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而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

合生創展集團有限公司*
HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

關連交易

於二零零三年十二月十五日，本集團已訂立下列各項互相獨立的交易：

逸景交易

本集團已與廣東珠江及新南方訂立轉讓協議、補充協議及補充章程，進一步購入合生逸景之權益以及修訂合生逸景合營企業若干現有條款。

董事(包括獨立非執行董事)認為，逸景交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，而轉讓協議、補充協議及補充章程之條款均按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

廣東珠江乃本公司於國內若干現有附屬公司之主要股東。新南方由主席之胞兄朱沐之先生間接擁有90.65%。因此，根據上市規則，廣東珠江及新南方各為本公司之關連人士，而逸景交易構成本公司之關連交易。然而，由於逸景交易之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日最新公佈之綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此根據上市規則第14.25(1)條毋須取得股東批准。逸景交易之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

土地出售建議

本集團已訂立協議出售由華南房地產擁有之該土地予主席。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地出售建議之條款乃按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

根據上市規則，本集團向主席進行土地出售建議構成本公司一項關連交易。然而，由於土地出售建議之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日最新公佈之綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此根據上市規則第14.25(1)條毋須取得股東批准。土地出售建議之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

天津交易

本集團已與天津珠江訂立合營協議及合營章程，以成立天津酒店在中國天津市發展、興建及經營一間酒店。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營協議及合營章程之條款均按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

天津珠江分別由廣東珠江及廣珠工程擁有60%及40%股權，而廣珠工程實際上為廣東珠江擁有60%股權之附屬公司。廣東珠江乃本公司於國內若干現有附屬公司之主要股東。因此，根據上市規則，天津珠江乃本公司之關連人士而天津交易則構成本公司一項關連交易。然而，由於天津交易之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日最新公佈之綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此根據上市規則第14.25(1) 條毋須取得股東批准。天津交易之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

售股交易

本集團已訂立買賣協議，據此本集團將向主席出售待售股份以及豁免股東貸款。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

根據上市規則，本集團與主席間訂立之售股交易構成本公司一項關連交易。然而，由於售股交易之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日最新公佈之綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此根據上市規則第14.25(1)條毋須取得股東批准。售股交易之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

A. 逸景交易

1. 背景

合生逸景乃由廣東珠江、新南方與合生成立之中外合作合營企業，與本集團其他成員公司共同發展及興建逸景翠園。由於合生逸景兩名合營夥伴廣東珠江與新南方均為本公司之關連人士，故此成立合生逸景構成本公司一項關連交易。獨立股東在二零零零年二月十四日舉行之本公司股東特別大會上批准成立合生逸景。於二零零二年二月二十日，獨立股東批准合生訂立補充協議，以修訂合生逸景若干合營企業之條款。

於本公佈日期，合生逸景分別由廣東珠江、新南方及合生分別持有34.8%、5.2%及60%股權。

本集團已與廣東珠江及新南方訂立轉讓協議、補充協議及補充章程，進一步購入合生逸景之權益以及修訂合生逸景合營企業若干現有條款。

2. 轉讓協議

下文載列轉讓協議之主要條款：

(i) 轉讓股權

新南方將其於合生逸景之4.7%股權轉讓予合生，代價為人民幣8,900,000元(相當於約8,400,000港元)(「轉讓代價」)。股份轉讓將由對外貿易經濟合作委員會批准當日生效並經有關業務當局註冊。

(ii) 資本出資

於轉讓後，合生逸景之註冊資本由廣東珠江、新南方及合生分別按34.8%、0.5%及64.7%之比例出資。倘資金需求高於註冊資本金額，有關資金將由合生逸景向第三方籌集。

(iii) 溢利分享

廣東珠江及合生將按35%及65%之比例分享及承擔合生逸景之溢利及虧損。新南方無權分享任何溢利或無須承擔虧損。不論合生逸景之業務表現如何，合生逸景須在實際可行情況下盡快支付新南方合共人民幣950,000元(相當於896,200港元)。

(iv) 營運及管理

由新南方委任之副主席及董事將辭任合生逸景之董事會。合生將委任一名副董事總經理及廣東珠江將委任一名董事加入合生逸景之董事會作為替任人。由新南方提名之副總經理將辭任並由合生之提名人替代。

於本公佈日期，合生逸景由廣東珠江、新南方及合生分別持有34.8%、5.2%及60%股權。於轉讓協議完成後，合生逸景將由廣東珠江、新南方及合生分別持有34.8%、0.5%及64.7%股權。

3. 補充協議及補充章程

鑑於根據轉讓協議合生逸景之現有合作合營企業安排出現變動，本集團訂立補充協議及補充章程，以修訂合生逸景合作合營企業之若干現有條款。

下文載列合生逸景合作合營企業協議之現有條款以及其根據補充協議及補充章程修訂之有關條款：

	現有條款：	經修訂條款：
訂約方：	(i) 廣東珠江 (ii) 新南方 (iii) 合生	維持不變
總投資額：	人民幣205,100,000元 (相當於約193,500,000港元)	維持不變
註冊資本：	人民幣82,040,000元(相當於約77,400,000港元)	維持不變
出資：	註冊資本總額將由廣東珠江、新南方及合生按34.8%、5.2%及60%之比例出資。出資額將於二零零一年六月十二日發出合生逸景營業執照日期起36個月內由各方支付。	註冊資本總額將由廣東珠江、新南方及合生按34.8%、0.5%及64.7%之比例出資。出資額將於二零零一年六月十二日發出合生逸景營業執照日期起36個月內由各方支付。
	總投資額與註冊資本額之差額將由各方按相同比例提供。	倘資金需求高於註冊資本金額，有關金額將由合生逸景向第三方籌集。
	倘資金需求高於註冊資本金額，有關金額將由合生逸景向第三方籌集或由各方按相同比例提供。	
溢利分享：	合生逸景之溢利及虧損將由廣東珠江、新南方及合生分別按34.8%、5.2%及60%之比例分享及承擔。	合生逸景之溢利及虧損將由廣東珠江及合生分別按35%及65%之比例分享及承擔。 不論合生逸景之業務表現如何，合生逸景將向新南方支付合共人民幣950,000元。
董事會代表及提名副經理：	董事會將由5名董事組成，其中1名由廣東珠江提名、1名由新南方提名而3名由合生提名。合生將有權委任主席。廣東珠江及新南方各將有權委任副主席。董事會會議須由至少1位分別由廣東珠江及新南方委任之董事或代表出席。	董事會將由5名董事組成，其中2名由廣東珠江提名而3名由合生提名。合生將有權委任主席。廣東珠江將有權委任2名副主席。董事會會議須由至少1位分別由廣東珠江及合生委任之董事或代表出席。
	將有2名副總經理，各將由廣東珠江及新南方提名。	將有2名副總經理，各將由廣東珠江及合生提名。

4. 資金來源

於本公佈日期，廣東珠江與合生已於合生逸景之註冊資本分別注資人民幣18,924,200元(相當於約17,853,019港元)及人民幣34,135,406元(相當於約32,203,213港元)。新南方並無於合生逸景之註冊資本注資。廣東珠江與合生均以現金形式注資。

根據補充協議及補充章程，廣東珠江、新南方及合生須向合生逸景之註冊資本分別注資34.8%、0.5%及64.7%。因此，廣東珠江、新南方與合生須分別注資人民幣28,550,000元(相當於約26,933,963港元)、人民幣410,200元(相當於約386,981港元)及人民幣53,079,880元(相當於約50,075,358港元)。根據補充協議及補充章程，廣東珠江之資本注資將維持不變，而合生將須進一步注資人民幣3,855,880元(相當於約3,637,623港元)。因此，廣東珠江、合生及新南方須注資於資本之未償付款項分別為人民幣9,625,800元(相當於約9,080,943港元)、人民幣18,944,474元(相當於約17,872,145港元)及人民幣410,200元(相當於約386,891港元)。新南方須以現金注資。

轉讓代價乃新南方與本集團按公平原則磋商並根據各自分佔合生逸景項目全部估計溢利，並參照逸景翠園之過往售價及合生逸景所得溢利而達成。於二零零三年六月三十日，已售出整個逸景翠園總建築面積之13.8%。轉讓代價以及補充協議項規定下本集團之出資額將由本集團內部資源撥付。

5. 訂立轉讓協議、補充協議及補充章程之理由

合生逸景乃就發展及興建逸景翠園以及銷售由合生逸景於逸景翠園開發之商品物業而成立。由於本集團主要從事物業發展，亦從事廣州、北京、天津及上海之物業投資，逸景交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立。合生逸景截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度之經審核應佔除稅後溢利分別約為3,400,000港元及18,200,000港元而合生逸景截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核應佔除稅後溢利為4,400,000港元。合生逸景於二零零一年二月二十七日成立。合生逸景於二零零三年六月三十日之未經審核資產淨值為84,860,000港元。

新南方有意出售其於合生逸景之部份權益，從而變現其於合生逸景之部份投資。鑑於廣東的經濟狀況及物業市場表現令人鼓舞，董事(包括獨立非執行董事)相信，本集團向新南方購入合生逸景額外權益在商業角度而言實屬有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議、補充協議及補充章程之條款均按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

6. 關連交易

廣東珠江乃本公司於國內若干現有附屬公司之主要股東。新南方由主席之胞兄朱沐之先生間接擁有90.65%。因此，根據上市規則，廣東珠江及新南方各為本公司之關連人士，而逸景交易構成本公司之關連交易。於二零零三年六月三十日，本集團之綜合有形資產淨值約達2,511,345,000港元。因此，基於逸景交易之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日最新公佈綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，所以根據上市規則第14.25(1)條毋須取得股東批准。逸景交易之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

B. 土地出售建議

1. 背景

中外合作合營企業華南房地產乃於二零零零年六月九日成立，以發展及興建華南新城。

華南房地產由番禺珠江及愛寶分別持有40%及60%股權。番禺珠江由廣東珠江、廣珠工程及廣州市番禺區南村鎮經濟發展總公司分別持有89%、10%及1%。

該土地乃由華南房地產擁有之面積約2,158,331平方米的地盤之一部份。華南房地產已發展及興建一項名為華南新城之商品物業，佔該地盤面積約666,667平方米。地盤餘下面積仍未發展。本集團將按照市場需求分階段發展餘下面積。

2. 出售該土地

本集團已與主席訂立協議出售該土地，代價為人民幣4,357,864元(相當於約4,111,192港元)(「出售土地代價」)。

出售土地代價乃華南房地產及主席按公平原則磋商並參照土地估值報告所披露於二零零三年十一月十二日之該土地公開市值約人民幣4,357,864元(相當於約4,111,192港元)後釐定。本集團擬將出售土地代價用作本集團之一般營運資金。

3. 土地出售建議之理由

主席有意興建渡假屋，供本身消閒之用，並非作商業用途。主席根據其個人偏好選擇該土地。由於華南房地產持有尚未發展土地，主席向華南房地產而非從本集團之競爭對手或其他第三方購入該土地將屬合理之舉。鑑於華南房地產擁有很大部份未開發面積，華南房地產及主席同意由主席向華南房地產購入該土地。由於主席乃廣州物業發展界之知名人士，彼挑選貼近華南新城之地盤作其渡假屋將有助提升華南新城之銷售。由於主席及本集團知悉本集團向主席出售土地構成一項關連交易，有關各方乃按公平原則磋商出售土地代價並參照獨立估值報告所披露之公開市值釐定有關代價。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地出售建議之條款乃經公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

4. 關連交易

根據上市規則，華南房地產向主席進行土地出售建議構成本公司一項關連交易。於二零零三年六月三十日，本集團之綜合有形資產淨值約達2,511,345,000港元。因此，出售土地代價少於本集團於二零零三年六月三十日之最新公佈綜合有形資產淨值之3%。基於土地出售建議之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日之最新公佈綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此根據上市規則第14.25(1)條毋須取得股東批准。土地出售建議之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

C. 天津交易

1. 背景

本集團已與天津珠江訂立合營協議及合營章程，以在中國成立中外合作合營企業天津酒店，在中國天津市發展、興建及經營一間酒店。

2. 天津酒店合營協議及合營章程主要條款

訂約方 : (1) 天津珠江
(2) 南博

業務範圍 : 在中國天津市寶坻區之溫泉酒店項目經營酒店、餐廳、卡拉OK酒廊、按摩院、美容院、理髮店、購物商場、售賣亭、電子遊戲機、桌球／乒乓球、保齡球等康樂設施、運輸及旅遊

總投資額 : 人民幣180,000,000元(相當於約169,811,321港元)

註冊資本 : 人民幣72,000,000元(相當於約67,924,529港元)

出資 : 全數註冊資本將由天津珠江與南博分別按30%及70%之比例出資，有關款項分別為人民幣21,600,000元(相當於約20,377,358港元)及人民幣50,400,000元(相當於約47,547,170港元)。南博將以現金注資如下：

(i) 第1期人民幣7,560,000元(相當於約7,132,075港元)，佔其出資額的15%及天津酒店註冊資本10.5%，於天津酒店獲發營業執照之日起計3個月內支付；

(ii) 第2期人民幣8,568,000元(相當於約8,083,019港元)，佔其出資額的17%及天津酒店註冊資本11.9%，於天津酒店獲發營業執照之日起計12個月內支付；

(iii) 第3期人民幣8,568,000元(相當於約8,083,019港元)，佔其出資額的17%及天津酒店註冊資本11.9%，於天津酒店獲發營業執照之日起計18個月內支付；

(iv) 第4期人民幣8,568,000元(相當於約8,083,019港元)，佔其出資額的17%及天津酒店註冊資本11.9%，於天津酒店獲發營業執照之日起計24個月內支付；

(v) 第5期人民幣17,136,000元(相當於約16,166,038港元)，佔其出資額的34%及天津酒店註冊資本23.8%，於天津酒店獲發營業執照之日起計30個月內支付；

天津珠江須於合營協議生效日期起計30日內轉讓於天津寶坻區之地盤(「酒店地盤」)之土地使用權予天津酒店，作為其對天津酒店註冊資本之注資。誠如於二零零三年十一月十八日披露之工地估值報告所述，酒店地盤之公開市值為人民幣21,633,135元。超出人民幣21,600,000元中之人民幣33,135元將用作為天津珠江於天津酒店之註冊資本注資以外之額外投資。

總投資額與註冊資本相差之餘額，將由天津酒店籌集。如資金需求較總投資額高，有關差額將由天津酒店籌集。

溢利分享 : 天津酒店之利潤及虧損由天津珠江與南博分別按30%及70%之比例分享及承擔。

天津酒店年期 : 天津酒店獲發營業執照之日起計30年。

董事會代表 : 董事會由5位董事組成，其中1位由天津珠江提名，4位由南博提名。董事會主席(彼無投決定票權利)由南博提名。

一致同意 : 下列行動須獲天津酒店董事一致同意：

(i) 修訂天津酒店章程；

(ii) 就天津酒店資產作出抵押／押記；

(iii) 增減天津酒店注冊資本；

(iv) 解散天津酒店；

(v) 合併或兼併或更改天津酒店架構；

(vi) 董事會認為須全體董事一致同意之任何其他事項。

其他責任 : 天津珠江之責任包括：

(i) 酒店地盤收地、清理、平整及基建建設(如基本公用設施接駁)，及與地盤收地有關之所有程序。

(ii) 提供一切所需之文件及資料，並於合營協議生效起計30個營業日內完成向天津酒店轉讓酒店地盤之土地使用權。

(iii) 於合營協議生效起計30個營業日內向天津酒店交付酒店地盤。

(iv) 向審批當局申請成立天津酒店及營業執照登記

(v) 處理天津酒店要求之其他事項。

南博之責任包括：

(i) 向管理人員及職工提供培訓；

(ii) 處理天津酒店所須之其他事項。

3. 資金來源

本集團根據合營協議承擔之注資額將由本集團內部資金及銀行借款(如有需要)支付。

4. 成立天津酒店之理由

天津位處海河與運河(大運河)沿岸，為進入太平洋之門戶，可通往各大歐洲城市，為華北地區之主要交通樞紐。隨着中國加入世界貿易組織，及主辦二零零八年奧運會，董事認為天津將吸引更多本地及世界各地之旅客，因此天津對豪華酒店之需求將增加。因此，董事認為天津交易將為本集團提供上佳之投資機會。

董事(括獨立非執行董事)認為，天津酒店合營協議及合營章程條款按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

5. 關連交易

天津珠江分別由廣東珠江及廣珠工程擁有60%及40%股權，而廣珠工程實際上為廣東珠江擁有60%股權之附屬公司。廣東珠江乃本公司於國內若干現有附屬公司之主要股東。因此，根據上市規則，天津珠江乃本公司之關連人士而天津交易則構成本公司一項關連交易。於二零零三年六月三十日，本集團綜合有形資產淨值約達2,511,345,000港元。因此，天津交易之價值少於本集團於二零零三年六月三十日最新公佈之綜合有形資產淨值之3%。由於天津交易之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日最新公佈之綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此根據上市規則第14.25(1)條毋須取得股東批准。天津交易之詳情將根據上市規則第14.25(1) (A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

D. 售股交易

1. 同恒及該物業

於本公佈日期，同恒之30%由合生擁有，70%由一位股東黃女士擁有。黃女士並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。

同恒是一間物業控股公司，該物業是其唯一資產。該物業為一幢31層高商業樓宇(包括5層停車場)19樓之全層。該物業之總建築面積約323.30平方米(相當於約3,480平方呎)或可供銷售面積約206.89平方米(相當於約2,227平方呎)。同恒於一九九五年九月購入該物業，代價為24,360,000港元。如物業估值報告所披露，於二零零三年十月三十一日，該物業之公開市值為6,550,000港元。該物業已抵押予該銀行，計算至二零零三年十一月二十二日止，該抵押項下尚未償還之本金約為8,348,533港元。合生已向該銀行提供擔保，作為尚未償還銀行貸款之償還保證，並已向同恒墊付股東貸款。同恒於截至二零零二年十二月三十一日止兩年之經審核股東應佔虧損分別為127,991港元及11,800,991港元。於本公佈日期，同恒之未經審核有形資產淨值為負數約14,503,187港元。

該物業現時租賃予本集團作辦公室，月租60,000港元。

2. 買賣協議

本集團已訂立買賣協議，據此，本集團須(其中包括)向主席出售待售股份及豁免同恒償還其股東貸款。

下文載列買賣協議之主要條款：

(i) 訂約方

賣方： (a) 合生
(b) 黃女士

買方： 主席

(ii) 待售股份及售股代價

合生向主席出售待售股份，而黃女士向主席出售7股每股值1.00港元之同恒普通股，合共為同恒之全部已發行股本，收取售股代價，須於買賣完成時支付，而該買賣將於簽署買賣協議時同時完成。

(iii) 豁免償還股東貸款

合生須於買賣協議完成後隨即豁免同恒償還其股東貸款。

3. 釐定待售股份代價之基準

待售股份代價及買賣協議之條款乃經公平原則磋商釐定。

按物業估值報告所披露，於二零零三年十月三十一日，該物業之公開市值為6,550,000港元。該物業已抵押予該銀行，計算至二零零三年十一月二十二日止，該抵押項下尚未償還之本金約為8,348,533港元。於本公佈日期，同恒欠負合生股東貸款。鑑於同恒之有形資產淨值為負數及該物業所涉及按揭之未償還金額，合生及黃女士同意以象徵式價值1.00港元向主席出售同恒之全部已發行股份，而合生則同意豁免同恒償還其股東貸款。

4. 售股交易之理由

該物業所涉及按揭之未償還金額高於該物業之現時市值。同恒就該物業收取之月租並不足以支付向該銀行每月償還之按揭款項。鑑於該物業之負資產值及同恒之有形資產淨值負數，並為免再向同恒墊付股東貸款以償還尚未償還之銀行貸款，合生及黃女士同意以象徵式價值1.00港元向主席出售同恒之全部已發行股份，而合生則同意豁免其於同恒之股東貸款。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款已按公平原則磋商達成，並按對股東公平合理及符合本公司利益之一般商業條款訂立。

5. 關連交易

根據上市規則，本集團與主席之間之售股交易構成本公司一項關連交易。於二零零三年六月三十日，本集團之綜合有形資產淨值約達2,511,345,000港元。因此，售股交易少於本集團於二零零三年六月三十日之最新公佈綜合有形資產淨值之3%。根據上市規則第14.25(1)條，由於售股交易之價值少於10,000,000港元或本集團於二零零三年六月三十日之最新公佈綜合有形資產淨值(以較高者為準)之3%，因此毋須獲股東批准。有關售股交易之詳情，將按照上市規則第14.25(1)(A)至(D)條之規定收錄於本公司下一份年報及賬目內。

E. 本集團之主要業務

本集團主要在中國廣州、廣東省南部、北京、天津及上海從事物業發展及物業投資。

F. 本公佈所用之詞彙：

「愛寶」	指	愛寶置業有限公司，一間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
「該銀行」	指	南洋商業銀行有限公司
「主席」	指	朱孟依先生，本公司董事會主席兼控股股東
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「合營協議」	指	天津珠江與南博於二零零三年十二月十五日訂立之天津酒店合作合營企業協議
「合營章程」	指	天津珠江與南博於二零零三年十二月十五日訂立之天津酒店公司組織章程
「董事」	指	本公司之董事
「產權負擔」	指	屬任何形式之所有申索、抵押、留置權、產權負擔、衡平權益及不利權利
「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，為本公司在中國之若干現有附屬公司之主要股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生」	指	合生集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「合生逸景」	指	廣州合生逸景房地產有限公司，一間為發展逸景翠園而成立之中外合作合營企業
「華南房地產」	指	廣東華南新城房地產有限公司，為於中國發展及興建華南新城而成立之中外合作合營企業
「該土地」	指	一幅位於廣東省番禺南村鎮珠江南岸與新城大道北面之間面積11,117平方米之土地
「土地估值報告」	指	獨立估值師廣東建誠資產評估有限公司所編製日期為二零零三年十一月十二日之物業估值報告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃女士」	指	黃桂萍女士，持有30,000股股份(佔本公司於二零零三年六月三十日已發行股本約0.00003%)之股東
「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，為本公司之全資附屬公司
「番禺珠江」	指	番禺珠江房地產有限公司，一間於中國成立之公司，其89%由廣東珠江擁有，10%由廣珠工程擁有，1%由廣州市番禺區南村鎮經濟發展總公司擁有
「逸景翠園」	指	位於中國廣州海珠區廣州大道西面與鷺江村及鳳和村南面之間之商品房物業發展地盤
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港雲咸街44號雲咸商業中心19樓全層之物業
「物業估值報告」	指	獨立專業估值師載德梁行有限公司所編製日期為二零零三年十二月十六日之物業估值報告
「土地出售建議」	指	華南房地產向主席出售該土地之建議
「買賣協議」	指	合生、黃女士與主席於二零零三年十二月十五日訂立之買賣協議
「待售股份」	指	合生持有之同恒股本中每股面值1.00港元之3股普通股
「售股代價」	指	1.00港元之款項，為待售股份及黃女士持有之7股每股面值1.00港元同恒普通股之買賣代價
「售股交易」	指	買賣協議下之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股東貸款」	指	同恒欠合生之約8,928,000港元款項
「地盤評估報告」	指	獨立估值師天津市寶坻區地價評估事務所所編製日期為二零零三年十一月十八日之地盤估值報告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	廣東珠江、新南方與合生於二零零三年十二月十五日訂立之補充協議
「補充章程」	指	廣東珠江、新南方與合生於二零零三年十二月十五日立之合生逸景補充公司組織章程
「天津酒店」	指	津港合作天津帝景溫泉酒店有限公司，一間根據天津交易在中國成立之中外合作經營企業
「天津交易」	指	合營協議及合營章程下之交易
「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，其60%由廣東珠江擁有，40%由廣珠工程擁有
「同恒」	指	同恒國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其30%由合生擁有，70%由黃女士擁有
「轉讓協議」	指	廣東珠江、新南方與合生於二零零三年十二月十五日訂立之轉讓協議
「新南方」	指	廣州新南方房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，其90.65%間接由主席之胞兄朱沐之先生擁有
「逸景交易」	指	轉讓協議、補充協議及補充章程下之交易
「港元」	指	香港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「%」	指	百分比

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
朱孟依

香港，二零零三年十二月十六日

* *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。