
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售所有名下之合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函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。



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)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

須予披露及關連交易

合生創展集團有限公司股東之獨立財務顧問

JS CRESVALE

日盛嘉富國際有限公司

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第3頁至第9頁。日盛嘉富國際有限公司致合生創展集團有限公司股東之意見書載於本通函第10至第17頁。

二零零一年五月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
緒言	3
協議	3
須予披露交易	7
關連交易	7
豁免	8
其他資料	8
推薦意見	9
獨立董事之意見	9
日盛嘉富函件	10
附錄一 – 估值報告	18
附錄二 – 一般資料	25

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有涵義如下：

「聯繫人士」	指	上市規則所界定之涵義
「協議」	指	南博與廣州天河科技園就成立合生駿景而於二零零一年四月二十五日訂立之附條件協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「主席」	指	董事會主席朱孟依先生
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「駿景－南苑」	指	位於中國廣州市天河區中山大道南面與車陂路西面之間一幅用地
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州天河科技園」	指	廣州天河科技園實業發展有限公司，其65%權益由廣東珠江擁有，其餘35%權益由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概無關連之獨立第三者持有
「廣東珠江」	指	廣東珠江投資有限公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生駿景」	指	廣州合生駿景房地產有限公司，乃在中國發展及建造駿景－南苑之中外合作經營企業

釋義

「科技園公司」	指	廣州合生科技園房地產有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零零一年五月十四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「日盛嘉富」	指	日盛嘉富國際有限公司，根據香港法例第三三三章證券條例註冊之投資顧問，並為股東之獨立財務顧問
「獨立股東」或「股東」	指	本公司股東
「駿景交易」或 「建議關連交易」	指	成立合生駿景之建議
「南博」	指	南博置業有限公司，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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「新達」	指	新達置業有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	由戴德梁行就駿景－南苑而編製日期為二零零一年五月十六日之估值報告

本通函所用匯率為人民幣100元兌92港元。



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)

執行董事：

朱孟依 (董事長)

謝世東 (董事總經理)

歐陽富 (副董事長)

項斌 (副董事長)

歐偉建

張芳榮

陸維璣

蕭燕霞

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

主要辦事處：

香港

中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心

19樓

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

須予披露及關連交易

1. 緒言

根據二零零一年四月二十五日之公佈，本集團已與廣州天河科技園訂立協議，成立合生駿景（一家中外合作經營企業），以在中國廣州市天河區發展及興建初步建築面積約332,500平方米之商品（商住）物業駿景－南苑。

2. 協議

協議乃由南博及廣州天河科技園訂立。協議須於股東特別大會上獲股東（上市規則禁止就決議案投票之該等股東除外）按協議所載條款投票批准協議後，

主席函件

或聯交所於協議訂立日期起計60天內(或協議各方商定之較後日期)豁免遵守該批准規定，方告作實。

於條件獲履行後，協議各方須於條件獲履行日期後30天內(或協議各方商定之較後日期)就合生駿景訂立一項合營合同。

A. 合作經營企業之主要條款

協議各方：	(i) 南博；及 (ii) 廣州天河科技園
業務範圍：	發展、建造、出售、出租及管理商品物業駿景－南苑
總投資額：	人民幣598,500,000元(相當於550,620,000港元)
註冊資本：	人民幣199,500,000元(相當於183,540,000港元)
期限：	合生駿景之營業執照發出日期起計30年
出資及融資：	註冊資本之總額將由南博及廣州天河科技園分別按95%及5%之比例以現金出資。總投資額與註冊資本間之差額人民幣399,000,000元(相當於367,080,000港元)，將由南博安排融資。倘注入總投資額後仍有資金需求，則合生駿景或南博便須負責額外融資。合生駿景董事會將決定該筆額外融資由合生駿景安排或由南博安排。 南博之註冊資本注資應分12期注入，首期付款須於合生駿景之營業執照發出日期起計3個

主席函件

月內提供，而最後一期必須在合生駿景之營業執照發出日期起計60個月內注入。

土地使用權： 根據國土局與廣州天河科技園於二零零一年三月二十二日訂立之第(2001)024號國有土地使用權出讓合同，廣州市國土局同意根據若干條款及條件向廣州天河科技園批出駿景－南苑之土地使用權。根據關於合生駿景之合營合同，廣州天河科技園須向有關政府部門申請將土地使用權轉移予合生駿景，安排合生駿景與廣州市國土局訂立國有土地使用權出讓合同。當土地出讓金付清後，國有土地使用證便必須以合生駿景為持證人發出。

土地出讓金： 有關駿景－南苑之為數人民幣125,588,446元之土地出讓金，須每半年付予廣州市國土局。佔土地出讓金20%之首期付款已於二零零一年三月二十三日由廣州天河科技園繳付。合生駿景須向廣州天河科技園償還其已繳付之首期土地出讓金，餘下80%土地出讓金須由二零零一年九月三十日起平均分8期繳付，每半年繳付一次。

溢利分享： 合生駿景之盈虧將由南博及廣州天河科技園分別按95%及5%之比例分享或分攤。

其他責任： 合生駿景必須於有關合生駿景之合營合同生效日期起計之2年內按季向廣州天河科技園償還人民幣404,500,000元（相當於372,140,000港元），其中包括廣州天河科技園所產生土地收購成本及居民遷徙費用約人民幣341,900,000元，以及地盤清除平整及基建（例如接駁基本設施）

主席函件

等費用。該筆款項乃經合同各方參考駿景－南苑之公平市值後商定，而該市值乃根據戴德梁行對駿景－南苑之估值而作出。合生駿景亦須負責由二零零一年九月三十日起支付其餘土地出讓金人民幣100,470,757元（相當於92,430,000港元）。

董事會：

南博及廣州天河科技園分別有權委任三位及兩位董事進入合生駿景之董事會。董事長應由南博提名，而副董事長則由廣州天河科技園提名。董事長並無決定票。

一致同意：

下列行動須獲合生駿景董事一致同意才可進行：

- (1) 修改合生駿景之公司章程；
- (2) 就合生駿景之資產批出任何按揭／抵押；
- (3) 增加、減少或轉讓合生駿景之註冊資本；
- (4) 解散合生駿景；
- (5) 合生駿景組合之合併、分立和變更組織形式；
- (6) 合生駿景董事認為必須一致通過才可進行之任何其他事宜。

B. 訂立協議之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展以及物業投資業務，故此訂立協議屬於本集團之日常及一般業務範圍內事宜。

主席函件

根據南博與廣州天河科技園於一九九七年九月一日訂立之協議（經於一九九八年五月二十一日之補充協議及於二零零零年二月十七日訂立之第二補充協議作出修訂），南博與廣州天河科技園成立科技園公司（一家中外合作經營企業），以發展及建造駿景花園。駿景花園位於中國廣州市天河區黃埔大道北面及中山大道南面之間一個地盤上。駿景花園、科技園公司及上述各項協議之簡介已於刊發日期為一九九八年五月十八日之本公司售股章程、於一九九九年十二月八日刊登之本公司公佈及刊發日期為二零零零年一月二十六日之本公司通函內披露。

駿景－南苑毗鄰駿景花園。董事相信，將駿景花園與駿景－南苑兩個地盤合併發展，本集團將可以在該兩個地盤之發展及建造方面得享規模經濟效益及有助節省成本。將有關地盤一併發展亦有利整體規劃及提供與建造共用之設施及康樂設備。此外，本集團在駿景花園發展計劃上已建立良好聲譽。董事相信，所建立之聲譽及商譽將有助日後推銷位於駿景－南苑之商品物業。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議之條款乃經公平磋商及按一般商業條款釐訂，而該等條款對股東而言之乃公平合理。

C. 駿景交易對本集團財政狀況之影響

駿景交易將以本集團之內部資源、來自出售發展物業之經常所得款項及銀行借款（倘有需要）提供融資。由於駿景交易項下之本集團資本注資將以分期提供，故此本集團預期駿景交易不會對本集團之財政狀況構成任何不利影響。

3. 須予披露交易

合生駿景之總投資額約人民幣598,500,000元（相當於約550,620,000港元），佔本集團於二零零零年十二月三十一日之綜合有形資產淨值約25.91%。因此，根據上市規則，協議屬本公司之須予披露交易。

4. 關連交易

廣東珠江乃於中國成立之公司及本公司若干附屬公司之主要股東。廣州天河科技園由廣東珠江擁有65%權益，根據上市規則乃本公司之關連人士。

主席函件

因此，根據上市規則，協議屬本公司一項關連交易，須獲股東(上市規則禁止就決議案投票之股東除外)在根據上市規則第14.26條召開以批准協議之股東特別大會上投票通過方可進行。

5. 豁免

根據上市規則第14.26條，協議須獲股東(上市規則禁止就決議案投票之股東除外)在就批准協議而召開之股東特別大會上投票通過方可進行。於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本63.75%權益之新達已以書面確認，倘協議須獲股東批准，新達將以其本身及其聯繫人士擁有權益之本公司股份投票或促使他人投票贊成協議。廣東珠江及廣州天河科技園及彼等各自之聯繫人士為須在批准協議之大會上放棄投票之「關連人士」。然而，彼等對本公司任何股份均無控制權。因此並無股東須放棄投票。

由於已預知本公司股東將會通過任何就協議提呈之決議案，而並無股東須放棄投票，因此本公司舉行股東大會之開支將屬不必要開支。有見及此，本公司已向聯交所申請豁免本公司須根據上市規則舉行股東大會尋求股東批准協議之規定。

6. 其他資料

日盛嘉富已獲委任為獨立財務顧問，就協議條款對股東而言是否公平合理向本公司股東提供意見。戴德梁行已獲委任編製估值報告。

謹請注意本通函第10至17頁載有日盛嘉富致股東函件，其中載述日盛嘉富致股東有關協議之推薦意見，以及日盛嘉富達致其推薦意見之主要考慮因素及理由。

此外，亦請注意附錄一所載估值報告及附錄二所載一般資料。

7. 推薦意見

董事會經考慮上述「協議之理由」、日盛嘉富之主要考慮因素及理由以及日盛嘉富之意見後，認為協議之條款對本公司及股東而言屬公平合理，故推薦獨立股東在須舉行股東大會情況下投票贊成協議。

8. 獨立董事之意見

本公司獨立非執行董事、即阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生亦認為協議之條款就本公司及股東而言乃公平合理，故推薦獨立股東在須舉行股東大會情況下投票贊成協議。

此 致

列位股東 台照

董事長
朱孟依
謹啟

二零零一年五月十六日

以下為日盛嘉富國際有限公司所編製，以供收錄於本通函之函件全文。

JS CRESVALE

香港
中環
花園道3號
萬國寶通廣場
亞太金融大廈
6樓及7樓

敬啟者：

有關成立合生駿景之建議關連交易

本公司日盛嘉富國際有限公司獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就建議關連交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於二零零一年五月十六日之致獨立股東通函（「通函」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所用者應具有相同涵義。

日盛嘉富已獲委任就建議關連交易之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立股東倘對其本身個別情況有任何疑問，務請諮詢本身之專業顧問。

根據上市規則，建議關連交易屬 貴公司一項關連交易，故須獲獨立股東在股東特別大會上批准方可進行。然而，廣東珠江、廣州天河科技園或彼等各自之聯繫人士（其將為關連人士）概無控制 貴公司任何股份。因此，就建議關連交易而言，全體股東均被視為獨立股東，概無任何股東須放棄投票。

在吾等達致意見時，吾等依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事提供予吾等之資料及陳述。吾等假設通函內所載或所引述一切資料、陳述及意見以及董事所提供一切資料、陳述及意見（彼等須對其負全責）於其作出時均屬真確，且於本通函日期仍屬真確。吾等亦假設估值報告各方面均屬公平準確，而作出之所有資料及陳述均屬真確無誤。

吾等認為，吾等已取得充份資料作為達致吾等意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑有隱瞞任何有關資料，且據吾等所知，概無發生任何事實或情況而會導致所提供資料及陳述以及所作出聲明為失實、不準確或誤導。經作出一切合理查詢後，董事再次確認，據彼等所深知，彼等相信概無遺漏其他事實或陳述，致另本通函內之任何內容（包括本函件）有所誤導。然而，吾等並未對董事提供予吾等之資料進行任何獨立審核，亦未對 貴公司或其各自附屬公司之業務及財務狀況進行任何獨立調查。

除文義另有所指外，本函件所用匯率為1港元兌人民幣1.087元，即估值報告內所採用之相同匯率。

建議關連交易概要

二零零一年四月二十五日，本集團訂立協議成立合生駿景（一家中外合作經營企業），以在中國廣東省廣州市天河區發展及興建建築面積約332,500平方米之商品（商住）物業駿景－南苑。

合生駿景之中國合營方為廣州天河科技園，一間由廣東珠江擁有65%之公司。廣東珠江亦為 貴公司若干附屬公司之主要股東。因此，廣州天河科技園被視為上市規則下之關連人士，而根據上市規則協議屬 貴公司一項關連交易。

協議須獲獨立股東於召開以批准協議之股東特別大會上投票批准方可作實。在該項條件達成後，協議各方須於條件達成日期後30天內（或協議各方商定之較後日期）就合生駿景訂立一項合營合同。如上文所述，將無任何股東須放棄投票。於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行股本63.75%權益之新達已

不可撤回地以書面確認，倘協議須獲股東批准，新達將以其本身及其聯繫人士擁有權益之股份投票或促使他人投票贊成協議。因此，已預知 貴公司股東將會通過任何就協議提呈之決議案， 貴公司舉行股東大會之開支將屬不必要開支。有見及此， 貴公司已向聯交所申請豁免 貴公司須根據上市規則舉行股東大會尋求股東批准協議之規定。

合生駿景之資料

吾等謹將建議合作經營企業之主要條款載列如下供 閣下參考：

- 協議各方： (i) 南博；及
(ii) 廣州天河科技園
- 業務範圍： 發展、建造、出售、出租及管理商品物業駿景一南苑
- 總投資額： 人民幣598,500,000元（相當於550,600,000港元）
- 註冊資本： 人民幣199,500,000元（相當於183,500,000港元）
- 期限： 合生駿景之營業執照發出日期起計30年
- 出資及融資： 註冊資本之總額將由南博及廣州天河科技園分別按95%及5%之比例以現金出資。總投資額與註冊資本間之差額人民幣399,000,000元（相當於約367,100,000港元），將由南博安排融資。倘注入總投資額後仍然有資金需要，則合生駿景或南博便須負責額外融資。合生駿景董事會將決定該筆額外融資由合生駿景安排或由南博安排。

南博之註冊資本注資應分12期注入，首期付款須於合生駿景之營業執照發出日期起計3個月內提供，而最後一期必須在合生駿景之營業執照發出日期起計60個月內注入。

- 土地使用權
- ： 根據廣州市國土局與廣州天河科技園於二零零一年三月二十二日訂立之第(2001) 024號國有土地使用權出讓合同，廣州市國土局同意根據若干條款及條件向廣州天河科技園批出駿景－南苑之土地使用權。根據關於合生駿景之合營合同，廣州天河科技園須向有關政府部門申請將土地使用權轉移予合生駿景，安排合生駿景與廣州市國土局訂立國有土地使用權出讓合同。當土地出讓金付清後，國有土地使用證便必須發給合生駿景。
- 土地出讓金
- ： 有關駿景－南苑之為數人民幣125,588,446元之土地出讓金，須每半年付予廣州市國土局。佔土地出讓金20%之首期付款已於二零零一年三月二十三日由廣州天河科技園繳付。合生駿景須向廣州天河科技園償還其已繳付之首期土地出讓金。
- 溢利分享
- ： 合生駿景之盈虧將由南博及廣州天河科技園分別按95%及5%之比例分享或分攤。
- 其他責任
- ： 合生駿景必須於有關合生駿景之合營合同生效日期起計2年內按季向廣州天河科技園償還人民幣404,500,000元（相當於約372,100,000港元），其包括廣州天河科技園所產生土地收購成本及居民遷徙

約人民幣341,900,000元(相當於約314,500,000港元)、地盤清除平整及基建(例如接駁基本設施)等費用。該筆款項乃經合同各方參考駿景－南苑之公平市值後商定，而該市值乃根據駿景－南苑之估值而作出。合生駿景亦須負責由二零零一年九月三十日起分8期支付其餘土地出讓金約人民幣100,400,000元(相當於約92,400,000港元)，每半年繳付一次。

吾等從董事獲悉，建議關連交易將以 貴集團之內部資源、來自出售發展物業之經常所得款項及銀行借款(倘有需要)提供融資。

所考慮主要因素及理由

在吾等達致有關建議關連交易之意見時，吾等曾考慮(其中包括)下列主要因素：

1. 估值

根據估值報告，駿景－南苑於二零零一年三月三十一日之評估資本值為860,000,000港元，其中 貴集團之95%建議應佔權益達817,000,000港元。該項估值乃採納直接比較法、假設物業在現況下即時交吉出售，並參照有關市場上可提供之相若土地交易及地價後達致。該估值方法乃符合上市規則所載規定。

合生駿景收購駿景－南苑之總收購成本(「收購成本」)將約為人民幣530,100,000元(相當於約487,700,000港元)，包括向廣州天河科技園償還人民幣404,500,000元(相等於約372,100,000港元)以支付其所負擔之土地收購成本及居民遷徙、地盤清除平整及基建等費用，以及應付予廣州市國土局及廣州天河科技園之土地出讓金總額約人民幣125,600,000元(相當於約115,500,000港元)。因此，根據估值報告，收購成本較駿景－南苑於二零零一年三月三十一日之評估資產值折讓約43%。

2. 貴集團之發展策略

貴集團主要在廣州市從事物業發展及投資。根據廣東省統計局所發表報告，廣州市之本地生產總值及居民之稅後收入均較一九九九年有雙位數字增長。根據廣州市統計局之資料，由於廣州市之宏觀經濟環境有所改善，以及廣州市政府推行包括城市規劃及基建項目之三年計劃，因此廣州市之房地產市場已變得興旺。於二零零零年，廣州市所銷售及預售之高層住宅單位在建築面積而言較一九九九年分別增加約10%及18%。

於最後實際可行日期，貴集團十項現有發展項目均為在廣州市之高層單位項目。吾等獲悉 貴集團之發展策略為持續專注發展大型高層住宅綜合項目。據統計數字顯示，廣州市高層住宅單位之售價於二零零零年保持相對穩定。因此，董事預期銷售額保持增長將會推動股東回報之增長，故吾等相信建議關連交易將會充實 貴集團之土地儲備，因而符合 貴集團之發展策略。

3. 駿景花園所建立品牌知名度

根據廣州市國土房管局所發表官方統計數字，於二零零零年，十大暢銷物業發展項目佔廣州市住宅交易總成交量約十分之一，而駿景花園於一九九九年起連續兩年就廣州市建築面積而言名列十大暢銷物業發展項目。

於一九九七年九月一日，南博與廣州天河科技園訂立合作經營合同成立合生科技園，以發展及興建駿景花園。駿景花園之地盤面積約為179,667平方米，建議之建築面積約為565,750平方米，位於天河區，即廣州市發展最迅速之商住區。鑑於駿景花園之龐大價值潛力，南博於二零零零年二月十七日與廣州天河科技園訂立一項補充合作經營協議，修訂有關合生科技園之原有合作經營合同，將南博於合生科技園之權益由70%增至95%。如董事所預期，駿景花園備受市場歡迎。於二零零一年四月二十五日，駿景花園已完成及售出之建築面積分別

為約398,941平方米及約322,902平方米，佔駿景花園建議之建築面積約565,750平方米約71%及57%。因此，於駿景花園毗鄰之地盤將可充實 貴集團在該區之土地儲備，並可能有助 貴集團繼續利用駿景花園所建立品牌及消費者信心而受惠。

駿景－南苑之地盤面積為250,000平方米，建議之建築面積為332,500平方米，毗鄰駿景花園。吾等認同董事之觀點，認為透過將駿景花園及駿景－南苑兩個地盤合併發展，將有利於駿景－南苑之規劃，包括提供與興建相關之設施及康樂設備，而與駿景花園分享設施及康樂設備，將提高駿景－南苑之價值。此外，本集團在駿景花園發展計劃上已建立良好聲譽。吾等認同董事之觀點，認為駿景花園所建立聲譽及商譽將有助日後預售及推銷位於駿景－南苑之商品物業。

4. 主要股東

除董事各自透過 貴公司持有合生駿景之間接股權外，各董事概無擁有合生駿景之權益。董事相信上述情況於建議關連交易後將仍然維持不變。因此，吾等有理由相信，就建議關連交易而言，董事、新達及 貴公司少數股東乃同一處境。

風險因素

獨立股東務請注意，建議關連交易牽涉在中國之一項新建物業發展項目，故須承擔有關在中國之物業發展業務之風險，即主要涉及中國物業發展及物業投資之風險。

物業發展之風險

駿景－南苑之發展將涉及有關大型建築項目之多項風險，其中風險包括(i)工程未必如期或按預算完成；(ii)取得政府批准之時間及資源可能超出預期；及(iii)駿景－南苑未必可達致預期之銷售，租賃或入住水平。此外，由於中國私人物業產權仍在初步發展階段，目前難以肯定地預測對中國物業，包括駿景－南苑之需求趨勢。不能保證上述事件不會發生以致對 貴集團之未來潛在盈利及財務業績造成不利影響。

物業投資風險

駿景－南苑之收入及價值可受多項因素所影響。此等因素包括當地經濟氣候、樓市及競爭性項目之地點與質量。此外，駿景－南苑亦可受例如政府法規、獲得資金之渠道、稅務法例或稅率變動、以及潛在之環境或其他法律責任等因素所影響。不能保證此等因素不會對 貴集團之財務或涉及駿景－南苑之其他展望構成任何不利影響。

因此，獨立股東務請注意建議關連交易之性質及有關風險。

建議及推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為建議關連交易之條款就獨立股東而言乃公平合理。吾等亦注意到，基於上文「建議關連交易概要」一節所述理由， 貴公司已向聯交所申請豁免上市規則規定 貴公司須舉行股東特別大會尋求股東批准協議之規定。無論如何，吾等對獨立股東之意見為，建議關連交易之條款就獨立股東而言乃公平合理。

此 致

列位股東 台照

代表
日盛嘉富國際有限公司
董事兼企業融資主管
伍超豪
謹啟

二零零一年五月十六日



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省廣州市
天河區中山大道南側
擬建之駿景－南苑

估值指示，目的及日期

吾等遵照合生創展集團有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）在位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業建議應佔之權益進行估值，吾等證實曾視察該物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其它資料，以向 閣下呈述吾等對此物業權益於二零零一年三月三十一日（「估值日」）之價值之意見，以作公開披露。

估值基準

吾等對物業之估值乃吾等根據公開市值所作出之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售而認為應取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其它情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及自主之情況下進行交易。」

估值假設

吾等之估值假定擁有人於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益之價值。

在評估位於中國之物業時，吾等假設有關於物業之可轉讓土地使用權已按有關特定年期及有關象徵性土地使用年費授出，而且已全數支付應付之地價。吾等假設有關於物業之受讓者或使用者有權在所獲授之整段未屆滿年期內在不受干擾之情況下使用或轉讓該物業。就該物業業權及 貴集團在該物業中之建議權益而言，吾等依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問所提供之意見。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

對現時為一幅空置地盤之物業擬訂估值意見時，吾等乃按直接比較法假設物業在現況下即時交吉出售及參考有關市場內可資比較之地盤交易及地價而作出估值。

資料來源

吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃許可或法定通告、地役權、年期、發展潛力、地盤與建築面積及一切其它有關事宜之意見。

在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑由 貴集團提供且對估值而言甚為重要之資料之真確性。吾等亦獲 貴集團通知，表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。除另有註明外，吾等無法進行實地詳細測量以確定該物業之地盤及建築面積是否正確，惟假設在吾等接獲之文件所示之面積均屬正確。

業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件。然而，吾等並無作任何調查核實物業之業權及確定是否存在可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂。

實地查察

吾等曾視察有關物業。然而，吾等並無進行實地調查以決定土地狀況及設施等是否適宜作任何未來發展。吾等進行估值時乃假設上述各方面均令人滿意，且於建築期間並無預料之外之非經常之支出或延誤。

貨幣及匯率

除非另有註明，否則本文所載之所有金額均以港元計算。貴集團已告知吾等於吾等之估值中所採用之匯率為92港元兌人民幣100元，該匯率約為於估值日之通行概約匯率，而自該日起至本函件日期止期間該等匯率並無出現重大波動。

吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此 致

香港
中環
雲咸街40號
雲咸商業中心
19樓
合生創展集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零一年五月十六日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面經驗豐富。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年
			三月三十一日 現況下之資本值
位於中國 建議中 廣東省 廣州市 天河區 中山大道南側 之駿景－南苑	該物業為約佔面積約253,695 平方米(2,730,773平方呎)之 不規則形狀地盤。 該物業計劃發表為一幢商業 ／住宅發展項目，建築面積 合共約460,000平方米 (4,951,440平方呎)。 該物業之土地使用權經已批 出，由二零零一年三月二十 二日起計，可作住宅用途70 年，作商業、旅遊及娛樂用 途40年，工業及其他用途50 年。	該物業目前空置。	860,000,000港元 (建議中 貴集團 應佔之95%權益： 817,000,000港元)

附註：

- (1) 據 貴集團知會，建議發展項目之第一期預計總建築面積約332,500平方米。吾等就第一期及餘下一期之資本值分析如下：

	概約建築 面積	於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本值
第一期	332,500平方米	622,000,000港元
餘下一期	127,500平方米	238,000,000港元

- (2) 根據廣州城市規劃局於一九九七年十月八日簽發之建設用地規劃許可證(1998)0136號，位於中山大道南側及車陂路西側之一幅土地之土地使用者為廣州天河科技園實業發展有限公司(「廣州天河科技園」)。

(3) 根據廣州市國土局(「出讓人」)及天河科技(「受讓人」)於二零零一年三月二十二日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2001)024號，出讓人同意按(其中包括)下文所述條款及條件向受讓人授出該物業之土地使用權。

- (i) 地點 : 中山大道南側、黃埔大道北面及廣氮花園西南面
- (ii) 地盤面積 : 253,695平方米
- (iii) 土地使用年期 : 由本合同日期起計，可作住宅用途70年，作商業、旅遊及娛樂用途40年以及作工業及其他用途50年。
- (iv) 土地使用 : 住宅
- (v) 土地出讓金 : 人民幣125,588,446元
- (vi) 地積比率 : 1.81
- (vii) 總建築面積 : 460,000平方米，即11,659平方米作商業用途，436,433平方米作住宅用途及11,908平方米作其他用途(包括3,500平方米用作小學、3,000平方米用作托兒所、150平方米用作居委會／文化站用途以及50平方米用作廢物收集站／公眾洗手間用途)。

附註：據 貴集團知會，廣州天河科技園已經於二零零一年三月二十三日支付上述土地出讓金第一期款項，即20%，其餘80%將平均分8期分期付款，由二零零一年九月三十日起每半年支付。

(4) 根據廣州市建設委員會於二零零一年三月五日刊發之文件第(2001)155號，廣州天河科技園已獲准與南博置業有限公司共同開發該物業。

(5) 據 貴集團知會，廣州天河科技園(「甲方」)與南博置業有限公司(「乙方」)擬訂立合作經營合同，據此，有關各方同意成立一間合作經營公司。上述擬訂立合同所規定主要條款及條件(其中包括)如下：

- (i) 公司名稱 : 廣州合生駿景房地產有限公司(「合營企業」)
- (ii) 經營期 : 由簽發合營企業營業執照之日起計30年
- (iii) 合作項目 : 發展、興建、銷售、租賃及管理位於地盤面積約250,000平方米及總建築面積約332,000平方米之商品房(其用途、地盤面積及建築面積須待規劃當局批准)。
- (iv) 投資總額 : 人民幣598,500,000元
- (v) 註冊資本 : 人民幣199,500,000元
- (vi) 甲方出資 : 提供該物業之土地使用權以及5%之註冊資本
- (vii) 乙方出資 : 提供95%之註冊資本及其他發展資本
- (viii) 攤分溢利／虧損 : 甲方 : 5%
乙方 : 95%

- (ix) 合營企業責任： (a) 發展、銷售、管理及租賃該物業；(b) 支付土地出讓金及(c) 由本合同日期起計兩年內每季向甲方支付發展前成本人民幣404,500,000元。

吾等對建議中 貴集團於該物業之權益之估值乃根據上述合作合營合同所規定之 貴集團出資額及攤分溢利而作出。

- (6) 本集團之中國法律顧問意見(其中包括)如下：
- (i) 廣州天河科技園已於二零零一年三月二十二日與廣州市國土局正式訂國有土地使用權出讓合同第立(2001)024號(「出讓合同」)，該合同可依法執行。
- (ii) 倘遵循出讓合同之條款以及根據出讓合同所訂時間表支付土地出讓金，廣州天河科技園有權轉讓該物業之土地使用權予合營企業。
- (iii) 倘若轉讓該物業之土地使用權予合營企業，廣州天河科技園可以與合營企業訂立國有土地使用權轉讓合同(「轉讓合同」)，並且由簽訂合同日期起30日內向有關政府部門提交申請及支付稅項，或取得廣州市國土局同意將出讓合同之受讓人轉為合營企業。根據出讓合同或轉讓合同(視情況而定)支付土地出讓金全數後，一份有關該物業土地使用權之正式業權證書將會向合營企業發出。
- (7) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 廣州天河科技園擁有該物業之有效法定業權，並有權將該物業連同其土地使用權餘下年期一併轉讓，但毋須向政府支付額外地價或其它繁重費用；
- (ii) 所有地價及其它配套設施服務之成本已悉數清償；
- (iii) 建議中發展之規劃及設計乃依從當地規劃規例，並經有關當局批准；
- (iv) 該物業可自由售予本地及海外買家；及
- (v) 上文附註(5)所述之建議合作合營合同具法律約束力，並將予執行。
- (8) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及執照之情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用權 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| 房屋所有權證／房地產證 | 不適用 |
| 預售許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 不適用 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導成份。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事於本公司之股本中，擁有須記於本公司根據證券（披露）權益條例（「披露權益條例」）第29條須置存之權益冊內之權益如下：

姓名	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依	(a)	—	637,500,000
歐偉建	(b)	—	37,500,000
張芳榮	(c)	—	38,000,000
陸維璣	(c)	—	38,000,000

附註：

- (a) 該等股份由朱孟依先生及代名人公司ICEA (Nominees) Limited全資擁有之公司新達持有。
- (b) 該等股份由歐偉建先生全資擁有之公司盈豐置業有限公司持有。
- (c) 該等股份由好利置業有限公司持有，而張芳榮先生擁有該公司60%權益，陸維璣女士則擁有該公司20%權益。彼等所披露之權益屬重複。

於最後實際可行日期，根據披露權益條例第29條所存置之記錄冊所示，董事於根據本公司現有購股權計劃而授出以認購本公司股份之購股權之權益如下：

姓名	以購股權可認購之股份數目
謝世東	5,000,000

向謝世東先生授出之購股權詳情如下：

授出日期	每股股份認購價 (港元)	授出之購股權數目
一九九八年七月十四日	1.49	2,000,000
一九九九年一月十四日	0.61	1,000,000
一九九九年七月十四日	1.00	1,000,000
二零零零年一月十四日	0.75	1,000,000
		<hr/>
		5,000,000

除本文所披露者外，本公司董事及主要行政人員概無任何根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之本公司及任何聯營公司（定義見披露權益條例）股本或債券之權益（包括根據披露權益條例第31條或附表第一部份董事被視作或當作擁有之權益），或根據披露權益條例第29條須列入該條例所述之登記冊內，或根據上市公司董事證券交易規範守則須知會本公司及聯交所之本公司及任何聯營公司之股本或債券權益。

於本通函日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立且對本公司業務而言屬重要之合約、承擔或協議或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零零零年十二月三十一日（即本集團最近期刊印之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢即可確定下，直接或間接持有本公司中有權在任何情形下於股東大會投票之任何類別股本面值10%

或以上之權益之人士(不包括董事及本公司主要行政人員)以及該等人士於該等證券之數目連同就該股本之任何購股權之詳情如下：

名稱	已發行股本數目
新達	637,500,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士直接或間接實益擁有附有權利在任何情形下於本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或該股本之任何購股權。

4. 服務合約

除歐陽富先生及陸維璣女士外，各執行董事均與本公司訂立服務協議。主席、謝世東先生、歐偉建先生及張芳榮先生各自與本公司訂立服務合約，由一九九八年一月一日起計為期三年，隨後自動續訂，並可由其中一方向另一方發出三個月通知而予以終止。項斌先生之服務合約由二零零一年二月十五日起計為期五年，其後自動續訂，並可由其中一方向另一方發出三個月通知而予以終止。蕭燕霞女士之服務合約由二零零一年四月十八日起計為期三年，並可由合約日期起計15個月屆滿後由其中一方向另一方發出三個月通知而予以終止。

除上文所述者外，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不能於一年內在不作賠償(法定賠償除外)之情況下而予以終止之合約。

5. 專業人士

以下為於本通函中作出意見或建議之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
日盛嘉富	根據香港法例第三三三章證券條例註冊之投資顧問
戴德梁行	國際物業顧問

戴德梁行所編製之估值報告乃供轉載於本通函。日盛嘉富於本通函日期刊發之函件及推薦意見乃供轉載於本通函。

6. 專業人士權益披露及同意

於最後實際可行日期，日盛嘉富及戴德梁行概無直接或間接於本公司任何成員公司擁有任何股權，或擁有權利認購或提名他人認購本集團任何成員之公司之股份。

於最後實際可行日期，日盛嘉富及戴德梁行自二零零零年十二月三十一日（即本集團編製最近已刊發經審核財務報表日期）概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

日盛嘉富及戴德梁行已各自分別以書面同意以本通函刊行之形式及涵義引述彼等之名稱及轉載其估值報告及函件，且迄今並無撤回同意書。

7. 重大轉變

董事並未知悉本集團自二零零零年十二月三十一日（即本集團最近刊印之經審核財務報表日期）以來之財務或貿易狀況出現任何重大逆轉。

8. 公司秘書

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤小姐。

9. 訴訟

本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之成員公司亦無任何尚未了結或可能提出或面臨之重大訴訟或索償。

10. 備查文件

下列文件由即日起至二零零一年五月三十日止（包括該日）之正常辦公時間內於本公司之主要辦事處（地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心19樓）可供索閱：

- (a) 協議；
- (b) 本附錄第4段所述服務合約；

- (c) 日盛嘉富致股東函件，全文載於本通函第10頁至第17頁；
- (d) 估值報告，全文載於本通函第18頁至第24頁；
- (e) 本附錄第6段所述同意書；
- (f) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (g) 本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之年報。