

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任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容或產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Hopson Development Holdings Limited 合生創展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露及關連交易

<p>於二零零二年一月八日，本集團與本公司三名關連人士(定義見上市規則)透過訂立該等協議(均屬有條件)於中國設立五間中外合作合營企業，以於中國北京及廣州之多個地段發展及興建商品房(商業及住宅物業)，及於天津發展一個渡假村。</p> <p>根據上市規則，該等協議共構成一項須予披露交易。每份協議亦構成本公司一項關連交易，本公司若干附屬公司之主要股東廣東珠江乃為本公司一名關連人士。由於該等協議項下所建議之中方北京珠江、天津珠江及廣珠開發均由廣東珠江控制，並由該公司直接及間接擁有84%之股權，故此該等公司亦為本公司之關連人士。</p> <p>由於新建(持有本公司已發行股本63.62%)已就該等協議發出書面批准，加上概無關連人士對本公司任何股份有任何控制權，因此，本公司股東概無需要根據上市規則第14.26條放棄投票；本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.26條召開股東大會以就該等協議(翠景協議除外)尋求股東批准之規定。</p> <p>此外，原訂由合生逸景發展之兩幅土地現建議改由翠景合營企業發展。由於上述事項而導致對合生逸景之條款所作出之修訂，訂立補充合作開發協議及翠景協議均亦將構成本公司之關連交易(原因為合生逸景之兩名合作方為本公司之關連人士，而補充合作開發協議訂約方中之其中四位將為本公司之關連人士)，須獲本公司股東於股東大會上批准，而於交易有利益之各關連人士須放棄投票。</p> <p>董事認為該等協議、補充合作開發協議及合生逸景條款之建議修訂乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立，而有關係款乃經公平磋商後按正常商業條款釐定，而就本公司股東而言亦屬公平合理。一份通函將盡快寄發予本公司股東，當中載有(其中包括)該等協議、補充合作開發協議及合生逸景條款之建議修訂、獨立董事委員會意見、日盛嘉富之意見以及戴德梁行估值報告等詳情。</p>	
--	--

A. 該等協議

綠洲合營企業

於二零零二年一月八日，邦萊與北京珠江透過訂立綠洲協議成立綠洲合營企業(一間中外合作合營公司)，以於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村發展及興建總建築面積約達234,000平方米之大學學生公寓及商品房(商業及住宅物業)。北京珠江為一間於中國成立之公司，由廣東珠江及廣珠工程分別擁有60%及40%股權，而廣珠工程由廣東珠江及其全資附屬公司控制及擁有60%股權。

綠洲合營企業之主要條款

訂約方： (i) 邦萊；及

(ii) 北京珠江

業務範圍： 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額： 人民幣300,000,000元(約283,020,000港元)

註冊資本： 人民幣100,000,000元(約94,340,000港元)

年期： 發出綠洲合營企業營業執照日期起計30年

出資及融資： 註冊資本將由邦萊及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。綠洲合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出綠洲合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出綠洲合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權： 有關土地乃由椰子井村集體擁有。該村乃獨立於本公司並與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。根據一份於二零零一年三月九日所訂立之協議，椰子井村委員會同意以人民幣168,000,000元(約158,490,000港元)之總補償金額(包括所有遷徙費用)、辦妥轉讓有關土地之土地使用權予北京珠江。補償總額乃經椰子井村委員會與北京珠江按公平基準磋商後釐定。該款額最終將由綠洲合營企業根據下文所述之前期投入返還機制承擔。根據有關綠洲合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同訂立日期起計30日(可在訂約雙方協定之情況下延長至60日)內辦妥轉讓該等土地使用權予綠洲合營企業之一切手續，有關費用概由綠洲合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予綠洲合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止綠洲合營企業手續。綠洲合營企業亦須向北京珠江償還所有於綠洲合營企業成立之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用，其中約人民幣111,000,000元(約104,720,000港元)迄今已予支付及約人民幣57,000,000元(約53,770,000港元)尚未繳付及須再分三期支付，最後一期須於交付土地後起計480天內支付。估計之土地出讓金人民幣30,000,000元(約28,300,000港元)連同一切有關轉讓土地使用權之稅費(如契稅)將由綠洲合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立綠洲合營企業後，由綠洲合營企業與當地土地局磋商釐定，董事認為有關轉讓土地使用權所涉稅費將不重大。

溢利分享： 邦萊及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔綠洲合營企業之溢利及虧損。

董事會： 包括七名董事之董事會將為綠洲合營企業之最高權力機構。邦萊及北京珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入綠洲合營企業董事會。董事會主席(彼並無決定票之權利)將由邦萊提名。

一致同意： 以下行動須獲得綠洲合營企業董事一致同意：

- 修訂綠洲合營企業之章程；
- 就綠洲合營企業資產作出之任何抵押；
- 增加、減少或轉讓綠洲合營企業之註冊資本；
- 解散綠洲合營企業；
- 綠洲合營企業的合併、分立和變更組織形式；
- 綠洲合營企業董事所認為須一致通過的事宜。

清盤： 於綠洲合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

北方合營企業

於二零零二年一月八日，南博與北京珠江透過訂立北方協議成立北方合營企業(一間中外合作合營公司)，以於中國北京朝陽區西大望路發展及興建總建築面積約達750,000平方米之商品房(商業及住宅物業)。

北方合營企業之主要條款

訂約方： (i) 南博；及

(ii) 北京珠江

業務範圍： 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國北京朝陽區西大望路之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額： 人民幣196,000,000元(約184,910,000港元)

註冊資本： 人民幣78,400,000元(約73,960,000港元)

年期： 發出北方合營企業營業執照日期起計30年

出資及融資： 註冊資本將由南博及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。北方合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出北方合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出北方合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權： 有關土地之土地使用權及建築物所有權乃由北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司擁有。該兩方均為獨立第三方，與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。根據一份於二零零一年四月二十六日所訂立之協議，北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司同意以人民幣775,000,000元(約731,130,000港元)之總補償金額(以及另行支付予北京化工實驗廠之人民幣10,000,000元(約9,430,000港元)遷拆費)轉讓有關土地之土地使用權及建築物所有權予北京珠江。補償總額乃經北京化工實驗廠與北京化學工業集團有限責任公司(作為其中一方)與北京珠江(作為另一方)按公平基準磋商後釐定。有關金額將最終由北方合營企業按下文所述之前期投入返還機制承擔。根據有關北方合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同訂立日期起計30日(可在訂約雙方協定之情況下延長至60日)內完成轉讓該等土地使用權予北方合營企業之一切手續，有關費用概由北方合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予北方合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止北方合營企業手續。北方合營企業亦須向北京珠江償還所有於北方合營企業成立之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用，其中約人民幣210,000,000元(約198,110,000港元)迄今已予支付及約人民幣575,000,000元(約542,450,000港元)尚未繳付及須再分八期支付，最後一期須於交付土地後起計5 0 天內支付。估計之土地出讓金約人民幣180,000,000元(約169,810,000港元)連同一切有關轉讓土地使用權之稅費(如契稅)將由北方合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立北方合營企業後，由北方合營企業與當地土地局磋商釐定，董事認為有關轉讓土地使用權所涉稅費將不重大。

溢利分享： 南博及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔北方合營企業之溢利及虧損。

董事會： 包括七名董事之董事會將為北方合營企業之最高權力機構。南博及北京珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入北方合營企業董事會。董事會主席(彼並無決定票之權利)將由南博提名。

一致同意： 須獲得北方合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。

清盤： 於北方合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

愉景合營企業

於二零零二年一月八日，合生與北京珠江透過訂立愉景協議成立愉景合營企業(一間中外合作合營公司)，以於中國北京朝陽區青年路發展及興建總建築面積約達300,000平方米之商品房(商業及住宅物業)。

愉景合營企業之主要條款

訂約方： (i) 合生；及

(ii) 北京珠江

業務範圍： 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國北京朝陽區青年路之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額： 人民幣194,000,000元(約183,020,000港元)

註冊資本： 人民幣77,600,000元(約73,210,000港元)

年期： 發出愉景合營企業營業執照日期起計30年

出資及融資： 註冊資本將由合生及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。愉景合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出愉景合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出愉景合營企業營業執照日期後36個月內支付。

* 僅供識別

土地使用權： 有關土地之土地使用權乃由北京市煤炭總公司一廠擁有，並已規劃為倉儲用途。該廠乃獨立於本公司並與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。根據一份於二零零零年八月一日所訂立之協議，北京市煤炭總公司一廠同意完成更改土地用途之手續，並以人民幣325,000,000元(約306,600,000港元)之總補償費(包括所有遷徙費用)轉讓有關土地之土地使用權予北京珠江。補償總額乃經北京市煤炭總公司一廠與北京珠江按公平基準磋商後釐定。有關金額將最終由愉景合營企業按下文所述之前期投入返還機制承擔。根據有關愉景合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同訂立日期起計30日(可在訂約雙方協定之情況下延長至60日)內完成轉讓該等土地使用權予愉景合營企業之一切手續，有關費用概由愉景合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予愉景合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止愉景合營企業手續。愉景合營企業亦須向北京珠江償還所有於愉景合營企業成立之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用，其中約人民幣40,000,000元(約37,370,000港元)迄今已予支付及約人民幣285,000,000元(約268,870,000港元)尚未繳付及須再分五期支付，最後一期須於二零零三年八月三十日前支付。有關愉景合營企業之合營合同亦訂明土地出讓金連同一切有關轉讓土地使用權之稅費(如契稅)將由愉景合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立愉景合營企業後，由愉景合營企業與當地土地局磋商釐定，董事認為有關轉讓土地使用權所涉稅費將不重大。

溢利分享： 合生及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔愉景合營企業之溢利及虧損。

董事會： 包括七名董事之董事會將為愉景合營企業之最高權力機構。合生及北京珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入愉景合營企業董事會。董事會主席(彼並無決定定票之權利)將由合生提名。

一致同意： 須獲得愉景合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。

清盤： 於愉景合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

天津合營企業

於二零零二年一月八日，合生與天津珠江透過訂立天津協議成立天津合營企業(一間中外合作合營公司)，以於中國天津寶坻縣發展及興建總建築面積約達2,500,000平方米之旅遊及渡假區(連同商品房)。

天津合營企業之主要條款

訂約方： (i) 合生；及

(ii) 天津珠江，一間於中國成立之公司，由廣東珠江及廣珠工程分別擁有60%及40%股權，而廣珠工程由廣東珠江及其全資附屬公司控制及擁有60%股權。

業務範圍： 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國天津寶坻縣之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額： 人民幣180,000,000元(約169,810,000港元)

註冊資本： 人民幣72,000,000元(約67,920,000港元)

年期： 發出天津合營企業營業執照日期起計30年

出資及融資： 註冊資本將由合生及天津珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。天津合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出天津合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出天津合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權： 根據一份於二零零一年八月二十二日所訂立之協議，寶坻縣人民政府同意以人民幣180,000,000元(約169,810,000港元)之土地出讓金(已包括折還費及所有稅費)、批出有關土地之土地使用權。根據有關天津合營企業之合營合同，天津珠江須於合營合同訂立日期起計30日(可在訂約雙方協定之情況下延長至60日)內完成轉讓該等土地使用權予天津合營企業之一切手續，有關費用概由天津合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予天津合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止天津合營企業手續。天津合營企業亦須向天津珠江償還所有於天津合營企業成立之前期投入，其中約人民幣10,000,000元(約9,430,000港元)迄今已予支付及約人民幣170,000,000元(約160,380,000港元)尚未繳付及須按地盤清拆及安置實際進度而分期支付。

溢利分享： 合生及天津珠江將按70%及30%之比例分享及承擔天津合營企業之溢利及虧損。

董事會： 包括七名董事之董事會將為天津合營企業之最高權力機構。合生及天津珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入天津合營企業董事會。董事會主席(彼並無決定定票之權利)將由合生提名。

一致同意： 須獲得天津合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。

清盤： 於天津合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

翠景合營企業

原擬由合生逸景發展為逸景翠園其中一部份之兩幅土地，將連同毗連之一幅土地成為本集團建議新發展項目(亦將為逸景翠園其中部份)之選址。於二零零二年一月八日，合生、粵騰、建設實業及廣珠開發透過訂立翠景協議成立翠景合營企業，以於一幅位於中國廣州市海珠區廣州大道西面及鷺江村與鳳和村南面，總建築面積約達74,000平方米之地盤進行發展及建設工作。

翠景合營企業之主要條款

訂約方： (i) 合生；

(ii) 粵騰；

(iii) 建設實業；及

(iv) 廣珠開發，於中國成立之公司，由廣東珠江及廣珠工程分別擁有其60%及40%註冊資本

業務範圍： 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國廣州市海珠區廣州大道西面及鷺江村與鳳和村南面之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額： 人民幣133,870,000元(約126,290,000港元)

註冊資本： 人民幣53,550,000元(約50,520,000港元)

年期： 發出翠景合營企業營業執照日期起計20年

出資及融資： 註冊資本將全部由合生以現金繳納。翠景合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出翠景合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出翠景合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權： 三幅土地之土地使用權乃分別由粵騰、建設實業及廣珠開發擁有。根據有關翠景合營企業之合營合同，粵騰及建設實業須分別協助翠景合營企業進行一切手續，以轉讓各幅土地之土地使用權予翠景合營企業及協助其取得有關土地之開發權，廣珠開發則須完成轉讓該等土地使用權予翠景合營企業之一切手續，有關費用概由翠景合營企業承擔，其中包括估計土地出讓金人民幣30,600,000元(約28,870,000港元)，但由於將由粵騰及建設實業注入之該兩幅土地之土地出讓合同尚未訂立，因此該筆土地出讓金確實金額有待釐定。翠景合營企業亦須向合生償還所有於翠景合營企業成立之前期投入，例如徵地價款、遷徙及地盤清除費用，其中約人民幣1,670,000元(約7,240,000港元)迄今已予支付及約人民幣14,300,000元(約13,490,000港元)尚未繳付及須支付。由於粵騰及建設實業應付的前期服務費及開發成本已由合生代為支付，所以毋須向粵騰或建設實業付款還款。

溢利分享： 合生、粵騰、建設實業及廣珠開發將按97%、1%、1%及1%之比例分享及承擔翠景合營企業之溢利及虧損。

董事會： 包括七名董事之董事會將為翠景合營企業之最高權力機構。合生將有權委任四名董事，而粵騰、建設實業及廣珠開發均分別有權委任一名董事加入翠景合營企業董事會。董事會主席(彼並無決定票之權利)將由合生提名。

一致同意： 須獲得翠景合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。

清盤： 於翠景合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘財產按溢利分享之相同比例分配。

條件

每項該等協議均在本公司最遲於有關協議日期起計六十日內(或訂約方協定之較後日期)根據上市規則取得獲本公司股東對有關項目作為關連交易的批准或聯交所豁免召開股東大會的規定的先決條件達成後方告生效。

先決條件達成後，該等協議之訂約方須於有關條件達成後三十日內(或訂約方協定之較後日期)就有關合營企業訂立合營合同。

訂立該等協議之理由

本集團於該等協議訂立前主要於中國廣東省從事地產發展。隨著北京對高檔住宅物業之需求日益增加、中國加入世界貿易組織及北京主辦二零零八年奧運會，董事認為該等協議(翠景協議除外)為本集團打進具盈利潛力之京津物業市場提供良機。

翠景地皮由三幅相連之土地組成，其中兩幅過往為本集團設定由合生逸景發展作為逸景翠園其中部份之地皮。將兩幅土地重組歸入翠景地皮，可讓本集團繼續興建逸景翠園而無需延誤整體預定發展進度，同時可讓本集團在發展翠景地皮時充份利用包括在逸景翠園內之其他地盤之配套及市政設施之規模效益。

董事認為，該等協議乃僅本公司日常及一般業務過程訂立，條款按公平原則並以正常商業條款釐定，對本公司股東公平合理。

資金來源

本集團按該等協議所注入之資金，將以內部資源及日常銷售發展物業所得收益支付，必要时可另向銀行貸款。由於本集團按該等協議所須注入資金分期支付，本集團預期不會對本財務狀況造成不利影響。

須予披露及關連交易

按該等協議成立之合營企業，總投資額為人民幣1,003,870,000元(約947,050,000港元)，其中本集團應出資額達人民幣283,150,000元(約267,120,000港元)。由於總投資額成本約佔本集團於二零零一年六月三十日(即本公司最新公佈賬目結算日)之有形資產淨值之43.3%，因此該等協議構成本公司須予披露之交易。

廣東珠江(本公司若干附屬公司之主要股東)乃本公司之關連人士。北京珠江、天津珠江及廣珠開發(均由廣東珠江控制及直接或間接擁有84%之股權)亦屬本公司之關連人士。因此，該等協議按上市規則均構成關連交易，須按上市規則第14.26條待本公司股東(不包括上市規則禁止就決議案投票之股東)於股東特別大會上表決批准後方可作實。由於廣東珠江、北京珠江、天津珠江及廣珠開發及彼等之聯繫人士(定義見上市規則)均無控制本公司任何股份，並無股東須按上市規則第14.26條放棄投票。新建(實益擁有本公司63.62%已發行股本)已書面同意該等協議，因此，本公司股東通過該等協議之決議案將屬預料中必然之結局。鑒於以上所述，本公司已向聯交所申請豁免本公司須按上市規則第14.26條之規定，召開股東大會徵求股東批准該等協議(翠景協議除外)。翠景協議將須獲本公司股東(不包括根據上市規則禁止就決議案投票之該等股東)批准。

B. 合生逸景及關連交易

根據本公司於一九九九年十二月七日刊登之公佈及於二零零零年一月二十六日寄發予股東之通函所披露，本集團擬成立一間中外合營企業合生逸景，以發展及興建屬於逸景翠園一部份之地盤。由於合生逸景之兩名合作方即新南方(定義見日期為二零零零年一月二十六日致股東通函)及廣東珠江為本公司之關連人士(進一步詳情見於二零零零年一月二十六日寄發予股東之通函)，合生逸景之成立構成本公司之關連交易。本公司獨立股東在本公司於二零零零年二月十四日舉行之股東特別大會上批准成立合生逸景。然而，由於原先擬由粵騰與建設實業注入合生逸景之兩幅土地之土地使用權轉讓手續尚未辦妥，董事已決定從合生逸景項目中撥出該兩幅土地，以免延遲整體興建及落成逸景翠園。由於新南方及廣珠開發將成為訂約方，合生逸景條款之建議修訂將構成本公司之關連交易，並須獲本公司股東於股東大會上批准，而於交易有利益之各關連人士須放棄投票。

C. 合作開發協議及關連交易

根據本公司於二零零零年一月二十六日刊登之通函所披露，合生逸景與新泰安、合生樂景及珠光(各定義見本公司於二零零零年一月二十六日刊登之通函)訂立協議，以共同於中國廣州海珠區廣州大道四幅相連土地之地盤上發展及興建商品房(即逸景翠園)。有關協議於二零零零年二月十六日訂立(「原合作開發協議」)。隨著翠景合營企業將會發展原先擬由合生逸景發展之兩幅土地，原合作開發協議原訂約方與翠景合營企業擬將盡快於翠景合營企業成立後訂立補充合作開發協議(「補充合作開發協議」)，以修改及補充原合作開發協議之若干條款。

由於廣東珠江之新泰安、合生樂景及合生逸景持有主要股權，新泰安、合生樂景及合生逸景為本公司之關連人士，因此，訂立補充合作開發協議構成本公司之關連交易，並須獲本公司股東於股東大會上批准，而於交易有利益之各關連人士須放棄投票。

董事認為，合生逸景條款之建議修訂及補充合作開發協議，對逸景翠園之整體盈利不會產生重大不利影響。

D. 一般事項

日盛嘉富已獲委任為獨立財務顧問，就該等協議、補充合作開發協議之條款以及建議修訂合生逸景條款對本公司股東而言是否公平合理向本公司股東提供意見。戴德梁行已獲委任就有關企業編製一份估值報告。一份載有(其中包括)該等協議、合作開發協議、建議修訂合生逸景條款、獨立董事委員會之意見、日盛嘉富之意見及戴德梁行之估值報告詳情之通函將會盡快寄發予本公司股東。

E. 本公佈所用之詞彙

「該等協議」	指	綠洲協議、北方協議、愉景協議、天津協議以及翠景協議
「北方協議」	指	南博與北京珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以至成立北方合營企業
「北方合營企業」	指	北京合生北方房地產開發有限公司，擬根據北方協議成立之中外合作合營企業
「北京珠江」	指	北京珠江房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，其註冊資本之60%及40%分別由廣東珠江及廣珠工程持有
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「建設實業」	指	廣東建設實業集團公司，一間於中國成立之公司，為獨立第三方，其與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連
「翠景協議」	指	合生、粵騰、建設實業及廣珠開發於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立翠景合營企業
「翠景合營企業」	指	廣州合生翠景房地產有限公司，擬根據翠景協議成立之中外合作合營企業
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東珠江」	指	廣東珠江投資有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司於中國若干現有附屬公司之主要股東
「廣珠工程」	指	廣東珠江工程總承包有限公司，一間於中國成立之公司，由廣東珠江控制及其60%註冊資本由廣東珠江及其全資附屬公司持有
「廣珠開發」	指	廣州珠江房地產開發中心有限公司，一間於中國成立之公司，其註冊資本之60%及40%分別由廣東珠江及廣珠工程持有
「港元」	指	香港幣值元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合生」	指	合生集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「合生逸景」	指	廣州合生逸景房地產有限公司，為一間中外合作合營企業，其成立目的旨在發展位於逸景翠園內之一個地盤，有關詳情載於二零零零年一月二十六日致本公司股東之通函
「日盛嘉富」	指	日盛嘉富國際有限公司，根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綠洲協議」	指	邦萊與北京珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立綠洲合營企業
「綠洲合營企業」	指	北京合生綠洲房地產開發有限公司，擬根據綠洲協議成立之中外合作合營企業
「南博」	指	南博置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「原合作開發協議」	指	合生逸景、新泰安、合生樂景與珠光(各自之釋義載於二零零零年一月二十六日之本公司通函)於二零零零年二月十六日訂立之合作開發協議，以於中國廣州海珠區廣州大道一個由四塊相連土地組成之地皮上聯合發展及建設商品房(即逸景翠園)
「逸景翠園」	指	位於中國廣州介乎海珠區廣州大道以西及鷺江村與鳳和村以南之間之商品房發展地皮，將根據原合作開發協議或補充合作開發協議(視情況而定)予以發展及興建
「邦萊」	指	邦萊置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「新建」	指	新建置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充合作開發協議」	指	新泰安、合生樂景、合生逸景、珠光與翠景合營企業將予訂立之補充合作開發協議，以修訂及補充原合作開發協議之若干條款
「天津協議」	指	合生與天津珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立天津合營企業
「天津合營企業」	指	天津合生珠江房地產開發有限公司，擬根據天津協議成立之中外合作合營企業
「天津珠江」	指	天津珠江實業有限公司，一間於中國成立之公司，分別由廣東珠江及廣珠工程持有其60%及40%註冊資本
「粵騰」	指	廣州市粵騰房地產有限公司，一間於中國成立之公司，為獨立第三方，其與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連
「愉景協議」	指	合生與北京珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立愉景合營企業
「愉景合營企業」	指	北京合生愉景房地產開發有限公司，根據愉景協議擬成立之中外合作合營企業

就本公佈而言，人民幣106元相等於100港元，以作參考。

承董事會命
主席

朱孟臣

香港，二零零二年一月九日

請同時參閱本公佈於信報及
Hong Kong iMail 刊登的內容。