

此乃要件 請即處理

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。



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>

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

 taifook
大福融資有限公司

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第5頁至第18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19頁。大福融資有限公司函件載於本通函第20至第28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。

二零零六年八月十四日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
1. 釋義	1
2. 主席函件	5
3. 獨立董事委員會函件	19
4. 大福函件	20
5. 附錄一 – 估值報告	29
6. 附錄二 – 一般資料	36

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：

「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」	指	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

釋 義

「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
「彌償函件」	指	Prime及Union於二零零六年七月二十一日向本公司及Sun發出之彌償函件
「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
「獨立股東」	指	上市規則規定須放棄就批准該交易之決議案投票者以外之股東
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零六年八月十一日，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
「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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「中國法律意見」	指	卓信於二零零六年七月十一日向本公司發出之法律意見
「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」	指	具本通函第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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份轉讓協議」	指	Sun、Prime及Interwell與其他訂約方於二零零三年十二月十七日就(其中包括)Prime向Sun出售Interwell全部股本之50%而訂立之協議
「新達」	指	新達置業有限公司，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
「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	該協議項下之交易

釋 義

「卓信」	指	廣東卓信律師事務所，本公司有關中國法律之法律顧問
「Union」	指	Union Wise Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「估值報告」	指	指戴德梁行於二零零六年八月十四日所編製有關合生國際大廈之估值報告
「美元」	指	美國元
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣

為供說明之用，於本通函內，人民幣1.03元兌1.00港元及1.00美元兌7.80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

27樓

2705-2709室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

胡勇敏

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

本公司於二零零六年七月二十四日宣佈，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。

* 僅供識別

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條獲獨立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，而本公司控股股東新達已於二零零六年七月二十一日書面確認，其同意並批准該協議及該交易，且該協議倘需股東批准，其將投票贊成該協議，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。

2. 該交易

A. 背景

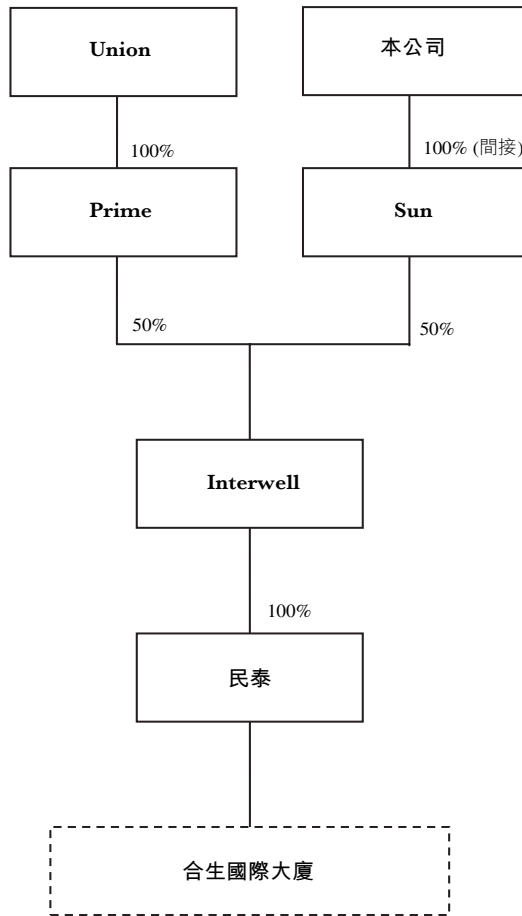
於二零零六年七月二十一日，本公司與Sun、Prime、Interwell、Union、民泰及Pacific訂立該協議，據此，Pacific有條件同意向Sun及Prime收購Interwell全部已發行股本。

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。

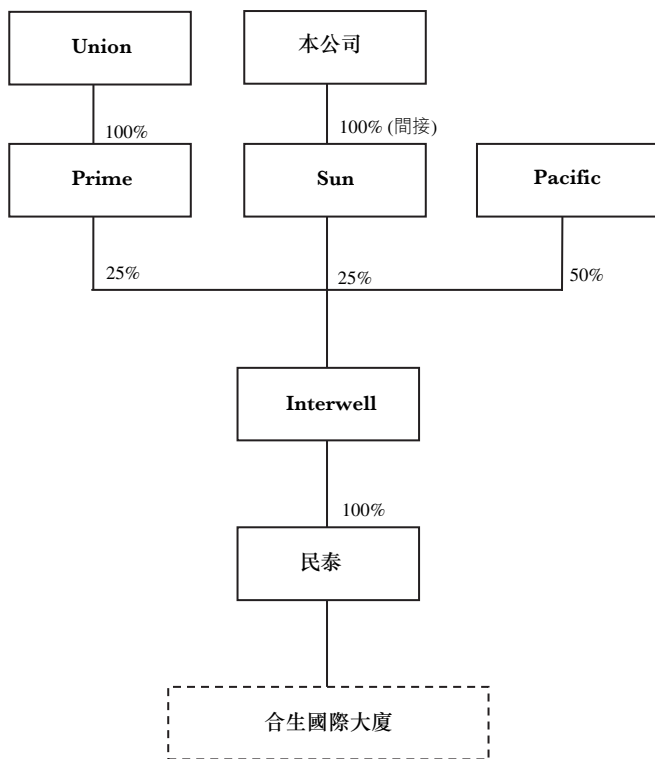
主席函件

以下為Interwell迄今持股架構之示意圖：

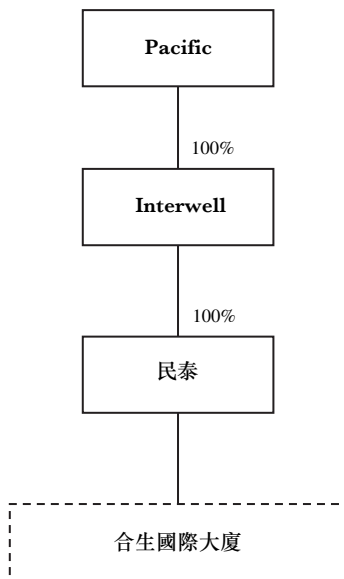


主席函件

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：



B. 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，此乃因為至最後完成為止，本集團仍有權委任Interwell董事會之大多數董事。僅Interwell日常業務過程以外之事務須獲Interwell全體董事 (包括由首次完成起Pacific有權委任之Interwell董事) 批准。本公司在最後完成前不會確認出售銷售股份之預期收益。

主席函件

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(惟賣方不得豁免下文(a)及(c)項)所有可行之先決條件，方可作實，其中包括：

- (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；
- (b) 買方按照託管協議之條款將託管款額存入託管帳戶；及
- (c) 適用法律概無變動，導致按該交易擬進行之交易不合法。

最後完成：

待最後完成之先決條件達成或豁免(惟賣方不得豁免上文(a)及(c)項首次完成之先決條件)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民泰於最後完成前貸予賣方之未償還營運資金貸款(不得超過80,000,000美元(相等於約624,000,000港元)或其人民幣等值)。

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，協議條款規定(i)合生國際大廈施工期內最後購買價結餘之7%年利率應計利息（參考施工進度計算）；(ii)因實際建築樓面面積低於規劃建築樓面面積超過1%而按一個比率作出下調，該比率為(a)規劃建築樓面面積及實際建築樓面面積之差額減規劃建築樓面面積之1%後，再除以(b)規劃建築樓面面積，並考慮到下列各項作進一步調整：(iii)興建合生國際大廈之實際成本之100%及Pacific應付賣方之管理費用（按興建合生國際大廈之實際成本釐定）（「總和」）。倘總和少於該協議所訂定之金額，所訂定金額及總和之差額須於最後購買價中扣除。然而，倘總和超過或等於所訂定金額，最後購買價則將不作調整；及(iv)任何按Pacific要求更改合生國際大廈之計劃以及設計之成本（該等要求之成本乃以上限人民幣100,000,000元（相等於約97,000,000港元）為限）之100%。
- 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Interwell欠付賣方之股東貸款外（如有）概無欠債而須由賣方轉讓予買方；
 - (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，惟不包括不超過80,000,000美元（相等於約624,000,000港元）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（由90,000,000美元（相等於約702,000,000港元）增至）120,000,000美元（相等於約936,000,000港元）及（由30,100,000美元（相等於約235,000,000港元）增至）40,000,000美元（相等於約312,000,000港元）。Prime及Sun需作出相等增資。

主席函件

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。

鑑於賣方及彌償人共同及各自向買方作出之彌償保證, Prime及Union已根據彌償函件向本公司及Sun提供下列彌償保證,詳情如下：

- (i) Prime及Union共同及各自同意向Sun及本公司作出彌償保證,並保證Sun及本公司不會因Prime及Union違反該協議項下任何相關陳述及保證或任何契約或協議(「違約」)而招致任何損失；
- (ii) 就向買方作出之彌償保證,因Interwell及民泰根據該協議違約而Sun及本公司應付之任何應付款項或負債而言,Prime及Union共同及各自同意就Sun及/或本公司蒙受而Prime或Union須負責之任何損失向Sun及本公司作出賠償保證,故此,因Interwell及民泰違約而產生之損失,須由Prime及Union共同及由Sun及本公司共同等份承擔；及
- (iii) 倘該協議被終止而賣方成為100%銷售股份之法定實益擁有人,Prime及Union同意提供彼等於銷售股份之50%權益,作為適當及準時償還彼等因彌償函件產生之負債之抵押品。

本集團概無向Prime及Union提供類似彌償保證。

主席函件

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(相等於約39,000,000港元)(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。

主席函件

(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(相等於約1,131,000,000港元))，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。

C. 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（扣除來自該交易之首筆人民幣50,000,000元（相等於約49,000,000港元）溢利後）之一半。所扣除之款項乃作為根據就Sun向Prime收購Interwell全部已發行股本之50%一事訂立之股份轉讓協議Prime有權收取之款項，股份轉讓協議規定（其中包括）Prime有權就其於合生國際大廈早期發展之出資收取來自合生國際大廈之首筆人民幣50,000,000元溢利（相等於約49,000,000港元）。股份轉讓協議下之交易不予披露，此乃因為該交易於發生時並非本公司之須予知會交易，亦不屬關連交易。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，須根據本通函第2節B段「該協議主要條款」中「最後購買價」分段所載之基準計算。該交易之經調整最後購買價估計為人民幣2,653,000,000元（相等於約2,576,000,000港元）。物業估計總開發成本為人民幣1,619,000,000元（相等於約1,572,000,000港元），其中人民幣887,000,000元（相等於約861,000,000港元）為現期面值、人民幣613,000,000元（相等於約595,000,000港元）為估計總建築成本而人民幣119,000,000元（相等於約116,000,000港元）為估計總財務開支。此外，估計總一般及行政開支為人民幣93,000,000元（相等於約90,000,000港元），其中人民幣50,000,000元（相等於約49,000,000港元）為上一段所提述報償予Prime之經營前投資成本。出售之淨收益將達人民幣941,000,000元（相等於約914,000,000港元），而本集團將有權收取其中50%之權益，即估計金額約人民幣471,000,000元（相等於約457,000,000港元）。本集團亦有權收取向民泰提供之股東貸款而賺取之利息收入，估計約為人民幣51,000,000元（相等於約49,000,000港元），該筆金額將於綜合賬目時與民泰產生之估計一般及行政費用對銷。故此，本公司預期應計一筆約人民幣521,000,000元（相等於約505,000,000港元）之收益。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，以支付建築成本的50%（Prime則負責支付建築成本餘下之50%），直至合生國際大廈完工為止。由於本公司於首次完成後及於最後完成前將繼續視Interwell為其附屬公司，Interwell於合生國際大廈之建築成本將於本集團之綜合經審核賬目反映為「發展中物業」。

D. 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1,557,000,000港元。於二零零六年六月三十日，Interwell及其附屬公司擁有綜合資產人民幣1,088,000,000元（相等於約1,056,000,000港元）、綜合資產淨值人民幣404,000,000元（相等於約392,000,000港元）及未償還股東貸款人民幣290,000,000元（相等於約282,000,000港元）。由於並無活躍業務，Interwell及其附屬公司於截至二零零五年十二月三十一日止兩年及截至二零零六年六月三十日止六個月並無任何盈虧。根據估值報告，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300,000,000美元相當於上述估值約6%之溢價，董事認為銷售股份之銷售建議乃符合股東之權益。

董事認為該交易屬本集團日常及一般業務過程，且該協議之條款乃經公平基準磋商達成及屬正常商業條款，就本公司及股東整體利益而言屬公平合理。

E. 該交易對本集團盈利及資產與負債之影響

緊於首次完成及收取初步購買價中本集團所佔部份時，該交易之影響為令本集團之資產(即現金)及負債(即遞延收入)均上升75,000,000美元(相等於約585,000,000港元)及令本集團之負債資產淨額(即借貸減現金及現金等價物)減少75,000,000美元(相等於約585,000,000港元)。本公司認為，緊於首次完成時，該交易不會對本集團之溢利或負債資產總額有任何影響。最後完成時，本集團之資產及溢利將增加約505,000,000港元，而本集團之負債則並無任何變動。

現時，Interwell乃為由本集團擁有50%權益之附屬公司。首次完成時，本集團將視Interwell為其擁有25%權益之附屬公司。Interwell將繼續綜合計入本集團之賬目內，直至最後完成為止。於最後完成時，本集團於Interwell再無任何權益，故Interwell之資產及負債將完全被剔出本集團資產及負債之外。

F. 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。

G. 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。

3. 豁免

新達實益擁有686,400,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本56.1%，有權出席本公司股東大會並在會上投票以批准該協議。彼已於二零零六年七月二十一日書面確認其已同意並批准該協議及該交易，且該協議倘需股東批准，其將投票贊成該協議。

Pacific、Prime及Union為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Pacific、Prime及Union（及就董事所知、所悉及所信，任何彼等之聯繫人士或最終實益擁有人）於本公司股份上均沒有任何控制權，故倘本公司須召開股東大會批准該交易，概無股東須放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後之所知、所悉及所信，概無股東或彼等之聯繫人士於該交易中擁有任何與本公司其他股東不同之利益。

董事認為，由於股東通過有關該協議之任何決議將為先定結論，且倘本公司須召開股東大會批准該交易，概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該協議尋求股東批准之股東特別大會。

4. 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及胡勇敏；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

5. 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19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20至第28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

二零零六年八月十四日



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

吾等就本公司於二零零六年八月十四日刊發之通函(「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，就該交易詳情載於通函，向閣下提出建議。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5頁至第18頁載列之主席函件及通函第20頁至第28頁載列由大福融資有限公司編撰之函件，當中載有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及大福所考慮之主要因素及理由後，認為該交易之條款誠屬公平合理，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

董事
阮北耀

董事
李頌熹
謹啟

董事
黃承基

二零零六年八月十四日

* 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

出售INTERWELL DEVELOPMENTS LIMITED 全部已發行股本

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之獨立財務顧問，而該交易之詳情載於 貴公司於二零零六年八月十四日刊發之通函（「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「主席函件」所述，雖然Interwell由Sun及Prime均等擁有，因 貴集團有權力管限其財務及營運政策，其為 貴公司之附屬公司。由於Prime為Interwell之主要股東，故被視為 貴公司之關連人士。Prime之控股公司Union則為Prime之聯繫人士。因此，根據上市規則該交易構成 貴公司之非豁免關連交易，根據上市規則規定須由獨立股東以投票方式批准。

新達於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行股本之56.1%，並已書面確認其已同意並批准該交易，且該交易倘需股東批准，其將投票贊成該交易。由於(i)買方、Prime及Union為於該交易中有利益關係之人士，惟於 貴公司並無任何股權，及(ii)經一切合理查詢後，按董事所知、所悉及所信，買方、Union及Prime之聯繫人士及最終實益擁有人於 貴公司並無任何股權，故概無股東須就該交易所提呈之決議案放棄投票。 貴公司已按上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則，就該交易舉行股東特別大會。

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，又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「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建議。

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，董事共同及個別對該等資料及事實之準確性負全責。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下列 貴公司提供之資料（及其他資料）：

- (i) 該協議；
- (ii) 託管協議；
- (iii) 彌償函件；
- (iv) 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）；及
- (v) 通函（包括估值報告）。

除 貴公司所提供資料外，吾等亦審閱獨立估值師戴德梁行於二零零六年七月就二零零六年第二季度發出，題為「戴德梁行指數－中國大陸」之中國物業市場研究報告。

吾等曾與董事及／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、事實及聲明並非完備、真實或準確。吾等亦認為，吾等亦履行上市規則第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. 訂立該協議之背景及理由

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。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，來自上海物業業務之營業額約佔 貴集團總營業額之10%。誠如年報所述， 貴集團將繼續發展具有高盈利能力之項目，以令到 貴集團業務於未來增長。董事認為，於時機來臨時出售於中國部分投資，從而為其他有利可圖之項目提供盈利及資源，對 貴集團有利。

上海辦公樓物業市場之前景

誠如戴德梁行於二零零六年七月所發表，題為「戴德梁行指數－中國大陸」之物業市場研究報告，上海辦公樓物業於二零零六年第二季度之平均售價比二零零五年第二季度減少約5%。董事認為，近期中國政府進行之嚴控措施，對上海辦公樓市場可能有短期不利影響。

有關Interwell、民泰及該土地之資料

誠如通函「主席函件」所述，Interwell為 貴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。民泰為該土地之擁有人，現正於該土地上興建合生國際大廈。

該土地位於中國上海浦東新區梅園街道9坊5丘，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樓宇作零售及辦公室用途之批文。董事表示，合生國際大廈將於該土地上發展，此乃一幢31層高綜合樓宇，連三層地庫及兩層隔火層，預期將於二零零八年上半年落成。合生國際大廈施工未完，故未有為民泰帶來任何收益，並僅產生初步開辦成本及有關收購該土地及發展合生國際大廈之成本。

該協議其他訂約方之資料

誠如通函「主席函件」所述，Sun為 貴公司之全資附屬公司，而Prime則為Union之全資附屬公司。Sun、Prime及Union各方均為投資控股公司。買方Pacific主要從事房地產投資。

進行該交易之原因及好處

董事相信，出售 貴集團於50%銷售股份之權益，乃提供 貴集團出售其於合生國際大廈50%權益之機會，並可令到 貴集團避免受到中國政府多項嚴控措施對上海辦公物業市場可能出現之負面影響。此外，相比於估值報告內合生國際大廈之完工資本值約人民幣2,281,000,000元（相等於約2,215,000,000港元），最後購買價300,000,000美元（相等於約2,340,000,000港元，可予調整）相當於約6%之溢價。董事認為，該交易容許 貴集團取得資源，繼續發展 貴集團於中國之其他現有物業或酒店項目。

基於上述，特別是上海辦公樓物業市場之前景，吾等同意董事之意見，認為建議出售銷售股份符合股東及 貴集團之整體利益。

II. 該交易之主要條款

根據該協議，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，即Interwell全部已發行股本。該協議之完成須待首次完成及最後完成方可作實。下文為該交易之主要條款概要：

首次完成

待首次完成之先決條件達成（或豁免）後，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）：

- (i) 託管款額5,000,000美元（相等於約39,000,000港元）得按照託管協議存入賣方指定之一個或多個銀行帳戶；及
- (ii) 買方得向賣方支付145,000,000美元（相等於約1,131,000,000港元），即初步購買價減去託管款額。

於首次完成時，買方將成為50%銷售股份之註冊及實益擁有人。

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(惟可因買方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，買方須支付最後購買價餘額(可予調整)減去初步購買價及減去任何於最後完成前民泰貸予賣方而尚未償還之任何營運資金貸款(款項不得超過80,000,000美元(相等於約624,000,000港元)或其人民幣等值款項)。

彌償

該協議包括若干彌償安排，詳情如下：

- (i) 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(「對買方之彌償」)；及
- (ii) 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。

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：

- (i) 5,000,000美元(相等於約39,000,000港元)(如索賠於首次完成前發生)；或
- (ii) 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，則於首次完成後而最後完成前之最大款額為初步購買價150,000,000美元(相等於約1,170,000,000港元)，及於最後完成後為最後購買價300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)(可予調整)。

大福函件

鑒於對買方之彌償之條文屬共同及各別基準，Prime及Union已根據彌償函件向貴公司及Sun作出以下彌償，函件詳情載列如下：

- (i) Prime及Union同意共同及各別保證Sun及貴公司不會因Prime及Union違反該協議下任何相關陳述及保證或任何契約或協議（「違約行為」）而招致損失；
- (ii) 就Sun及貴公司根據對買方之彌償因Interwell及民泰於該協議下之違約行為而應付之任何款項或招致之責任，Prime及Union同意共同及各別就Sun及/或貴公司因Prime或Union須負責任之行為而蒙受之任何部分損失向Sun及貴公司作出彌償保證，致使因Interwell及民泰之違約行為而招致之損失將由Prime及Union（彼等作為一方）與Sun及貴公司（彼等作為另一方）平均分攤；及
- (iii) Prime及Union同意以其於銷售股份之50%權益作為彼等履行彌償函件之準時付款義務之抵押品（「抵押品」），條件是該協議終止及賣方成為100%銷售股份之法定及實益擁有人。

基於上述，吾等認為源於或有關訂約方（Sun及貴公司除外）之違約行為而須由Sun及貴公司負責者之損失風險已因上述Prime及Union根據彌償函件作出之彌償得到充分保障。

III. 代價基準

如通函中「主席函件」所指，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，調整將考慮（其中包括）落成合生國際大廈之實際建築成本（「實際建築成本」），賣方應向買方支付之管理費（「管理費」），以及合生國際大廈之計劃及設計因買方要求而作出任何更改之成本（「更改成本」），並將包括合生國際大廈施工期內最後購買價結餘按年息7厘計算之應計利息（「應計利息」）（參考施工進度計算），以及包括但不限於實際建築樓面面積低於規劃建築樓面面積超過1%之情況。

該協議載有（其中包括）下列主要調整：

- (i) 應計利息須加進於300,000,000美元（相等於約2,340,000,000港元）之最後購買價；

大福函件

- (ii) 倘若實際建築成本及管理費之總和(「總和」)少於該協議所訂定之金額，所訂定金額及總和之差額須於最後購買價中扣除。然而，倘總和超過或相等於所訂定金額，最後購買價則將不作調整；
- (iii) 更改成本(受限於上限人民幣100,000,000元(相等於約97,000,000港元))(如有產生)須加進於最後購買價；及
- (iv) 倘實際建築樓面面積低於規劃建築樓面面積逾1%，最後購買價將按一個比率下調，該比率為規劃建築樓面面積及實際建築樓面面積之差額減去規劃建築樓面面積之1%後，再除以規劃建築樓面面積。

吾等同意董事之觀點，由於(i)落成合生國際大廈之實際成本及開支以至實際建築樓面面積只能於最後完成時確定；(ii)買方可要求更改合生國際大廈之計劃及設計；及(iii)合生國際大廈興建期間會產生利息成本，上述最後購買價之調整乃按正常商務條款進行。

以下為最後購買價300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)(可予調整)與估值報告所載合生國際大廈落成時之資本值之比較：

	款額 (百萬港元)
(A) 估值報告所載合生國際大廈(落成時)之 資本值人民幣2,281,000,000元	2,215
(B) 最後購買價300,000,000美元(可予調整)	2,340
(B)較(A)之溢價	125 (或6%)

如上文所示，最後購買價300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)(可予調整)較根據估值報告計算合生國際大廈(落成時)之資本值人民幣2,281,000,000元(相等於約2,215,000,000港元)溢價約6%。因此，吾等贊同董事之觀點，即該交易屬公平合理。

IV. 該交易對 貴集團之財務影響

資產淨值及盈利

如通函中「主席函件」所指，於首次完成時，買方將成為50%銷售股份之註冊及實益擁有人。即使於首次完成時轉讓50%銷售股份，貴公司將於首次完成至最後完成期間繼續把Interwell視作附屬公司，原因是由於 貴集團在最後完成前仍有權委任Interwell董事會大部分董事， 貴集團仍有其財務及管理營運政策之控制權。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將不再為 貴公司之附屬公司。

根據董事之意見，基於(i)估計最後購買價經計入估計建築成本、財務開支，以及其他成本及開支至合生國際大廈落成時；及(ii)Interwell應佔 貴集團實益擁有銷售股份的50%之資產淨值，預期 貴集團於最後完成時將錄得未經審核出售收益約505,000,000港元。因此，吾等同意董事之觀點，於最後完成時該交易對 貴集團資產淨值將有正面影響。

資債比率

如年報所指， 貴集團於二零零五年十二月三十一日之總現金及現金等價物(包括已質押/抵押銀行存款)約為2,590,300,000港元，而其於二零零五年十二月三十一日之借貸(包括銀行借貸約4,003,300,000港元及賬面值約2,660,900,000港元之優先票據)約為6,664,200,000港元。基於上述， 貴集團於二零零五年十二月三十一日之淨借貸與資本比率(即借貸減去現金及現金等值物後與資產淨值之百分比)約為71%。

緊於首次完成時，該交易應有以下影響：(i)使 貴集團之資產與負債增加75,000,000美元(相等於約585,000,000港元)；(ii)使淨借貸(即借貸減去現金及現金等價物)減少75,000,000美元(相等於約585,000,000港元)；及(iii)使 貴集團之淨借貸與資本比率減少。

董事預期，因為最後完成，上述 貴集團淨借貸與資本比率將會減少。因此，吾等同意董事之觀點，於最後完成時該交易對 貴集團資本負債水平將有正面影響。

結論及推薦意見

經考慮主要因素及原因後，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，且合乎獨立股東及 貴集團之整體利益。因此，吾等建議董事委員會向獨立股東推薦，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

二零零六年八月十四日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就於二零零六年六月三十日進行之估值所編製以供收錄於本通函之函件及估值證書全文。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

有關：中華人民共和國上海市浦東新區梅園街道9坊5丘合生國際大廈

指示、目的及估值日

吾等茲提述閣下給予吾等之指示，估算合生創展集團有限公司(下文稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將於中華人民共和國(「中國」)購入之標題所示物業(下文稱為「該物業」)之市值。吾等確認，吾等已進行實地查察、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二零零六年六月三十日之市值向閣下提供吾等之意見。

估值基準

估值是吾等對市場價值之意見，所謂市場價值，吾等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。

估值假設

除另有指明者外，吾等之物業估值並不計及特殊融資、售後租回安排、交易相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格之增減。

吾等在對位於中國之物業權益進行估值時，除另有指明者外，吾等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。吾等倚賴 貴公司及其中國法律顧問廣東卓信律師事務所就 貴公司於物業之權益之擁有權及物業權益提供之意見。對物業進行估值時，吾等亦假定物業權益之承受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權益。吾等亦假設建議發展項目之設計及工程符合當地計劃規則及已獲有關部門批准。

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

吾等對 貴集團在中國所持有之發展中物業權益進行估值時，乃根據 貴集團所提供之最新發展計劃，以其即將發展及落成作為基準對各物業權益進行估值。吾等假設該等計劃已獲經批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參照於有關市場上可供比較的銷售憑證對各項物業進行估值，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目所需支銷以反映完成發展項目之質素。「落成後資本值」指吾等對假設發展項目於估值日已落成的總售價的意見。

資料來源

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問廣東卓信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、發展計劃、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。

吾等認為日期為二零零六年七月十一日之中國法律意見足以依賴，原因為民泰已於二零零六年七月十一日取得一切與該土地有關而對吾等之估值而言屬重要之相關文件及批文(包括土地使用權證、建設工程規劃許可證及建設工程動工許可證)，並已於日期為二零零六年七月十一日之中國法律意見中提述。

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。吾等未能進行實地測量以核實有關物業之地盤面積，而吾等已假設提交予吾等之文件副本上所示之面積為準。吾等並無理由懷疑 貴公司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 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等並無進行實地測量。

業權調查

就位於中國之物業權益而言，吾等獲提供物業權益所有權文件之摘要。然而，吾等並無查察原件以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

吾等已視察由 貴公司擁有之物業。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。吾等估值乃假設此等方面之情況理想，且於建築期內並無特殊開支或延誤而編製。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，吾等之估值證書中所有金額均以人民幣為單位。

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
27樓
2705-2709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
註冊專業測量師(GP)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零六年八月十四日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾18年經驗。

估值證書

由 貴集團持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年六月三十日現況下之資本值
中華人民共和國 上海市浦東新區 梅園街道9坊5丘 合生國際大廈	<p>根據 貴公司所提供之發展計劃，合生國際大廈將發展成一幢建於三層高商業樓層上之二十八層高綜合樓宇，連三層地庫及兩層隔火層，建於一幅地盤面積約10,321平方米(111,095平方呎)之土地上。</p> <p>竣工後(預期為二零零八年初)，該物業將包括約59,323平方米(638,553平方呎)作商業及辦公室用途，3,692平方米(39,741平方呎)隔火層及734平方米(7,901平方呎)輔助設施。</p> <p>另外，該物業亦將包括三層地庫，總地盤面積為22,035平方米(237,131平方呎)作飯堂及停車場用途，提供336個車位。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，就商業、買賣及辦公室用途而言，土地使用年期由一九九四年十一月二十四日至二零四四年十一月二十三日。</p>	<p>該物業之建設在上蓋工程階段，現建至平台層。</p>	<p>人民幣1,134,000,000元</p> <p>(貴集團應佔50%權益：人民幣567,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據Shanghai Fudu World Development Co. Ltd.及Interwell Development Ltd.於一九九四年四月二十九日訂立之土地使用權轉讓合同，該物業之土地使用權已轉讓予Interwell Development Ltd.。詳情如下：
- | | | | |
|-------|-------|---|--------------|
| (i) | 地盤面積 | : | 10,321平方米 |
| (ii) | 土地出讓費 | : | 28,080,000美元 |
| (iii) | 地積比率 | : | 5.81倍 |
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年四月十日發出之上海房地產權證第(2002)022918號，上海民泰房地產有限公司已取得該物業之土地使用權，包括總地盤面積10,321平方米，年期由一九九四年十一月二十四日至二零四四年十一月二十三日，作商業、買賣及辦公室用途。
- (3) 根據上海浦東新區規劃管理局於二零零六年五月二十九日發出之建設用地規劃許可證第(2006)15060530E00904號，該物業獲許可按下列建築規模發展：
- | | | | |
|-------|------|---|-------------------------|
| (i) | 項目名稱 | : | 合生國際大廈 |
| (ii) | 地點 | : | 浦東新區Fudu Shijie X1-5號地盤 |
| (iii) | 地盤面積 | : | 10,321平方米 |
- (4) 根據上海浦東新區規劃管理局於二零零五年七月十二日發出之建設工程規劃許可證第(2005)1505720F090679號，該物業獲許可按下列建築規模發展：
- | | | | |
|-------|-------|---|--|
| (i) | 項目名稱 | : | 合生國際大廈 |
| (ii) | 地點 | : | 銀城西路166號 |
| (iii) | 總地盤面積 | : | 63,687平方米 (包括列入地積比率之面積59,995平方米及並無列入地積比率之面積3,692平方米) |
- 根據上海浦東新區規劃管理局於二零零五年二月二十四日發出之建設工程規劃許可證第(2005)035號，該物業獲許可按下列建築規模發展：
- | | | | |
|-------|-------|---|-------------------------|
| (i) | 項目名稱 | : | 合生國際大廈之地庫 |
| (ii) | 地點 | : | 浦東新區Fudu Shijie X1-5號地盤 |
| (iii) | 總地盤面積 | : | 22,035平方米 |
- (5) 根據上海浦東新區建設局於二零零五年十一月九日發出之建設工程動工許可證第0302PD0494D01310224200309093701號，該物業獲許可動工，詳情如下：
- | | | | |
|-------|-------|---|-----------------------|
| (i) | 項目名稱 | : | 合生國際大廈 |
| (ii) | 地點 | : | 浦東新區Fudu Shijie 1E號地盤 |
| (iii) | 總地盤面積 | : | 85,722平方米 |
- (6) 根據日期為二零零六年四月二十日之營業執照第307104(浦東)號，上海民泰房地產有限公司經已註冊成立為外資企業，註冊資本為30,100,000美元，有效經營期由一九九四年九月十五日起至二零四四年九月十四日止。
- (7) 根據貴集團所提供之資料，Interwell Developments Limited為貴公司之非全資附屬公司，其唯一資產為參與物業建設工程之上海民泰房地產有限公司之100%股本權益。Interwell Developments Limited由Sun Advance Investments Limited及Prime Essence Inc.等份擁有，而Sun Advance Investments Limited由貴公司間接全資擁有。

- (8) 根據 貴集團所提供資料，於二零零六年六月三十日就該物業所耗費之建築成本合共約為人民幣81,000,000元。另外，估計落成發展項目之未動用建築成本約為人民幣530,000,000元。在估值過程中，吾等已考慮到上述建築成本。
- (9) 吾等認為，該物業於二零零六年六月三十日之「落成後資本值」合共為人民幣2,281,000,000元。
- (10) 中國法律顧問意見表示：
- (i) 上海民泰房地產有限公司已獲發營業執照第307104(浦東)號，並根據中國法律合法成立為有限公司，註冊資本為30,100,000美元，經營期由一九九四年九月十五日起至二零四四年九月十四日止；
 - (ii) 根據上海房地產權證第(2002)022918號，上海民泰房地產有限公司已取得該物業之所有權，土地使用年期由一九九四年十一月二十四日至二零四四年十一月二十三日，作商業、買賣及辦公室用途；
 - (iii) 上海民泰房地產有限公司已悉數支付該物業於土地使用權出讓合同協定地價；
 - (iv) 上海民泰房地產有限公司有權使用、佔有、轉讓、租賃或按揭該物業；
 - (v) 上海民泰房地產有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程動工許可證；及
 - (vi) 該物業已作抵押。
- (11) 根據 貴集團所提供予吾等之資料及前述法律意見所示，業權及主要批文及執照之批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程動工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |

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	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依先生	(1)	–	686,400,000
歐偉建先生	(2)	–	34,500,000
蕭燕霞女士		30,000	–
施盛勳先生		1,000,000	–

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公司持有。

(2) 於相關股份之好倉

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，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，分別向武捷思先生及施盛勳先生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 購股權 涉及之相關 股份數目	於最後實際 可行日期 尚未行使購 股權涉及之 相關股份數目
武捷思先生	二零零五年 九月十五日	二零零五年九月 十五日至二零一零年 九月十四日	8.20	2,036,000	2,036,000
施盛勳先生	二零零五年 八月十一日	二零零五年八月 十一日至二零一零年 八月十日	6.20	4,500,000	4,500,000
				<u>6,536,000</u>	<u>6,536,000</u>

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼此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二零零五年十二月三十一日（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之董事。除此以外，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
新達置業有限公司	686,400,000
Temasek Holdings (Private) Limited	75,300,000
Tiger Global Management, LLC	100,300,000

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)；
- (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，本集團自二零零五年十二月三十一日(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
卓信	本公司有關中國法律之法律顧問

於最後實際可行日期，大福、戴德梁行或卓信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、戴德梁行或卓信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、戴德梁行或卓信概無在本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(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廖舜輝先生，彼為執業會計師及香港會計師公會會員。

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

下列文件副本由二零零六年八月十四日至二零零六年八月二十九日(包括首尾兩日)止之一般辦公時間內，於眾達國際法律事務所，地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈29樓，可供查閱：

- (i) 該協議；
- (ii) 託管協議；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第19頁；
- (iv) 大福函件，其全文載於本通函第20頁至第28頁；
- (v) 估值報告；
- (vi) 彌償函件；
- (vii) 中國法律意見；
- (viii) 股份轉讓協議；及
- (ix) 估值報告所提述之全部合約。

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。