



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

關連交易

董事宣佈於二零零四年五月三十一日，本集團透過本公司非全資附屬公司上海龍盟與本公司一名關連人士(定義見上市規則)上海紅康就發展位於中國該地段分別訂立合作協議(附帶條件)及內部分包合約(附帶條件)。當龍盟協議成為無條件後，本集團將與上海紅康訂立終止協議，以終止股份轉讓協議並共同解除雙方在協議下各自的進一步責任。

根據上市規則，該交易構成本公司一宗關連交易。該交易須獲本公司股東(上市規則規定禁止就有關決議案投票之股東除外)在根據上市規則條款就批准各項龍盟協議及終止協議而召開之股東特別大會上投票通過。未有股東須放棄投票。本公司已向聯交所申請豁免須根據上市規則召開股東大會以尋求股東批准各項龍盟協議及終止協議。

董事認為該交易是循本集團一般及日常業務進行的交易，而各項龍盟協議及終止協議之條款以公平原則及按一般商業條款磋商，對本公司股東公平合理。

一份載有(其中包括)各項龍盟協議及終止協議詳情之通函將在切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

A. 該交易

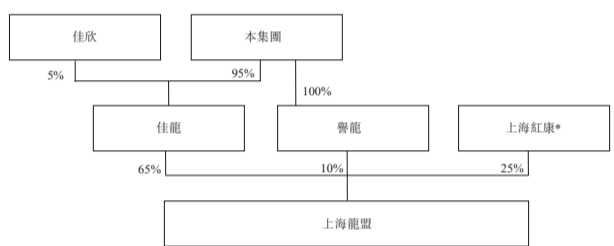
背景

上海龍盟為一家在中國成立的中外合作經營企業，旨在開發及營運中國上海該地段。上海龍盟由佳龍、譽龍及上海紅康分別擁有65%、10%以及25%之股權。上海龍盟之主要業務為開發及經營該地段，並沒有其他業務。由於該地段仍在發展，故此暫未獲取任何溢利。

董事於二零零三年二月二十日宣佈，本集團已與本公司各獨立第三方(i)佳欣及龍盟集團有限公司以及(ii)新中地產有限公司訂立協議，以總投資價值約402,752,370港元(「原投資價值」)分階段分別認購佳龍及譽龍全部權益。在本集團收購佳龍之前，佳龍已訂立股份轉讓協議，以代價人民幣8,000,000元(約相等於7,547,170港元)(「原收購價」)收購上海紅康於上海龍盟全部25%權益，而因此作為對上海龍盟註冊資本出資500,000美元(約相等於3,900,000港元)(「出資」)。佳龍已出資，惟因股份轉讓協議之訂約各方就股份轉讓協議項下收回土地賠償方面之收地補償出現爭議，以致轉讓上海紅康於上海龍盟之25%權益尚未完成，故此佳龍仍未支付原收購價。由於當時各方正就解決爭議進行談判，故此董事認為無須刊發公告。最終，各方協議促成該交易以解決爭議。

股份轉讓協議項下原收購價須於有關新註冊文件發出予上海龍盟後七天內支付，截至今天為止，本集團分別擁有佳龍及譽龍之全部已發行股本之95%及100%。佳龍及上海紅康透過土管所的調解，已訂立各項龍盟協議，以解決股份轉讓協議項下的分歧。

以下圖表闡明上海龍盟截至目前之股權結構：



* 完成該交易後，上海紅康25%之權益將轉讓予佳龍及譽龍

條件

各項龍盟協議及終止協議須在不遲於各項龍盟協議日期起計六十天內(或經各方同意之較後日期)，經本公司股東(上市規則規定禁止就有關決議案投票之股東除外)於為按各項龍盟協議及終止協議所載之條款批准該等協議而召開的股東特別大會上投票通過，或獲聯交所授予豁免本公司須就龍盟協議及終止協議按上市規則規定召開股東大會尋求股東批准(「條件」)後，方可作實。概無股東須放棄投票。

在達成條件之日起計三十天內，佳龍、譽龍、上海紅康、上海龍盟及土管所將訂立終止協議，而上海龍盟及土管所將訂立地盤清理合約。

龍盟協議之主要條款

1. 合作協議

- 訂約各方：(i) 佳龍；
(ii) 譽龍；及
(iii) 上海紅康

概述：訂約各方均為上海龍盟合營夥伴，彼等同意更改彼等於合營公司的共同投資及合作的模式，致使上海紅康須對所劃定土地的開發負全責並全權享有所劃定土地產生的溢利，及不承擔上海龍盟的任何盈虧，以代替就上海龍盟註冊資本出資25%及分享上海龍盟25%之溢利。當開發所劃定土地之總投資額25%(包括開發前期工程、基建工程、附屬設施安裝及建設工程等費用)已作出，所劃定土地將以資產分配方式，自上海龍盟轉讓予上海紅康。當所劃定土地自上海龍盟轉至上海紅康後，上海紅康將以人民幣一元(約相等於0.94港元)之象徵式代價轉讓其於上海龍盟之25%權益予佳龍及譽龍。

總代價：上海紅康須償付佳龍及譽龍上海龍盟就有關該地段截至二零零三年九月三十日所產生(但由佳龍及譽龍撥付)之遷移及開發費用的25%。

2. 內部分包合約

- 訂約各方：(i) 上海龍盟；及
(ii) 上海紅康

概述：上海龍盟同意委派上海紅康負責有關所劃定土地的地盤清理及拆卸工程，包括待透過上述資產分配方式轉讓予上海紅康之所劃定土地後，為現居於該土地居民的遷移、水電供應及道路的接駁。

上海龍盟概無應付之代價。

終止協議及地盤清理合約

當達成條件後三十天內，(i)佳龍、譽龍及上海紅康將訂立終止協議，終止股份轉讓協議並共同解除雙方在協議下各自的進一步責任，及(ii)上海龍盟及土管所將就餘下地段訂立地盤清理合約，並隨所劃定土地專營權轉讓予上海紅康後，調整由上海龍盟支付予土管所的地盤清理費用。上海龍盟應付地盤清理費用將約人民幣197,425,646，並已付人民幣110,000,000。

進行交易之原因

本集團主要經營的業務，包括於上海、北京、天津及廣州等中國不同城市的物業發展及投資。龍盟協議、終止協議及地盤清理合約將具有化解股份轉讓協議項下僵局的作用，以便將上海紅康於上海龍盟之25%權益轉讓予佳龍及譽龍。本集團在股份轉讓協議及龍盟協議項下的淨差別為當所劃定土地轉讓予上海紅康後，該地段面積將減少25%，惟佳龍及譽龍將獲償付該地段開發所產生的費用的25%，而當上海紅康於上海龍盟之25%權益轉讓予佳龍後，佳龍將免於支付原收購價人民幣8,000,000元。所劃定土地之發展總投資額約為人民幣340,000,000元，直至現在約人民幣3,500,000元已用於發展所劃定土地上。

董事認為各項龍盟協議、終止協議及地盤清理合約之條款以公平原則及按一般商業條款磋商釐定，對本公司股東公平合理。

截至二零零四年三月三十一日，戴德梁行對餘下地段及所劃定地段之公開市值的估值分別為517,500,000港元及191,900,000港元。由於餘下地段公開市值比原投資價值上升約28%，董事認為，本集團收購佳龍及譽龍後該地段價值之增幅足以作為對轉讓所劃定土地予上海紅康的補償，因此該交易對本公司之財務及營運情況無不利影響。

各方之關連及關連交易

佳龍及譽龍均為投資控股公司，彼等僅持有上海龍盟之股權。上海紅康由上海閔行區顯橋鎮專責地產發展的當地政府所成立。

上海龍盟為本公司之非全資附屬公司。擁有25%股權之上海紅康為上海龍盟之主要股東，根據上市規則屬本公司之關連人士。因此，各項龍盟協議及終止協議均構成本公司之關連交易。

由於該交易之代價比率高於2.5%，各項龍盟協議及終止協議均須獲本公司股東(上市規則規定禁止在有關於決議案投票之股東除外)在根據上市規則第14A.18條就批准龍盟協議及終止協議而召開之股東特別大會上投票通過。

B 豁免

截至目前為止，新達實益擁有本公司已發行股本之63.56%，並已書面確認當需就有關每份龍盟協議及終止協議獲股東批准之情況下，新達將投票或促使運用新達及其聯營公司擁有之股份權益所附投票權，投票贊成龍盟協議及終止協議。新達於該交易並無權益，亦無與其他本公司股東有差異之權益。

因擁有上海龍盟25%之股權，上海紅康為本公司之關連人士，乃僅由於其擁有上海龍盟25%之權益。除此之外，上海紅康與本公司並沒有關連。然而，由於上海紅康、其董事、股東或聯繫人士概無擁有本公司任何股份，故未有本公司股東須放棄投票。

鑑於本公司股東肯定會通過每份龍盟協議及終止協議決議案，以及未有股東須放棄投票，因此本公司召開股東大會之開支乃屬非必要的。按上述所言，本公司已根據上市規則第14A.43條，向聯交所申請豁免須根據上市規則召開股東大會以尋求股東批准龍盟協議及終止協議。

C 一般事項

群益亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就龍盟協議及終止協議是否符合本公司最佳利益向獨立董事委員會提供意見。戴德梁行獲委任就該地段編製估值報告。

一份載有龍盟協議及終止協議、獨立董事委員會意見、群業亞洲有限公司意見及戴德梁行之估值報告之通函將在切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

截至目前為止，朱孟依先生、項斌先生、歐偉建先生、陳長鏗先生及蕭燕霞女士為執行董事，而阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生為獨立非執行董事。

D 本公佈所用之詞彙

「所劃定土地」	指	位於該地段華坪街道160街坊1丘之共約300畝土地
「佳欣」	指	佳欣集團有限公司，於薩摩亞群島註冊成立之公司，根據上市規則之界定並不屬本公司之關連人士
「佳龍」	指	佳龍集團有限公司，於薩摩亞群島註冊成立之公司，由合生中國擁有95%股權，餘下5%由佳欣擁有
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「合作協議」	指	由佳龍、譽龍及上海紅康於二零零四年五月三十一日訂立之協議
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「獨立董事委員會」	指	由阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會，成立目的在於審核及考慮該交易
「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
「合生中國」	指	合生中國房地產有限公司，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
「內部分包合約」	指	由上海龍盟及上海紅康於二零零四年五月三十一日訂立之協議
「土管所」	指	上海市閔行區顯橋鎮土地管理所，根據上市規則之界定並不屬本公司之關連人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	位於中國上海閔行區之土地，包括約1,196.52畝，北至劍川路，南至景谷路，東至安寧路，西至瑞麗路
「龍盟協議」	指	合作協議及內部分包合約
「中國」	指	中華人民共和國
「譽龍」	指	譽龍發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為合生中國之全資附屬公司
「餘下地段」	指	所劃定土地轉讓予上海紅康後之該地段
「上海紅康」	指	上海紅康北橋房地產有限公司，於中國成立之公司，根據上市規則之界定屬本公司之關連人士
「上海龍盟」	指	上海龍盟有限公司，於中國成立之中外合作合營企業，為合生中國之非全資附屬公司
「股份轉讓協議」	指	由佳龍、譽龍及上海紅康於二零零二年八月六日訂立之股份轉讓協議，以將上海紅康持有上海龍盟之25%權益轉讓予佳龍
「地盤清理合約」	指	當龍盟協議成為無條件後，由上海龍盟及土管所訂立之協議
「新達」	指	新達置業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	當龍盟協議成為無條件後，由佳龍、譽龍、上海紅康、上海龍盟及土管所訂立之協議
「該交易」	指	根據龍盟協議及終止協議進行之交易
「港元」	指	港元
「美元」	指	美元
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣

就本公佈而言，人民幣1.06元=1.00港元及1美元=7.8港元，以供參考。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零四年六月三日

* 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。