

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

背景資料

根據《原轉讓合同》，本集團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。各方有意由湯臣房地產（作為 70% 股東）及土控（作為 30% 股東）通過轉讓其各自於原有部份中之住宅部份的權益作為各自之出資金額而組建一家新的合資企業，以開發住宅部份。

鑒於二零零九年度公告所載的原因，《原合同》的訂約方連同合資企業（乃土控與湯臣房地產就其他項目組建的一家現有合資企業，及為就方便，而用作《第一份補充協議》項下住宅部份的受讓人）訂立《第一份補充協議》，以修改及修訂《原合同》。《第一份補充協議》須待達成兩項先決條件：(i) 獲得股東就《第一份補充協議》及其項下擬進行交易的批准；及 (ii) 中國相關政府部門確認及批准相關文件之備案後，方可作實。本公司於二零零九年度股東特別大會上已獲得股東的批准，然而，第二項先決條件（即確認及批准備案）因下述原因尚未達成。

《第二份補充協議》

鑒於 (i) 轉讓標的地塊的權益作為註冊資本／投資金額的注資並不符合法律規定；及 (ii) 中國政府持續推行限制轉讓土地作高爾夫球場用途的政策，故無法獲得政府就《第一份補充協議》項下相關文件備案的確認及批准，《原合同》的訂約方遂訂立《第二份補充協議》以重組交易，內容如下：

- (a) 本集團的全資附屬公司 — 湯臣房地產與土控放棄組建一家新的合資企業以發展經修訂部份中的住宅物業的意圖；
- (b) 湯臣房地產將獨自發展目標部份（即經修訂部份中住宅用地總地塊面積中約 70%）；
- (c) 《原合同》項下有關買賣體育用地的所有先前協議均會被取消，故此，體育用地不再為《第二份補充協議》的標的事項；
- (d) 目標部份位於北地塊並將擁有約 300,700 平方米的地塊面積，可發展成為總樓面面積約 213,230 平方米的住宅發展項目（實際面積須視乎中國相關政府機關最後批准而定）；
- (e) 收購目標部份的總代價為人民幣 1,829,250,000 元（約 2,095,410,000 港元）；
- (f) 經修訂代價將由湯臣房地產按以下方式支付予土控：
 - (aa) 人民幣 91,000,000 元已於簽訂《第二份補充協議》前支付；
 - (bb) 人民幣 1,000,000,000 元將於簽訂《第二份補充協議》後一 (1) 個營業日內支付；
 - (cc) 人民幣 200,000,000 元將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後十四 (14) 日內，但無論如何不遲於二零一零年十一月二日（或湯臣房地產與土控同意之較後日期）支付；及
 - (dd) 餘額人民幣 538,250,000 元將於二零一零年十二月三十一日或之前或獲得中國相關政府部門就相關文件之備案作出確認及批准後十 (10) 日內（以較遲者為準）支付。

湯臣房地產將以其內部資源撥付經修訂代價；

- (g) 目標部份將由二零一一年三月起至二零一三年十二月止分期交付，而各部份的建設須由交付日期後一年內開始，並於其開工後兩年內完成；及
- (h) 經修訂代價將待中國相關政府機關對目標部份出具最終勘測定界報告的實際面積而作調整。

土控已退回予合資企業及湯臣高爾夫在《第一份補充協議》項下作出的所有付款。

《第二份補充協議》之完成須待下列事件發生後，方可作實：

- (a) 於二零一零年十一月二日或之前（或湯臣房地產及土控同意的較後日期），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《第二份補充協議》及其項下擬進行的交易；及
- (b) 於二零一零年十二月三十一日之前（或湯臣房地產可能同意的較後日期），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《第二份補充協議》將在應湯臣房地產的要求退回《原合同》及《第二份補充協議》項下的所有付款時無效。

有關《上市規則》之規定

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，《第二份補充協議》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，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。

土控及其聯繫人士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，土控及其聯繫人士於本公告日期並無持有任何股份，及概無其他股東須就將提呈以批准交易的決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）交易的詳情，連同本公司獨立董事委員會的建議、獨立財務顧問向本公司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》不遲於二零一零年十月五日（即本公告日期後十五個營業日）寄發予股東。

1. 背景資料

根據《原轉讓合同》，本集團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。各方有意由湯臣房地產（作為 70% 股東）及土控（作為 30% 股東）通過轉讓其各自於原有部份中之住宅部份的權益作為各自之出資金額而組建一家新的合資企業，以開發住宅部份。

鑒於二零零九年度公告所載的原因，《原合同》的訂約方連同合資企業（乃土控與湯臣房地產就其他項目組建的一家現有合資企業，及為就方便，而用作《第一份補充協議》項下住宅部份的受讓人）訂立《第一份補充協議》，以修改及修訂《原合同》。《第一份補充協議》須待達成兩項先決條件：(i) 獲得股東就《第一份補充協議》及其項下擬進行的交易的批准；及 (ii) 中國相關政府部門確認及批准相關文件之備案後，方可作實。本公司於二零零九年度股東特別大會上已獲得股東的批准，然而，第二項先決條件（即確認及批准備案）因下述原因尚未達成。

鑒於 (i) 轉讓標的地塊的權益作為註冊資本／投資金額的注資並不符合法律規定；及 (ii) 中國政府持續推行限制轉讓土地作高爾夫球場用途的政策，故無法獲得政府就《第一份補充協議》項下相關文件備案的確認及批准，因此，《原合同》的訂約方遂訂立《第二份補充協議》以重組交易。

土控已退回予合資企業及湯臣高爾夫在《第一份補充協議》項下作出的所有付款。

2. 《第二份補充協議》

日期： 二零一零年九月十日

訂約方：

土控作為賣家，

湯臣房地產（本公司之一家全資附屬公司）作為買家，及

湯臣高爾夫（本公司之一家全資附屬公司）

（全部均為《原合同》的訂約方）

3. 《第二份補充協議》的主要條款

《第二份補充協議》乃替代訂約方所訂立的所有前協議（《原合同》除外），並修訂及修改《原合同》的條款，其主要條款概述如下：

(1) 標的事項

經修訂部份的總地塊面積將調整至約 1,020,000 平方米，包括住宅用地（約 427,400 平方米）及體育用地連同綠化面積（約 592,100 平方米）。

根據《第二份補充協議》，僅目標部份將為交易的標的事項。

(2) 目標部份的劃界

目標部份位於北地塊，地塊面積約 300,700 平方米，佔住宅用地約 70%。目標部份的確實劃界仍未釐定，並尚待中國相關政府機關的最終測量。

(3) 買家

湯臣房地產將為目標部份的買家。

(4) 體育用地

鑒於中國政府持續推行限制批准轉讓土地作高爾夫球場用途的政策，本集團決定將不再於體育用地上開發高爾夫球場。因此，《原合同》項下所有先前有關買賣體育用地的協議將予取消，故體育用地將不再為《第二份補充協議》的標的事項。

(5) 經修訂代價

交易的總代價已修訂為人民幣 1,829,250,000 元（約 2,095,410,000 港元）。經修訂代價將待中國相關政府機關對目標部份出具最終勘測定界報告的實際面積而作調整。

(6) 經修訂代價之付款安排

經修訂代價人民幣 1,829,250,000 元（約 2,095,410,000 港元）將由湯臣房地產按以下方式支付予土控：

- (aa) 人民幣 91,000,000 元已於簽訂《第二份補充協議》前支付；
- (bb) 人民幣 1,000,000,000 元將於簽訂《第二份補充協議》後一個營業日內支付；
- (cc) 人民幣 200,000,000 元將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後十四 (14) 日內，但無論如何不遲於二零一零年十一月二日（或湯臣房地產與土控同意之較後日期）支付；及
- (dd) 餘額人民幣 538,250,000 元將於二零一零年十二月三十一日或之前或獲得中國相關政府部門就相關文件之備案作出確認及批准後十 (10) 日內（以較遲者為準）支付。

湯臣房地產將以其內部資源撥付經修訂代價。

(7) 交付住宅用地

目標部份將由二零一一年三月起至二零一三年十二月止分期交付，而各部份的建設將由交付日期後一年內開始，並於其開工後兩年內完成。

《第一份補充協議》（未能成為無條件）與《第二份補充協議》的重大不同概述如下，以供參考：

- (a) 收購之標的事項已由整個經修訂部份改為僅目標部份（即住宅用地之約 70%）；
- (b) 本集團將不再於體育用地上開發高爾夫球場；
- (c) 目標部份的發展將由湯臣房地產（本集團之一家全資附屬公司）進行，而非由合資企業（本集團擁有 70% 的附屬公司）負責；
- (d) 本集團於經修訂部份總樓面面積的應佔權益稍為調整至約 213,230 平方米，而實際面積須視乎中國相關政府機關的最後批准而定；
- (e) 總代價已調整至人民幣 1,829,250,000 元；
- (f) 取消有關高壓走廊用地（定義見二零零九年度公告）的所有建議安排；及
- (g) 更改支付代價及交付地塊的時間表。

4. 條件

交易能否完成須待下列事件發生後，方可作實：

- (a) 於二零一零年十一月二日或之前（或湯臣房地產及土控同意的較後日期），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《第二份補充協議》及其項下擬進行的交易；及
- (b) 於二零一零年十二月三十一日之前（或湯臣房地產可能同意的較後日期），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《第二份補充協議》將在應湯臣房地產的要求退回《原合同》及《第二份補充協議》項下的所有付款時無效。

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將被收購的目標部份（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）的初步市場價值評估為不少於人民幣 1,829,250,000 元。估值報告將載於行將寄發予股東的通函內。

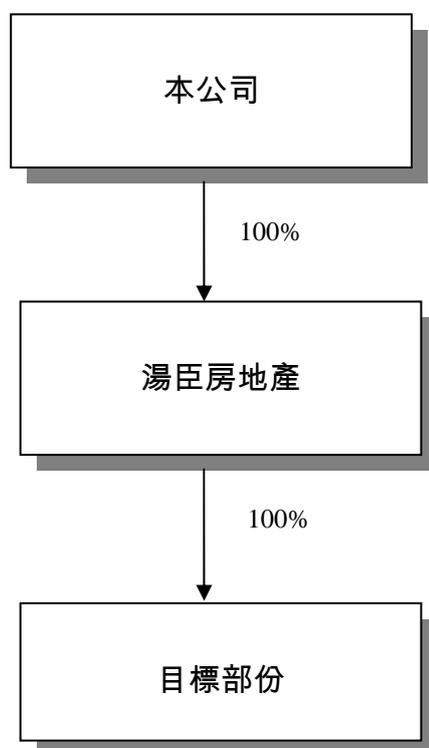
經修訂代價指目標部份的土地轉讓金、向居民已付及將支付的安置及調遷賠償及目標部份的動拆遷和市政配套費。

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，經修訂代價及付款條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本集團將以其內部資源撥付總收購成本。

6. 集團架構

下圖顯示於交易完成後本集團於目標部份的權益：



7. 本集團、土控及目標部份的資料

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。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。

土控收購經修訂部份（包括目標部份）時所承擔的原有收購成本的詳情載於二零零九年度公告內。

目標部份

將由湯臣房地產獨自收購的目標部份乃一幅位於北地塊之地塊，地塊面積約為 300,700 平方米。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面地塊和南面地塊。

目標部份之確切劃界須視乎中國相關政府機關之最終測量而定。

8. 目標部份的發展計劃

本集團計劃將目標部份分期發展成一個總樓面面積約為 213,230 平方米之低密度住宅發展項目，以配合毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之本集團現有住宅發展項目。

目標部份首期工程預計於二零一一年六月開始動工，並預期可於二零一三年竣工。整項發展預計之總建築成本約為人民幣 3,000,000,000 元（約 3,436,500,000 港元），將由內部資源、銀行融資及／或預售住宅發展項目撥付。

9. 訂立《第二份補充協議》的原因及好處

鑑於 (i) 原有部份的地塊面積及總樓面面積以及其用途須待中國相關政府機關最終批准；(ii) 根據中國政府政策，原有部份的周邊項目用地擴大，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) 地方政府實施張家浜楔形綠地控制性詳細規劃；(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；(v) 標的地塊的權益轉讓作為註冊資本／投資金額的注資並不合法律規定；(vi) 中國政府持續推行限制轉讓土地用作高爾夫球場的政策；及 (vii) 原有部份及經修訂部份（根據《第一份補充協議》）無法如所述協議交付予本集團，《第二份補充協議》乃本集團及土控因尋求中國政府批准《原合同》項下擬進行的土地權益收購而面臨法律及經營環境變更及困難的實際解決方法。

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收購土地，以擴展其低層住宅區。於管理上將享有協同效應。目標部份亦將為本集團維持土地供應，使其自首期交付日期起不少於五年期間內發展其房地產業務。湯臣房地產獨自發展目標部份將讓本集團在毋須取得少數合作伙伴的同意下進行發展項目，從而加快發展步伐。

本集團有信心上海經濟增長前景明朗，尤其是上海被指定為中國金融及航運中心之一。故此，本集團相信，具特色的住宅需求於未來將會殷切。儘管中國政府已就中國房價快速上漲頒佈若干政策，本集團深信交易將為本集團提供長期及穩定的發展收入來源。

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，交易符合本集團及股東整體最佳利益，及目標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，收購目標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，《第二份補充協議》項下擬進行的交易並不構成本公司之交易。

由於土控為合資企業的主要股東，根據《上市規則》第 14A 章，《第二份補充協議》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。

土控及其聯繫人士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，土控及其聯繫人士於本公告日期並無持有任何股份，及概無其他股東須就將提呈以批准交易的決議案放棄投票。

11. 一般事項

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，《第二份補充協議》已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。

由所有獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已成立，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本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）交易的詳情，連同本公司獨立董事委員會的建議、獨立財務顧問向本公司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》不遲於二零一零年十月五日（即本公告日期後十五個營業日）寄發予股東。

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：

「二零零九年度公告」	指	本公司於二零零九年四月二十七日就《第一份補充協議》刊發的公告；
「二零零九年度股東特別大會」	指	本公司於二零零九年六月五日就批准及通過有關《第一份補充協議》的相關決議案而舉行的股東特別大會；
「董事局」	指	本公司董事局；
「本公司」	指	湯臣集團有限公司；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司就批准及通過有關《第二份補充協議》的相關決議案而將予舉行的股東特別大會；
「《第一份補充協議》」	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，有關詳情載列於二零零九年度公告；
「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；
「獨立股東」	指	除土控及根據《上市規則》所界定的聯繫人士外之股東；
「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	香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》；
「北地塊」	指	位於經修訂部份內及於一條名為張家浜的河溝的北面的地塊；
「《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 B-2 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（於二零零九年度公告內界定）；
「《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而訂立的協議（於二零零九年度公告內界定）；
「中國」	指	中華人民共和國及就本公告而言，不計及香港、澳門特別行政區及台灣；
「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	於原有部份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	經修訂部份內的住宅地塊，地塊面積不少於 427,400 平方米；
「經修訂代價」	指	交易項下應付的總代價人民幣 1,829,250,000 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，地理上由一條名為張家浜的河溝分隔成北面地塊及南面地塊；
「人民幣」	指	人民幣（中國法定貨幣）；
「《第二份補充協議》」	指	土控、湯臣高爾夫與湯臣房地產就收購目標部份的土地使用權而於二零一零年九月十日訂立的有條件協議；
「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；
「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及佔合資企業的 30% 權益的股東；
「體育用地」	指	經修訂部份內的體育用地；
「目標部份」	指	位於北地塊內及地塊面積約為 300,700 平方米的地塊，為住宅用地的一部份；
「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	湯臣房地產根據《第二份補充協議》收購目標部份的土地使用權；
「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製之浦東新區張家浜楔形綠地控制性詳細規劃，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；及
「%」	指	百分比。

除另有說明外，於本公告中，人民幣兌港元的匯率為人民幣 1 元兌 1.1455 港元。此匯率僅供參考，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，二零一零年九月十日

於本公告日期，董事局包括五位執行董事（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、莊傑真先生及楊錦海先生）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）。