

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對因本公佈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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



合生創展集團有限公司\*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

公佈

涉及發行代價股份之  
重大及關連交易

#### 股份購買協議

董事會欣然宣佈，本公司與遠富於二零一零年十一月三日訂立股份購買協議，據此，遠富有條件同意按代價出售，而本公司有條件同意按代價購買銷售股份(為目標公司的全部已發行股本)。

目標公司的唯一資產為其根據股權轉讓協議收購項目公司A及項目公司D全部股權的權益。於股權轉讓協議完成後，目標公司的資產將包括項目公司A及項目公司D的股權，而項目公司A及項目公司D分別持有地塊A及地塊D的土地使用權，而於該等地塊上正在開發項目。於完成後，本公司將透過目標公司擁有該等項目公司的權益及進而持有該等地塊。

代價將部分以股份發行的方式支付，其餘部分則以現金支付。根據股份發行，按遠富的指示，165,000,000股代價股份將配發及發行予新達，餘下435,000,000股代價股份將配發及發行予遠富或其代名人。

## 上市規則涵義

本公司的控股股東新達為本公司的關連人士。遠富為一間由朱先生(為本公司控股股東(透過新達)、執行董事及董事會主席)之子朱一航先生間接全資擁有的公司。因此，根據上市規則，遠富為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，根據股份購買協議擬進行的收購事項及股份發行均構成關連交易，並須經本公司獨立股東於股東特別大會批准。由於收購事項根據上市規則之適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之重大交易。因此，本公司將就股份購買協議及據此擬進行的交易尋求獨立股東於股東特別大會批准，而新達、合生慈善基金及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會放棄就批准根據股份購買協議擬進行的收購事項及股份發行所提呈之建議決議案投票。

### 一般事項

載有(其中包括)(i)關於收購事項及股份發行之進一步資料；(ii)該等地塊的估值報告；(iii)獨立財務顧問就收購事項及股份發行向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)獨立董事委員會就收購事項及股份發行向本公司獨立股東提供之推薦意見；(v)本集團之財務資料及目標公司之會計師報告；及(vi)股東特別大會通告之通函，預計將於二零一零年十二月七日或之前寄發予股東，主要由於需要更多時間以確定及完成該通函內容。

## 股份購買協議

### 1. 背景

董事會欣然宣佈，本公司與遠富於二零一零年十一月三日訂立股份購買協議，據此，遠富有條件同意按代價出售，而本公司有條件同意按代價購買銷售股份(為目標公司的全部已發行股本)。

代價將部分以股份發行的方式支付，其餘部分則以現金支付。

## 2. 股份購買協議的主要條款

日期：二零一零年十一月三日

訂約方：(i) 本公司；及  
(ii) 遠富為一間由朱先生之子朱一航先生間接全資擁有的公司，根據上市規則為本公司的關連人士。

將予收購的資產：銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

目標公司的唯一資產為其根據股權轉讓協議收購項目公司A及項目公司D全部股權的權益。於股權轉讓協議完成後，目標公司的資產將包括項目公司A及項目公司D的股權，而項目公司A及項目公司D分別持有地塊A及地塊D的土地使用權，而於該等地塊上正在開發項目。

於完成後，除於該等項目公司之股本權益之外，目標公司概無任何資產或負債；且除該等地塊及持續建設合約（見下文「先決條件」一段之(c)分段）之外該等項目公司概無任何資產，及除根據持續建設合約之應付賬目外，該等項目公司概無任何負債。

代價：代價為人民幣6,875,066,000元，由本公司及遠富經參考由本公司委任的獨立估值師於二零一零年十月十五日就項目（假設已完工）進行估值的公平值人民幣8,750,000,000元後按公平協商原則釐定。

代價將由本公司部分以股份發行方式支付，部分則以現金支付（「現金代價」）。現金代價金額將按自代價中扣除代價股份的價值釐定，其中代價股份的價值將根據下列公式計算：

$$\text{代價股份價值} = \text{代價股份數目} \times \text{發行價，即每股8.806港元（見下文第3節「股份發行」）}$$

因此，代價股份之價值為5,283,600,000港元（按照於緊接股份購買協議日期前之營業日中國人民銀行公佈之人民幣兌換港幣1港元 = 人民幣0.86329元之匯率中間價換算，約相當於人民幣4,561,279,000元），根據股份購買協議應付之現金代價約為人民幣2,313,787,000元。現金代價將由本公司按項目之不同施工階段分16期向遠富支付：

施工階段	完成至 地面層之 施工	完成建築 物主體結 構之50%	完成建築 物主體結 構之100%	本公司 驗收通過 之工程
地塊A一期	5% <sup>附註</sup>	5%	5%	5%
地塊A二期	5%	5%	5%	15%
地塊D一期	5%	5%	5%	5%
地塊D二期	5%	5%	5%	15%

附註：現金代價之百分比

根據項目當前的施工規劃及時間表，以完成為前提，預期第一期分期付款（約人民幣115,689,000元）將於二零一一年第一季度到期支付。

現金代價將由本集團的內部資源支付。

先決條件：

完成須於下列所有條件達成後，方可作實：

- (a) 珠江投資之分立(見下文第5節「目標公司及該等項目公司之資料」)須妥為完成，從而令項目公司A及項目公司D妥為成立並分別獲轉讓地塊A及地塊D之土地使用權；
- (b) 目標公司及股權轉讓協議之賣方已就向目標公司轉讓各項目公司之股權取得所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記，並向本公司提交上述批文、備案及登記之證明；
- (c) 珠江投資就項目訂立之所有持續建設合約(「持續建設合約」)已轉至該等項目公司名下，且遠富(或本公司可接納之其任何聯繫人士)與其他人士已就持續建設合約訂立所有必要的補充協議，其中，遠富(或本公司可接納之其任何聯繫人士)成為該等合約主債務人承擔付款責任；
- (d) 該等項目公司已獲得該等地塊之土地使用權、物業開發權及其他附屬權利，於地塊A及地塊D國有土地使用權證登記之土地使用權業主已分別變更為項目公司A及項目公司D；
- (e) 地塊A發展項目之項目所有者已由珠江投資變更為項目公司A，有關該發展項目之其他所有許可及批文均以項目公司A之名義發出；
- (f) 地塊D發展項目之項目所有者已由珠江投資變更為項目公司D，有關該發展項目之其他所有許可及批文均以項目公司D之名義發出；

- (g) 該等項目公司已獲得於該等地塊上進行項目開發之所有必要許可及批文，該等許可及批文有效且存續；
- (h) 本公司滿意其對目標公司及該等項目公司各自進行之盡職審查及調查；
- (i) 本公司之獨立股東已於股東特別大會通過批准股份購買協議及據此擬進行之交易的所有必要決議案；
- (j) 聯交所上市委員會批准所有代價股份上市及買賣，且該批准於代價股份發行及交付前並未被撤回；
- (k) 本公司已獲得本公司信納之獨立估值師就項目發出之估值報告；
- (l) 遠富已就收購事項獲得中國法律要求(如有)之所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記；
- (m) 本公司及遠富已獲得根據股份購買協議擬進行的交易所需或適當或與之有關的所有其他批文或同意；
- (n) 各項目公司已根據本公司之指引就其董事及管理人員之變動取得所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記；
- (o) 截至完成日期，本公司根據股份購買協議作出之聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實及準確；
- (p) 截至完成日期，遠富根據股份購買協議作出之聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實及準確；
- (q) 本公司及遠富遵守彼等各自根據股份購買協議須承擔之責任；

- (r) 目標公司及該等項目公司之情況均無任何重大不利變動；
- (s) 本公司已獲得本公司委任或信納之中國律師行提供之法律意見，確認(其中包括)根據股份購買協議擬進行的交易符合中國法律及法規，該等項目公司之成立符合中國法律；及該等項目公司擁有該等地塊之土地使用權；及
- (t) 新達取得其作為一方當事人或其資產受到約束的任何債券、按揭、押記、信託、租賃、協議、票據或責任下規定的一切所需的批文、豁免及同意，包括但不限於其債權銀行批准、豁免及同意新達根據股份購買協議交付及出售於監管代理的新達監管股份(見下文「抵押」一段及第3節「股份發行」)，且該等批文、豁免及同意於獲得時具有或將具有十足效力及效用，並將於完成時維持十足效力及效用。

倘於股份購買協議日期後十二個月內或各方可能協定之其他日期，任何上述條件未獲達成(除非本公司豁免上述第(c)至(h)、(k)至(n)及(p)至(t)項條件)，股份購買協議將自動終止，且任何一方不得對另一方提出任何申索，惟任何事先違反者除外。

遠富之其他責任： 根據股份購買協議，遠富進一步向本公司承諾：

1. 負責清償及支付該等項目公司於項目完成日期或之前產生或存在之一切債務及負債(由該等項目公司或代表該等項目公司就項目的融資及營銷而產生之債務及負債除外)，以及任何相關稅項付款；及

2. 於二零一三年十二月三十一日或之前執行及完成與項目有關之所有必要準備工作及建築工作及行政手續，或促使上述事宜得到執行及完成，以令項目將於上述最後期限前按照本公司之規定及要求完成。上述期限僅可因本公司的作為而延期，上述期限為股份購買協議的重要要素。遠富應就完成上述工作及手續承擔一切成本及開支，包括全部土地轉讓費用或地價或應付政府稅項，以及應付承包商之建築成本，惟不包括根據本公司及／或該等項目公司的指示及授權，建設超過及高出目前規劃之項目總建築面積（即625,006.47平方米）部分之額外建築面積而可能產生的任何額外建設成本及政府稅費。

為控制及監控遠富履行其有關項目建設責任的情況，各方同意：

1. 遠富將無權為約束任何項目公司而訂立任何建設工程合約；所有上述合約必須由相關項目公司及第三方承包商簽署，而遠富（或本公司可接納之其任何聯繫人士）亦須簽訂為合約方以主債務人之身份承擔合約項下之付款責任；
2. 遠富必須就承包商之背景及資質以及上述合約之條款及條件與本公司商議，並於訂立任何合約之前獲得本公司之書面同意；
3. 遠富應採納並實施本公司可能不時就建築工程提出之任何意見及指示，惟前提是該等意見及指示並無違反股份購買協議的任何條款；
4. 遠富應於每月月底向本公司匯報建築工程之進度及其他相關事宜；及
5. 遠富應提供本公司合理要求之其他資料、文件及協助。

抵押：

為確保遠富妥為及按時履行其於股份購買協議項下之責任，於完成時，所有代價股份（「監管股份」）將交付予由訂約雙方共同委任之監管代理以監管方式代為持有。倘遠富出現違反其於股份購買協議項下之責任之行為及未能對本公司可能產生之任何損失作出彌償，本公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予本公司。

監管股份將於以下時間發還予新達或遠富（視乎情況而定）：

1. 所有新達監管股份（見下文第3節「股份發行」）及（若適用）若干遠富監管股份（見下文第3節「股份發行」），共佔當時由監管代理以監管方式代為持有的監管股份總額之50%，將於本公司及工程監理機構共同簽發接受項目已完成50%之證書後，分別發還予新達及（若適用）遠富；
2. 於扣除30,000,000股遠富監管股份後，剩餘的監管股份將於本公司接受項目最終完成後，發還予新達（倘剩餘監管股份包括任何新達監管股份）及遠富；及
3. 剩餘的30,000,000股遠富監管股份（或仍由監管代理以監管方式代為持有的遠富監管股份）連同本公司就遠富監管股份或會派付或作出的股息及分派而產生的金額，及本公司就新達監管股份或會派付或作出的股息及分派而產生的金額，將於完成工程結算審計及於提交遠富已結清所有未償還之建設成本之證明後分別發還予遠富及新達。

完成：

完成將會於股份購買協議的所有先決條件達成（或獲豁免）後五個工作日內進行。收購事項及股份發行將於完成日期同時進行。

### 3. 股份發行

待上文第2節「股份購買協議的主要條款」之「先決條件」一段所載列的全部條件達成，本公司將會以下列方式向遠富或其代名人發行600,000,000股代價股份（約佔本公司於本公佈日期現有已發行股本中1,752,367,809股股份之34.24%），作為股份購買協議項下部分代價之付款：

- 根據遠富之指示，165,000,000股代價股份（「**新達監管股份**」）將配發及發行予新達；及
- 餘下435,000,000股代價股份（「**遠富監管股份**」）將配發及發行予遠富或其代名人。

代價股份將按與緊接股份購買協議日期前十個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價相等之發行價配發及發行，即每股代價股份8.806港元（「**發行價**」）。

發行價乃經本公司與遠富公平磋商後協定。發行價8.806港元，較：

- 於最後交易日聯交所所報每股股份之收市價8.81港元，折讓約0.045%；
- 截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.768港元，溢價約0.433%；及
- 截至最後交易日（包括該日）止最後三十個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.908港元，折讓約1.145%。

以股份發行償還部分代價，將有助減輕收購事項之現金支出負擔。董事（不包括將於接獲獨立財務顧問意見後提供意見之獨立非執行董事，及朱先生）認為發行價就本公司而言屬公平合理，而股份發行符合本公司及股東整體利益。

代價股份於配發及發行後，將在各方面將與現有已發行股份享有同等權益。所有代價股份將由訂約各方共同委任之監管代理以監管方式代為持有，並於發生若干事件後（見上文第2節「股份購買協議的主要條款」之「抵押」一段）發還予新達或遠富（視乎情況而定）。

董事建議於股東特別大會尋求股東批准發行代價股份。本公司將會向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

#### 4. 股份發行對股權結構之影響

本公司於緊接股份發行完成前及緊隨股份發行完成後之現有及經擴大股權結構如下(假設於股份發行前並無發行其他股份)：

	於本公佈日期		緊隨股份發行完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
新達 <sup>1</sup>	1,032,363,809	58.91%	1,197,363,809	50.90%
合生慈善基金 <sup>2</sup>	68,640,000	3.92%	68,640,000	2.92%
歐偉建先生 <sup>3</sup>	34,500,000	1.97%	34,500,000	1.47%
遠富	—	—	435,000,000	18.49%
公眾股東	<u>616,864,000</u>	<u>35.20%</u>	<u>616,864,000</u>	<u>26.22%</u>
	<u><u>1,752,367,809</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>2,352,367,809</u></u>	<u><u>100%</u></u>

附註：

1. 新達由朱先生全資擁有。
2. 朱先生為合生慈善基金之唯一股東。
3. 歐偉建先生為本公司之執行董事。

#### 5. 有關目標公司及該等項目公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公佈日期，其唯一資產為其根據股權轉讓協議收購該等項目公司之全部股權的權益。

由於目標公司自二零零七年三月註冊成立以來並無進行任何業務，於二零零七年三月九日(其註冊成立日期)至二零一零年六月三十日期間，目標公司錄得未經審核虧損淨值(除稅前及除稅後)約為60,000港元。根據目標公司之最新管理賬目，目標公司於二零一零年六月三十日之未經審核負債淨值約為60,000港元。

根據股權轉讓協議，

- (a) 協議賣方同意將珠江投資分立為項目公司A及項目公司D，並將珠江投資之若干資產及負債分拆及分配予兩間項目公司，因此於分立完成後，項目公司A及項目公司D之主要資產將分別為地塊A及地塊D；及
- (b) 遠富將以相當於由遠富及賣方共同委任之估值師於完成分立後30日內評估之各項目公司之公平值總和之代價向賣方收購各項目公司之全部股本權益。

股權轉讓協議將於上述分立及資產與負債分配完成，且訂約方均已取得股權轉讓所有必要的批文，並已完成所需的一切存檔及登記手續後方告完成。現時預期整個分立過程將於未來兩個月內完成，而股權轉讓協議的完成將於二零一一年三月或前後進行。

鑒於該等項目公司仍在分立過程中，故並無編製獨立管理賬目。根據中國註冊會計師分別就項目公司A及項目公司D之分立發出日期均為二零一零年十月八日的驗資報告，項目公司A及項目公司D於二零一零年九月三十日的資產淨值分別約為人民幣7,590,000元及人民幣5,360,000元。項目公司A及項目公司D於二零一零年九月三十日的保留虧損分別為人民幣2,410,000元及人民幣9,640,000元。

珠江投資主要從事在該等地塊上進行項目之開發業務，其業務於分立完成後將由有關項目公司接替。項目為位於產業園區的物業開發項目，而項目所涉及土地的總地盤面積約為136,129.336平方米，指定作為研究樓宇及配套設施。項目包括總建築面積為625,006.47平方米的38幢獨立的辦公樓宇，經本公司委任的獨立專業估值師評估，該項目於二零一零年十月十五日落成後的公平值為人民幣8,750,000,000元。

項目將分四期開發，即地塊A一期及二期以及地塊D一期及二期。該等地塊現正進行前期的建設工作。根據股份購買協議，項目將於二零一三年十二月三十一日或之前竣工。

於股權轉讓協議及股份購買協議完成後，目標公司及該等項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。本公司將透過目標公司擁有該等項目公司的股權及進而持有正在於其上開發項目的該等地塊。

## 6. 本集團與遠富之一般資料

本集團主要在中國多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)從事物業開發及物業投資業務。

遠富為朱先生之子朱一航先生間接全資擁有的投資控股公司，亦為主要從事物業開發及物業投資業務的集團公司成員。

## 7. 進行收購之理由

於完成後，本公司將透過目標公司擁有該等項目公司的股本權益，進而持有正在該等地塊上開發之項目的權益及開發權。項目涉及建設38幢獨立的辦公樓宇，總建築面積為625,006.47平方米。其中的每一獨立單位均為「LOFT」風格的辦公樓，擁有5.49米高的樓高及架空層，可作多種用途並能夠定制成家庭辦公室。項目旨在並定位於為在產業園區內或附近的北京經濟技術開發區開展業務或為大型企業提供周邊服務的新成立公司或中小型企業服務。本公司現時計劃將項目持作長期投資用途。項目於完成後將納入本集團的租賃物業組合，為本集團提供長期穩定的租金收入。

項目位於產業園區內，產業園區位於六環路及京津塘高速公路交匯處的通州區馬駒橋鎮，佔地面積約15平方公里。在北京所有市級發展區域中，產業園區最靠近北京中心商業區，相距僅為18公里。產業園區所處位置交通便利，距北京首都機場30公里，距北京火車站22公里以及距天津新港140公里。產業園區亦鄰近多條高速公路，其中包括京開高速公路、京瀋高速公路及京哈高速公路。

產業園區現已納入亦莊的新城發展計劃之中。產業園區毗鄰北京經濟技術開發區，數千間大型企業在開發區設立了辦事處，其中不乏世界500強企業。兩個開發區均為該地區的發展重點，並得到當地政府的多項政策支持。由於地段理想以及通州區當地政府提供的政策支持及獎勵，預期進駐產業園區及北京經濟技術開發區的大型企業數目將不斷增多，從而將吸引越來越多的新成立企業及中小企業進入該地區尋求商機。這將對產業園區及北京經濟技術開發區周邊的辦公樓帶來持續強勁的需求。

鑒於住宅連辦公的「LOFT」節省空間、運營及交通成本，對新成立企業及中小企業具有獨特的吸引力，預期產業園區及北京經濟技術開發區周邊地區對「LOFT」風格的辦公樓需求，將隨著兩個開發區未來幾年的進一步開發而不斷上升。

根據政府現行政策，政府將不再批准興建任何每層樓高為5.5米的辦公樓。董事預期項目很可能成為市場上最後一批或其中最後一批供應「LOFT」風格的辦公樓宇的開發項目。預計「LOFT」風格的辦公樓供應緊缺將進一步推升市場需求，且預期「LOFT」風格的辦公樓將獲得在產業園區及北京經濟技術開發區周邊地區開展業務或尋求業務機會的新成立企業及中小企業的追捧。預期該地區「LOFT」風格的辦公樓的租金水平將呈上升趨勢。本集團在產業園區擁有另一項「LOFT」風格的物業發展項目—合生世界村。於二零零九年年底及二零一零年年初開盤銷售時，其所獲得的銷售訂單遠超出該項目可供出售的物業數量。這進一步增強本集團對「LOFT」風格物業市場發展潛力的信心。因此，本公司認為項目的投資價值理想，將可為本集團提供長期穩定的租金收入。

項目離合生世界村僅100米之遙。預期此兩項開發項目可透過彼等各自提供之配套設施及服務互為補充。長遠而言，該協同效益將有助於兩個物業項目的保值，甚至可能提高項目的升值潛力。

項目為商業物業，而商業物業並非中國中央政府為調控大陸過熱的住宅物業市場而引入及實施的宏觀調控措施及政策之調控對象。項目於竣工後將添加至本集團之租賃物業投資組合，以為本集團提供長期穩定的租賃收入。因此，該收購事項一方面將有助本集團提升產品組合及投資組合中高品質商業物業之比例，另一方面亦可加強本集團投資物業組合之質素。此舉與本集團加強其抵抗市場風險之策略相一致。收購事項亦將令本集團獲得長期穩定的收益回報及資本升值。這符合本集團追求合理配置長短期投資資源的策略。

股份購買協議之條款及條件乃經本公司與遠富公平磋商後釐定。代價較本公司所委任獨立估值師於二零一零年十月十五日評估之項目(竣工後)之公平值折讓約21.43%。代價將部分以股份發行的形式支付，部分以現金支付。現金代價將在建造項目的不同階段分16期支付(見上文第2節「股份購買協議的主要條款」之「代價」一段)。根據項目的現時建造計劃及時間表，以完成為前提，預期現金代價之首期付款金額約人民幣115,689,000元可能於二零一一年第一季度到期支付。有鑒於此，收購事項預期將不會對本集團之現金流狀況產生任何重大不利影響。

收購事項將向本集團提供保證，項目將會於規定時限內按規定標準及固定費用竣工，因此防止本集團的建設成本於建設期間面臨任何通脹風險。本公司控制及監督施工表現及進程的能力及權力(見上文第2節「股份購買協議的主要條款」之「遠富之其他責任」一段)將保障項目符合竣工標準，而監管股份將就防止遠富於履行有關項目建設責任方面出現任何違約而為本公司提供充分保障。

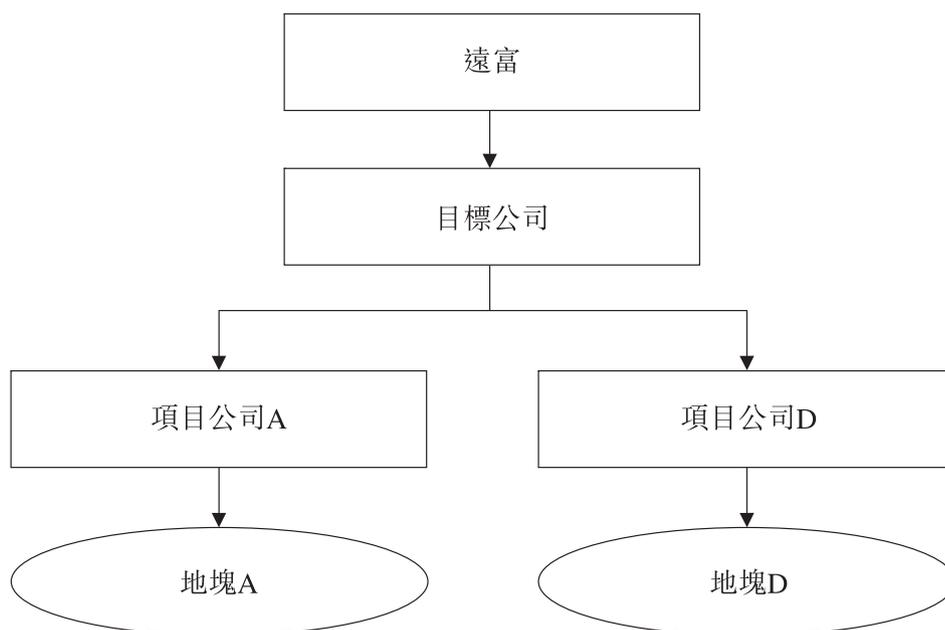
經考慮上述因素後，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在接獲獨立財務顧問意見後方才提供意見，及朱先生)認為股份購買協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，收購事項符合本公司及其股東整體利益。

## 8. 收購事項完成前及完成後之集團架構

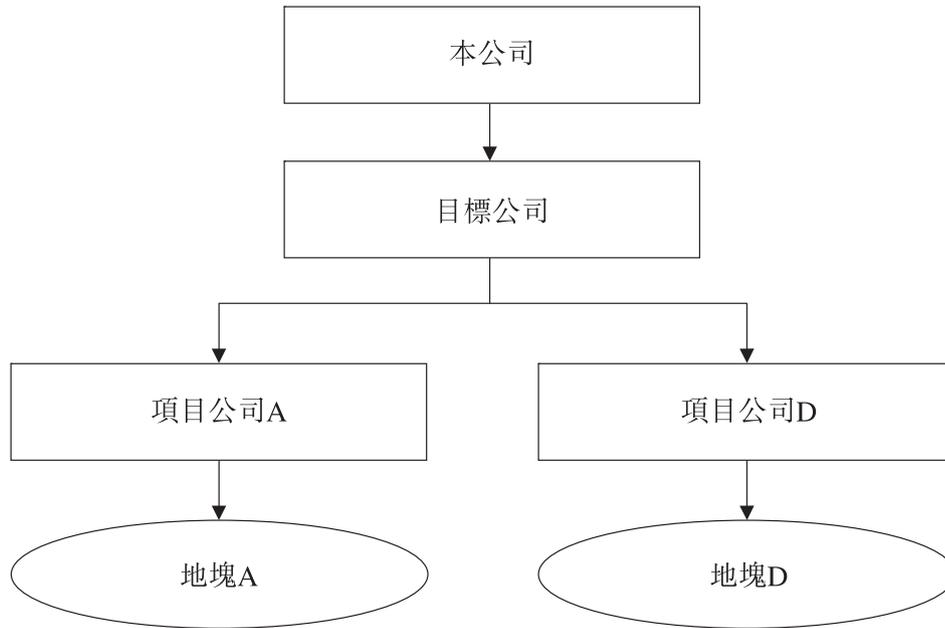
於收購事項完成後，目標公司與該等項目公司將成為本公司之間接全資附屬公司，彼等各自的財務業績將綜合計入本集團。

下表載列目標公司分別於本公佈日期(假設已完成股權轉讓協議)及緊隨收購事項完成後之股權結構：

目標公司於本公佈日期之  
股權結構  
(假設已完成股權轉讓協議)



目標公司於緊隨收購  
事項完成後之股權結構



## 9. 過去十二個月曾進行的集資活動

根據於本公司日期為二零零九年十一月二日之公佈所界定及公告之番禺協議，本公司已於二零一零年三月十六日以發行價每股14.62港元發行185,461,463股對價股份，以支付總額為人民幣2,386,073,000元之收購代價餘款。除上述以外，本公司於過去十二個月並無進行任何其他集資活動。

## 上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則之適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之重大交易。

本公司之控股股東新達為本公司之關連人士。遠富為一間由朱先生(為本公司控股股東(透過新達)、執行董事及董事會主席)之子朱一航先生間接全資擁有的公司。因此，根據上市規則，遠富為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，根據股份購買協議擬進行的收購事項及股份發行均構成關連交易，並須經本公司獨立股東於股東特別大會批准。

## 一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過若干決議案，批准股份購買協議及根據股份購買協議擬進行之交易。新達、合生慈善基金及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會放棄就批准根據股份購買協議擬進行的收購事項及股份發行所提呈之建議決議案投票。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以就收購事項及股份發行之條款向獨立股東提供意見。

新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及根據股份購買協議之股份發行之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)關於收購事項及股份發行之進一步資料；(ii)該等地塊的估值報告；(iii)獨立財務顧問就收購事項及股份發行向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)獨立董事委員會就收購事項及股份發行向本公司獨立股東提供之推薦意見；(v)本集團之財務資料及目標公司之會計師報告；及(vi)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一零年十二月七日或之前寄發予股東，主要由於需要更多時間以確定及完成該通函內容。

## 董事

於本公佈日期，執行董事包括朱孟依(主席)、項斌、歐偉建、薛虎、趙明豐及廖若清，而獨立非執行董事則包括李頌熹、黃承基及陳龍清。

## 本公佈所用之詞彙

「收購事項」	指	根據股份購買協議之條款收購目標公司全部已發行股本
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之含義
「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，其股份於聯交所主版上市
「完成」	指	根據股份購買協議完成收購事項

「代價」	指	收購事項應付之代價
「代價股份」	指	根據股份購買協議之條款及條件將向遠富或其代名人配發及發行的600,000,000股新股份
「董事」	指	本公司董事
「產業園區」	指	北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區
「股權轉讓協議」	指	目標公司(作為買方)與深圳珠江物流有限公司(作為賣方)就買賣項目公司A及項目公司D之全部股本權益而於二零一零年三月三日訂立之股權轉讓協議
「遠富」	指	遠富投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「建築面積」	指	建築面積
「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
「合生慈善基金」	指	合生教育慈善基金有限公司，一間根據香港法例第112章稅務條例第88條註冊之慈善機構
「獨立股東」	指	新達、合生慈善基金及其各自聯繫人士以外的股東
「地塊A」	指	位於產業園區佔地面積約為68,539.062平方米的一幅土地
「地塊D」	指	位於產業園區佔地面積約為67,590.274平方米的一幅土地
「該等地塊」	指	地塊A及地塊D

「最後交易日」	指	二零一零年十一月二日，本公佈日期前最後一個股份交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「朱先生」	指	董事會主席朱孟依先生
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	於該等地塊上之物業開發項目，包含38幢獨立的辦公樓宇，總建築面積為625,006.47平方米
「該等項目公司」	指	項目公司A及項目公司D
「項目公司A」	指	北京創合豐威科技投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「項目公司D」	指	北京盛創恒達科技投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本之一(1)股股份
「股東特別大會」	指	將予召開的本公司股東特別大會，以批准(其中包括)根據股份購買協議擬進行之收購事項及股份發行
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份發行」	指	根據股份購買協議條款向遠富及其代名人配發及發行代價股份
「股份購買協議」	指	本公司與遠富就收購事項及股份發行於二零一零年十一月三日訂立之股份轉讓協議

「新達」	指	新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	日佳投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「珠江投資」	指	北京珠江投資開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零一零年十一月三日

\* 僅供識別