

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，並明確表示概不因此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)  
(股份代號：754)

### 主要及關連交易

董事於二零零四年六月二十三日公佈，本集團(i)與廣東珠江收購珠江集團於合營公司之權益訂立(有條件)珠江協議及(ii)分別與廣東珠江及三聯就收購廣東珠江及三聯各自於僑都之權益訂立(有條件)僑都協議。廣東珠江及三聯均為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

珠江交易及僑都交易各自構成根據上市規則本公司之關連交易。根據上市規則第14A.26(1)條，由於本集團與彼此有關連之相同訂約方訂立珠江交易及僑都交易，珠江交易及僑都交易根據上市規則合共構成本公司一項主要交易。珠江交易及僑都交易各自須待本公司股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關為分別批准珠江協議及僑都協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後，方可作實。概無任何股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條及14A.43條向聯交所申請豁免遵守上市規則有關本公司須分別就珠江協議及僑都協議舉行股東大會以尋求股東批准之規定。

董事認為，珠江交易及僑都交易各自乃在本集團一般及正常業務過程中進行，而珠江協議及僑都協議各自之條款已按公平基準進行磋商，且為就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款。

一份載有(其中包括)珠江協議及僑都協議各自詳情之通函將在實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

#### A. 珠江交易

##### 1. 背景

於二零零四年六月二十三日，本集團就收購珠江集團於合營公司之相關權益訂立珠江協議。

本集團與珠江集團於中國成立合營公司。

合營公司各自之成立日期、本集團及珠江集團各自於合營公司所持股本權益之現有比率、本集團將收購於各合營公司之股本權益百分比，以及根據珠江協議本集團須支付之有關代價之詳情如下：

合營公司名稱	成立日期	由下列各方所持股本權益之現有百分比		本集團向珠江集團收購之股本權益百分比	代價(約計人民幣百萬元)
		本集團	珠江集團		
1. 廣東華景新城房地產有限公司(「合營公司1」)	4/6/1996	90%	10%	10%	36.8
2. 廣東合生越華房地產有限公司(「合營公司2」)	1/8/1997	90%	10%	10%	無
3. 廣東合生樂景房地產有限公司(「合營公司3」)	1/8/1997	74.5%	25.5%	25.5%	35.4
4. 廣東新泰安房地產有限公司(「合營公司4」)	4/1/2000	52%	48%	48%	3
5. 廣州合生逸景房地產有限公司(「合營公司5」)	2/7/2001	65%	35%	34.5%	36.3
6. 廣東華南新城房地產有限公司(「合營公司6」)	9/6/2000	60%	40%	39%	113.6
7. 北京合生綠洲房地產開發有限公司(「合營公司7」)	6/2/2002	70%	30%	30%	62.3
8. 北京合生北方房地產開發有限公司(「合營公司8」)	25/6/2002	70%	30%	30%	32.0
9. 北京合生愉景房地產開發有限公司(「合營公司9」)	25/6/2002	70%	30%	30%	31.7

合營公司1從事發展及興建位於中國廣州天河區，中山大道105號，名為華景新城之商品(商業及住宅)物業。

合營公司2從事發展及興建位於中國越秀區，越華路，名為珠江國際大廈之商品(商業及住宅)物業。

合營公司3、4及5，連同其他兩間合營公司共同從事發展及興建位於中國廣州海珠區，廣州大道西旁，名為逸景翠園之商品(商業及住宅)物業。

合營公司6從事發展及興建位於中國廣州番禺區，名為華南新城之商品(商業及住宅)物業。

合營公司7從事發展及興建位於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村，名為北京珠江綠洲家園之商品(商業及住宅)物業。

合營公司8從事發展及興建位於中國北京朝陽區西大望路，名為北京珠江帝景之商品(商業及住宅)物業。

合營公司9從事發展及興建位於中國北京朝陽區青年路，名為北京羅馬嘉園之商品(商業及住宅)物業。

##### 2. 條件

珠江協議須待本公司股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關批准珠江協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後，或聯交所於二零零四年九月三十日(或訂約方協定之較後日期)或之前批准豁免本公司遵守上市規則之規定，毋須就珠江協議舉行股東大會以尋求股東批准後，方可作實(「條件1」)。

根據上市規則第14.44條及14A.43條，假設如本公司須召開股東大會以批准珠江交易，本公司沒有股東須放棄投票；並假設將取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意，則可接納獨立股東之書面同意以代替舉行股東大會。

##### 3. 珠江協議之主要條款

日期：二零零四年六月二十三日

訂約方：(i) 本集團；及(ii) 廣東珠江

收購權益：本集團同意收購而廣東珠江同意出售珠江集團於合營公司之全部股本權益，惟不包括合營公司5及合營公司6(珠江集團將分別保留於以上兩者0.5%及1%權益)。

權利及責任：本集團將承受珠江集團根據各合營公司相關現有合營條款之權利及責任，並有權分佔溢利，及就各合營公司所產生或相關之虧損承擔責任，惟不包括合營公司6(珠江集團將繼續有權分佔1%溢利及就合營公司6之1%虧損承擔責任)。

董事會：由珠江集團向各合營公司之董事會提名之現任董事(除合營公司5及合營公司6各自有一名董事獲珠江集團提名於二零零三年十二月三十一日將於條件1獲達成後15日內辭任董事職務。本集團將向各合營公司之董事會委任新董事。

總代價：本集團須支付予珠江集團之總代價將約為人民幣351,124,000元(相當於約331,254,000港元)(「珠江代價」)，即「珠江交易」一段「背景」分段所述之總代價。

以下為因收購上述股本權益導致本集團於各合營公司所持之股本權益百分比：

合營公司名稱	本集團所持股本權益百分比
1. 廣東華景新城房地產有限公司	100%
2. 廣東合生越華房地產有限公司	100%
3. 廣東合生樂景房地產有限公司	100%
4. 廣東新泰安房地產有限公司	100%
5. 廣州合生逸景房地產有限公司	99.5% <sup>(附註1)</sup>
6. 廣東華南新城房地產有限公司	99% <sup>(附註2)</sup>
7. 北京合生綠洲房地產開發有限公司	100%
8. 北京合生北方房地產開發有限公司	100%
9. 北京合生愉景房地產開發有限公司	100%

附註：  
1. 餘下0.5%股本權益由珠江集團持有。  
2. 餘下1%股本權益由珠江集團持有。

##### 4. 珠江代價

珠江代價乃經各訂約方按公平基準釐定，並經參考(i)珠江集團注入各合營公司之資本金額共約人民幣235,000,000元(相當於約221,700,000港元)，以及(ii)主要根據珠江集團自各合營公司自其註冊成立日期起至二零零三年十二月三十一日止可獲得之累計溢利(按珠江集團注入之資本金額在四年平均投資期間每年回報率約為10%)所釐定之溢價後釐定。由於珠江集團概無向合營公司2注入任何資金，而合營公司2概無產生任何溢利，因此本集團就收購珠江集團於合營公司之權益毋須支付任何代價。合營公司於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值共約1,464,300,000港元。合營公司之經審核賬目所記錄，本集團將收購珠江集團於二零零三年十二月三十一日之分佔資產淨值共約372,020,000港元。經參考由DTZ評估，並以直接比較法按公開市值基準(已計及經開支建築成本)編製合營公司物業於二零零三年十二月三十一日之估值後，於二零零三年十二月三十一日，本集團將收購之珠江集團於合營公司之權益之公平價值(扣除其對公平價值調整之遞延稅項影響)約為487,829,000港元。因此，珠江代價約人民幣351,124,000元(相當於約331,254,000港元)較DTZ所評估於二零零三年十二月三十一日本集團將收購之珠江集團於合營公司之權益之市值(約487,829,000港元)折讓約32%。

於各訂約方簽訂有關收購各合營公司及修訂各合營公司現有合營條款之個別股份轉讓協議後15日內，本集團須支付珠江代價15%，即約人民幣52,669,000元(相當於約49,688,000港元)。本集團須於完成在中國之所需註冊及存檔程序後12個月內支付珠江代價餘額，而獲批准收購各合營公司之方式如下：連續首11個月每月將須支付珠江代價7%，即約人民幣24,578,000元(相當於約23,188,000港元)；第12個月將須支付珠江代價8%，即約人民幣28,089,000元(相當於約26,499,000港元)。珠江代價之款項將自本集團內部資源及銀行貸款中撥付。本集團預計將以內部資源支付約40%珠江代價，餘額由銀行貸款支付。

##### 5. 進行珠江交易之理由

本集團主要在中國多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)從事物業發展及物業投資。

本公司若干附屬公司之主要股東廣東珠江向本集團授出優先購買權，以投資於共同發展廣東珠江擁有或可能擁有發展權之中國物業發展項目。廣東珠江意欲出售其於合營公司之少數股東權益，務求再度專注及壯大其本身之業務。珠江集團主要在中國從事物業發展，並投資中國之公路基建、寬頻傳輸網絡及樓宇建造。董事認為，珠江交易就以下原因將可令本集團受惠：

- (a) 董事認為，中國城市之家庭收入持續增長，將會加快住宅物業市場之增長。由於廣州及北京是中國增長速度最快及富庶之兩個城市，董事認為該等城市之物業市場於未來幾年仍會快速增長。收購合營公司之額外權益將有助本集團抓緊由物業需求增長帶來之機遇。
- (b) 合營公司從事之物業發展及興建項目(包括逸景翠園、北京綠洲家園、北京珠江帝景及北京羅馬嘉園)均已帶來溢利。鑑於合營公司從事之項目之銷售潛力，董事認為，珠江交易將對本集團不久將來之溢利帶來正面影響。

截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，合營公司股東應佔之經審核除稅及非經常項目溢利合共分別約為74,700,000港元及221,100,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，合營公司之經審核除稅及非經常項目溢利合共分別約為131,500,000港元及351,900,000港元。於截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，合營公司股東概無獲派任何股息。於二零零三年十二月三十一日，合營公司之經審核資產淨值合共約為1,464,300,000港元。本集團將向珠江集團收購合營公司於二零零三年十二月三十一日之資產總值合共約2,313,755,000港元。截至二零零四年四月三十日，合營公司項目已售出約18.5%之總建築面積。

##### 6. 各訂約方與關連交易之關連

根據上市規則，合營公司(均為本集團之附屬公司)之主要股東廣東珠江為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，珠江協議構成本公司之關連交易。

##### 7. 主要交易

根據上市規則第14A.26(1)條及根據珠江交易及僑都交易「五項測試」之總結果，珠江交易及僑都交易根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易及須根據上市規則第14.40條待本公司股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關批准珠江協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後，方可作實。概無任何股東須放棄投票。

董事認為，珠江協議之條款已按公平基準進行磋商，且為就股東而言屬公平合理之一般商業條款及符合本公司利益。

#### B. 僑都交易

##### 1. 背景

於二零零四年六月二十三日，本集團與廣東珠江及三聯就收購廣東珠江及三聯各自於僑都之29.5%及三聯之於僑都30%股本權益訂立僑都協議。

僑都於一九九八年一月十二日成立，其從事發展及興建名為珠江帝景(前稱「珠江僑都」)之商品(商業及住宅)物業，該物業位於中國廣東省廣州海珠區赤崗洲大道東面一幅約410,000平方米(其上將發展為一種

連同酒店會所及配套设施之住宅綜合大樓)之間的一個地盤上。僑都由本集團擁有40%權益、廣東珠江擁有30%權益及三聯擁有30%權益。

##### 2. 條件

僑都協議須待本公司股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關批准僑都協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後，或聯交所於二零零四年九月三十日(或訂約方協定之較後日期)或之前豁免本公司遵守上市規則之規定，毋須就僑都協議舉行股東大會尋求股東批准，方可作實(「條件2」)。

根據上市規則第14.44及14A.43條，假設如本公司須召開股東大會以批准僑都交易，本公司股東毋須放棄投票；並假設將取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意，則可接納獨立股東之書面同意以代替舉行股東大會。

##### 3. 僑都協議之主要條款

日期：二零零四年六月二十三日

訂約方：(i) 本集團；(ii) 廣東珠江；及(iii) 三聯

收購權益：本集團同意收購而(i)廣東珠江同意出售其於僑都之30%股本權益中之29.5%股本權益及(ii)三聯同意出售其於僑都之30%股本權益。上述收購將導致僑都成為由本集團擁有99.5%股本權益及廣東珠江擁有0.5%股本權益。

權利及責任：本集團將承受廣東珠江及三聯根據就僑都之現有合營條款下之權利及責任，並有權分佔溢利，及就僑都所產生或相關之虧損承擔責任，惟不包括廣東珠江將繼續有權分佔0.5%溢利及就僑都之0.5%虧損承擔責任。

董事會：由廣東珠江及三聯向僑都之董事會提名之現任董事將於條件2獲達成後15日內辭任董事職務，惟廣東珠江向僑都之董事會委任新董事。本集團將向僑都之董事會委任新董事。

總代價：本集團須支付予廣東珠江及三聯之總代價將約為人民幣496,900,000元(相當於約468,775,000港元)(「僑都代價」)，即以下兩者之總和：(i)本集團須支付予廣東珠江之代價約人民幣361,900,000元(相當於約341,415,000港元)(「僑都珠江代價」)及(ii)本集團須支付予三聯之代價約人民幣135,000,000元(相當於約127,360,000港元)(「僑都三聯代價」)。

##### 4. 進行僑都交易之理由

由於本集團主要在中國多個城市(包括上海、北京、天津及廣州)從事物業發展及物業投資，僑都交易為本集團於一般及正常業務過程中之交易。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，僑都股東應佔之經審核除稅及非經常項目溢利合共分別約為122,813,000港元及140,191,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，僑都之經審核除稅及非經常項目溢利合共分別約為228,966,000港元及277,305,000港元。於二零零三年十二月三十一日，僑都之經審核資產淨值約為715,300,000港元。僑都於二零零三年十二月三十一日之資產總值約為1,977,078,000港元。於二零零三年十二月三十一日，珠江帝景(前稱「珠江僑都」)總建築面積之17.4%已經售出。

鑑於經濟狀況利好，中國廣州之樓價增長及對中國廣州優質商品物業之需求上升，董事認為珠江帝景(前稱「珠江僑都」)具其銷售潛力，故此收購僑都之額外股本權益長遠而言將對本集團溢利帶來正面影響。

##### 5. 僑都代價

僑都代價乃經各訂約方主要根據(i)廣東珠江及三聯向僑都繳入之資本金額及(ii)金橋處於二零零三年十二月二十五日三聯於僑都之30%股本權益之市值釐定(前稱「珠江僑都」)乃參考金橋評估三聯於僑都之30%股本權益之市值釐定。於二零零三年十二月二十五日該價值約為人民幣120,700,000元(相當於約113,900,000港元)。另一方面，廣東珠江則向僑都之註冊股本注入約人民幣229,000,000元(相當於約216,000,000港元)。在釐定廣東珠江於僑都之29.5%權益之價值時，本集團以僑都三聯代價(佔僑都股本權益30%)作為參考。因此，僑都珠江代價(即約人民幣361,900,000元(相當於約341,415,000港元))乃參考廣東珠江注入上述僑都之資本金額約人民幣229,000,000元(相當於約216,000,000港元)及僑都三聯代價而釐定。

僑都珠江代價之15%，即約人民幣54,285,000元(相當於約51,212,000港元)將須於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後15日內由本集團向廣東珠江支付。本集團將於完成所需中國註冊及存檔程序後12個月內向廣東珠江支付僑都珠江代價之餘款，而獲批准之收購僑都方式如下：僑都珠江代價之7%，即約人民幣25,333,000元(相當於約23,899,000港元)，將於連續首11個月每月支付，而僑都珠江代價之8%，即約人民幣28,952,000元(相當於約27,313,000港元)，將於第12個月月份支付。

僑都三聯代價之50%，即約人民幣67,500,000元(相當於約63,680,000港元)，將於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後15日內由本集團向三聯支付。本集團將向中國有關當局呈交修訂僑都之註冊細則後15日內向三聯支付僑都三聯代價約人民幣67,500,000元(相當於約63,680,000港元)之餘款，而現已取得有關收購僑都之批准。

本集團將以內部資源及銀行貸款支付僑都代價。本集團預期，僑都代價約40%將自本集團內部資源中撥付，而餘下部分則由銀行貸款撥付。

##### 6. 各訂約方與關連交易之關連

合營公司之主要股東廣東珠江乃本公司之關連人士。鑑於僑都乃本公司之共同控制實體，僑都之主要股東三聯乃本公司之關連人士。因此，僑都交易根據上市規則構成本公司之關連交易。

##### 7. 主要交易

根據上市規則第14A.26(1)條，並根據珠江交易及僑都交易「五項測試」之總結果，珠江交易及僑都交易根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14.40條待本公司股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關為其中所載條款按批准僑都協議而召開之股東特別大會上投票批准後，方可作實。概無任何股東須放棄投票。

董事認為，僑都協議之條款乃經公平磋商後釐定，並為就股東而言屬公平合理及符合本公司利益之一般商業條款。

#### C. 豁免

新建(於本公佈日期，其實益擁有本公司已發行股本約63.56%)以書面確認，倘須股東分別批准珠江協議及僑都協議，則其將投票或促使擁有本公司股份權益之新建及其聯繫人士投票贊成珠江協議及僑都協議。新建於珠江交易或僑都交易概無任何權益，亦概無任何有別於本公司其他股東之權益。

由於廣東珠江於合營公司及僑都擁有權益，因此其屬本公司之關連人士。除於合營公司及僑都擁有權益外，廣東珠江及其聯繫人士與本集團概無任何關連。由於廣東珠江、其董事、股東或聯繫人士概無擁有本公司股份權益，因此本公司股東毋須放棄投票。

由於三聯於僑都擁有權益，因此其屬本公司之關連人士。除於僑都擁有權益外，三聯及其聯繫人士與本集團概無任何關連。由於三聯、其董事、股東或聯繫人士概無擁有本公司股份權益，因此本公司股東毋須放棄投票。

由於本公司股東通過有關珠江協議及僑都協議之決議案乃在進行，而並無股東須放棄投票，本公司舉行股東大會之開支將成為無必要開支。有鑑於上文所述者，本公司已根據上市規則第14.44條及14A.43條向聯交所申請豁免遵守上市規則規定，以使本公司毋須根據上市規則第14.44條及14A.43條舉行股東大會尋求股東批准珠江協議及僑都協議(假設如本公司須就批准珠江交易及僑都交易而召開股東大會，本公司股東毋須放棄投票，及假設將取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意)。

#### D. 一般事項

群益亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就珠江協議及僑都協議各自之條款對本公司股東是否屬公平合理向獨立董事委員會及本公司之獨立股東提供意見。戴德梁行獲委任分別為合營公司之物業及僑都物業編製估值報告。一份載有珠江協議及僑都協議、獨立董事委員會意見、群益亞洲有限公司意見、戴德梁行之估值報告及會計師報告之通函將在切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

截至本公佈日期，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。

#### E. 本公佈所用詞彙

「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「DTZ」	指	獨立估值師戴德梁行
「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
「金橋」	指	廣東金橋會計師事務所有限公司，中國資產評估行，乃一間獨立資產評估行
「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
「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珠江交易及僑都交易
「合營公司」	指	(i)廣東華景新城房地產有限公司、(ii)廣東合生越華房地產有限公司、(iii)廣東合生樂景房地產有限公司、(iv)廣東新泰安房地產有限公司、(v)廣州合生逸景房地產有限公司、(vi)廣東華南新城房地產有限公司、(vii)北京合生綠洲房地產開發有限公司、(viii)北京合生北方房地產開發有限公司及(ix)北京合生愉景房地產開發有限公司，以上均為在中國成立之中外合作合營企業
「中國」	指	中華人民共和國
「僑都」	指	廣州珠江僑都房地產有限公司，一間於中國成立之中外合作合營企業
「僑都協議」	指	本集團、廣東珠江與三聯於二零零四年六月二十三日訂立之有條件協議
「僑都交易」	指	僑都協議項下之交易
「三聯」	指	廣州三聯華僑房產有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之關連人士(定義見上市規則)
「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，由本公司主席朱孟依先生全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「珠江協議」	指	本集團與廣東珠江於二零零四年六月二十三日就收購廣東珠江於合營公司之權益而訂立之有條件協議
「珠江集團」	指	廣東珠江及其附屬公司
「珠江交易」	指	珠江協議項下之交易
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

就本公佈說明之用，人民幣1.06元 = 1.00港元

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零四年六月二十三日

\* 作識別之用

請同時參閱本公佈於信報及  
英文虎報刊登的內容。