

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 258)

關於收購位於上海之土地之 《補充協議》之關連交易 及 恢復買賣公告

背景資料

根據日期為二零零一年十月三日的《原轉讓合同》，本集團已透過湯臣高爾夫及湯臣房地產同意向土控收購原有部份的權益。《原轉讓合同》已獲股東於二零零一年十一月二十七日舉行的本公司股東大會上批准，而湯臣高爾夫、湯臣房地產與土控遂訂立《原委託協議書》；據此，土控協訂就發展原有部份進行動拆遷和市政配套工作。

原有部份計劃包括約 800,000 平方米的高爾夫球場部份及約 680,000 平方米的住宅部份（總建築面積約為 480,000 平方米）。收購原有部份的總成本為 130,000,000 美元（包括收購成本及動拆遷和市政配套費）。根據《原合同》，湯臣高爾夫（本公司之一家全資附屬公司，其經營毗鄰原有部份的一個 18 個洞之高爾夫球場）將以毋需繳付任何土地轉讓金向土控收購高爾夫球場部份的 100% 權益，而湯臣房地產將向土控收購住宅部份的 70% 權益，總代價為 91,000,000 美元（為原有部份的總收購成本 130,000,000 美元中之 70%）。

根據《原轉讓合同》，湯臣高爾夫負責於高爾夫球場部份發展一個高爾夫球場，另一方面，亦計劃由湯臣房地產及土控組建及分別擁有 70% 及 30% 權益的一家合營企業負責於住宅部份的住宅發展。該合營企業將由湯臣房地產及土控轉讓其各自於原有部份中之住宅部份的權益，以作為各自之出資金額組建而成。

由於合資企業已成立並可予使用，訂約方決定利用合資企業（湯臣房地產與土控的現有從事物業發展之合營企業）作為住宅部份的買家及發展商，而並非按《原合同》計劃組建一家新合營企業。

湯臣房地產已曾根據《原合同》支付 11,000,000 美元予土控。由於利用合資企業而非組建一家新合營企業，合資企業已承擔《原合同》項下的付款責任，向土控支付代價之餘額合共 80,000,000 美元及向湯臣房地產歸還 11,000,000 美元。根據《補充協議》，土控根據《原合同》收取的 91,000,000 美元總數須用作合資企業應付經修訂代價的部分付款。

根據《原委託協議書》，土控須完成原有部份的動拆遷和市政配套工作，並於二零零五年十二月底前分階段交付原有部份。

土控為一家於中國成立的國有企業，並為合資企業的主要股東。合資企業於一九九四年成立，為湯臣房地產及土控分別持有 70% 及 30% 股權權益組成的中外合資企業。合資企業之主要業務為物業發展。

鑑於以下土控堅稱不在其控制範圍內之事宜：(i) 原有部份的地塊面積及建築面積均尚待相關中國政府機關最終批准之事實；(ii) 根據中國政府政策，擴充原有部份旁的東郊賓館，以及有關於原有部份內興建高壓走廊區域之城鎮規劃改變，導致原有部份的地塊面積須作出調整；(iii) 地方政府建議實施張家浜楔形綠地控制性詳細規劃；及 (iv) 由於中國政府政策改變，賠償原有部份的居民的安置及調遷費用增加，原有部份因而無法根據《原合同》交付予本集團。

《補充協議》

基於上述理由，《原合同》的訂約方與合資企業已於二零零九年四月十七日訂立《補充協議》；據此，《原合同》之若干主要條款修訂如下：

- (a) 交易項下經修訂部份的面積大小將調整至總地塊面積約 1,020,000 平方米，包括北地塊（約 766,000 平方米）及南地塊（約 254,000 平方米），當中並不包括高壓走廊用地（約 185,000 平方米）；
- (b) 就土地用途而言，經修訂部份將分為體育用地及住宅用地。體育用地及住宅用地的確實劃界仍未釐定，須待中國政府機關的最終測量。訂約方同意，體育用地須不少於 340,000 平方米，並將由湯臣高爾夫擁有，而住宅用地須不少於 680,000 平方米且建築面積不可少於 299,300 平方米，並將由合資企業擁有；
- (c) 約 185,000 平方米的高壓走廊用地沿著經修訂部份的北面及西面邊界伸

延，已撥作興建高壓電纜塔。湯臣高爾夫、合資企業及土控將盡最大努力與上海市電力公司磋商，以把高壓線下埋，並向相關中國政府部門申請轉讓高壓走廊用地的土地使用權予合資企業及／或湯臣高爾夫（依情況而定），而毋須支付額外成本（惟因轉讓導致建築面積增加而將支付的土地款除外）；

- (d) 交易的總代價已修訂為人民幣 2,200,000,000 元（約 2,496,120,000 港元）；
- (e) 經修訂代價將由湯臣高爾夫與合資企業按以下方式繳付：
 - (aa) 湯臣高爾夫將於二零零九年十二月三十日前就體育用地向土控支付人民幣 153,000,000 元（約 173,590,000 港元）；
 - (bb) 合資企業將就住宅用地按以下分期向土控支付人民幣 2,047,000,000 元（約 2,322,530,000 港元）：
 - (1) 合資企業已支付人民幣 752,820,000 元（相等於 91,000,000 美元）；
 - (2) 將於簽訂《補充協議》日期起計十四天內支付人民幣 530,000,000 元；
 - (3) 於二零零九年六月三十日前舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准後，將支付人民幣 270,000,000 元；及
 - (4) 將於二零零九年九月三十日前支付人民幣 494,180,000 元。

土控及湯臣房地產作為合資企業的股東，將以股東貸款方式按比例為合資企業提供資金，以支付住宅用地的代價（如需要）；

- (f) 倘上海市電力公司同意把位於高壓走廊用地的高壓線下埋，而中國政府同意轉讓高壓走廊用地的土地使用權予合資企業及／或湯臣高爾夫，合資企業及湯臣高爾夫將按比例（以分別轉讓予彼等的實際地塊面積計算）分攤下埋成本及人民幣 284,500,000 元（約 322,790,000 港元，該款項為住宅用地代價中的一部份）；
- (g) 交地安排：
 - (aa) 於向土控就住宅用地支付不少於人民幣 1,153,000,000 元（約 1,308,190,000 港元）後一個月內，交付南地塊予合資企業；及
 - (bb) 於合資企業就住宅用地悉數支付人民幣 2,047,000,000 元（約 2,322,530,000 港元），及湯臣高爾夫就體育用地悉數支付人民幣

153,000,000 元（約 173,590,000 港元）後，交付北地塊予合資企業及湯臣高爾夫，惟無論如何不得遲於二零零九年十二月三十日；

(h) 合資企業及／或湯臣高爾夫有權向土控發出書面通知表示不接受轉讓住宅用地及／或體育用地的土地使用權，而土控須於接獲上述通知起計一個月內退還全部已付款項（連同按現行存款利率計算的利息）予合資企業及／或湯臣高爾夫（依情況而定），倘：

(aa) 住宅用地的總地塊面積少於 680,000 平方米；或

(bb) 住宅用地的經批准建築面積少於 299,300 平方米；或

(cc) 體育用地的總地塊面積少於 340,000 平方米。

《補充協議》之完成須待下列事件發生後，方可作實：

(i) 於二零零九年六月三十日前，獨立股東於股東特別大會（或其任何續會）上通過所需普通決議案，以批准《補充協議》及其項下擬進行的交易；及

(ii) 於二零零九年十二月三十日前，中國相關政府部門確認及批准相關文件之備案。

倘上述條件於上文指定時間前並未達成，則《補充協議》及《原合同》將終止，惟先前任何違反《原合同》項下申索權除外。

相關《上市規則》規定

收購土地乃於本集團日常及一般業務過程中屬收益性質的交易，故此，根據《上市規則》第 14 章，《補充協議》項下擬進行的交易並不構成本公司的交易。

由於土控為本公司之一家附屬公司（即合資企業）的主要股東，根據《上市規則》第 14A 章，《補充協議》項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，並須經獨立股東於股東特別大會上批准。

土控及其聯繫人將於股東特別大會上，就提呈以批准交易的普通決議案放棄投票。據董事局所知悉，概無任何其他股東須就將提呈以批准交易的決議案放棄投票。截至本公告日期，土控及其聯繫人並無持有任何股份。

一份載有（其中包括）交易之進一步詳情連同本公司獨立董事委員會的建議、

獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提出意見的意見函件，以及召開股東特別大會通告的通函將根據《上市規則》在實際可行情況下盡快寄發予股東。

恢復買賣

股份已應本公司要求自二零零九年四月二十日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零零九年四月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

1. 背景資料

根據日期為二零零一年十月三日的《原轉讓合同》，本集團已透過湯臣高爾夫及湯臣房地產同意向土控收購原有部份的權益。《原轉讓合同》已獲股東於二零零一年十一月二十七日舉行的本公司股東大會上批准，而湯臣高爾夫、湯臣房地產與土控遂訂立《原委託協議書》；據此，土控協訂就發展原有部份進行動拆遷和市政配套工作。

原有部份計劃包括約 800,000 平方米的高爾夫球場部份及約 680,000 平方米的住宅部份（總建築面積約為 480,000 平方米）。收購原有部份的總成本為 130,000,000 美元（包括收購成本及動拆遷和市政配套費）。根據《原合同》，湯臣高爾夫（本公司之一家全資附屬公司，其經營毗鄰原有部份的一個 18 個洞之高爾夫球場）將以毋需繳付任何土地轉讓金向土控收購高爾夫球場部份的 100% 權益，而湯臣房地產將向土控收購住宅部份的 70% 權益，總代價為 91,000,000 美元（為原有部份的總收購成本 130,000,000 美元中之 70%）。

根據《原轉讓合同》，湯臣高爾夫負責於高爾夫球場部份發展一個高爾夫球場，另一方面，亦計劃由湯臣房地產及土控組建及分別擁有 70% 及 30% 權益的一家合營企業負責住宅部份的住宅發展。該合營企業將由湯臣房地產及土控轉讓其各自於原有部份中之住宅部份的權益，以作為各自之出資金額組建而成。

由於合資企業已成立並可予使用，訂約方決定利用合資企業（湯臣房地產與土控的現有從事物業發展之合營企業）作為住宅部份的買家及發展商，而並非按《原合同》計劃組建一家新合營企業。

湯臣房地產已曾根據《原合同》支付 11,000,000 美元予土控。由於利用合資企業而非組建一家新合營企業，合資企業已承擔《原合同》項下的付款責任，向土控支付代價之餘額合共 80,000,000 美元及向湯臣房地產歸還 11,000,000 美元。根據《補充協議》，土控根據《原合同》收取的 91,000,000 美元總數須用作合資企業應付經修訂代價的部分付款。

根據《原委託協議書》，土控須完成原有部份的動拆遷和市政配套工作，並於二零零五年十二月底前分階段交付原有部份。

鑑於以下土控堅稱不在其控制範圍內之事宜：(i) 原有部份的地塊面積及建築面積均尚待相關中國政府機關最終批准之事實；(ii) 根據中國政府政策，擴充原有部份旁的東郊賓館，以及有關於原有部份內興建高壓走廊區域之城鎮規劃改變，導致原有部份的地塊面積須作出調整；(iii) 地方政府建議實施張家浜楔形綠地控制性詳細規劃；及 (iv) 由於中國政府政策改變，賠償原有部份居民的安置及調遷費用增加，原有部份因而無法根據《原合同》交付予本集團。

基於上述理由，《原合同》的訂約方與合資企業已訂立《補充協議》，以修訂《原合同》。

2. 《補充協議》

日期： 二零零九年四月十七日

訂約方：

賣家： 土控

買家： 湯臣高爾夫（本公司之一家全資附屬公司）；

湯臣房地產（本公司之一家全資附屬公司）；及

合資企業（由湯臣房地產擁有 70% 權益及土控擁有 30% 權益）

（除合資企業外，全部均為《原合同》的訂約方）

3. 《原合同》的主要修訂

《補充協議》的主要條款概述如下：

(1) **面積大小**

交易項下經修訂部份的面積大小將由約 1,480,000 平方米調整至總地塊面積約 1,020,000 平方米，地理上包括北地塊（約 766,000 平方米）及南地塊（約 254,000 平方米），當中並不包括高壓走廊用地（約 185,000 平方米）。

(2) **買家**

就土地用途而言，經修訂部份將分為體育用地及住宅用地。湯臣高爾夫將為體育用地的買家，而合資企業將為住宅用地的買家。

(3) **經修訂部份內之體育用地及住宅用地的劃界**

體育用地及住宅用地的確實劃界仍未釐定，尚待中國政府機關的最終測量。訂約方同意：(i) 體育用地須不少於 340,000 平方米，而 (ii) 住宅用地須不少於 680,000 平方米，及建築面積不可少於 299,300 平方米。

倘獲取高壓走廊用地之批准，體育用地及／或住宅用地的面積大小將相應增加。

(4) **高壓走廊用地**

約 185,000 平方米的高壓走廊用地沿著經修訂部份伸延（其中約 75,000 平方米位於南地塊的西面，約 110,000 平方米位於北地塊的北面及西面），已撥作興建高壓電纜塔。湯臣高爾夫、合資企業及土控將盡最大努力與上海市電力公司磋商，以把高壓線下埋，並向相關中國政府部門申請轉讓高壓走廊用地的土地使用權予合資企業及／或湯臣高爾夫（依情況而定），而毋須支付額外成本（惟因轉讓導致建築面積增加而將支付的土地款除外）。

向湯臣高爾夫及／或合資企業轉讓高壓走廊用地的土地使用權有待獲得高壓走廊用地之批准。

(5) **高壓走廊用地的下埋成本**

倘獲取高壓走廊用地之批准，把於高壓走廊用地上的高壓線下埋的成本將由湯臣高爾夫及合資企業按比例分攤，以下埋後轉讓予湯臣高爾夫及／或合資企業，並將用於體育用地及住宅用地的實際地塊面積計算。

(6) **經修訂代價**

交易的總代價從 130,000,000 美元（約 1,014,000,000 港元，即原有部份 100% 權益之總交易成本）修訂至人民幣 2,200,000,000 元（約 2,496,120,000 港元）。

在經修訂代價當中，體育用地應佔人民幣 153,000,000 元（約 173,590,000 港元），住宅用地應佔餘額人民幣 2,047,000,000 元（約 2,322,530,000 港元）。

土控及湯臣房地產作為合資企業的股東，將以股東貸款方式按比例為合資企業提供資金，以支付住宅用地的代價（如需要）。

湯臣高爾夫及合資企業就體育用地及住宅用地將支付的實際代價祇在獲取高壓走廊用地之批准後，方作調整。

倘獲取高壓走廊用地之批准，住宅用地的代價當中人民幣 284,500,000 元（約 322,790,000 港元）將由湯臣高爾夫及合資企業按比例（以各自分別被轉讓的實際地塊面積計算）分攤。故此，分別就住宅用地及體育用地支付的代價將作出相應調整。

(7) **經修訂代價之付款安排**

經修訂代價人民幣 2,200,000,000 元（約 2,496,120,000 港元）將由湯臣高爾夫與合資企業按以下方式繳付：

- (a) 湯臣高爾夫將於二零零九年十二月三十日前就體育用地向土控支付人民幣 153,000,000 元（約 173,590,000 港元）；及
- (b) 合資企業將就住宅用地按以下分期向土控支付人民幣 2,047,000,000 元（約 2,322,530,000 港元）；
 - (aa) 合資企業已支付人民幣 752,820,000 元（相等於 91,000,000 美元）；
 - (bb) 將於簽訂《補充協議》日期起計 14 天內支付人民幣 530,000,000 元；
 - (cc) 於二零零九年六月三十日前舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准後，將支付人民幣 270,000,000 元；及
 - (dd) 將於二零零九年九月三十日前支付人民幣 494,180,000 元。

(8) **交付經修訂部份**

交地安排：

- (a) 於向土控就住宅用地支付不少於人民幣 1,153,000,000 元（約 1,308,190,000 港元）後一個月內，交付南地塊予合資企業；及
- (b) 於合資企業就住宅用地悉數支付人民幣 2,047,000,000 元（約 2,322,530,000 港元）及湯臣高爾夫就體育用地悉數支付人民幣 153,000,000 元（約 173,590,000 港元）後，交付北地塊予合資企業及湯臣高爾夫，惟無論如何不得遲於二零零九年十二月三十日。

(9) **選擇撤回**

合資企業及／或湯臣高爾夫有權向土控發出書面通知表示不接受轉讓住宅用地及／或體育用地的土地使用權，而土控須於接獲上述通知起計一個月內退還全部已付款項（連同按現行存款利率計算的利息）予合資企業及／或湯臣高爾夫（依情況而定），倘：

- (a) 住宅用地的總地塊面積少於 680,000 平方米；或
- (b) 住宅用地的經批准建築面積少於 299,300 平方米；或
- (c) 體育用地的總地塊面積少於 340,000 平方米。

上述變動為對《原合同》作出的全部重大變動。

《補充協議》項下之交易能否完成乃視乎若干條件之達成。

4. 條件

《補充協議》項下之交易能否完成須待下列事件發生後，方可作實：

- (1) 於二零零九年六月三十日前，獨立股東於股東特別大會（或其任何續會）上通過所需普通決議案，以批准《補充協議》及其項下擬進行的交易；及
- (2) 於二零零九年十二月三十日前，中國相關政府部門確認及批准相關文件之備案。

倘上述條件於上文指定時間前並未達成，則《補充協議》及《原合同》將終止，惟先前任何違反《原合同》項下申索權除外。

5. 經修訂代價之基準

經修訂代價乃經公平磋商後釐定，並已計及由於中國政府政策變動而導致增加賠償原有部份居民之安置及調遷費用。

本集團亦已考慮獨立專業估值師戴德梁行有限公司對經修訂部份的估值，其對將被收購的經修訂部份（按現有狀況，及假定已完成動拆遷及連接必要公共設施為基礎）於二零零九年四月十七日的價值評估為不少於人民幣 2,543,000,000 元（約 2,885,290,000 港元）。

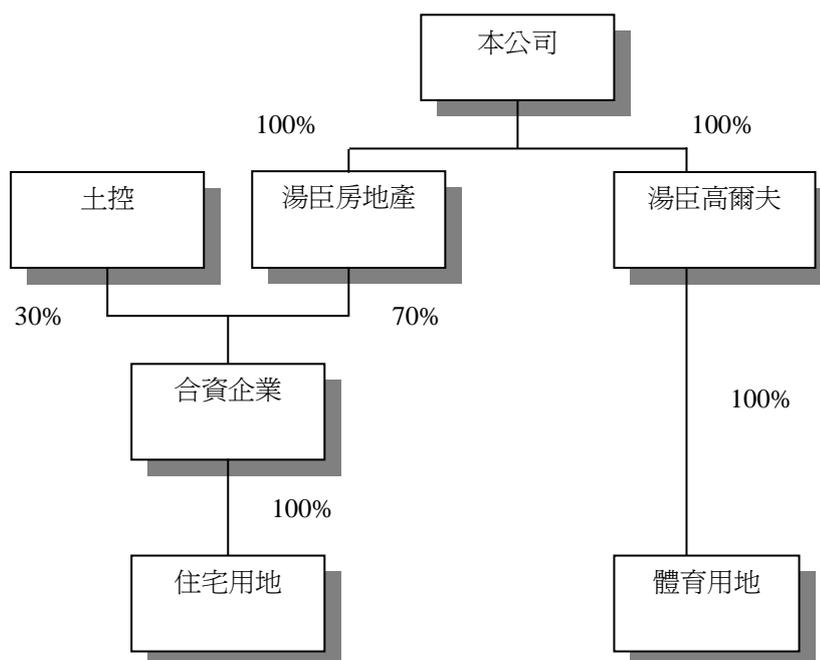
經修訂代價指經修訂部份的土地轉讓金、向居民已付及將支付的安置及調遷賠償及經修訂部份的動拆遷和市政配套費。

故此，董事局（獨立非執行董事除外，彼等將於審閱獨立財務顧問之意見後提供意見）認為，經修訂代價及付款方法屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本集團將以內部資源及銀行借貸撥付總收購成本。就交易所需（如需要），合資企業的股東將按比例向合資企業提供額外股東貸款。

6. 集團架構

下圖顯示於交易完成後本集團於經修訂部份的權益：



7. 本集團、土控、合資企業及經修訂部份的資料

本集團

本集團主要從事物業發展及投資、款客及消閒業務、膠管製造、證券買賣及投資控股。

湯臣高爾夫為本公司的全資附屬公司，乃位於上海浦東一個 18 個洞高爾夫球場 — 湯臣上海浦東高爾夫球會的發展商及營運商。湯臣高爾夫及本公司全資附屬公司湯臣房地產為毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會的別墅及公寓的發展商。

土控

土控為經修訂部份的土地使用權持有人。土控為於中國上海浦東新區成立的國有企業，隸屬代表浦東新區人民政府之浦東新區國有資產監督管理委員會。土控已取得批准，受市政府委託於上海浦東進行土地發展及行政管理、統籌及監控土地活動及營運。土控有權使用及發展上海浦東的土地，並從事物業發展及管理。

土控向上海市浦東新區綜合規劃土地局收購經修訂部份時所承擔的原有收購成本（以未開發土地為基礎，即並未動拆遷及平整土地，且未連接基本公共設施）約為人民幣78,460,000元。

合資企業

合資企業為於一九九四年於中國成立的中外合資企業，於中國從事物業發展，並由湯臣房地產及土控分別擁有 70% 及 30% 權益。

經修訂部份

經修訂部份乃位於中國上海浦東金橋 — 張江地區 B-2 及 B-13-4 地塊，總地塊面積約為 1,020,000 平方米，地理上由一條名為張家浜之河溝分隔成北地塊及南地塊。

約 185,000 平方米的高壓走廊用地沿著經修訂部份伸延（其中約 75,000 平方米位於南地塊的西面，及約 110,000 平方米位於北地塊的北面及西面）。

8. 經修訂部份的發展計劃

本集團計劃將經修訂部份及高壓走廊用地（如適用）發展成一個 9 個洞的高爾夫球場及低密度住宅區。

住宅用地的地塊面積不少於 680,000 平方米，將由合資企業擁有及開發。住宅用地將分為七期發展及建築面積不少於 299,300 平方米之住宅區。住宅用地首期工程預計於二零一零年三月開始動工，並預期於二零一零年底前竣工。整項發展預計之總建築成本約為人民幣 2,600,000,000 元（約 2,949,960,000 港元），將由銀行融資及合資企業預售其住宅發展項目撥付。

體育用地的地塊面積不少於 340,000 平方米，將由湯臣高爾夫獨力收購及發展成一個 9 個洞高爾夫球場。高爾夫球場預期將於二零一零年四月開始興建，並預期於二零一一年三月竣工。預計建築成本約為人民幣 80,000,000 元（約 90,770,000 港元），將由本集團內部資源、銀行借貸及／或銷售高爾夫球會會籍撥付。

9. 訂立《補充協議》的原因及好處

鑑於 (i) 原有部份的地塊面積及建築面積須待相關中國政府機關最終批准之事實；(ii) 根據中國政府政策，擴充原有部份旁的東郊賓館，以及有關於原有部份內興建高壓走廊區域之城鎮規劃改變，導致原有部份的地塊面積作出調整；(iii) 地方政府建議實施張家浜楔形綠地控制性詳細規劃；及 (iv) 由於中國政府政策改變，賠償原有部份居民的安置及調遷費用增加，原有部份無法根據《原合同》交付予本集團。鑑於土控堅稱上述不在其控制範圍內，《補充協議》乃延遲交付原有部份予本集團的解決方法。

湯臣高爾夫為位於上海浦東之一個 18 個洞之高爾夫球場 — 湯臣上海浦東高爾夫球會的發展商及營運商。該高爾夫球場於經修訂部份旁，自一九九七年開始營運，並自二零零八年六月起開始分階段翻新。於體育用地開發一個 9 個洞之高爾夫球場將提升湯臣上海浦東高爾夫球會的競爭力，並有助會籍銷售。

此外，本集團已在湯臣上海浦東高爾夫球會毗鄰發展一系列別墅及公寓。本集團相信，高爾夫球場將大大提升生活環境質素及鄰近住宅區的銷情。

鑑於緊靠浦東商業區陸家嘴及接通上海主要交通網絡，且適合於發展低密度豪華住宅的大幅土地供應極度有限，交易將為本集團提供獨有商機於其主要物業發展項目附近區域補充土地儲備，以擴展其低密度豪華住宅區。於管理上將享有協同效應。住宅用地亦將為本集團維持土地供應，使其自交付日期起不少於 8 年期間內發展其房地產業務。

雖然中國經濟狀況可能受近期全球金融危機影響，但本集團有信心上海經濟增長前景明朗，尤其是上海最近被指定為中國金融及航運中心。故此，本集團相信，優質住宅及高爾夫球設施的需求於未來將會殷切。

董事局（本公司獨立非執行董事除外，彼等將於審閱獨立財務顧問之意見後提供意見）認為，交易符合本公司及股東整體最佳利益，經修訂部份的條款及總收購成本屬公平合理。

10. 關連交易

本公司確認，收購經修訂部份乃於本集團日常及一般業務過程中屬收益性質的交易，故此，根據《上市規則》第 14 章，《補充協議》項下擬進行的交易並不構成本公司交易。

由於土控為合資企業的主要股東，根據《上市規則》第 14A 章，《補充協議》項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，以及經獨立股東於股東特別大會上批准。

土控及其聯繫人將於股東特別大會上就提呈以批准交易的普通決議案放棄投票。據董事局所知悉，概無任何其他股東須於提呈以批准交易的決議案放棄投票。截至本公告日期，土控及其聯繫人並無持有任何股份。

11. 一般事項

董事局（本公司獨立非執行董事除外，彼等將於審閱獨立財務顧問之意見後提供意見）認為，《補充協議》按照正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

本公司已成立由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）交易進一步詳情連同本公司獨立董事委員會建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提出意見的意見函件及召開股東特別大會通告的通函將根據《上市規則》在可行情況下盡快寄發予股東。

股份已應本公司要求自二零零九年四月二十日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零零九年四月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

12. 釋義

於本公告中，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	本公司董事局
「本公司」	指	湯臣集團有限公司
「東郊賓館」	指	毗鄰原有部份的國賓館，以接待（其中包括）政要官員、顯要人物及外國領袖。其由六家國有企業持有，土控為其中之一
「股東特別大會」	指	本公司就批准及通過有關《補充協議》的相關決議案而將予舉行的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元（香港法定貨幣）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「高壓走廊用地」	指	沿著經修訂部份伸延的高壓走廊區域，面積約 185,000 平方米（當中約 75,000 平方米位於南地塊的西面及約 110,000 平方米位於北地塊的北面及西面）
「高壓走廊用地之批准」	指	與上海市電力公司就位於高壓走廊用地的高壓線下埋事宜將予訂立的協議，以及須就轉讓高壓走廊用地之土地使用權予合資企業及／或湯臣高爾夫（視情況而定）將予獲取的政府批准

「獨立股東」	指	除土控及根據《上市規則》所界定的聯繫人外之股東
「合資企業」	指	上海湯臣浦東房地產開發有限公司，於一九九四年於中國成立的物業發展公司，由湯臣房地產及土控分別擁有 70% 及 30% 權益
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》
「北地塊」	指	位於原有部份內及於一條名為張家浜的河溝的北面的地塊，地塊面積約 766,000 平方米
「《原合同》」	指	《原轉讓合同》及《原委託協議書》
「原有部份」	指	中國上海浦東金橋 — 張江地區 B2 及 B-13-4 地塊，總地塊面積約 1,480,000 平方米，包括約 800,000 平方米的高爾夫球場部份及約 680,000 平方米的住宅部份
「《原委託協議書》」	指	土控、湯臣高爾夫與湯臣房地產於二零零一年十一月二十九日訂立的合同；據此，土控同意就發展原有部份進行動拆遷和市政配套工作
「《原轉讓合同》」	指	湯臣高爾夫及湯臣房地產（共同作為買家）與土控（作為賣家）就收購原有部份的權益於二零零一年十月三日訂立的有條件協議
「中國」	指	中華人民共和國
「動拆遷和市政配套費」	指	動拆遷和市政配套工作之成本
「動拆遷和市政配套工作」	指	居民之安置及調遷所涉及的責任和工作及市政配套工作（包括接駁公共設施如道路、水、電、燃氣、排水及電話服務）
「住宅用地」	指	經修訂部份內的部份地塊，地塊面積不少於 680,000 平方米（視乎調整而定）

「經修訂代價」	指	交易項下應付的總代價人民幣 2,200,000,000 元
「經修訂部份」	指	位於原有部份內的地塊，地塊面積約為 1,020,000 平方米，地理上包括北地塊及南地塊
「人民幣」	指	人民幣（中國法定貨幣）
「股東」	指	本公司股東（不時正式登記的股份持有人）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.50 港元的股份
「南地塊」	指	位於原有部份內及於一條名為張家浜的河溝的南面的地塊，地塊面積約 254,000 平方米
「土控」	指	上海市浦東土地發展（控股）公司，於中國成立的國有企業並佔合資企業的 30% 權益的股東
「體育用地」	指	經修訂部份內的部份地塊，地塊面積不少於 340,000 平方米（視乎調整而定）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《補充協議》」	指	土控、湯臣高爾夫、湯臣房地產與合資企業就收購經修訂部份及高壓走廊用地（如適用）的土地使用權而於二零零九年四月十七日訂立的有條件協議
「湯臣高爾夫」	指	湯臣高爾夫（上海）有限公司，為本公司於中國成立的全資附屬公司
「湯臣房地產」	指	上海湯臣房地產開發有限公司，為本公司於中國成立的全資附屬公司
「交易」	指	湯臣高爾夫及合資企業根據《補充協議》收購經修訂部份及高壓走廊用地（如適用）的土地使用權

「下埋成本」	指	下埋於高壓走廊用地上的高壓線的成本
「美元」	指	美元
「張家浜楔形綠地 控制性詳細規劃」	指	由浦東新區人民政府委託市規劃院編制， 將上海浦東張家浜附近地區發展成環保綠 化及低密度設施的社區（包括住宅及休憩 區）的政府規劃
「%」	指	百份比

除另有說明外，於本公告中，人民幣兌港元及美元兌港元的匯率為人民幣 1 元兌 1.1346 港元及 1 美元兌 7.8 港元。此等匯率僅供參考，並不表示任何金額已經、原應或可以按此等或任何其他匯率換算。

承
湯臣集團有限公司
董事局命
主席兼董事總經理
徐 楓

香港，二零零九年四月二十七日

於本公告日期，董事局包括四位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）、湯子嘉先生及莊佺真先生）及三位獨立非執行董事（董慧儀女士、張兆平先生及李燦輝先生）。