

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，並明確表示概不會就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損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

關連交易

收購北京東方文華國際置業有限公司(從事一項物業發展項目之公司)之全部股本權益

董事公佈，於二零零六年五月十九日，本集團與北京華夏訂立兩項有條件協議，分別為(i)北京東方協議，乃關於收購北京華夏於北京東方文華全部約60.98%股本權益及(ii)貸款讓與協議，乃關於購入東方讓與貸款及昭德讓與貸款。

於北京東方協議完成前，北京東方文華為一家內資有限責任公司，由北京華夏、北京文化及北京昭德(均為內資公司)擁有。待北京東方協議完成後，北京東方文華將成為買方(外資夥伴)與北京文化及北京昭德(內資夥伴)之中外合作經營企業。

由於北京華夏乃本公司之關連人士(定義見上市規則)，根據上市規則第14A.16(5)條，北京東方交易構成本公司之非豁免關連交易，根據上市規則第14A.18條，並須經本公司獨立股東於股東特別大會上投票批准方告作實。新達及其聯繫人士將於股東特別大會上就有關決議案放棄投票，而獨立股東之投票將以投票表決方式進行。

本公司將於實際可行情況下向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)北京東方交易之詳情、獨立董事委員會之意見、獨立財務顧問之建議及股東特別大會通告。

董事認為，北京東方交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且交易文件之條款乃按公平原則磋商並以正常商業條款為基礎，對本公司及本公司股東之整體利益而言誠屬公平合理。

A. 北京東方交易

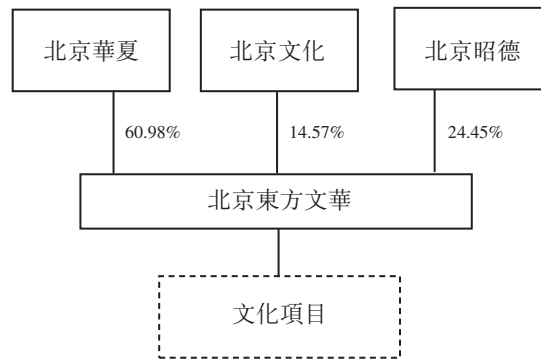
1. 背景

於二零零六年五月十九日，本集團與北京華夏訂立北京東方協議，據此，本集團有條件地同意收購北京華夏於北京東方文華之全部約60.98%股本權益。同日，本集團與北京華夏訂立貸款讓與協議，據此，本集團除了收購北京東方文華之股本權益外，亦有條件地同意購入東方讓與貸款及昭德讓與貸款。

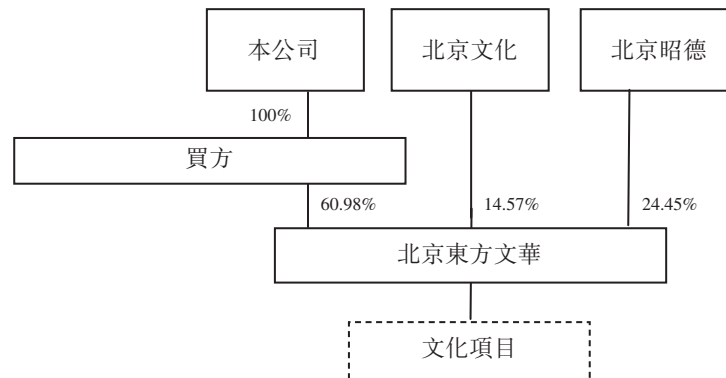
北京東方文華於中國北京從事物業發展，現時擁有一項物業發展項目—文化項目。北京東方文華為文化地段土地使用權之擁有人。文化地段包括一幅面積約15,834平方米之地皮，就此，北京東方文華已就發展及建築(i)寫字樓大廈、(ii)酒店及(iii)音樂廳等環節獲北京市發展計劃委員會及北京市建設委員會授出批文。由於文化項目之建築工程尚未完成，北京東方文華尚未產生任何收入。

北京東方文華乃由北京華夏、北京文化及北京昭德分別擁有60.98%、14.57%及24.45%之股本權益。就董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，北京文化及北京昭德及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

下圖載列北京東方文華迄今之持股架構：



下圖載列北京東方文華於北京東方協議完成(定義見下文第2段「北京東方協議之主要條款」)後之持股架構：



2. 北京東方協議之主要條款

日期： 二零零六年五月十九日

各訂約方： 買方： Hopeson Holdings Limited
賣方： 北京華夏

所收購之權益： 買方同意購入及北京華夏同意出售其於北京東方文華之全部約60.98%股本權益。基於上述收購所致，北京東方文華將分別由本公司、北京文化及北京昭德擁有約60.98%、約14.57%及約24.45%之股本權益。

總代價： 股本權益代價將約為人民幣17,690,000元(相當於約17,010,000港元)。

合營條款： 根據北京東方協議，買方、北京文化及北京昭德將就北京東方文華訂立合作經營合約，而該合約將載有(其中包括)以下條款：

(i) 變更為合作經營企業

於買方根據北京東方協議收購北京東方文華約60.98%權益後，北京東方文華將變更為合作經營企業。

(ii) 增加註冊資本：

北京東方文華之投資總額將為人民幣810,000,000元，而北京東方文華之註冊資本將由人民幣29,000,000元增加至人民幣270,000,000元，以符合規管外國公司收購內資企業之中國法律之規定。中國法律規定倘合作經營企業之註冊資本高於12,000,000美元(約相當於人民幣97,344,000元)，則有關註冊資本不可佔合作經營企業總投資三分之一以上。出資(即所增加之註冊資本數額人民幣241,000,000元(相當於約231,731,000港元))將由買方分期注資，第一期人民幣36,150,000元及餘款人民幣204,850,000元將分別於北京東方文華之新營業執照簽發當日起計3個月及3年內由買方注資。出資將由本集團按下文第(iv)分段所述比例用作建設有關環節。

(iii) 盈虧攤分安排：

- (a) 就文化項目之寫字樓大廈環節而言，買方將擁有其管理權、唯一有權獲得盈利及負責由此或就此所產生之風險。
- (b) 至於文化項目之酒店環節，買方、北京文化及北京昭德將分別按45%、10%及45%之比例攤分其管理權、盈利及由此或就此所產生之風險。
- (c) 至於文化項目之音樂廳環節，北京文化將擁有其管理權、唯一有權獲得盈利及負責由此或就此所產生之風險。

實際上，待收購北京東方文華約60.98%權益後，買方將有權取得 (i) 來自及有關文化項目寫字樓大廈環節之全部溢利及 (ii) 來自及有關文化項目酒店環節之45%溢利。北京文化及北京昭德將有權分別收取來自及有關文化項目酒店環節之餘下10%及45%溢利。北京文化將有權按上述所載之比例收取來自及有關文化項目音樂廳環節之100%溢利。

(iv) 建築成本之資金：

文化項目任何地段之建築成本將以下列方式提供資金：

- (a) 北京東方文華將抵押其資產以便就總投資與註冊資本兩者間之差額安排資金，前提為：
 - (aa) 所獲得之資金將僅用作建築文化項目之特定地段（須受制於抵押）；及
 - (bb) 取得上述第(aa)分段所述資金所產生之有關費用及開支將由買方、北京文化及北京昭德（視情況而定）按上文第(iii)段所述盈虧攤分之相同比例承擔。
- (b) 倘北京東方文華未能取得上文第(a)段所述之資金或所獲得之資金不足以支持建築文化項目之特定地段，則買方、北京文化及北京昭德（視情況而定）將按上文第(iii)段所述盈虧攤分之相同比例負責特定地段之額外建築成本。

先決條件：北京東方協議須待（其中包括）以下各先決條件達成，方告作實，該等條件均不可由各訂約方豁免：

- (i) 本公司獨立股東於為批准北京東方協議而召開之股東特別大會上投票批准當中所訂明之條款；
- (ii) 有關審批機關批出批文以批准根據北京東方協議轉讓北京東方文華之股本權益，以及就買方建議外商投資於北京東方文華（於北京東方協議完成後其將成為中外合作經營公司）取得國家發展和改革委員會之追認，並就(a)北京東方文華由內資有限公司改制為合作經營企業；(b)買方、北京文化及北京昭德於將訂立之北京東方文華之合作合營合約及組織章程細則取得有關審批機關之批准；
- (iii) 就北京東方文華批出外商投資企業批准證書；及
- (iv) 就北京東方文華改制為合作經營企業辦妥註冊手續，以及取得北京東方文華之新營業執照。

除非北京東方協議根據當中所載條款予以終止，在上述先決條件達成之前提下，(i)完成（「北京東方協議完成」）之日期將為本集團接獲北京華夏確認北京東方協議所載上述第(ii)至(iv)項先決條件達成之通知書後5日內。

於北京東方協議完成前，北京東方文華為一家內資有限責任公司，由北京華夏、北京文化及北京昭德擁有。待北京東方協議完成後，北京東方文華將成為買方（外資夥伴）與北京文化及北京昭德（內資夥伴）之中外合作經營企業。

待北京東方協議完成後，北京東方文華將作為本集團共同控制實體計入本公司之賬簿及賬目，並不會作為附屬公司合併計入本公司之綜合賬目。本集團於北京東方文華之投資乃按權益會計法入賬，據此，該項投資最初將按成本記錄，並於其後就本集團應佔北京東方文華的收購後業績、來自北京東方文華的分派、因尚未計入損益表內之北京東方文華權益變動而產生之本集團所佔共同控制實體權益比例的其他改變作出調整。

3. 貸款讓與協議之主要條款

日期： 二零零六年五月十九日

各訂約方： 承讓人： Hopeson Holdings Limited
轉讓人： 北京華夏

轉讓東方讓與貸款及昭德讓與貸款： 北京華夏乃東方讓與貸款及昭德讓與貸款之實益擁有人。北京華夏同意讓與及轉讓以及買方同意購入東方讓與貸款及昭德讓與貸款。東方讓與貸款(即東方股東貸款及華夏開辦支出兩者之總和)乃由北京華夏根據東方股本轉讓協議向北京東方文華提供。於二零零六年五月十九日，東方讓與協議之總面值約為人民幣378,185,000元(相當於約363,639,000港元)。

昭德讓與貸款(即昭德貸款及昭德開辦支出兩者之總和)乃由北京華夏根據資金墊付協議向北京昭德提供。根據資金墊付協議，北京華夏同意向北京昭德提供昭德貸款及昭德開辦支出，以支付北京昭德就根據東方股本轉讓協議收購北京東方文華約24.45%股本權益之收代價。根據資金墊付協議，昭德讓與貸款將由北京昭德分兩期等額償還。第一期付款將於文化項目酒店環節主要結構之水泥天花完成建築後10內支付。第二期付款將於上述建築工程完成後6個月內支付。

於二零零六年五月十九日，昭德讓與貸款之總面值約為人民幣158,709,000元(相當於約152,605,000港元)。

由於北京昭德並非貸款讓與協議之訂約方，於貸款讓與協議日期，買方、北京昭德及北京華夏訂立資金墊付確認書，確認買方將承擔北京華夏於資金墊付協議下之權利及責任。

代價： 讓與貸款代價將為東方讓與貸款與昭德讓與貸款兩者於二零零六年五月十九日各自面值之總和，即約為人民幣536,894,000元(相當於約516,244,000港元)。

先決條件： 貸款讓與協議須待以下各先決條件達成後，方告作實，該等先決條件均不可由訂約各方豁免：

(i) 本公司獨立股東於為批准貸款讓與協議而召開之股東特別大會上投票批准當中所訂明之條款；

(ii) 北京東方協議完成已告達致；及

(iii) 北京華夏根據中國合同法下之規定就轉讓所讓與貸款向北京東方文華發出通知書。中國合同法規定除非出讓方(即北京華夏)知會貸方(即北京東方文華)讓與有關貸款，不然讓與有關貸款不會生效。

資金墊付確認書須待上文第(i)至(ii)項所載先決條件達成後，方告作實。

除非貸款讓與協議及資金墊付確認書根據當中所載條款予以終止，轉讓東方讓與貸款及昭德讓與貸款之完成日期將為與北京東方協議完成相同之日期，乃於貸款讓與協議及資金墊付確認書所載上述先決條件達成後。

4. 北京東方承擔

(a) 買方就北京東方／交易作出之總財務承擔

北京東方承擔約為人民幣795,584,000元(相當於約764,984,000港元)，即為股本權益代價、出資及讓與貸款代價三者之總和，乃經各訂約方按公平原則磋商後釐定。

(b) 買方所收購之資產之估值

戴梁德行已就建議於文化地段寫字樓大廈環節及酒店環節之發展之市值編製一份估值報告，而買方有權收來自及有關該等地段100%及45%溢利。根據上述估值報告(由戴德梁行參考於相關市場上所取得之可資比較銷售證明採納直接比較法編製)，文化項目下之建議寫字樓大廈環節100%及建議酒店環節45%於二零零六年四月三十日之資本值約為人民幣559,000,000元(相當於約537,500,000港元)。北京東方文華為文化地段之土地使用權之擁有人。待文化項目建築工程(包括寫字樓大廈、酒店及音樂廳環節)完成後，北京東方文華將就文化項目各地段之樓宇向北京市房地產管理局申請房屋所有權證。北京東方文華約60.98%股本權益之原定購入成本約為人民幣17,690,000元(相當於約17,010,000港元)，代表北京華夏於北京東方文華60.98%股本權益之面值及北京華夏注入北京東方文華之註冊資本之總和兩者之總和，即約人民幣17,684,000元(佔北京東方文華目前註冊資本人民幣29,000,000元約60.98%)。

(c) 買方就所收購資產應付之實際金額

實際上，買方就收購北京東方文華之股本權益及據此收購文化項目下寫字樓大廈環節(興建中) 100% 權益及酒店環節(興建中) 45%應付予北京華夏之代價將約為人民幣395,875,000元(相當於約380,649,000 港元)，即為股本權益代價與東方讓與貸款面值兩者之總和，此較載於上文(b)段於二零零六年四月三十日經戴德梁行所評值之價值折讓29%。

(d) 股本權益代價及讓與貸款代價之付款

股本權益代價將於北京東方協議完成後15個營業日內由本集團以現金全數支付予北京華夏。讓與貸款代價須由本集團以下列方式以現金支付：—(a)為數約人民幣189,093,000元之款項(即東方讓與貸款50%) 須於上文「貸款讓與協議之主要條款」一段內「先決條件」分段所述第(i)項先決條件達成後5日內支付；(b)為數約人民幣189,093,000元之款項(即餘下東方讓與貸款)須於貸款完成後支付予北京華夏；及(c) 為數約人民幣158,708,000元之款項(即全數昭德讓與貸款)須於上文「貸款讓與協議之主要條款」一段內「先決條件」分段所述第(i)及(ii)項先決條件達成後支付予北京華夏。

北京東方承擔之付款將以本集團之內部資源提供資金。

5. 北京東方交易之理由

由於本集團於中國廣州、北京、上海及天津等多個城市主要從事物業發展及物業投資業務，北京東方交易乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立。

買方為投資控股公司。北京華夏主要從事房地產發展業務。北京文化主要從事投資及舉辦文化活動，而北京昭德則主要從事房地產發展業務。文化地段位於朝陽門橋與東四十條橋之間東城區東二環，該地段乃北京繁盛商業區，交通網絡完善，知名國家及跨國公司紛紛於該地點設立辦事處。董事預計，有見北京經濟增長，加上北京對繁盛商業區寫字樓大廈及酒店之需求不斷上升，文化項目於發展後將具有重大商業價值，並坐擁優越之銷售潛力，因而對本集團之盈利起著利好作用。

6. 各訂約方之間的聯繫及關連交易

北京華夏由韓江及朱先生之男性姻親分別擁有75%及25%。韓江為由朱先生之親兄弟及朱先生之男性姻親分別擁有90%及10%之公司。由於朱先生為董事，故根據上市規則，韓江為本公司之關連人士。北京華夏作為韓江之附屬公司，乃韓江之關連人士，因此，根據上市規則，亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，北京東方交易構成本公司之關連交易。

B. 獨立股東批准

根據按上市規則第14.07條計算之相關百分比率，按上市規則第14A.16(5)條，北京東方交易構成本公司之非豁免關連交易，根據上市規則第14A.18條，並須經本公司獨立股東於為批准北京東方交易及交易文件而召開之股東特別大會上投票批准方告作實。新達由朱先生全資擁有之公司及為擁有本公司全部已發行股本約52.27%之本公司控股股東。鑑於上述新達與韓江及北京華夏之關係，新達及其聯繫人士(定義見上市規則)將於股東特別大會上就北京東方交易及交易文件放棄投票。北京華夏、北京文化及北京昭德概無擁有本公司任何持股量。有關決議案將以投票表決方式作出。

C. 一般事項

本公司將委聘獨立財務顧問，以便就交易文件之條款對本公司股東而言是否公平合理向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)北京東方交易之詳情、獨立董事委員會之意見、獨立財務顧問之建議及股東特別大會通告。

D. 董事

於本公佈日期，執行董事為朱孟依(主席)、武捷思(行政總裁)、項斌、譚禮寧、歐偉建、陳長纓及蕭燕霞；非執行董事為施盛勳、陳小紅及胡勇敏；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

E. 本公佈所用詞彙

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「讓與貸款代價」	指	總數約人民幣536,894,000元(相當於約516,244,000港元)，即根據貸款讓與協議，買方就收購東方讓與貸款及昭德讓與貸款應付之總代價
「北京文化」	指	北京東方文化資產經營公司(前稱北京東方文化經濟發展集團有限公司)，於中國成立之公司
「北京東方文華」	指	北京東方文華國際置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司

「北京華夏」	指	北京華夏創業房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「北京東方協議」	指	買方與北京華夏於二零零六年五月十九日就買賣北京華夏於北京東方文華之全部約60.98%股本權益訂立之有條件協議
「北京東方承擔」	指	股本權益代價、出資及讓與貸款代價三者之總額
「北京東方交易」	指	北京東方協議、貸款讓與協議及資金墊付確認書項下之交易
「北京昭德」	指	北京昭德置業有限公司，一間於中國成立之公司
「出資」	指	總數約人民幣241,000,000元(相當於約231,731,000港元)，將由買方注入北京東方文華之註冊資本
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「文化地段」	指	位於中國北京東二環路西側，南臨東四危改小區南門倉胡同，北至東西危改小區，西臨東二環西輔路之地皮
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立估值師
「股本權益代價」	指	總數人民幣17,690,000元(相當於17,010,000港元)，即買方根據北京東方協議就收購北京華夏於北京東方文華所擁有之權益應付之代價
「資金墊付協議」	指	北京華夏與北京昭德就昭德貸款及昭德開辦支出於二零零五年十一月八日訂立之協議(由相同訂約方於二零零五年十一月十九日訂立之補充協議補充)
「資金墊付確認書」	指	買方、北京昭德及北京華夏就昭德讓與貸款於二零零六年五月十九日訂立之確認書
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，一間於中國成立之公司
「華夏開辦支出」	指	北京東方文華於二零零六年五月十九日應付及結欠北京華夏本金額約為人民幣8,652,000元(相當於約8,319,000港元(以上限人民幣10,000,000元(相當於9,615,000港元)為限)之免息股東貸款
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由阮北耀、李頌熹及黃承基組成之獨立董事委員會，乃為審閱及考慮北京東方交易而成立
「貸款讓與協議」	指	買方與北京華夏於二零零六年五月十九日就讓與東方讓與貸款及昭德讓與貸款訂立之有條件協議
「貸款完成」	指	按本公佈第三段「貸款讓與協議之主要條款」下之「先決條件」分段所述完成貸款協議
「朱先生」	指	朱孟依先生，本公司之主席及執行董事
「北京東方協議完成」	指	按本公佈第二段「北京東方協議主要條款」下之「先決條件」分段所述完成北京東方協議，
「東方股本轉讓協議」	指	北京文化、北京華夏、北京昭德、北京東方世紀文化旅遊投資管理有限公司及北京東方文華於二零零五年十一月七日就轉讓北京東方文華之股本權益訂立之協議(由相同訂約方於二零零五年十一月十八日訂立之補充協議補充)
「東方讓與貸款」	指	北京華夏根據東方股本轉讓協議向北京東方文華提供之東方股東貸款與華夏開辦支出兩者之總和

「東方股東貸款」	指	於二零零六年五月十九日，北京東方文華應付及結欠北京華夏本金額約人民幣369,533,000元之免息股東貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「文化項目」	指	位於文化地段之物業發展項目
「買方」	指	Hopeson Holdings Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「地段」	指	文化地段中之三個環節，即寫字樓大廈、酒店及音樂廳，視乎文義，亦可指上述三者其中一項
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准交易文件及據此所涉及之北京東方交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「新達」	指	新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「交易文件」	指	北京東方協議、貸款讓與協議及資金墊付確認書
「昭德讓與貸款」	指	根據資金墊付協議，北京華夏向北京昭德提供之昭德貸款及昭德開辦支出之總和
「昭德開辦支出」	指	於二零零六年五月十九日，北京昭德應付及結欠北京華夏本金額約人民幣3,469,000元（相當於約3,336,000港元）（以上限人民幣4,500,000元（相當於4,327,000港元）為限）之免息貸款
「昭德貸款」	指	於二零零六年五月十九日，北京昭德應付及結欠北京華夏本金額約人民幣155,240,000元（相當於14,269,000港元）之免息貸款
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美國元

為供說明之用，於本公佈內，人民幣1.04元兌1.00港元；而7.80港元兌1.00美元

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零六年五月二十五日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報及
及英文虎報刊登的內容。