



合生創展集團有限公司

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(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

董事宣佈，本集團於二零零一年四月二十五日與本公司一位關連人士(定義見上市規則)訂立(附條件)協議，於中國成立一家名為合生駿景之中外合作經營企業，在中國廣州市天河區一個地盤上發展及建造商品物業。

根據上市規則，協議構成一項須予披露及關連交易，並須於股東特別大會上獲本公司股東(上市規則禁止就決議案投票之該等股東除外)投票批准協議所載條款後，方告作實。本公司已向聯交所申請豁免本公司須根據上市規則舉行股東大會尋求股東批准協議之規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為協議乃於本集團之日常及正常業務中訂立，其條款乃經公平磋商及按一般商業條款釐訂，而該等條款對本公司股東而言乃公平合理。

載有(其中包括)協議詳情之通函將會盡快寄發予本公司股東。

協議

背景

二零零一年四月二十五日，本集團訂立協議成立合生駿景(一家中外合作經營企業)，以在中國廣州市天河區發展及興建建築面積約332,500平方米之商品(商住)物業駿景－南苑。

協議各方

- 南博，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；及
- 廣州天河科技園，一間由廣東珠江擁有65%及由與本集團或其任何附屬公司或彼等之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之一位獨立第三者擁有35%之公司。

條件

協議須於股東特別大會上獲本公司股東(上市規則禁止就決議案投票之該等股東除外)投票批准協議所載條款後，或聯交所於協議訂立日期起計之60天內(或協議各方商定之較後日期)豁免遵守該批准規定，方告作實。

於條件獲履行後，協議各方須於條件獲履行日期後30天內(或協議各方商定之較後日期)就合生駿景訂立一項合營合同。

合作經營企業之主要條款

- 協議各方： (i) 南博；及
(ii) 廣州天河科技園
- 業務範圍： 發展、建造、出售、出租及管理商品物業駿景－南苑
- 總投資額： 人民幣598,500,000元(相當於550,620,000港元)
- 註冊資本： 人民幣199,500,000元(相當於183,540,000港元)
- 期限： 合生駿景之營業執照發出日期起計30年
- 出資及融資： 註冊資本之總額將由南博及廣州天河科技園分別按95%及5%之比例以現金出資。總投資額與註冊資本間之差額人民幣399,000,000元(相當於367,080,000港元)，將由南博安排融資。倘注入總投資額後仍然有資金需要，則合生駿景或南博便須負責額外融資。合生駿景董事會將決定該筆額外融資由合生駿景安排或由南博安排。南博的註冊資本注資應分12期注入，首期付款須於合生駿景的營業執照發出日期起計之3個月內提供，而最後一期必須在合生駿景的營業執照發出日期起計之60個月內注入。
- 土地使用權： 根據國土局與廣州天河科技園於二零零一年三月二十二日訂立之(2001)024號國有土地使用權出讓合同，國土局同意根據若干條款及條件向廣州天河科技園批出駿景－南苑之土地使用權。根據關於合生駿景之合營合同，廣州天河科技園須向有關政府部門申請將土地使用權轉移予合生駿景，安排合生駿景與國土局訂立國有土地使用權合同。當土地出讓金付清後，國有土地使用證便必須發給合生駿景。
- 土地出讓金： 有關駿景－南苑之為數人民幣125,588,446元之土地出讓金，須每半年付予國土局。佔土地出讓金20%的首期付款已於二零零一年三月二十三日由廣州天河科技園繳付。合生駿景須向廣州天河科技園付還其已繳付的首期土地出讓金，餘下80%土地出讓金須均由二零零一年九月三十日起分8期繳付，每半年繳付一次。
- 溢利分享： 合生駿景之盈虧將由南博及廣州天河科技園分別按95%及5%之比例分享或分攤。
- 其他責任： 合生駿景必須於有關合生駿景之合營合同生效日期起計之2年內按季向廣州天河科技園償還人民幣404,500,000元(相當於372,140,000港元)，其包括廣州天河科技園所產生之土地收購成本及居民遷徙、地盤清除平整及基建(例如接駁基本設施)等費用。該筆款項乃經合同各方參考駿景－南苑之公平市價後商定，而該市價乃根據戴德梁行對駿景－南苑之估值而作出。合生駿景亦須負責由二零零一年九月三十日起支付餘下的土地出讓金人民幣100,470,757元。
- 董事會： 南博及廣州天河科技園分別有權委任三位及兩位董事進入合生駿景之董事會。董事長應由南博提名，而副董事長則由廣州天河科技園提名。董事長並無決定票。
- 一致同意： 下列行動須獲合生駿景董事一致同意才可進行：

- 修改合生駿景之公司章程；
- 就合生駿景的資產批出任何按揭／抵押；
- 增加、減少或轉讓合生駿景之註冊資本；
- 解散合生駿景；
- 合生駿景組合之合併、分立和變更組織形式；
- 合生駿景董事認為必須一致通過才可進行之任何其他事宜。

訂立協議之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展以及物業投資業務，故此訂立協議屬於本集團之日常及一般業務範圍內之事宜。

藉着南博與廣州天河科技園於一九九七年九月一日訂立的一項協議，並經於一九九八年五月二十一日之補充協議作出修訂，以及於二零零零年二月十七日訂立之第二項補充協議，南博與廣州天河科技園成立科技園公司(一家中外合作經營企業)，以發展及建造駿景花園。駿景花園位於中國廣州市天河區黃埔大道北面及中山大道南面之間的一個地盤上。駿景花園、科技園公司及上述各項協議之簡介已於刊登日期為一九九八年五月十八日之本公司售股章程、於一九九九年十二月八日刊登之本公司公佈及刊發日期為二零零零年一月二十六日之本公司通函內披露。

駿景－南苑毗鄰駿景花園。董事相信，將駿景花園與駿景－南苑兩個地盤合併發展，本集團將可以在該兩個地盤之發展及建造方面得享規模經濟效益及有助節省成本。將有關地盤一併發展亦有利整體規劃及提供與建造共用之設施及康樂設備。此外，本集團在駿景花園發展計劃上已建立良好聲譽。董事相信，所建立之聲譽及商譽將有助日後推銷位於駿景－南苑之商品物業。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議之條款乃經公平磋商及按一般商業條款釐訂，而該等條款對本公司股東而言之乃公平合理。

駿景交易對本集團財政狀況的影響

駿景交易將以本集團之內部資源、來自出售發展物業之經常所得款項及銀行借款(倘有需要)提供融資。由於駿景交易項下之本集團的資本注資將以分期提供，故此本集團並不預期駿景交易會對本集團的財政狀況構成任何不利影響。

須予披露交易，有關各方之關連及關連交易

本集團在合生駿景之總投資額約人民幣598,500,000元(相當於550,620,000港元)，佔本集團於二零零零年十二月三十一日之綜合有形資產淨值約25.91%。因此，協議根據上市規則屬本公司之須予披露交易。

廣東珠江乃於中國成立之公司及本公司若干附屬公司之主要股東。廣州天河科技園由廣東珠江擁有65%權益，根據上市規則乃本公司之關連人士。因此，根據上市規則，協議屬一項關連交易，須獲本公司股東(上市規則禁止就決議案投票之股東除外)在根據上市規則第14.26條召開以批准協議之股東特別大會上投票通過方可進行。實益擁有本公司已發行股本63.75%權益之新達已以書面確認，倘協議須獲股東批准，新達將以其本身及其聯繫人士擁有權益之股份投票或促使他人投票贊成協議。廣東珠江及廣州天河科技園及彼等各自之聯繫人士為須在批准該協議之大會上放棄投票之「關連人士」。然而，彼等對本公司任何股份均無控制權。因此並無股東須放棄投票。

由於已預知本公司股東將會通過任何就協議提呈之決議案，而並無股東須放棄投票，因此本公司舉行股東大會之開支將屬不必要開支。有見及此，本公司已向聯交所申請豁免本公司須根據上市規則舉行股東大會尋求股東批准協議之規定。

一般資料

日盛已獲委任為獨立財務顧問，就協議是否符合本公司最佳利益向本公司股東提供意見。戴德梁行已獲委任編製駿景－南苑之估值報告。一份載有協議詳情、獨立董事委員會之意見、日盛之意見及戴德梁行之估值報告之通函，將會盡快寄發予本公司股東。

本公佈採用之詞語

「協議」	指	南博與廣州天河科技園就成立合生駿景而於二零零一年四月二十五日訂立之附條件協議
「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
「駿景－南苑」	指	位於中國廣州市天河區中山大道南面與車陂路西面之間一幅用地
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州天河科技園」	指	廣州天河科技園實業發展有限公司
「廣東珠江」	指	廣東珠江投資有限公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生駿景」	指	廣州合生駿景地產有限公司，乃在中國發展及建造駿景－南苑之中外合作經營企業
「科技園公司」	指	廣州合生科技園房地產有限公司
「國土局」	指	指廣州市國土局
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「駿景交易」	指	成立合生駿景之建議
「日盛」	指	日盛嘉富國際有限公司，根據香港法例第三三三章證券條例註冊之投資顧問
「南博」	指	南博置業有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「新達」	指	新達置業有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

本公佈所用滙率為人民幣100元兌92港元。

承董事會命
主席
朱孟依

請同時參閱本公佈於信報
及 Hong Kong iMail 刊登的內容。