



## 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)

#### 關連交易：增購合生樂景權益

本集團與廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業及潤俊訂立轉讓協議，並與廣東珠江訂立第三份修訂合同，以修訂合生樂景若干現有合營條款。合生樂景在廣東省從事發展興建商品房。

董事(包括獨立非執行董事)認為，樂景交易循本集團日常業務訂立，而轉讓協議及第三份修訂合同之條款經公平磋商並按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，並符合本公司利益。

廣東珠江為本公司於中國若干現有附屬公司之主要股東。廣州開發中心由廣東珠江實際擁有92%權益，而廣珠實業由廣東珠江擁有38%權益。潤俊為合生樂景現有主要股東。因此，樂景交易根據上市規則構成關連交易。然而，由於樂景交易估值低於本集團於二零零二年六月三十日最新公佈綜合有形資產淨值之3%，所以毋須按上市規則第14.25(1)條取得股東批准。樂景交易詳情將按上市規則第14.25(1)(A)至(D)條規定載入本公司下一份年報及賬目。

#### I. 背景

一九九七年六月二十六日，添百與廣東珠江協議成立合生樂景，以在中國廣州石井鎮一個地盤發展興建商品房。一九九八年七月二十八日，添百協議出讓其於合生樂景的三份之一權益予潤俊。同日，添百、廣東珠江及潤俊訂立首份修訂合同，以修改合生樂景原先合作合營協議之條款。首份修訂合同已於一九九八年十一月經由中國有關政府當局批准。

二零零零年二月十六日，首份修訂合同再經廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業、潤俊及合生所訂立之協議加以修訂。首份修訂合同所作主要修訂詳見本公司於一九九九年十二月八日刊發之公佈及於二零零零年一月二十六日致股東之通函。其後前述協議之相同訂約方再訂立第二份修訂合同，以修訂首份修訂合同(內容經前述協議修訂)。合生樂景合作合營安排現有條款載於下文第III段。第二份修訂合同於二零零零年六月經由中國政府有關當局批准。

二零零二年十二月十八日，本集團訂立轉讓協議，據此(其中包括)，合生將承擔潤俊向合生樂景注入20.1%註冊資本之責任，而廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業及潤俊將不再為合生樂景之合營方。合生將承擔潤俊向合生樂景注入20.1%註冊資本之責任，原因是董事(包括獨立非執行董事)認為，本集團增加於合生樂景之股權從而分佔更大利潤百分比，對本集團具有商業價值。合生樂景已償付廣州開發中心、通瑞達及廣珠實業就合生樂景而產生之費用。潤俊並無向合生樂景注資。

轉讓協議主要條款載於下文第II段。

#### II. 轉讓協議

根據轉讓協議，合生樂景現有合作合營安排修訂如下：

##### (i) 更改合營方

廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業及潤俊將不再為合生樂景之合營方。上述四個退出訂約方毋須再向合生樂景注資，及無權享有或承受當中進一步之溢利或虧損。

##### (ii) 注資

廣東珠江及合生將分別以19.9%及80.1%比例向合生樂景注入全部註冊資本。倘注資需求超出註冊資本金額，有關金額將由合生樂景向第三者籌集。

##### (iii) 分享溢利

合生樂景溢利或虧損將由廣東珠江及合生分別以25.5%及74.5%比例分享或承擔。

##### (iv) 償還墊付貸款

廣東珠江及合生於各自注入註冊資本前對合生樂景所作墊款，須連同其中累計利息，全數向廣東珠江及合生償還，並按合生樂景分派溢利前當時銀行所採納之利率計算。

##### (v) 營運及管理

合生負責合生樂景之營運及管理事宜。

#### III. 第三份修訂合同

鑑於根據轉讓協議對合生樂景現有合作合營安排作出之變動，本集團因此訂立第三份修訂合同，以修訂合生樂景若干現有合作合營條款。

以下為合生樂景現有合作合營條款及根據第三份修訂合同之經修訂條款：

有關各方：	現有條款：	經修訂條款：
	(i) 廣東珠江 (ii) 廣州開發中心 (iii) 通瑞達 (iv) 廣珠實業 (v) 潤俊 (vi) 合生	(i) 廣東珠江 (ii) 合生
總投資額：	人民幣200,000,000元	保持不變
註冊資本：	人民幣83,000,000元	保持不變
注資：	註冊資本全額由廣東珠江、潤俊及合生分別以19.9%、20.1%及60.0%之比例出資。注資款項由各方按十二期每季支付。各方首期應付金額佔註冊資本15%，須由合生樂景營業執照發出之日起首三個月內支付。隨後十期等額應付款項須各佔註冊資本8%。最後一期應付款項佔註冊資本5%。	註冊資本全額由廣東珠江及合生分別以19.9%及80.1%之比例出資。注資款項由各方按十二期每季支付。各方首期應付金額佔註冊資本15%，須由合生樂景營業執照發出之日起首三個月內支付。隨後十期等額應付款項須各佔註冊資本8%。最後一期應付款項佔註冊資本5%。
利潤攤分：	合生樂景之盈虧由廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業、潤俊及合生分別按24%、0.4%、1.7%、3.4%、17%及53.5%之比例攤分及承擔。	合生樂景之盈虧由廣東珠江及合生分別按25.5%及74.5%之比例攤分及承擔。
董事會代表：	董事會由五名董事組成，其中一名由廣東珠江委任，一名由潤俊委任及三名由合生委任。董事會主席由合生委任。	董事會由五名董事組成，其中一名由廣東珠江委任，四名由合生委任。董事會主席由合生委任。
土地使用權：	整個地盤各有關地段之土地使用權須由廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業免費提供作為合作條件。	整個地盤不同地段之土地使用權已由廣州開發中心、通瑞達及廣珠實業根據第二份修訂合同提供。整個地盤餘下地段之土地使用權須由廣東珠江免費提供作為合作條件。
於終止及解散時：	合生樂景之可得資產須向廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業、潤俊及合生分別按24%、0.4%、1.7%、3.4%、17%及53.5%之比例分派。	合生樂景之可得資產須向廣東珠江及合生分別按25.5%及74.5%之比例分派。

#### IV. 轉讓協議及第三份修訂合同之理由

由於本集團主要從事廣州、北京及上海之物業發展及物業投資，樂景交易循本集團之一般日常業務訂立。合生樂景之項目預期於二零零七年落成。合生樂景合營各方尚未攤分任何利潤。

鑑於廣州經濟狀況及物業市場向好，董事(包括獨立非執行董事)認為，合生樂景將予發展之地盤於發展為商品房區後將具龐大商業價值。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，本集團增加於合生樂景之股權從而分佔更大利潤百分比，對本集團具有商業價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議及第三份修訂合同乃經公平磋商及循正常商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，並符合本公司利益。

#### V. 關連交易

廣州開發中心由廣東珠江實際擁有92%權益，而廣珠實業由廣東珠江擁有38%權益。潤俊為合生樂景現有主要股東。因此，廣東珠江、廣州開發中心、廣珠實業及潤俊按上市規則均為本公司之關連人士。

根據轉讓協議及第三份修訂合同，本集團將會承擔潤俊之責任，注資人民幣16,683,000元(約等於15,739,000港元)作為合生樂景註冊資本之20.1%。根據轉讓協議及第三份修訂合同，將無須支付購買代價。自成立日期起至二零零一年十二月三十一日，合生樂景仍未錄得溢利，而截至二零零二年六月三十日止六個月，合生樂景錄得未經審核溢利約13,498,000港元。於二零零二年六月三十日，本集團綜合有形資產淨值為2,367,987,000港元(乃本集團最新公佈之綜合賬目)。因此，樂景交易之價值為人民幣16,683,000元(約等於15,739,000港元)，約佔本集團最新公佈綜合有形資產淨值之0.66%。然而，由於樂景交易估值低於本集團於二零零二年六月三十日最新公佈綜合有形資產淨值之3%，所以毋須按上市規則第14.25(1)條取得股東批准。樂景交易詳情將按上市規則第14.25(1)(A)至(D)條規定載入本公司下一份年報及賬目。

#### VI. 本公佈之用語：

「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「董事」	指	本公司各董事
「首份修訂合同」	指	添百、廣東珠江及潤俊於一九九八年七月二十八日訂立之修訂合同
「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，於中國成立之公司及本公司於中國若干現有附屬公司之主要股東
「廣州開發中心」	指	廣州珠江房地產開發中心有限公司(原名廣東珠江投資公司廣州開發中心)，於中國成立之公司，廣東珠江實際擁有其92%權益
「廣珠實業」	指	廣東珠江實業發展有限公司，於中國成立之公司，廣東珠江擁有其38%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生」	指	合生集團有限公司，於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「合生樂景」	指	廣東合生樂景房地產有限公司，於中國成立之中外合作合營公司
「樂景交易」	指	根據轉讓協議及第三份修訂合同之交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「第二份修訂合同」	指	廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業、潤俊及合生於二零零零年二月十六日訂立之修訂合同
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	已發行股份的持有人
「地盤」	指	位於廣州市海珠區廣州大道以西與鳳和村鷺江以南之間的地盤
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份修訂合同」	指	廣東珠江及合生為修改第二份修訂合同於二零零二年十二月十八日訂立之第三份修訂合同
「添百」	指	添百置業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「通瑞達」	指	廣州通瑞達房地產實業有限公司，於中國成立之公司及與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「轉讓協議」	指	廣東珠江、廣州開發中心、通瑞達、廣珠實業、潤俊及合生為修改合生樂景現時合作合營安排於二零零二年十二月十八日訂立之轉讓協議
「潤俊」	指	潤俊發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司及合生樂景之外資合營方及主要股東
「港元」	指	香港幣值
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

就供參考，本公佈中人民幣106元=100港元

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零二年十二月十八日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報及  
英文虎報刊登的內容。