

E. 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。

本集團計劃開發該土地作酒店及商業用途，該土地總建築面積約153,332平方米，包括一個約60,000平方米之地庫。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。

F. 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親兄弟之聯繫人士，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，於本通函日期持有本公司現

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。

G. 該交易對本集團資產、負債及盈利之影響

於二零零六年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產淨值約為8,200,000,000港元。待收購上海大展及該土地之土地使用權後，本集團之資產淨值將會增加人民幣約90,000,000元（相當於約92,780,000港元）。

完成後，預期本集團將於損益表確認收購者權益超逾成本部分為數約人民幣90,000,000元（相當於約92,780,000港元）。本集團之資產及負債將分別增加人民幣1,502,000,000元（相當於約1,548,450,000港元）及人民幣1,412,000,000元（相當於約1,455,670,000港元）。此外，預期將會對本集團之長遠盈利帶來正面影響。

3. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年九月二十五日召開股東特別大會，藉以通過有關批准該交易之普通決議案。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。

股東特別大會通告載於本通函第29頁。隨函附奉代表委任表格乙份，以供股東於股東特別大會上使用。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務須盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

4. 推薦意見

獨立董事委員會致獨立股東之函件載有其就該協議作出之推薦意見，載於本通函第11頁。經考慮大福之意見及估值報告（分別載於本通函第12至第18頁及附錄一）後，獨立

董事委員會認為該協議條款乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

5. 董事

於本通函日期，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；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

6. 其他資料

獨立董事委員會經已成立，以就該交易向獨立股東提供意見。

大福已獲委任為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。戴德梁行已獲委任編製估值報告。

務請閣下垂注載於本通函第11頁之獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東發出之推薦意見，另亦請垂注載於本通函第12至第18頁，由大福向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

務請閣下垂注附錄一所載之估值報告及附錄二所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依

二零零七年九月六日



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等就本公司於二零零七年九月六日刊發之通函（「通函」）致函閣下，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生已獲委任組成獨立董事委員會，就該交易（有關詳情載於通函）向閣下提出意見。大福已獲委任就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下省閱通函第4頁至第10頁載列之董事會函件及通函第12頁至第18頁載列之大福函件，當中載有其就該交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

吾等經考慮大福之意見、大福所考慮之主要因素及理由以及估值報告後，認為該交易之條款乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
阮北耀

獨立非執行董事
李頌熹
謹啟

獨立非執行董事
黃承基

二零零七年九月六日

* 僅供識別

以下為大福致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本通函內。



香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關該交易條款之獨立財務顧問，而該交易之詳情載於 貴公司於二零零七年九月六日向股東刊發之通函（「通函」，本函件為其中一部分）。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

誠如通函「董事會函件」所述，廣東珠江乃 貴公司若干附屬公司之主要股東以及朱先生親兄弟之聯繫人士，故為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成貴公司之不獲豁免關連交易，根據上市規則規定須經獨立股東以點票方式批准。新達為貴公司控股股東及朱先生全資擁有之公司，故連同其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就有關該交易之建議決議案投票。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就該交易之條款對獨立股東及 貴集團而言是否公平合理，及是否符合獨立股東及 貴集團之整體利益而向閣下提供獨立意見及推薦建議。獨立董事委員會（其組成載於通函內之「獨立董事委員會函件」）已予成立，就該交易之條款向獨立股東提出意見。

所作出之主要假設

在達致吾等之推薦建議時，吾等依據董事及／或 貴集團管理層所提供之資料及事實以及所表達之聲明，董事共同及個別對該等資料、事實及聲明之準確性負全責。董事及／或 貴集團管理層向吾等表示，彼等向吾等提供之資料及作出之聲明並無遺漏任何重大事實，而吾等亦不知悉有任何事實或情況可能使該等資料及聲明失實、不確或有所誤導。吾等假設通函所載或引述的資料及聲明於提供或作出當時直至通函寄發日期一直為完整、真實及準確。

吾等之審閱及分析乃基於（其中包括）下列 貴公司提供之資料：

- (i) 該協議；
- (ii) 轉讓書；
- (iii) 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）；
- (iv) 通函；及
- (v) 獨立估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編製之該土地估值（「估值報告」）。

除 貴公司所提供資料外，吾等亦審閱：

- (i) 中國上海市政府上海市旅遊局官方網站發佈之統計數據及資料；
- (ii) 中國上海市政府上海市統計局官方網站發佈之統計數據及資料；及
- (iii) 戴德梁行於二零零七年五月就二零零七年第一季度之上海物業發出，題為「DTZ Research - Properties Times Shanghai Office, Q1 2007」之物業市場研究報告。

吾等亦曾與董事及／或 貴集團管理層討論該交易之條款及進行理由，並認為已審閱充分資料以達致知情之觀點，亦並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料及事實並非完備、真實或準確。吾等亦認為，吾等已履行上市規則第13.80條（包括其附註）所規定之一切合理步驟，以達致吾等之意見及推薦建議。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

吾等就該交易之條款及其對獨立股東及 貴集團之整體影響達致意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

I. 訂立該交易之背景及理由

貴集團之主要業務

貴集團主要於中國多個城市（包括上海）從事物業發展及物業投資。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，來自上海物業發展及物業投資業務之營業額約佔 貴集團總營業額之9.6%，並佔 貴集團經營溢利約12.5%。貴集團亦在中國北京、廣州及天津開發住宅物業、商用物業及酒店。

誠如年報所述， 貴集團業務發展之主要城市之一 — 上海將於二零一零年舉辦世博會。董事預計，經歷了兩年左右的宏觀調控，上海市的房地產市場將會回穩。市民改善住房條件的需求及大量外籍人士的進入均對上海房地產市場的需求產生支持作用。

上海辦公樓物業市場、購物商場及酒店行業之前景

誠如戴德梁行於二零零七年五月所發表，題為「DTZ Research — Properties Times Shanghai Office, Q1 2007」之物業市場研究報告，由於上海甲級辦公樓市場之需求持續而新供應缺乏，上海甲級辦公樓之空置率自一九九八年起不斷遞降，二零零七年首季之空置率為4.9%。於二零零六年首季至二零零七年首季期間，平均甲級辦公樓以美元而言租金開價上漲13%，以人民幣而言租金開價上升9%。

根據上海市統計局官方網站發佈之統計數據，上海居民之消費指數由二零零五年的896.5上升至二零零六年的1,021.1（假設一九七八年之消費指數為100）。二零零六年，上海零售業務之營業額增加10.9%至約人民幣290,000,000,000元，而上海購物商場之營業額則增加27%至約人民幣31,826,000,000元。董事深信，隨著上海居民消費力不斷上升，上海旅客人數增長，以及購物商場此種現代零售業務經營模式大受歡迎，外國及國內投資者對上海購物商場之需求將不斷增加。

大福函件

根據上海市旅遊局官方網站發佈之統計數據，截至二零零七年六月三十日止六個月，到訪上海的外國、香港、澳門及台灣旅客總人數約為3,200,000人次，較二零零六年同期增加約12.1%。董事認為，隨著中國經濟持續增長，加上二零一零年主辦世博會，商務及消閒旅客對上海酒店客房之需求將不斷向上。

基於上述各項，董事認為上海辦公樓物業市場、購物商場及酒店行業之前景樂觀，可為 貴集團締造全新的投資機遇。

有關上海大展及該土地之資料

誠如通函之「董事會函件」所述，廣東珠江主要在中國各城市（包括廣州、北京、上海及深圳）從物業開發、投資、管理及建築。上海大展乃純粹為收購該土地而成立。

誠如通函之「董事會函件」所述，該土地位於楊浦區五角場，佔地面積約23,522.9平方米。該土地及第292號土地擬定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。

進行該交易之理由及裨益

五角場在楊浦區內連接邯鄲路、四平路、黃興路、翔殷路及淞滬路五條道路，預計將成為一個主要商業及娛樂重心，包括一個地下廣場。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。

該土地毗連第292號土地，第292號土地佔地面積約24,799平方米，由 貴集團擁有。誠如通函「董事會函件」所述， 貴集團收購該土地後，可將該土地及第292號土地一併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。

大福函件

根據上文所述，尤其是上海辦公樓物業、購物商業及酒店行業之理想前景，以及該土地之有利戰略位置，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團通過該交易參與開發該土地，實有利於 貴集團。

II. 該交易之主要條款

根據該協議， 貴集團有條件同意向廣東珠江收購上海大展之全部股權，代價為(i) 總財務承擔人民幣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；及(ii) 預付款項之累計利息。預付款項為廣東珠江根據轉讓書收購該土地而已經或將會向南京政治學院支付之款項。二零零七年七月二十八日，廣東珠江向南京政治學院支付預付款項人民幣559,600,000元（相當於約576,910,000港元）。

總財務承擔及預付款項之累計利息將以 貴集團之內部資源撥付。

III. 該交易之財務承擔及相關累計利息分析

誠如通函之「董事會函件」所述，龍盟就該交易之總財務承擔包括(i) 股權代價及(ii) 土地出讓價，詳情載列如下：

性質	金額	基準
(A) 股權代價	約人民幣10,000,000元 (相當於約10,310,000港元)	由廣東珠江全數支付之 上海大展註冊資本
(B) 土地出讓價 (附註)	約人民幣1,399,000,000元 (相當於約1,442,270,000港元)	廣東珠江於二零零七年 七月二十日在公開拍賣中 向南京政治學院投得 該土地之價格
總財務承擔	約人民幣 1,409,000,000元 (相當於約 1,452,580,000港元)	(A) + (B)

附註： 土地出讓價人民幣1,399,000,000元（相當於約 1,442,270,000港元）將由 貴集團以兩種方式支付，分別為：(i) 償還廣東珠江過往向南京政治學院支付之預付款項；及(ii) 貴集團於完成時承擔向南京政治學院支付土地出讓價之未付結餘之責任。

貴集團亦須支付預付款項之累計利息，該等利息將按中國人民銀行自二零零七年七月二十八日起直至 貴集團向廣東珠江償還預付款項日期（包括該日）止期間不時所報借貸利率每天計算。計及中國人民銀行所報自二零零七年八月二十二日起生效之一年借貸利率7.02%、達成先決條件之最後期限為二零零七年十月三十一日及預付款項金額為人民幣559,600,000元（相當於約576,910,000港元），預付款項之累計利息將約為人民幣10,220,000元（相當於約10,540,000港元）。

基於下列各項，吾等認為該交易之總財務承擔為公平合理，並符合獨立股東及貴集團之整體利益：

- (i) 貴公司將按面值收購上海大展之全部股權；及
- (ii) 土地出讓價較估值報告所述之該土地資本值約人民幣1,502,000,000元（相當於約1,548,450,000港元）折讓約6.9%（假設已取得土地使用權及已支付土地出讓金）。

IV. 該交易對 貴集團之財務影響

資產淨值

由於 貴公司擬運用 貴集團之內部資源撥付該交易，故此將不會對貴集團緊隨該交易後之資產淨值產生重大影響。

資產負債比率

誠如年報所述， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之現金及現金等價物總額（包括已抵押／押記銀行存款）約為2,569,800,000港元，而於二零零六年十二月三十一日之借貸（包括銀行借貸約4,770,500,000港元及面值約2,651,600,000港元之優先票據）則約為7,422,000,000港元。按以上所述， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之淨借貸對資本比率（即以借款減去現金及現金等價物，佔資產淨值百分比表示）約為59%。

董事預期，由於支付總財務承擔（將以 貴集團之內部資源撥付）， 貴集團之上述淨借貸對資本比率將會上升。

誠如年報所述，(i) 貴集團於二零零六年底擁有總可銷售面積約980,000平方米之已落成物業；及(ii) 貴集團之總可銷售面積約1,590,000平方米之物業之

大福函件

建築工程預定將於二零零七年落成。因此，董事預期於二零零七年銷售物業所得現金，將可改善 貴集團之淨借貸對資本比率，並有助 貴集團維持穩健之財務狀況。

結論及推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為就獨立股東及 貴集團之權益而言該交易之條款屬公平合理，且符合獨立股東及 貴集團之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東推薦及(ii)獨立股東，投票贊成批准該交易之決議案。

此致

合生創展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大福融資有限公司
董事總經理 執行董事
陳志安 何焯然
謹啟

二零零七年九月六日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司對本公司於二零零七年七月三十一日物業權益價值之意見所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

有關：位於中國上海楊浦區翔殷路1157號（與黃興路之交界）之地段號數NS-1

指示、目的及估值日

根據合生創展集團有限公司（「貴公司」）給予吾等之指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予收購之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行查察、作出有關查詢及取得該等吾等認為所需之其他資料，從而就該物業權益於二零零七年七月三十一日（「估值日」）之價值向 閣下提供吾等之意見。

市場價值之定義

物業權益估值是吾等對其市場價值之意見，所謂市場價值，香港測量師學會物業估值準則之定義為「在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平物業交易所得的概約價格」。

估值基礎及假設

吾等之估值已排除因特別條款或情況（如不尋常融資、售後租回安排、對出售相關人士給予特別考慮或特許權，或任何特殊價值元素）而導致估計價格之升跌。

吾等在對位於中國之物業進行估值時，已假定物業已於支付象徵式年度土地使用費後獲授指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應付地價已予全數補付。吾等亦假定物業權益之承授人或使用人有權在整段授出而未屆滿之期內自由且不受干擾地使用或轉讓有關物業。吾等倚賴 貴集團就 貴集團於物業權益之擁有權及物業權益提供之意見。

吾等之估值中並無計及就有關物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無計及出售可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等已假設有關物業權益並無附帶任何可嚴重影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

對物業權益作出估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之物業估值之估值標準（二零零五年第一版）所載之要求。

估值方法

於評估 貴集團持作未來開發用途之物業時，吾等參考相關市場內之可資比較銷售憑證而採用直接比較法進行估值。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問廣東凱通律師事務所提供予吾等之資料，並已接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、物業鑑定、發展計劃、建築成本、佔用情況、地盤及樓面面積以及其他所有相關事宜提供予吾等之意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、測量及面積均以吾等所獲之資料為根據，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等之資料之真確性及準確性，而有關資料對估值十分重要。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

業權調查

吾等獲提供物業所有權文件之副本。然而，吾等並無進行查冊以核實物業擁有權及確定可能並未列於提交予吾等之副本上之任何修改。

實地調查

吾等已視察有關物業。然而，吾等並無進行實地調查以確定地基情況及服務設施等對日後發展之適用程度。除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以確定物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設提供予吾等之文件所載之面積實為準確。

幣值

除另有指明外，本估值報告中所有金額均以中國官方貨幣人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
33樓3305-3309室
合生創展集團有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝

註冊中國房地產估值師

R.P.S. (GP), MSc, M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零零七年九月六日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國及香港之物業估值方面具有逾19年經驗。

估值證書

貴集團將予收購以供未來開發用途之中國物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年七月三十一日現況下之資本值
位於中國上海楊浦區翔殷路1157號（與黃興路之交界）之地段號數NS-1	<p data-bbox="305 439 639 671">該物業包括一個總地盤面積約23,522.9平方米（253,200平方呎）之不規則形狀地盤，包括建築地盤面積23,333平方米（251,156平方呎）及規劃公路的地盤面積189.9平方米（2,044平方呎）。</p> <p data-bbox="305 707 639 872">該物業計劃發展為一項總建築面積約153,332平方米（1,650,466平方呎）之項目，包括面積約60,000平方米（645,840平方呎）之地庫，作酒店／商業用途。</p> <p data-bbox="305 909 639 1030">該物業之土地使用權預期自商業及辦公室用途土地移交當日起授出，分別為期四十年及五十年。</p>	該物業現為一個有待開發之空置地盤。	無商業價值 （請參閱下文附註1）

附註：

- (1) 由於該物業尚未取得以 貴集團名義發出之國有土地使用權證，故此吾等於估值時，並無賦予該物業任何商業價值。假設全數支付土地出讓金，而 貴集團已取得有效之國有土地使用權證，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之市值將為人民幣1,502,000,000元，惟僅供參考之用。
- (2) 根據中國人民解放軍南京政治學院上海分院（「轉讓人」）與廣東珠江投資有限公司（「廣東珠江」）於二零零七年七月二十八日訂立之地段KNHZ軍用土地使用權轉讓協議第5238號，轉讓人同意向廣東珠江轉讓該物業之土地使用權，詳情如下：
 - (i) 地盤面積 : 23,522.9平方米（包括建築地盤面積23,333平方米及規劃公路的地盤面積189.9平方米）
 - (ii) 土地出讓費 : 人民幣1,399,000,000元
 - (iii) 用途 : 商業、辦公室
 - (iv) 土地使用年期 : 自上海市房屋土地資源管理局發出國有土地使用權出讓合同日期起，四十年商業用途，五十年辦公室用途
 - (v) 容積率 : 4.0

- (3) 根據 貴公司間接全資擁有之公司上海龍盟房地產開發有限公司與廣東珠江於二零零七年八月十七日訂立之股權購買協議， 貴集團有條件同意收購上海大展投資管理有限公司（「上海大展」）（一間在中國成立之公司，為廣東珠江之全資附屬公司）之全部股權，連同該物業之土地使用權。貴集團就收購上海大展全部股權及該物業之土地使用權而應付廣東珠江之代價（「股權代價」）將為人民幣10,000,000元，相當於上海大展之繳足註冊資本金額。 貴集團就上述股權購買協議之總財務承擔將為人民幣1,409,000,000元，即股權代價及土地出讓價之總和，另加合共人民幣559,600,000元（相當於廣東珠江支付之土地出讓價40%）之累計利息，連同廣東珠江根據上文附註(2)所述之地段KNHZ軍用土地使用權轉讓協議第5238號實際支付之該等其他款項（如有）。
- (4) 完成上述協議後， 貴集團將負責向中國人民解放軍南京政治學院上海分院支付土地出讓價之60% 餘下未付結餘（相當於約人民幣839,400,000元），藉以收購該物業之土地使用權。除了支付土地出讓價外，該土地之買方概無其他財務承擔。
- (5) 尚未就擬定開發該物業而取得規劃同意書。
- (6) 根據 貴集團提供之擬定發展計劃，擬定發展計劃之詳情如下：
- | | | |
|-----------------|---|-----------|
| (i) 地盤面積 | : | 23,333平方米 |
| (ii) 總建築面積（地面） | : | 93,332平方米 |
| (iii) 總建築面積（地底） | : | 60,000平方米 |
| (iv) 容積率 | : | 4.0 |
| (v) 建築密度 | : | 55% |
| (vi) 綠化比率 | : | 15% |
| (vii) 停車場 | : | 約500個 |
- (7) 根據日期為二零零七年六月十二日之營業執照第3101151020607號，上海大展成立時之註冊股本為人民幣10,000,000元，經營期由二零零七年五月二十一日起至二零五七年五月二十日止。
- (8) 中國法律顧問意見表示（其中包括）：
- (i) 根據國有土地使用權證第(2000) 023961號，該物業前使用人為中國人民解放軍南京政治學院上海分院；
- (ii) 根據中國人民解放軍南京政治學院上海分院（「轉讓人」）與廣東珠江於二零零七年七月二十八日訂立之軍用土地使用權轉讓協議，轉讓人同意向廣東珠江轉讓該物業之土地使用權；
- (iii) 該物業之轉讓為合法及可強制執行；及
- (iv) 廣東珠江已根據中國法律及法規合法取得該物業之土地使用權，並有權與上海土地局訂立國有土地使用權出讓合同。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要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）之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(1) 於股份之好倉

姓名	實益持有股份數目		佔已發行股份 概約百分比
	個人	公司	
朱孟依先生	—	868,632,346 ⁽¹⁾	59.00
武捷思先生	426,000	—	0.03
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	2.34
蕭燕霞女士	30,000	—	0.01 ⁽⁴⁾
施盛勳先生	1,500,000	514,000 ⁽³⁾	0.14

附註：

- 該等股份由朱孟依先生全資擁有之新達置業有限公司及代名人公司香港中央結算（代理人）有限公司持有。
- 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之Yield Plentiful Incorporated持有。
- 該等股份由施盛勳先生控制之AMRI Financial Group Hong Kong Limited持有。
- 為便於闡釋，此數字已四捨五入。

(2) 於相關股份之好倉

本公司根據其於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，向下列董事授出可認購股份之購股權；於最後實際可行日期，有關詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	所授出	於最後實際可行	佔已發行股份 概約百分比
				購股權涉及之 相關股份數目	日期尚未行使 購股權涉及之 相關股份數目	
武捷思先生	二零零七年 一月十九日	二零零七年一月十九日 至二零一二年一月十八日	20.75	7,964,000	7,964,000	0.54
				7,964,000	7,964,000	0.54

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於本通函日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立且對本公司業務而言屬重要之合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，朱孟依先生為新達置業有限公司董事。除此以外，於最後實際可行日期，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢即可確定下，於本公司股份及相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益之人士（並非本公司董事或主要行政人員）如下：

名稱	已發行股份數目	佔已發行股份 概約百分比
新達置業有限公司	868,632,346	59.00

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益。

4. 投票表決之程序

根據本公司細則第66條，於股東大會表決之決議案須首先以舉手方式由親身或委託代表出席之股東投票表決，但下列人士可以（在宣布舉手投票結果之前或當時或於任何其他按股數投票之要求撤回之時）要求按股數投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權在大會上投票的股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表），無論是否親身或委託代表出席；或
- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權的一名或多名親身或委託代表出席之股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表）；或
- (d) 持有賦予權利於大會投票之股份的一名或多名親身或委託代表出席之股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表），而該等股份合計的已繳足股本須不少於全部賦予投票權股份的已繳足股本總額的十分之一。

5. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出補償（法定補償除外）之情況下即予以終止之服務合約。

6. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

7. 專家

以下為於本通函中給予意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
大福	經營證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
戴德梁行	物業估值師

於最後實際可行日期，大福或戴德梁行於本集團任何成員公司概無擁有任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司股份之權利（無論是否可依法強制執行）。

大福及戴德梁行已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，大福或戴德梁行概無在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 公司秘書及合資格會計師

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

本公司之合資格會計師為李品正先生，彼為執業會計師以及香港會計師公會和美國會計師公會之會員。

9. 競爭業務

除於本公司業務之權益外，各董事及其各自之聯繫人士概無於足以或可能與本公司業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

10. 備查文件

下列文件副本由二零零七年九月六日至二零零七年九月十九日（包括首尾兩日）止之一般辦公時間內，於合生創展集團有限公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室，可供查閱：

- (i) 該協議；
- (ii) 轉讓書；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第11頁；
- (iv) 大福函件，其全文載於本通函第12頁至第18頁；及
- (v) 估值報告。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面對之其他重大訴訟或索償。

12. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

茲通告合生創展集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）將於二零零七年九月二十五日（星期二）上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈29樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論作出修訂與否）下列將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 本集團與廣東珠江訂立有關收購上海大展全部股權之該協議項下擬進行之交易；
- (ii) 批准、確認及追認該協議（註有「A」字樣之副本已提交大會，並經大會主席簽署以資識別）；
- (iii) 授權本公司任何一位董事代表本公司在彼等酌情認為必要或權宜情況下，為進行該協議項下擬進行之交易、實行或行使或執行該協議項下任何權利及履行任何該協議項下任何義務而採取一切行動及簽署、簽立及交付一切有關協議、契據及文件。」

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零七年九月六日

* 僅供識別